

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 325/2020/DS-PT

Ngày: 31-12-2020

V/v tranh chấp đòi tài sản;
yêu cầu chấm dứt hành vi trái
pháp luật; yêu cầu bồi thường
thiệt hại và trả tiền thuê đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Tài

Các thẩm phán:

Bà Nguyễn Ngọc Mai

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 269/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020, về việc: Tranh chấp đòi tài sản; yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật; yêu cầu bồi thường thiệt hại và trả tiền thuê tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 308/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I; địa chỉ trụ sở: Số A 17/08, Quốc lộ 1A, xã C, huyện B, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Khánh T, chức vụ: Giám đốc; có đơn yêu cầu vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Hoài Th, sinh năm 1994; địa chỉ tạm trú: Số 6, đường 783A, đường T, Phường A, Quận B, Thành H (Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2017), vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị Ngọc Tn, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 268, đường Nguyễn Thị Thập, tổ 62, khu phố 4, phường Q, Quận C, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 2002/4, tổ 5, ấp 1, xã M, huyện C, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019), có đơn yêu cầu vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K; địa chỉ trụ sở: Quốc lộ 13, khu phố 4, phường Đ, thị xã C, tỉnh D.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 2002/4, tổ 5, ấp 1, xã M, huyện C, Thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2019), có đơn yêu cầu vắng mặt.

2. Ông Trương Quốc K, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 9, đường Trương Công Định, Phường 14, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: Số 286, đường P, khu G, phường T, Thành phố M, tỉnh D (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2017), có đơn yêu cầu vắng mặt.

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Sản xuất và Xây dựng V; địa chỉ trụ sở: Số 251/9, khu 2, phường Đ, thị xã C, tỉnh D, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Phan Thị Ngọc Tn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I (sau đây gọi tắt là Công ty I) có ký Hợp đồng mượn nhà xưởng số 25/TQK-SI/2008 ngày 03/11/2008 với bà Phan Thị Ngọc Tn, thời hạn cho mượn là 01 năm. Hợp đồng này do bà Phan Thị Ngọc Tn đứng ra ký kết với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K (gọi tắt Công ty Trương Quốc K). Hợp đồng này Công ty I đã thanh toán đầy đủ tiền thuê cho Công ty Trương Quốc K.

Ngày 01/7/2009, Công ty I và cá nhân bà Phan Thị Ngọc Tn có ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2009/HĐ. Thời hạn cho thuê bắt đầu từ ngày 01/7/2009 đến ngày 31/12/2010 thì chấm dứt hợp đồng. Hợp đồng này bà T là người đứng ra ký kết để cho Công ty I thuê mặt bằng với tư cách là cá nhân của bà T. Nội dung là bên bà T cho bên Công ty I thuê mặt bằng nhà xưởng tại địa chỉ: Quốc lộ 13, khu phố 4, phường Đ, thị xã C, tỉnh D. Khi kết thúc hợp đồng, Công ty I còn một số tài sản chưa lấy ra khỏi nhà kho thuê của bà T, cụ thể gồm có: Bảng thép 98 trọng lượng 13.350 kg; ống thép Ø 21, 24, 42, 49, 60 trọng lượng 17.100 kg; cân điện tử

loại 05 tấn; cân đồng hồ loại 100 kg; bàn, ghế.

Trong ngày 31/12/2010, Công ty I lấy tài sản để trả mặt bằng cho bà T, nhưng phía bà T cho người khóa cổng nhà xưởng lại, Công ty I không lấy tài sản của mình ra khỏi nhà xưởng được.

Quá trình thực hiện hợp đồng, giữa hai bên không có tranh chấp gì về tiền thuê. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bà T cho rằng Công ty I đã làm hư mặt bằng của bà T, cụ thể là lún nền, ngoài ra không làm hư hỏng gì khác. Bà T yêu cầu Công ty I phải đập bỏ nền cũ và làm lại nền mới nhưng Công ty I không đồng ý vì việc lún nền là do địa chất chứ không phải do việc sử dụng mặt bằng của Công ty I gây ra.

Ngày 22/01/2011, Công ty I có liên hệ với bà T để thỏa thuận về việc sửa chữa nền nhà xưởng thì bà T có liên hệ với 01 đơn vị báo giá sửa chữa là 157.900.000 đồng. Bà T yêu cầu Công ty I phải chịu 100.000.000 đồng nhưng Công ty I không chịu. Do đó, hai bên không thương lượng được. Công ty I có nộp đơn lên Ủy ban nhân dân phường Tân Định và sau đó khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 21/4/2011, Công ty I có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án buộc bà Phan Thị Ngọc Tn chấm dứt hành vi chiếm giữ trái phép và giao trả đối với số thép nguyên liệu (băng thép 98): 16.672 kg và thép thành phẩm (ống thép Ø): 14.034 kg của Công ty I hiện còn trong nhà xưởng của bà T.

Ngày 27/4/2011, bà Phan Thị Ngọc Tn đã đồng ý cho Công ty I đưa các tài sản khác ra khỏi địa điểm thuê và còn giữ lại băng thép 98 và ống thép Ø. Theo Biên bản kiểm kê tài sản ngày 20/4/2011, băng thép 98 có trọng lượng 16.672 kg, ống thép Ø có trọng lượng 14.034 kg.

Ngày 28/4/2011, Công ty I có đơn xin rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với hành vi chiếm giữ các tài sản khác gồm: Bàn, ghế, tủ, cân đồng hồ, cân điện tử.

Đến ngày 12/11/2012, Công ty I có đơn “bổ sung yêu cầu khởi kiện” yêu cầu bà Phan Thị Ngọc Tn bồi thường thiệt hại do hành vi trái pháp luật với số tiền 284.244.259 đồng. Ngày 07/5/2015, Công ty I tiếp tục có đơn bổ sung yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại. Tổng số tiền yêu cầu là 429.244.253 đồng. Ngày 22/6/2016, Công ty I có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại nêu trên.

Ngày 16/11/2018 Công ty I có đơn xin rút đơn khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Lê Quang A ngày 21/4/2011 và đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 29/4/2011 vì lý do vượt quá thẩm quyền cho phép của Văn bản ủy quyền ngày 10/02/2011.

Ngày 16/11/2018, Công ty I có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với hành vi chiếm giữ các tài sản khác gồm: Bàn, ghế, tủ, cân đồng hồ loại 100kg, cân điện tử loại 5 tấn.

Cùng ngày 16/11/2018, Công ty I có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án buộc bà Phan Thị Ngọc Tn chấm dứt hành vi chiếm giữ trái phép và giao trả đối với số thép nguyên liệu (băng thép 98): 16.672 kg và thép thành phẩm (ống thép Ø): 14.034 kg, tổng trọng lượng là 30.706 kg của Công ty I hiện còn trong nhà xưởng của bà T.

Ngày 21/6/2019, Công ty I có đơn khởi kiện bổ sung đề nghị Tòa án buộc bà Phan Thị Ngọc Tn bồi thường thiệt hại đối với số sắt thép đã chiếm giữ trái phép với số tiền tạm tính là 429.244.253 đồng.

Trong đơn khởi kiện ban đầu, do Công ty I không nắm rõ là trong phần cuối của Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2009/HĐ được ký kết ngày 01/7/2009 lại được bà T ký tên và đóng con dấu của Công ty Trương Quốc K, nên Công ty I xác định đối tượng là cá nhân bà Phan Thị Ngọc Tn. Quá trình tham gia các buổi hòa giải của Tòa án, Công ty I được Tòa án cung cấp cho Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2009/HĐ được ký kết ngày 01/7/2009 được ký kết giữa Công ty I và Công Ty Trương Quốc K, nên Công ty I mới biết được chủ thể cho thuê mặt bằng của Hợp đồng số 01/2009/HĐ được ký kết ngày 01/7/2009 là Công ty Trương Quốc K chứ không phải là cá nhân bà T.

Quá trình thực hiện Hợp đồng thuê Công ty I không có ý kiến gì đối với bà T về việc xác định chủ thể cho thuê mặt bằng của Hợp đồng số 01/2009/HĐ được ký kết ngày 01/7/2009 là của cá nhân bà T hay của Công ty Trương Quốc K. Hiện tại, Công ty I đã xác định được chủ thể cho thuê mặt bằng là Công ty Trương Quốc K, nhưng vẫn yêu cầu cá nhân bà T chấm dứt hành vi chiếm giữ trái phép và giao trả tài sản cho Công ty I.

Quá trình tố tụng, Công ty I vẫn giữ nguyên yêu cầu bà Phan Thị Ngọc Tn chấm dứt hành vi chiếm giữ trái phép và giao trả tài sản cho Công ty I, gồm:

- Thép nguyên liệu (băng thép 98) có trọng lượng 14.034 kg;
- Thép thành phẩm (ống thép Ø): 16.672 kg, trong đó:
 - + Thép thành phẩm (ống thép Ø 21, loại 1,4 ly) có trọng lượng 5.074 kg;
 - + Thép thành phẩm (ống thép Ø 42, loại 2 ly) có trọng lượng 2.304 kg;
 - + Thép thành phẩm (ống thép Ø 42, loại 1,8 ly) có trọng lượng 1.846 kg;
 - + Thép thành phẩm (ống thép Ø 49, loại 2 ly) có trọng lượng 4.106 kg;
 - + Thép thành phẩm (ống thép Ø 49, loại 1,8 ly) có trọng lượng 1.502 kg;
 - + Thép thành phẩm (ống thép Ø 60, loại 2 ly) có trọng lượng 1.840 kg.

Buộc bà Phan Thị Ngọc Tn bồi thường thiệt hại đối với số sắt thép đã chiếm giữ trái phép, với số tiền tạm tính là 429.244.253 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trương Quốc K thì Công ty I không đồng ý thanh toán cho Công ty Trương Quốc K số tiền là 1.379.419.000 đồng, cụ thể:

- Tiền bồi thường thiệt hại nhà xưởng là 119.619.000 đồng, bao gồm: Dây điện đi lại Ballan là 12.720.000 đồng; Ballan 03 tấn là 8.100.000 đồng; Ballan 10 tấn là 16.500.000 đồng; Nền bê tông nhà xưởng (133,5m²) là 52.780.560 đồng; Cửa cuốn bảo hộ là 3.300.000 đồng; Mái tôn nhà xưởng là 26.218.080 đồng.

- Tiền lãi suất tạm tính của số tiền bồi thường thiệt hại 119.619.000 đồng là 10%/năm x 05 năm (từ năm 2009 đến năm 2015) là 59.800.000 đồng.

- Tiền thuê nhà xưởng từ năm 2009 đến năm 2015 là 1.200.000.000 đồng.

Vì lý do Công ty I xác định hiện trạng mặt bằng ban đầu trước khi Công ty Trương Quốc K cho Công ty I thuê đến Công ty I trả lại mặt bằng cho Công ty Trương Quốc K thì hiện trạng vẫn giữ nguyên, không thay đổi cũng không gây ra thiệt hại gì, nên không có căn cứ gì để yêu cầu Công ty I phải bồi thường.

Đối với những tài liệu, chứng cứ do Công ty Trương Quốc K cung cấp cho Tòa án thì bà Thương có ý kiến là trong quá trình thực hiện hợp đồng cho đến khi rời khỏi nhà xưởng của Công ty Trương Quốc K, thì mặt bằng vẫn giữ nguyên hiện trạng ban đầu, không bị hư hỏng gì. Khi rời khỏi mặt bằng ngày 31/12/2010, thì Công ty I không có lập biên bản bàn giao mặt bằng để giao trả mặt bằng với cá nhân bà T hoặc với Công ty Trương Quốc K, vì ngày 31/12/2010 cũng là ngày chấm dứt hợp đồng thuê giữa Công ty I với cá nhân bà T theo Hợp đồng số 01/2009/HĐ được ký kết ngày 01/7/2009.

Công ty I cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho việc lúc rời khỏi mặt bằng của Công ty Trương Quốc K là hiện trạng mặt bằng vẫn giữ nguyên, không bị hư hỏng gì. Ngoài ra, Công ty Trương Quốc K cho rằng hiện tại Công ty Trương Quốc K đang chiếm giữ số sắt thép của Công ty I thì đại diện Công ty I có ý kiến là Công ty I không cần biết số sắt thép này Công ty Trương Quốc K hiện tại có chiếm giữ hay không. Công ty I vẫn giữ yêu cầu cá nhân bà T trả lại cho Công ty I số sắt thép này, vì Công ty I cho rằng chỉ giao dịch ký hợp đồng thuê với cá nhân bà T và cá nhân bà T là người đứng ra mượn nhà xưởng của Công ty Trương Quốc K để cất giữ số sắt thép này.

Tại phiên tòa ngày 24/7/2020, ông Trần Khánh T là người đại diện theo pháp luật cho Công ty I và bà Lê Thị Hoài Th là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Thời điểm tiếp nhận nhà xưởng vào năm 2009 thì nhà xưởng đã bị lún sẵn, đồng thời việc lún này do cấu tạo địa chất tự nhiên, không phải do lỗi từ phía Công ty I. Thời điểm ký kết Hợp đồng số 01/2009/HĐ ngày 01/7/2009, vì sơ suất nên các bên không lập biên bản ghi nhận hiện trạng nền đã bị lún sẵn. Ngoài ra, việc Công ty Trương Quốc K cho rằng Công ty I có làm hư hỏng các tài sản khác trong thời

gian thuê là không đúng, vì tại Biên bản làm việc ngày 22/01/2011 thì không có ghi nhận việc có hư hỏng gì đối với các tài sản khác.

Giữa Công ty I và Công ty Trương Quốc K đã từng ký các Hợp đồng ngày 13/11/2007 và Hợp đồng ngày 03/11/2008 để cho thuê đối với nhà xưởng của Công ty Trương Quốc K. Tại cả 02 Hợp đồng này, bà Phan Thị Ngọc Tn với tư cách đại diện hợp pháp của Công ty Trương Quốc K ký hợp đồng cho thuê nhà, xưởng với Công ty I và có sử dụng con dấu của Công ty Trương Quốc K đóng vào. Sau đó, khi hết hạn hợp đồng thuê thì đến ngày 01/7/2009, bà T với tư cách cá nhân tiếp tục ký Hợp đồng cho thuê cũng nhà xưởng này với Công ty Sich Ích (do ông Trần Khánh T làm đại diện ký). Công ty I xác định bà T là người cho thuê vì tại trang 1 của Hợp đồng ghi bên cho thuê là cá nhân bà T, còn tại trang cuối của Hợp đồng bà T có dùng con dấu của Công ty Trương Quốc K đóng vào. Việc bà T sử dụng con dấu này không thay đổi bản chất vì cá nhân bà T mới là người đứng ra cho thuê.

Việc ông Nguyễn Lê Quang Anh ký tên tại Biên bản làm việc ngày 22/01/2011 và Biên bản giải quyết tranh chấp hợp đồng ngày 27/01/2011 là đại diện theo ủy quyền của Công ty I. Các ý kiến của ông Nguyễn Lê Quang Anh được thể hiện tại các Biên bản này cũng chính là ý kiến chính thức của Công ty I.

Nguyên đơn tự nguyện xin rút yêu cầu khởi kiện bị đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại sắt thép bị hư hỏng là 429.244.253 đồng. Đồng thời, nguyên đơn cũng xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về hành vi chiếm giữ các tài sản gồm: Cân điện tử loại 5 tấn, cân đồng hồ loại 100kg, 14 khung cửa sổ, 04 bàn gỗ, 03 ghế nhựa, 01 tủ hồ sơ, 01 quạt máy, 01 tủ sắt, 04 ghế nhựa, vì các tài sản này nguyên đơn đã được bị đơn cho lấy ra khỏi nhà xưởng rồi.

Nguyên đơn Công ty I yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà T chấm dứt hành vi chiếm giữ trái phép các tài sản của nguyên đơn và buộc bị đơn bà T giao trả các tài sản đang chiếm giữ cho Công ty I.

Nguyên đơn đồng ý và đề nghị Tòa án sử dụng Chứng thư thẩm định giá do Công ty Thẩm định giá Bình Dương lập ngày 18/6/2018 để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ngày 31/7/2020, nguyên đơn xác định lại là:

Công ty I tranh chấp và có yêu cầu Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét buộc bị đơn bà Phan Thị Ngọc Tn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trương Quốc K phải cùng chấm dứt hành vi chiếm giữ trái phép các tài sản của nguyên đơn và phải giao trả các tài sản đang chiếm giữ trái phép cho nguyên đơn. Việc bà T thực hiện hành vi chiếm giữ tài sản trái phép và ngăn cản không cho Công ty I mang các tài sản ra khỏi nhà xưởng cho thuê là với hai tư cách: Vừa là tư cách cá nhân (chủ sử dụng đất hợp pháp), vừa là tư cách đại diện của pháp nhân (Công ty Trương Quốc K).

Bị đơn bà Phan Thị Ngọc Tn trình bày:

Ngày 03/11/2008, Công ty Trương Quốc K và Công ty I có ký kết hợp đồng mượn nhà xưởng. Quá trình thực hiện hợp đồng không phát sinh tranh chấp gì. Hợp đồng hết hạn vào ngày 03/11/2009, giữa Công ty I và Công ty Trương Quốc K có thỏa thuận miệng với nhau là Công ty Trương Quốc K cho Công ty I thuê 01 năm, đến 03/11/2010 là hết hạn hợp đồng. Giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng. Điều khoản khác là sử dụng và bảo quản nhà xưởng theo hiện trạng ban đầu, quá trình sử dụng phát sinh chi phí khác như tiền điện, nước bên Công ty I chịu.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty I tự đưa hàng hóa ra khỏi nhà xưởng mà không báo với Công ty Trương Quốc K để bàn giao mặt bằng. Do phát hiện nhà xưởng bị hư hỏng: Lún nền, xuống cấp, hư trạm điện 750KVA, hư 02 ballan (10 tấn và 03 tấn), mô tơ nâng và mô tơ qua lại, nên Công ty Trương Quốc Khánh ngăn cản, không cho Công ty I đưa hàng hóa ra khỏi mặt bằng để đảm bảo khắc phục những thiệt hại do Công ty I gây ra cho Công ty Trương Quốc K.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phước xác định nhà xưởng, mặt bằng là tài sản của Công ty Trương Quốc K, không phải tài sản của cá nhân bà T, nên bà T không có quyền đứng ra cho thuê. Hợp đồng cho thuê là giữa bên thuê là Công ty I với bên cho thuê là Công ty Trương Quốc K.

Tại phiên tòa, ông Đặng Tấn P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị Ngọc Tn trình bày:

Bị đơn không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì từ trước đến nay, các hợp đồng cho thuê nhà xưởng đều do Công ty Trương Quốc K đứng ra cho thuê và ký kết hợp đồng thuê với Công ty I. Bà T chỉ thay mặt đại diện cho Công ty Trương Quốc K ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng với Công ty I.

Tại Hợp đồng số 01/2009/HĐ ngày 01/7/2009 do sơ suất nên tại trang 1 của Hợp đồng chỉ ghi tên bà T, nhưng tại trang cuối của hợp đồng thì bà T có ký tên và đóng dấu Công ty Trương Quốc K vào. Phía Công ty I biết nhưng không phản đối việc bà T đóng dấu Công ty Trương Quốc K vào hợp đồng. Ngoài ra, trước đó giữa Công ty Trương Quốc K và Công ty I đã từng ký 02 hợp đồng thuê nhà xưởng, với đối tượng cho thuê cũng là nhà xưởng này, nên về mặt ý chí thực tế thì Công ty I buộc phải biết chủ thể đứng ra cho thuê là Công ty Trương Quốc K. Việc bà T ngăn cản không cho Công ty I mang các tài sản ra khỏi nhà xưởng sau khi kết thúc thời hạn thuê là thực hiện hành vi với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trương Quốc K (bên cho thuê), chứ bà T không thực hiện hành vi cản trở này với tư cách cá nhân bà T.

Về tiền thuê của Hợp đồng số 01/2009/HĐ ngày 01/7/2009 thì phía Công ty I đã chuyển đủ cho bà T. Bà T nhận số tiền này với tư cách là đại diện cho Công ty Trương Quốc K, chứ không nhận tiền với tư cách cá nhân bà T.

Việc phát sinh tranh chấp sau khi kết thúc hợp đồng thuê là giữa Công ty I và Công ty Trương Quốc K, không có liên quan gì đến cá nhân bà T, nên việc nguyên

đơn khởi kiện bà T là không đúng pháp luật.

Với các lý do trên, bị đơn có đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn đồng ý và có đề nghị Hội đồng xét xử sử dụng Chứng thư thẩm định giá do Công ty Thẩm định giá Bình Dương lập ngày 18/6/2018 để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trương Quốc K trình bày:

Ngày 03/11/2008, giữa Công ty Trương Quốc K và Công ty I có ký hợp đồng mượn nhà xưởng, thời hạn cho mượn là 01 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng không có phát sinh tranh chấp gì. Do hợp đồng này giữa Công ty Trương Quốc K và Công ty I không có thỏa thuận với nhau và giá cho thuê trong hợp đồng nên giữa hai bên có thỏa thuận với nhau để chấm dứt hợp đồng này trước thời hạn để tiếp tục ký kết với nhau hợp đồng thuê mặt bằng. Thời hạn bắt đầu ký kết với nhau hợp đồng thuê mặt bằng bắt đầu từ ngày 01/7/2009 và đến ngày 31/12/2010 thì chấm dứt hợp đồng thuê. Hợp đồng này do bà T là người đứng ra ký kết để cho Công ty I thuê mặt bằng với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trương Quốc K.

Công ty Trương Quốc K xác định nhà xưởng, mặt bằng là tài sản của Công ty Trương Quốc K, không phải là tài sản của cá nhân bà T. Bà T đứng ra ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/2009/HĐ ngày 01/7/2009 để cho Công ty I thuê với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trương Quốc K.

Những tài sản như: Thép nguyên liệu (băng thép 98) có trọng lượng 14.034; thép thành phẩm (ống thép Ø 21, loại 1,4 ly) có trọng lượng 5.074 kg; thép thành phẩm (ống thép Ø 42, loại 2 ly) có trọng lượng 2.304 kg; thép thành phẩm (ống thép Ø 42, loại 1,8 ly) có trọng lượng 1.846 kg; Thép thành phẩm (ống thép Ø 49, loại 2 ly) có trọng lượng 4.106 kg; thép thành phẩm (ống thép Ø 49, loại 1,8 ly) có trọng lượng 1.502 kg; thép thành phẩm (ống thép Ø 60, loại 2 ly) có trọng lượng 1.840 kg Công ty I yêu cầu bà T phải giao trả những tài sản này cho Công ty I thì hiện nay những tài sản này do Công ty Trương Quốc K đang cất giữ nên việc Công ty I khởi kiện yêu cầu cá nhân bà T phải trả lại cho Công ty I những tài sản này là không đúng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty I tự đưa hàng hóa ra khỏi nhà xưởng mà không báo với Công ty Trương Quốc K để bàn giao mặt bằng. Do phát hiện nhà xưởng bị hư hỏng gồm: Lún nền, xuống cấp, hư trạm điện 750KVA, hư 02 ballan (10 tấn và 03 tấn), mô tơ nâng và mô tơ qua lại, nên Công ty Trương Quốc K ngăn không cho Công ty I đưa hàng hóa ra khỏi mặt bằng. Việc này nhằm để đảm bảo khắc phục những thiệt hại do Công ty I gây ra cho Công ty Trương Quốc K.

Ngày 23/3/2017, Công ty Trương Quốc K (do bà Phan Thị Ngọc Tn là người đại diện theo pháp luật) có đơn yêu cầu độc lập và yêu cầu Tòa án giải quyết yêu

cầu Công ty I thanh toán cho Công ty Trương Quốc K số tiền là 1.587.000.000 đồng, cụ thể:

- Tiền bồi thường thiệt hại nhà xưởng là 258.000.000 đồng (bao gồm: Dây điện đi lại là 28.000.000 đồng; Ballan 03 tấn là 15.000.000 đồng; Ballan 10 tấn là 45.000.000 đồng; Nền bê tông nhà xưởng (16m x 42m) là 120.000.000 đồng; Cửa cuốn bảo hộ là 20.000.000 đồng; mái xưởng thay là 30.000.000 đồng).

- Tiền lãi suất tạm tính của số tiền bồi thường thiệt hại 258.000.000 đồng là 10%/năm x 05 năm (từ năm 2009 đến năm 2015) là 129.000.000 đồng.

- Tiền thuê nhà xưởng từ năm 2009 đến năm 2015 là 1.200.000.000 đồng.

Công ty Trương Quốc K cũng đồng ý trả lại cho Công ty I toàn bộ tài sản nêu trên.

Ngày 22/11/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trương Quốc K có đơn xin rút một phần yêu cầu độc lập, Công ty Trương Quốc K chỉ yêu cầu Công ty I thanh toán cho Công ty Trương Quốc K số tiền là 1.379.419.000 đồng, cụ thể:

- Tiền bồi thường thiệt hại nhà xưởng là 119.619.000 đồng (bao gồm: Dây điện đi lại ballan là 12.720.000 đồng; ballan 03 tấn là 8.100.000 đồng và ballan 10 tấn là 16.500.000 đồng; nền bê tông nhà xưởng (133,5m²) là 52.780.560 đồng; cửa cuốn bảo hộ là 3.300.000 đồng; mái tôn nhà xưởng là 26.218.080 đồng).

- Tiền lãi suất tạm tính của số tiền bồi thường thiệt hại 119.619.000 đồng là 10%/năm x 05 năm (từ năm 2009 đến năm 2015) là 59.800.000 đồng.

- Tiền thuê nhà xưởng từ năm 2009 đến năm 2015 là 1.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa ngày 24/7/2020, Công ty Trương Quốc K trình bày:

Hợp đồng thuê số 01/2009/HĐ ngày 01/7/2019 với thời hạn thuê được kết thúc vào ngày 31/12/2010 thì Công ty I đã thanh toán đủ tiền thuê theo hợp đồng cho Công ty Trương Quốc K. Hợp đồng thuê này do Công ty Trương Quốc K đứng ra cho thuê. Bà T với tư cách là người đại diện hợp pháp của Công ty Trương Quốc K tiến hành ký kết và sử dụng con dấu của Công ty đóng vào trang cuối của Hợp đồng này. Tuy nhiên, sau khi kết thúc hợp đồng thuê do phía Công Ích gây ra các thiệt hại nên Công ty Trương Quốc K có giữ lại các tài sản của Công ty I tại nhà xưởng thuê. Công ty Trương Quốc K cho rằng việc giữ lại các tài sản này là cần thiết, đảm bảo quyền lợi cho Công ty Trương Quốc K. Công ty Trương Quốc K chỉ đồng ý trả lại các tài sản đang chiếm giữ cho Công ty I sau khi đã được nhận bồi thường thiệt hại đầy đủ từ phía Công ty I. Việc bà T có hành vi cản trở Công ty I mang các tài sản ra khỏi nhà xưởng cho thuê là với tư cách đại diện Công ty Trương Quốc K, chứ không phải với tư cách cá nhân bà T. Việc Công ty I khởi kiện bà T là không đúng chủ thể tranh chấp. Tại Biên bản làm việc ngày

22/01/2011, bà T ký vào biên bản là với tư cách là người đại diện hợp pháp của Công ty Trương Quốc K, không phải với tư cách cá nhân bà T.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Trương Quốc K, buộc Công ty I phải bồi thường các khoản sau đây:

- Tiền bồi thường thiệt hại nhà xưởng là 119.619.000 đồng (bao gồm: Dây điện đi lại ballan là 12.720.000 đồng; ballan 03 tấn là 8.100.000 đồng; ballan 10 tấn là 16.500.000 đồng; nền bê tông nhà xưởng ($133,5m^2$) là 52.780.560 đồng; cửa cuốn bảo hộ là 3.300.000 đồng; mái tôn nhà xưởng là 26.218.080 đồng). Công ty xin tự nguyện rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại nhà xưởng đối với số tiền 138.381.000 đồng theo như Đơn yêu cầu độc lập ngày 23/3/2017.

- Tiền lãi suất tạm tính của số tiền bồi thường thiệt hại nhà xưởng 119.619.000 đồng là: $10\%/năm \times 05 \text{ năm}$ (từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2015) là 59.800.000 đồng.

- Tiền thuê nhà xưởng tính từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2015 là 1.200.000.000 đồng. Số tiền thuê này phát sinh do các tài sản, máy móc của Công ty I còn ở tại nhà xưởng của Công ty Trương Quốc K, nên dẫn đến việc Công ty Trương Quốc K không thể cho bên thứ ba thuê.

Tổng số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại theo Đơn yêu cầu độc lập ban đầu ngày 23/3/2017 là 1.587.000.000 đồng. Nay, Công ty Trương Quốc K xin rút lại một phần yêu cầu độc lập là 138.381.000 đồng, chỉ yêu cầu Công ty I bồi thường tổng cộng số tiền là 1.379.419.000 đồng.

Công ty Trương Quốc K đồng ý và đề nghị Hội đồng xét xử sử dụng Chứng thư thẩm định giá do Công ty Thẩm định giá Bình Dương lập ngày 18/6/2018 để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc K trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trương Quốc K. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Sản xuất và Xây dựng V trình bày:

Ngày 15/3/2011, giữa Công ty Trương Quốc K và Công ty V có ký Hợp đồng kinh tế số 31/2011 HĐKT để sửa chữa lại nhà xưởng. Nội dung công việc là sửa chữa: “Đi lại toàn bộ dây điện; ballan 03 tấn; ballan 10 tấn; nền bê tông nhà xưởng ($16m \times 42m$); cửa cuốn bảo hộ; thay mái nhà xưởng”. Chi phí sửa chữa tổng cộng là 258.000.000 đồng. Cụ thể: Đi lại toàn bộ dây điện là 28.000.000 đồng; ballan 03 tấn là 15.000.000 đồng; ballan 10 tấn là 45.000.000 đồng; nền bê tông nhà xưởng ($16m \times 42m$) là 120.000.000 đồng; cửa cuốn bảo hộ là 20.000.000 đồng; thay mái nhà xưởng là 30.000.000 đồng.

Trực tiếp giám đốc Công ty V là ông V thực hiện Hợp đồng kinh tế số 31/2011/HĐKT ngày 15/3/2011. Địa điểm thực hiện Hợp đồng là khu nhà xưởng của Công ty Trương Quốc K thuộc Quốc lộ 13, khu phố 4, phường Đ, thị xã C, tỉnh D. Hình thức thanh toán: Thanh toán bằng chuyển khoản, thời hạn thanh toán: Thanh toán 30% sau khi ký hợp đồng, thanh toán 70% còn lại sau khi nghiệm thu và bàn giao công trình. Ngoài ra, giữa Công ty Công ty Trương Quốc K và Công ty V còn thỏa thuận các nội dung khác thể hiện trong Hợp đồng kinh tế số 31/2011 HĐKT ngày 15/3/2011.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 31-7-2020 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

I. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thép I với bị đơn bà Phan Thị Ngọc Tn về: “Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại” đối với sắt thép bị hư hỏng là 429.244.253 đồng.

II. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thép I với bị đơn bà Phan Thị Ngọc Tn về: “Yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và kiện đòi lại tài sản” với các tài sản gồm: Cân điện tử loại 05 tấn, cân đồng hồ loại 100kg, 14 khung cửa sổ, 04 bàn gỗ, 03 ghế nhựa, 01 tủ hồ sơ, 01 quạt máy, 01 tủ sắt và 04 ghế nhựa.

III. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Trương Quốc K với nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thép I về tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại là 138.639.000 đồng.

IV. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thép I với bị đơn bà Phan Thị Ngọc Tn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Trương Quốc K về việc: “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật và kiện đòi tài sản” như sau:

Buộc bị đơn bà Phan Thị Ngọc Tn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Trương Quốc K phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật và có nghĩa vụ giao trả các tài sản cho nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thép I gồm:

- Thép nguyên liệu (băng thép 98) có trọng lượng 14.034 kg;
- Thép thành phẩm (ống thép Ø 21, loại 1,4 ly) có trọng lượng 5.074 kg;
- Thép thành phẩm (ống thép Ø 42, loại 2 ly) có trọng lượng 2.304 kg;
- Thép thành phẩm (ống thép Ø 42, loại 1,8 ly) có trọng lượng 1.846 kg;
- Thép thành phẩm (ống thép Ø 49, loại 2 ly) có trọng lượng 4.106 kg;
- Thép thành phẩm (ống thép Ø 49, loại 1,8 ly) có trọng lượng 1.502 kg;

- Thép thành phẩm (ống thép Ø 60, loại 2 ly) có trọng lượng 1.840 kg.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Trương Quốc K đối với nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thép I về việc: “Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại” như sau:

Buộc nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thép I phải có nghĩa vụ bồi thường cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Trương Quốc K số tiền 76.531.000 đồng (trong đó: 52.780.000 đồng là chi phí sửa chữa nền và 23.751.000 đồng là tiền lãi chậm thanh toán).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Trương Quốc K đối với nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thép I về: “Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại” đối với các tài sản gồm: Dây điện đi lại Ballan, hệ thống kéo Ballan cấp 3 tấn, hệ thống kéo Ballan cấp 10 tấn, hệ thống cửa cuốn bảo hộ, mái tole nhà xưởng (tổng số tiền yêu cầu không được chấp nhận đối với các tài sản này là 66.838.080 đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Trương Quốc K đối với nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thép I về: “Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại về tiền thuê nhà xưởng” với số tiền 1.200.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm;

Ngày 07/8/2020, bị đơn bà Phan Thị Ngọc Tn và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Trương Quốc K kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Thép I giữ nguyên khởi kiện; bị đơn ông bà T và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Trương Quốc K giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Kháng cáo của đương sự đúng thời hạn. Tại cấp phúc thẩm những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Ngày 01/01/2007, ông Trương Quốc K, bà Phan Thị Ngọc Tn ký hợp đồng cho Công ty Trương Quốc K mượn đất là quyền sử dụng số 03058 cấp ngày 29/5/2003 tọa lạc xã Tân Định, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, thị xã C, tỉnh D) đứng tên bà Phan Thị Ngọc Tn. Thời gian mượn đất là từ năm

2007 đến năm 2010. Mục đích mượn đất là để Công ty Trương Quốc K sử dụng phần đất nêu trên làm văn phòng và nhà xưởng. Như vậy, từ ngày các bên ký kết hợp đồng cho mượn đất ngày 01/01/2007 đến năm 2010, Công ty Trương Quốc K là người quản lý sử dụng hợp pháp và có quyền định đoạt cho bên thứ ba thuê đối với phần đất nêu trên. Công ty Trương Quốc K cũng có ý kiến bà T là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Hợp đồng số 01/2009/HĐ được ký kết ngày 01/7/2009 là Công ty Trương Quốc K ký kết với Công ty I do bà T làm đại diện Công ty ký kết, chứ không phải là cá nhân bà T tự ký kết.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng cho thuê nhà xưởng, thì bà Phan Thị Ngọc Tn đã tham gia với 02 tư cách: Đại diện hợp pháp cho Công ty Trương Quốc K và cá nhân bà T. Mặc dù bà T cùng chồng là ông Khanh đã có văn bản cho Công ty Trương Quốc K mượn đất, nhưng phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T và ông Khanh. Bà T vẫn còn quyền quản lý sử dụng và trên thực tế bà T vẫn trực tiếp quản lý, trông coi phần đất này. Như vậy, khi hết thời hạn thuê nhà xưởng cá nhân bà Phan Thị Ngọc Tn có hành vi ngăn cản, sử dụng nhà xưởng của Công ty Trương Quốc K (do bà T làm đại diện hợp pháp) chiếm giữ tài sản, cản trở Công ty I mang các tài sản ra khỏi nhà xưởng thuê là trái pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty I.

Do đó, Tòa sơ thẩm buộc bị đơn và người liên quan liên đới chấm dứt hành vi cản trở và giao trả tài sản cho nguyên đơn là phù hợp.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về bồi thường thiệt hại: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần về tiền sửa chữa nền bê tông nhà xưởng bị sụt lún và tiền lãi suất tạm tính là có căn cứ. Đối với khoản tiền: Dây điện đi lại Ballan là 12.720.000 đồng; Ballan 03 tấn là 8.100.000 đồng; Ballan 10 tấn là 16.500.000 đồng; Cửa cuốn bảo hộ là 3.300.000 đồng; Mái tôn nhà xưởng là 26.218.080 đồng; không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ: Theo biên bản làm việc ngày 22/01/2011, phía bà T (đại diện cho Công ty Trương Quốc K, bên cho thuê) chỉ đề cập việc mặt bằng nhà xưởng bị hư hỏng so với ban đầu và có yêu cầu bên thuê (Công ty I) phải bồi thường số tiền 100.000.000 đồng, không ghi nhận việc hỏng đường điện, cửa cuốn như hiện nay các bên đang tranh chấp.

Tiền thuê nhà xưởng từ năm 2009 đến năm 2015 là 1.200.000.000 đồng: Công ty Trương Quốc K yêu cầu Công ty I phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng là vì phải tốn không gian, mặt bằng nhà xưởng để lưu giữ các tài sản của Công ty I. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2019/HĐ đã kết thúc vào ngày 31/12/2010. Sau khi kết thúc hợp đồng thuê, phía Công ty I thực hiện di dời tài sản trả lại nhà xưởng cho Công ty Trương Quốc K. Tuy nhiên, công ty Trương Quốc K lấy lý do Công ty I có hành vi gây thiệt hại, nên tự ý giữ lại các tài sản của bên thuê (Công ty I). Nên việc công ty Trương Quốc K yêu cầu thanh toán tiền thuê từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2015 với số tiền 1.200.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn và người liên quan là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ y Bản án sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Các lần xét xử trước đây:

1. Bản án sơ thẩm số: 56/2011/DS-ST ngày 08/8/2011 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cát đã chấp nhận nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Bản án phúc thẩm số: 318/2011/DS-PT ngày 15/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy án sơ thẩm.

3. Bản án sơ thẩm số: 24/2013/DS-ST ngày 08/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cát không chấp nhận nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Bản án phúc thẩm số: 318/2011/DS-PT ngày 15/12/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy án sơ thẩm.

5. Quyết định (sơ thẩm) đình chỉ giải quyết vụ án số: 159/2015/QĐST – DS ngày 12/11/2015 của Tòa án nhân dân thị xã C.

6. Quyết định (phúc thẩm) số: 04/2016/QĐ-PT ngày 27/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy quyết định sơ thẩm.

7. Bản án sơ thẩm số: 28/2016/DS-ST ngày 10/8/2016 của Tòa án nhân dân thị xã C chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

8. Bản án phúc thẩm số: 249/2016/DS-PT ngày 06/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Khánh T, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K là ông Đặng Tân P, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quốc K có đơn yêu cầu vắng mặt; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Sản xuất và Xây dựng V vắng mặt; căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Nhận thấy, bà Phan Thị Ngọc Tn được Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.826m² ngày 29/5/2003; đất tọa lạc tại xã Tân Định, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp vào ngày 15/3/2004, do bà Phan Thị Ngọc Tn là người đại diện theo pháp luật; Doanh nghiệp có 03 người góp vốn là bà Phan Thị Ngọc Tn, bà Phan Ngọc Diệp và ông Trương Quốc K (ngành nghề kinh doanh: Gia công cán tole, thép xây dựng, kinh doanh tole, thép xây dựng, vật liệu xây dựng các loại).

[3] Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào ngày 13/5/2004.

Ngày 01/01/2007, vợ chồng bà Phan Thị Thanh Tuyền và ông Trương Quốc K ký hợp đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K (do bà Phan Thị Thanh Tuyền là người đại diện theo pháp luật) thuê diện tích đất 4.826m² nêu trên, thời hạn thuê từ năm 2007 đến ngày 31/12/2010 kết thúc.

Ngày 13/11/2007, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K do bà Phan Thị Thanh Tuyền là người đại diện theo pháp luật nhiều lần ký hợp đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I thuê mặt bằng nhà xưởng, diện tích 768m² (thuộc một phần diện tích đất 4.826m²), trạm điện 750 KA và 02 (hai) balan 10 tấn và 03 tấn; hợp đồng thuê mặt bằng cuối cùng là ngày 01/7/2009, thời hạn thuê đến ngày 31/12/2010 kết thúc (bút lục 27).

Kết thúc hợp đồng thuê, các bên không tranh chấp về tiền thuê nhưng phát sinh tranh chấp về việc bà Phan Thị Thanh Tuyền giữ tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I với lý do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I trong quá trình thuê nhà xưởng đã làm sụt lún phần nền nhà xưởng nhưng không sửa chữa lại mặt bằng trước khi thanh lý hợp đồng thuê.

[4] Quá trình tố tụng, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I, cho rằng bà Phan Thị Thanh Tuyền với tư cách cá nhân đã giữ tài sản của nguyên đơn nên bà T là bị đơn trong vụ án; bị đơn bà Phan Thị Thanh Tuyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K, cho rằng bà T là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K giữ tài sản của nguyên đơn, do đó bà T không phải là bị đơn.

[5] Tòa án nhận thấy, diện tích đất cho thuê 768m² đứng tên bà T; Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K do ba người góp vốn là bà T, ông Trương Quốc K (ông Khanh là chồng bà T) và bà Phan Ngọc Diệp; trong đó bà T người đại diện theo pháp luật của Công ty này, và nhà xưởng là tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K (cũng là tài sản của vợ chồng bà T). Do đó, tư cách tham gia tố tụng của bà T với tư cách cá nhân hay là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất

Thương mại Dịch vụ K khi phát sinh tranh chấp là liên quan đến quyền, nghĩa vụ của vợ chồng bà T ông Khanh mà không thuộc trách nhiệm của người nào khác.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng sau khi hết thời hạn thuê đất Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I vận chuyển tài sản ra khỏi nhà xưởng để trả mặt bằng thì trực tiếp bà T ngăn cản đóng cửa nhà xưởng, không cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I vận chuyển tài sản ra ngoài. Tại Biên bản kiểm kê tài sản lập ngày 14/4/2011 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cát (bút lục 55) thể hiện tại kho của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K có tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I như sau: 30 cuộn băng thép (chưa xác định trọng lượng); 30 bó sắt phi các loại (chưa xác định trọng lượng); 14 khung bông cửa sổ; cân điện tử 05 tấn, cân đồng hồ 100 kg; 04 bàn gỗ MDF; 03 ghế tựa; 01 tủ hồ sơ; 01 tủ sắt; 01 quạt máy; 04 ghế nhựa. Ngày 20/4/2011, Tòa án nhân dân huyện Bến Cát tiếp tục lập biên bản kiểm kê xác định trọng lượng các loại thép của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I tại kho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K là 16.672 kg (bút lục 59).

[7] Tại Biên bản làm việc ngày 22/01/2011, giữa bên cho thuê bà Phan Thị Ngọc Tn và bên thuê ông Lê Nguyễn Quang Anh (đại diện theo ủy quyền), có nội dung bên cho thuê yêu cầu bên thuê hỗ trợ tiền sửa chữa nhà xưởng là 100.000.000 đồng, nhưng bên thuê chỉ đồng ý hỗ trợ tiền sửa chữa số tiền 57.900.000 đồng nên không thỏa thuận được. Tuy nhiên, ngày 27/4/2011, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I đã nhận lại các tài sản gồm, cân điện tử 05 tấn; cân đồng hồ 100 kg; 04 bàn gỗ; 03 ghế nhựa; 01 tủ hồ sơ; 01 tủ sắt; 01 quạt máy và 30.450 kg thép thành phẩm.

[8] Nhận thấy, việc bà T (hoặc bà T là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K) giữ lại các tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I là không đúng, bởi tại hợp đồng lập ngày 01/7/2009 không có điều khoản quy định bà T hoặc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K có quyền giữ lại tài sản của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I khi kết thúc hợp đồng. Trong trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I làm hư hỏng tài sản thuê mà không thỏa thuận được thì bà T hoặc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K có quyền khởi kiện yêu cầu sửa chữa hoặc bồi thường là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng ngày 01/7/2009 như sau *“Bàn giao mặt bằng nhà xưởng cho bên thuê...bên thuê phải có nghĩa vụ bảo quản nhà xưởng trong suốt thời gian hợp đồng”*. Do đó, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I yêu cầu bà T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K trả lại tài sản còn lại đang chiếm giữ là phù hợp pháp luật.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I bồi thường chi phí sửa chữa nhà xưởng cho bị đơn theo Chứng thư

thẩm định giá do Công ty Thẩm định giá Bình Dương lập ngày 18/6/2018 xác định chi phí sửa chữa nền bê tông nhà xưởng diện tích 133,5m² số tiền 52.780.000 đồng, và tính lãi suất theo quy định với mức 9%/năm tính từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2015 (theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định mức lãi suất cơ bản) là 23.751.000 đồng là phù hợp.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T.

[9] Xét kháng cáo về yêu cầu phản tố của Công ty Trương Quốc K:

Như nhận định trên thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K (gọi tắt Công ty Trương Quốc K) kết thúc hợp đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Sản xuất I (gọi tắt Công ty I) thuê tài sản từ ngày 31/12/2010. Kết thúc hợp đồng thuê các bên không tranh chấp về tiền thuê trong thời gian thực hiện hợp đồng.

Việc Công ty Trương Quốc K yêu cầu Công ty I bồi thường các khoản tiền sau khi phát sinh tranh chấp, gồm:

- Tiền bồi thường thiệt hại nhà xưởng là 119.619.000 đồng (bao gồm: Dây điện đi lại Ballan là 12.720.000 đồng; ballan 03 tấn là 8.100.000 đồng; ballan 10 tấn là 16.500.000 đồng; nền bê tông nhà xưởng (133,5m²) là 52.780.560 đồng; cửa cuốn bảo hộ là 3.300.000 đồng; mái tôn nhà xưởng là 26.218.080 đồng).

- Tiền lãi suất tạm tính của số tiền bồi thường thiệt hại nhà xưởng 119.619.000 đồng là: 10%/năm x 05 năm (từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2015) là 59.800.000 đồng.

- Tiền thuê nhà xưởng tính từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2015 là 1.200.000.000 đồng. Số tiền thuê này phát sinh do các tài sản, máy móc của Công ty I còn ở tại nhà xưởng của Công ty Trương Quốc K, nên dẫn đến việc Công ty Trương Quốc K không thể cho bên thứ ba thuê.

Công ty xin tự nguyện rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại nhà xưởng đối với 138.381.000 đồng theo như đơn yêu cầu độc lập ngày 23/3/2017.

Tổng số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại theo đơn yêu cầu độc lập ban đầu ngày 23/3/2017 là 1.587.000.000 đồng.

[10] Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Trương Quốc K rút một phần yêu cầu độc lập đối với số tiền 138.381.000 đồng, chỉ yêu cầu Công ty I bồi thường tổng cộng số tiền là 1.379.419.000 đồng.

Nhận thấy, sau khi kết thúc hợp đồng thuê tài sản, giữa Công ty I với Công ty Trương Quốc K, thì Công ty I vận chuyển tài sản, nguyên vật liệu của mình ra khỏi Công ty Trương Quốc K nhưng do bà T ngăn cản, đóng cửa nhà xưởng nên phát sinh tranh chấp cho đến nay. Công ty I không có hành vi chiếm giữ nhà xưởng của

Công ty Trương Quốc K do đó, việc Công ty Trương Quốc K không khai thác tài sản nhà xưởng của mình không phải lỗi của Công ty I. Do đó, Công ty I không có trách nhiệm bồi thường tiền thuê mặt bằng.

[11] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại nhà xưởng là 119.619.000 đồng (bao gồm: Dây điện đi lại Ballan là 12.720.000 đồng; ballan 03 tấn là 8.100.000 đồng; ballan 10 tấn là 16.500.000 đồng; nền bê tông nhà xưởng (133,5m²) là 52.780.560 đồng; cửa cuốn bảo hộ là 3.300.000 đồng; mái tôn nhà xưởng là 26.218.080 đồng). Như nhận định trên, thì Tòa án đã buộc Công ty I có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty Trương Quốc K thiệt hại nền nhà xưởng số tiền 52.780.560 đồng. Đối với các yêu cầu bồi thường về dây điện đi lại ballan là 12.720.000 đồng; ballan 03 tấn là 8.100.000 đồng; ballan 10 tấn là 16.500.000 đồng; cửa cuốn bảo hộ là 3.300.000 đồng; mái tôn nhà xưởng là 26.218.080 đồng.

[12] Tòa án nhận thấy, tại biên bản làm việc ngày 22/02/2011, bà T xác định nhà xưởng cho Công ty I thuê bị hư hỏng mặt bằng (lún) nên yêu cầu Công ty I bồi thường chi phí sửa chữa số tiền 100.000.000 đồng; Công ty I chỉ đồng ý hỗ trợ số tiền 57.900.000 đồng nên không hòa giải được. Ngoài ra không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh Công ty I đã làm hư hỏng dây điện ballan 03 tấn, 10 tấn, cửa cuốn bảo hộ và mái tôn nhà xưởng. Do đó, Công ty I không có nghĩa vụ bồi thường.

[13] Với tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty Trương Quốc K.

[14] Án phí phúc thẩm, người kháng cáo phải chịu.

[16] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 48, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc Tn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 31-7-2020 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị Ngọc Tn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng được trừ vào số tiền 600.000 đồng đã nộp tại các Biên lai số 0047990 ngày 07/8/2020 và

0047991 ngày 07/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TX Bến Cát;
- TAND TX Bến Cát;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Tài