

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 133/2017/DS-PT

Ngày: 28-12-2017

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản,
mua bán tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Nguyệt

Ông Nguyễn Hữu Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 148/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, mua bán tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện ĐạI kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 256/2017/QĐ-PT ngày 22/11/2017, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 149/2017/QĐ-PT ngày 18/12/2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần tập đoàn H; địa chỉ: Số 9, Đại lộ Thống Nhất, khu công nghiệp Sóng Thần 2, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn:

Ông Lê Phước V; chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị Công ty cổ phần tập đoàn H; địa chỉ: Số 9, Đại lộ Thống Nhất, khu công nghiệp Sóng Thần 2, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm: 1980; địa chỉ: Số 183 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 10, quận P, Thành phố H. Có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2017).

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh Như H, sinh năm: 1967; bà Đặng Thị Bích C, sinh năm: 1972; địa chỉ: Số 413 Quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Dương Đình N, sinh năm: 1974; địa chỉ: Số 66 thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 21/3/2017).

- *Người kháng cáo*: Ông Huỳnh Thanh T - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện ngày 28/02/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/4/2017 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H là ông Huỳnh Thanh T trình bày:

Ngày 21/11/2005, Công ty cổ phần tập đoàn H (gọi tắt là công ty H) và ông Huỳnh Như H, bà Đặng Thị Bích C có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng tại khu phố 4, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 1.175m². Diện tích đất thuê là một phần của các thửa đất số 147, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.300m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B256297 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Trọng cấp ngày 28/4/1993 cho ông Huỳnh Như H. Thời hạn thuê là 75 tháng tính từ ngày 01/12/2005 đến ngày 01/3/2012.

Sau khi hai bên ký kết hợp đồng thuê mặt bằng, công ty H đã tiến hành xây dựng nền móng nhà xưởng, công trình nhà xưởng, văn phòng làm việc và nhà ở nhân viên trên diện tích đất mà công ty H đã thuê của ông H, bà C theo hợp đồng thuê mặt bằng nêu trên. Ông H, bà C đã hỗ trợ thủ tục pháp lý cho công ty H trong quá trình xây dựng nền, móng nhà xưởng, công trình nhà xưởng, văn phòng làm việc và nhà ở nhân viên. Công ty H được quyền sở hữu toàn bộ các hạng mục công trình xây dựng, bao gồm: Nền nhà được đổ một lớp đá cấp phối, đổ bê tông cốt thép, hệ thống kết cấu móng, đà giằng, đà kiềng bao quanh nền nhà xưởng, phần tường nhà xưởng, kết cấu khung kèo và mái nhà xưởng, văn phòng làm việc, nhà ở nhân viên, nhà vệ sinh...

Ngày 15/4/2011, giữa công ty H và ông H, bà C tiếp tục ký kết hợp đồng mới gia hạn thời hạn thuê mặt bằng từ ngày 02/3/2012 đến ngày 28/02/2017. Do hai bên không đạt được thỏa thuận về việc gia hạn hợp đồng nên công ty H và ông H, bà C sẽ thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng khi hết thời hạn thuê là ngày 28/02/2017.

Theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng thuê lập ngày 21/11/2005, hai bên thỏa thuận: “Khi hết thời hạn thuê mặt bằng, bên thuê mặt bằng được quyền thu

hồi lại toàn bộ tài sản đã đầu tư cho việc sản xuất kinh doanh và bàn giao mặt bằng lại cho bên cho thuê”. Như vậy, trước khi thanh lý hợp đồng, công ty H được quyền thu hồi toàn bộ tài sản đã đầu tư tại chi nhánh này, bao gồm cả phần kết cấu nền nhà xưởng, công trình nhà xưởng, văn phòng làm việc và khu nhà ở công nhân.

Trong thời gian qua, công ty H thuê đơn vị thi công tiến hành tháo dỡ toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của công ty H như đã trình bày ở trên. Công ty H mới tháo dỡ được phần mái lợp nhà xưởng, kết cấu khung kèo nhà xưởng, phần vách nhà xưởng. Ngày 16/02/2017, khi đơn vị tháo dỡ chuẩn bị tháo dỡ phần còn lại của công trình thì ông H, bà C cho lực lượng đến ngăn chặn không cho đơn vị thi công tháo dỡ. Hành vi cản trở việc tháo dỡ công trình nhà xưởng của ông H, bà C đã xâm phạm đến quyền sở hữu hợp pháp tài sản của công ty H, gây mất an ninh trật tự xã hội tại địa phương. Công ty H không thể tháo dỡ các tài sản còn lại để trả lại mặt bằng như hiện trạng ban đầu cho ông Hùng, bà Chi.

Nay, công ty H yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ những tài sản còn lại là của công ty H, bao gồm: phần nền nhà xưởng diện tích 450m² (ngang 15m x dài 30m); có kết cấu được đổ một lớp đá cấp phối, đổ bê tông cốt thép. Phần móng có kết cấu móng, đà giằng, đà kiềng bao quanh nền nhà xưởng, chiều sâu (cả phần nổi và phần chìm) mặt trước là 02m, ở giữa là 04m, phía sau cùng là 06m. Công ty H yêu cầu bị đơn ông H, bà C tháo dỡ phần khung phía trên nền nhà xưởng để công ty H thu hồi phần nền, móng nhà xưởng. Yêu cầu thu hồi các bức tường còn lại của nhà văn phòng, nhà ở nhân viên, có diện tích 130,9m² (trong đó có 25,52m² có tường xây gạch bao quanh 04 mặt, còn lại chỉ có tường xây gạch 03 mặt, 01 mặt dựa vào phần kê xây đá chẻ của nhà xưởng). Kết cấu tường xây gạch, nền lát gạch kết hợp láng xi măng, tường bao gạch, không có phần mái.

Bị đơn ông Huỳnh Như H, bà Đặng Thị Bích C cũng như người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà C là ông Dương Đình N trình bày:

Ngày 21/11/2005, công ty H và ông H, bà C ký hợp đồng thuê mặt bằng của ông H, bà C tại số 413, khu phố 4, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng, thời hạn thuê là 75 tháng từ ngày 01/12/2005 đến ngày 01/3/2012. Theo hợp đồng, ông H, bà C cho công ty H thuê mặt bằng để làm văn phòng và nhà xưởng sản xuất kinh doanh cán sóng tole, xà gỗ, vật liệu xây dựng và sản xuất trần PVC.

Ngày 14/7/2006, do nhu cầu các bên, ông H, bà C và công ty H ký kết hợp đồng kinh tế về việc bán nhà xưởng do ông H, bà C xây dựng trước năm 2002 nằm trên mặt bằng mà ông H, bà C cho công ty H thuê. Theo hợp đồng, ông H, bà C đồng ý bán lại cho công ty H 01 nhà xưởng (diện tích 450m², khung kèo bằng thép, tường vách bằng sườn thép bọc tole lạnh song vuông dày 0,49mm, mái lợp tole lạnh song vuông dày 0,49mm), văn phòng làm việc (diện tích 20m², nền lát gạch Ceramic, tường sơn nước, trần đóng plafond nhựa Đài Loan) với số tiền là 500.000.000 đồng. Hợp đồng được chứng thực tại Phòng Tư pháp huyện Đức Trọng. Cùng ngày 14/7/2006, hai bên lập giấy cam kết về việc thực hiện hợp

đồng, theo đó hai bên cam kết sau khi hết thời hạn hợp đồng thuê mặt bằng mà hai bên không thỏa thuận được việc gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng mới thì bắt buộc công ty H tự động tháo dỡ nhà xưởng trả lại nền, móng và mặt bằng cho ông H, bà C như hợp đồng đã ký kết. Ngày 29/7/2006, hai bên tiến hành bàn giao nhà xưởng và lập biên bản thanh lý hợp đồng ngày 29/7/2006.

Ngày 15/4/2011, hai bên ký kết hợp đồng thuê mặt bằng mới có hiệu lực 05 năm từ ngày 01/3/2012 đến ngày 28/02/2017, theo hợp đồng ông H, bà C tiếp tục cho công ty H thuê mặt bằng trên nhằm mục đích kinh doanh như các hợp đồng trước đây hai bên đã ký kết. Trước khi hợp đồng hết thời hạn, công ty H không có nhu cầu tiếp tục thuê mặt bằng, nên ngày 10/02/2017 công ty H đã tiến hành tháo dỡ, di dời tài sản của công ty đã đầu tư trên mặt bằng. Quá trình tháo dỡ, phía công ty H cho rằng phần nền móng là tài sản của công ty đã đầu tư trên mặt bằng nên cho xe đến mức phần nền, móng thì bị đơn không đồng ý.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn có ý kiến như sau:

Đối với phần nền, móng nhà xưởng: Tại thời điểm công ty H đến thuê đất của ông H, bà C thì đất là đất trống. Do công ty H không phải là người địa phương nên có khó khăn trong việc xin giấy phép xây dựng, vì thế ông H, bà C là người đi xin giấy phép xây dựng và là người xây dựng nền, móng nhà xưởng. Sau đó mới chuyển nhượng lại cho công ty H. Mặt khác, giữa công ty H và ông H, bà C có một giấy cam kết ngày 14/7/2006, theo đó hai bên cam kết sau khi hết hạn hợp đồng thuê mặt bằng mà hai bên không thỏa thuận được việc gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng mới thì bắt buộc công ty H tự động tháo dỡ nhà xưởng trả lại nền móng và mặt bằng cho ông H, bà C theo như hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tháo dỡ phần khung phía trên nền nhà xưởng để công ty thu hồi phần nền, móng nhà xưởng. Phần nền móng thuộc sở hữu hợp pháp của ông Hùng, bà Chi.

Bị đơn thống nhất phần nền nhà xưởng có diện tích, kết cấu, kích thước như nguyên đơn trình bày là đúng.

Đối với yêu cầu thu hồi các bức tường còn lại của nhà văn phòng, nhà ở nhân viên thì bị đơn đồng ý.

Bị đơn đã có văn bản gửi cho công ty H yêu cầu công ty H di dời toàn bộ các bức tường còn lại của nhà văn phòng, nhà ở nhân viên. Tuy nhiên, đến nay công ty H vẫn chưa di dời.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty H về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần nền, móng nhà xưởng diện tích 450m² (ngang 15m x dài 30m); có kết cấu được đổ một lớp đá cấp phối, đổ bê tông cốt thép; phần móng có kết cấu móng, đà giằng, đà kiềng bao quanh nền nhà xưởng, chiều sâu (cả phần nổi

và phần chìm) mặt trước là 02m, ở giữa là 04m, phía sau cùng là 06m là tài sản thuộc sở hữu của công ty H.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty H. Công nhận các bức tường còn lại của nhà văn phòng, nhà ở nhân viên, có diện tích 130,9m² (trong đó có 25,52m² có tường xây gạch bao quanh 04 mặt, còn lại chỉ có tường xây gạch 03 mặt, 01 mặt dựa vào phần kê xây đá chẻ của nhà xưởng); kết cấu tường xây gạch, nền lát gạch kết hợp láng xi măng, tường bao gạch, không có phần mái là tài sản thuộc sở hữu của công ty H, công ty H có quyền thu hồi tài sản này.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về án phí, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 06/10/2017, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H là ông Huỳnh Thanh T kháng cáo đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Yêu cầu công nhận những tài sản còn lại là của Công ty cổ phần tập đoàn H bao gồm: Phần nền nhà xưởng có diện tích là 450m² (ngang 15m x dài 30m) có kết cấu được đổ một lớp đá cấp phối, đổ bê tông cốt thép. Hệ thống kết cấu móng, đà giằng, đà kiềng bao quanh nền nhà xưởng, chiều sâu cả phần nổi và chìm mặt trước là 02m, mặt giữa là 04m, mặt cuối là 06m; yêu cầu bị đơn ông H, bà C tháo dỡ phần nhà xưởng đã xây dựng để nguyên đơn thu hồi phần nền móng nhà xưởng.

Tại phiên tòa phúc thẩm; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H là ông Huỳnh Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Về phía người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Như H, bà Đặng Thị Bích Clà ông Dương Đình N không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H là ông Huỳnh Thanh T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; các quy định của pháp luật; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xuất phát từ việc nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với nhau,

trong quá trình thuê thì các bên không đạt được thỏa thuận về việc gia hạn hợp đồng nên các bên tiến hành thanh lý hợp đồng, theo đó nguyên đơn công ty Hyêu cầu bị đơn ông H, bà C tháo dỡ phần khung phía trên nền nhà xưởng để công ty thu hồi phần nền, móng nhà xưởng. Yêu cầu thu hồi các bức tường còn lại của nhà văn phòng, nhà ở nhân viên, có diện tích 130,9m² (trong đó có 25,52m² có tường xây gạch bao quanh 04 mặt, còn lại chỉ có tường xây gạch 03 mặt, 01 mặt dựa vào phần kê xây đá chẻ của nhà xưởng). Kết cấu tường xây gạch, nền lát gạch kết hợp láng xi măng, tường bao gạch, không có phần mái. Còn bị đơn ông H, bà C đồng ý đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông bà phải tháo dỡ phần khung phía trên nền nhà xưởng để công ty thu hồi phần nền, móng nhà xưởng và cho rằng phần nền móng thuộc sở hữu hợp pháp của ông Hùng, bà Chi. Vì vậy, hai bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, mua bán tài sản*” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Đối với phần tài sản là các bức tường còn lại của nhà văn phòng, nhà ở nhân viên, có diện tích 130,9m² (trong đó có 25,52m² có tường xây gạch bao quanh 04 mặt, còn lại chỉ có tường xây gạch 03 mặt, 01 mặt dựa vào phần kê xây đá chẻ của nhà xưởng); kết cấu tường xây gạch, nền lát gạch kết hợp láng xi măng, tường bao gạch, không có phần mái Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đây là tài sản thuộc sở hữu của công ty H, công ty H có quyền thu hồi tài sản này thì sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H là ông Huỳnh Thanh T đối với phần tài sản là nền nhà xưởng có diện tích là 450m² (ngang 15m x dài 30m) có kết cấu được đổ một lớp đá cấp phối, đổ bê tông cốt thép. Hệ thống kết cấu móng, đà giằng, đà kiềng bao quanh nền nhà xưởng, chiều sâu cả phần nổi và chìm mặt trước là 02m, mặt giữa là 04m, mặt cuối là 06m, thì thấy rằng:

[4] Theo tài liệu có tiêu đề “Hợp đồng thuê mặt bằng” thể hiện ngày 21/11/2005 giữa ông Huỳnh Như H, bà Đặng Thị Bích C và Công ty cổ phần Hoa Sen (do ông Hoàng Đức Huy; chức vụ: Phó Tổng giám đốc là người đại diện cho Công ty để ký hợp đồng) có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng để làm văn phòng và nhà xưởng sản xuất kinh doanh cán sóng, xà gỗ, vật liệu xây dựng, sản xuất tấm trần PVC, có diện tích, kích thước, tứ cận, vị trí, thời hạn thuê, giá thuê, quyền và nghĩa vụ của các bên được quy định cụ thể, có chứng thực của chính quyền địa phương vào ngày 28/11/2005 (bút lục số 69-72).

[5] Theo tài liệu có tiêu đề “Hợp đồng kinh tế” thể hiện ngày 14/7/2006 giữa ông Huỳnh Như H, bà Đặng Thị Bích C và Công ty cổ phần Hoa Sen (do ông Hoàng Đức Huy; chức vụ: Phó Tổng giám đốc là người đại diện cho Công ty để ký hợp đồng) có ký hợp đồng kinh tế về việc bán nhà xưởng với nội dung ông H, bà C bán một nhà xưởng, văn phòng làm việc và nhà ở công nhân cho Công ty H, có chứng thực của chính quyền địa phương (bút lục số 64-66).

[6] Theo tài liệu có tiêu đề “Giấy cam kết” thể hiện ngày 14/7/2006 giữa ông Huỳnh Như H, bà Đặng Thị Bích C và Công ty cổ phần Hoa Sen (do ông Hoàng Đức Huy; chức vụ: Phó Tổng giám đốc là người đại diện cho Công ty để ký giấy cam kết) có ký kết giấy cam kết với nội dung hai bên cam kết sau khi hết thời hạn hợp đồng thuê mặt bằng mà hai bên không thỏa thuận được gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng mới thì bắt buộc Công ty cổ phần Hoa Sen tự động tháo dỡ nhà xưởng trả lại nền móng và mặt bằng cho ông Huỳnh Như H, bà Đặng Thị Bích C theo như hợp đồng đã ký (bút lục số 61-62).

[7] Theo tài liệu có tiêu đề “Biên bản bàn giao nhà xưởng” thể hiện ngày 29/7/2006 giữa ông Huỳnh Như H, bà Đặng Thị Bích C và Công ty cổ phần Hoa Sen (do ông Hoàng Đức Huy; chức vụ: Phó Tổng giám đốc là người đại diện cho Công ty để ký biên bản) có ký kết biên bản bàn giao nhà xưởng (bút lục số 80).

[8] Theo tài liệu có tiêu đề “Biên bản thanh lý hợp đồng” thể hiện ngày 29/7/2006 giữa ông Huỳnh Như H, bà Đặng Thị Bích C và Công ty cổ phần Hoa Sen (do ông Hoàng Đức Huy; chức vụ: Phó Tổng giám đốc là người đại diện cho Công ty để ký biên bản) có ký kết biên bản thanh lý hợp đồng (bút lục số 78-79).

[9] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận đối với các tài liệu nêu trên chữ ký và chữ viết Hoàng Đức Huy đúng là của ông Huy và con dấu được đóng đúng là dấu của Công ty cổ phần Hoa Sen, thừa nhận giá trị pháp lý của các tài liệu hợp đồng thuê mặt bằng, hợp đồng kinh tế, biên bản bàn giao nhà xưởng, biên bản thanh lý hợp đồng nhưng lại cho rằng đối với giấy cam kết ngày 14/7/2006 không phải là một phần của phụ lục hợp đồng, ông Huy ký kết khi không có sự ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của Công ty H, không được công chứng, chứng thực nên không có giá trị pháp lý. Việc ông Huy ký kết giấy cam kết là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phủ nhận giấy cam kết là không có cơ sở để chấp nhận. Trường hợp người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng ông Huy ký giấy cam kết khi không có sự ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của Công ty H thì Công ty H có quyền khởi kiện ông Huy nếu việc ông Huy tự ý ký giấy cam kết và gây thiệt hại cho công ty.

[10] Bên cạnh đó, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình theo các hợp đồng, biên bản đã ký kết, khi hết hạn hợp đồng các bên cũng đã ký hợp đồng thuê mặt bằng mới vào ngày 15/4/2011 (bút lục số 73-75). Từ khi các bên ký giấy cam kết ngày 14/7/2006 đến khi hết hạn thuê hợp đồng mới vào ngày 28/02/2017 thì các bên vẫn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận trong các hợp đồng, biên bản ký kết, Công ty H không có bất cứ ý kiến phản đối gì đối với các hợp đồng, biên bản ký kết, cũng không có ý kiến phản đối gì đối với giấy cam kết mà mãi đến khi hết hạn thuê hợp đồng mới vào ngày 28/02/2017 thì mới phủ nhận giá trị của giấy cam kết để đòi lại phần nền, móng nhà xưởng, trong khi theo các tài liệu nêu trên, không có bất cứ nội dung nào thể

hiện ông H, bà C bán nền, móng nhà xưởng cho Công ty H nên yêu cầu của Công ty H về phần đòi lại phần nền, móng nhà xưởng là không có căn cứ để chấp nhận.

Với những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty H đối với phần nền, móng nhà xưởng diện tích 450m² (ngang 15m x dài 30m) là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H là ông Huỳnh Thanh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[11] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H là ông Huỳnh Thanh T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2017/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, mua bán tài sản*” giữa nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H; bị đơn ông Huỳnh Như H, bà Đặng Thị Bích C, cụ thể như sau:

- Căn cứ Điều 428, 429, 455, 480, 491 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần tập đoàn H về việc yêu cầu Tòa án công nhận phần nền, móng nhà xưởng diện tích 450m² (ngang 15m x dài 30m); có kết cấu được đổ một lớp đá cấp phối, đổ bê tông cốt thép; phần móng có kết cấu móng, đà giằng, đà kiềng bao quanh nền nhà xưởng, chiều sâu (cả phần nổi và phần chìm) mặt trước là 02m, ở giữa là 04m, phía sau cùng là 06m là tài sản thuộc sở hữu của Công ty cổ phần tập đoàn H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần tập đoàn H. Công nhận các bức tường còn lại của nhà văn phòng, nhà ở nhân viên, có diện tích 130,9m² (trong đó có 25,52m² có tường xây gạch bao quanh 04 mặt, còn lại chỉ có tường xây gạch 03 mặt, 01 mặt dựa vào phần kê xây đá chẻ của nhà xưởng); kết cấu tường xây gạch, nền lát gạch kết hợp láng xi măng, tường bao gạch, không có phần mái là tài sản thuộc sở hữu của Công ty cổ phần tập đoàn H, Công ty cổ phần tập đoàn H có quyền thu hồi tài sản này.

3. Về chi phí tổng tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng, nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H nhận chịu toàn bộ chi phí này, đã nộp đủ và quyết toán xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Buộc nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, tổng cộng án phí dân sự Công ty cổ phần tập đoàn H phải chịu là 600.000 đồng, được trừ vào số tiền 600.000 đồng Công ty cổ phần tập đoàn H đã tạm nộp (đều do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn H là ông Huỳnh Thanh T nộp thay) theo các biên lai thu số 0006357 ngày 14/3/2017 và 0006904 ngày 06/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

Buộc bị đơn ông Huỳnh Như H, bà Đặng Thị Bích C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

(Trường hợp bản án, quyết định 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).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký
Bùi Hữu Nhân