

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 591/2020/DS-PT

Ngày: 24/6/2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà
xưởng và yêu cầu bồi thường thiệt hại
về tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Nhung**

Các Thẩm phán:

1/ Bà **Ngô Thị Kim Khánh**

2/ Ông **Nguyễn Văn Tuấn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Tăng Thị Hồng Thanh** – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông **Huỳnh Duy Dũng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18/6/2020 và ngày 24/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/2020/TLPT-DS ngày 13/02/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 508/2019/DS-ST ngày 10/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3087/2020/QĐ-PT ngày 17/6/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Hồ Thị Thanh L**, sinh năm 1950

Địa chỉ: đường T, kênh 5, ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Võ Đức Duy H**, sinh năm 1976. Địa chỉ: số 1442/11 đường B, phường H, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2018).

Bị đơn: 1. Ông **Poon Chiu L2**, sinh năm 1986

Địa chỉ: Lô 01 HF-14 đường K, khu công nghiệp X, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Lê Thu T**, sinh năm 1972. Địa chỉ: số 57/4K

tổ 8, ấp M3, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2020)

2. **Công ty TNHH A** – Người đại diện theo pháp luật: Ông Poon Chiu L2 – Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Lô 01 HF-14 đường K, khu công nghiệp X, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Lê Thu T**, sinh năm 1972. Địa chỉ: số 57/4K tổ 8, ấp M3, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2020)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lê Phát T**, sinh năm 1941

2. Bà **Hồ Thị Đ**, sinh năm 1942

Cùng địa chỉ 156/39 đường L, phường H, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Thung, bà Đ: Bà **Hồ Thị Thanh L**, sinh năm 1950. Địa chỉ: đường T, kênh 5, ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 19/10/2018)

3. **Doanh nghiệp tư nhân Đ** – Người đại diện theo pháp luật: Bà **Hồ Thị Thanh L**, sinh năm 1950. Địa chỉ: đường T, kênh 5, ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. **Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Việt D** – Phó Chủ tịch (Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2019)

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh L

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tóm tắt nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:

Vào tháng 6/2014, bà L có ký hợp đồng cho ông Poon Chiu L2 thuê nhà xưởng của bà tại địa chỉ: đường T, kênh 5, ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá 65.000.000đồng/tháng; phương thức thanh toán mỗi tháng 02 lần; ông L2 đã đặt cọc cho bà 06 tháng với số tiền 390.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng thuê nhà xưởng, ông L2 đã đưa Công ty TNHH A (gọi tắt là Công ty A) do ông L2 làm giám đốc cùng máy móc vào sản xuất. Trong quá trình thuê, phía bà L và ông L2 đã điều chỉnh lại phương thức thanh toán là trả tiền hàng tháng với giá 60.000.000đồng/tháng. Đến năm 2017, do Công ty A sản xuất quá ô nhiễm nên cơ quan chức năng không cho phép hoạt động, ông L2 đã dời máy móc Công ty A sang khu công nghiệp Xuyên Á. Ngày 04/3/2017, phía ông L2 thông

báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng và di dời máy móc ra khỏi nhà xưởng mà chưa có sự đồng ý của bà.

Phía bà L xác định nhà xưởng mà bà cho ông L2 thuê được bà xây dựng từ năm 2002 thuộc quyền sở hữu của bà. Việc xây dựng không có bản vẽ thiết kế và không được cấp phép xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi hai bên ký hợp đồng thuê nhà xưởng cũng không có thỏa thuận bàn giao hiện trạng bao gồm những công trình gì. Hiện công trình nhà xưởng này được xây dựng trên đất có diện tích 4540m² thuộc thửa 1485, 1486 tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số 683 QSDĐ/CQ ngày 28/7/1999 của UBND huyện C đứng tên bà Hồ Thị Đ (là chị ruột của bà). Phần diện tích đất trên là bà L nhờ bà Đ đứng ra mua và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa bà L và bà Đ có lập giấy thỏa thuận là nhờ bà Đ đứng tên dùm, do vậy đến ngày 29/10/2009 bà Đ lập hợp đồng ủy quyền lại cho bà L để thuận tiện quản lý, sử dụng đối với phần đất này. Bà L xác định phần công trình nhà xưởng gắn liền với đất này là tài sản thuộc sở hữu của bà và không liên quan gì đến quyền lợi của bà Đ. Bà L ký hợp đồng thuê nhà xưởng với tư cách cá nhân bà, không liên quan gì đến Doanh nghiệp tư nhân Đhiện vẫn đang đóng trụ sở tại phần công trình nhà xưởng gắn liền với đất này.

Năm 2007, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện C đã tiến hành kiểm kê tài sản công trình để tính giá trị bồi thường. Đến năm 2009, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện C ra bảng tính tổng giá trị bồi thường, đến năm 2014 bà L xin nhận tiền bồi thường nhưng không được chi trả. Đến tháng 8/2014 mới có quyết định bồi thường chi trả tiền cho bà L nhưng bà L không đồng ý và đang khiếu kiện yêu cầu hủy quyết định bồi thường của UBND huyện C tại TAND Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà L đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng giữa các bên. Hiện ông L2 và Công ty A cũng đã di dời máy móc ra khỏi nhà xưởng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của TAND huyện C.

Trong quá trình thuê nhà xưởng, ông L2 và Công ty A đã tự ý đập phá nhà xưởng của bà L gây thiệt hại. Theo kết quả Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định giá Thành Đô thì công trình nhà xưởng bị thiệt hại có giá trị là 1.597.000.000đồng. Ngoài ra ông L2 và Công ty A còn nợ bà L số tiền thuê nhà xưởng trong 02 tháng là 120.000.000đồng. Ngoài ra, do không thể cho thuê nhà xưởng từ tháng 3/2017 đến tháng 01/2019 bà bị thiệt hại số tiền 1.380.000.000đồng.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông L2 và Công ty A phải trả cho bà số tiền 120.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 02 khoản số tiền là 2.977.000.000đồng. Tổng cộng số tiền bà L yêu cầu là 3.097.000.000đồng. Bà cũng thừa nhận còn giữ của bị đơn số tiền đặt cọc 390.000.000đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đòi tiền cọc 390.000.000đồng sau khi trừ đi 02 tháng tiền thuê 120.000.000đồng còn lại 270.000.000đồng bà không

đồng ý, khi nào phía ông L2 và Công ty A bồi thường thiệt hại bà mới hoàn trả lại số tiền 270.000.000đồng trên.

Bị đơn và đại diện bị đơn trình bày:

Ông Poon Chiu L2 là người nước ngoài đầu tư vào Việt Nam từ năm 2011 tại Khu công nghiệp huyện Đ, tỉnh Long An. Do nhu cầu mở rộng sản xuất nên vào tháng 6/2014 ông L2 có ký hợp đồng thuê nhà xưởng của bà Hồ Thị Thanh L tại địa chỉ đường T, kênh 5, ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty A do ông L2 làm chủ sản xuất kinh doanh ngành in ấn. Do việc bà L không đưa ra được các giấy tờ có liên quan đến nhà xưởng và quyền sử dụng đất nên hợp đồng thuê giữa bà L với ông L2 không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Cá nhân ông L2 cũng không có thỏa thuận hoặc cam kết nào về việc cho Công ty A mượn hay thuê lại nhà xưởng của hợp đồng này bởi vì Công ty A hoạt động ở đây không được cấp giấy phép kinh doanh. Theo hợp đồng cho thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất, bà L thỏa thuận cho thuê: 01 nhà xưởng và 33 căn phòng trọ, 01 bình điện cao thế 320KVA, thỏa thuận thuê 03 năm từ ngày 01/7/2014 đến ngày 01/7/2017, giá thuê là 65.000.000đồng/tháng, một năm thanh toán 02 lần, ông L2 đặt cọc 06 tháng số tiền 390.000.000đồng. Đến tháng 4/2015, hai bên thỏa thuận trả tiền thuê hàng tháng và do ông L2 không có nhu cầu sử dụng các phòng trọ nên hai bên thỏa thuận giao trả lại 33 phòng trọ cho bà L và giảm giá thuê còn 60.000.000đồng.

Phía bị đơn được biết toàn bộ diện tích đất và nhà xưởng này đã được cơ quan có thẩm quyền kiểm kê và áp giá bồi thường từ năm 2007. Trong quá trình chờ bồi thường giải tỏa đền bù, bà L cho bị đơn thuê nhà xưởng trên. Vì điều kiện khách quan môi trường, chính quyền địa phương không cho phép Công ty A hoạt động tại đây. Mặc khác, khu đất này cũng đã bị thu hồi và cưỡng chế của Cơ quan có thẩm quyền nên ngày 04/3/2017 ông L2 gửi thông báo cho bà L biết việc chấm dứt thuê nhà xưởng có sự chứng kiến của Văn phòng thừa phát lại quận G. Sau đó, Công ty A tiến hành di dời tài sản máy móc của Công ty ra khỏi xưởng thì bị bà L ngăn cản. Ông L2 đã liên tục khiếu nại hành vi ngăn cản của bà L gây thiệt hại nghiêm trọng đến Công ty. Ngày 23/10/2018, Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm bà Hồ Thị Thanh L có hành vi cản trở Công ty TNHH A vận chuyển hàng hóa, máy móc, thiết bị của Công ty TNHH A ra khỏi nhà xưởng của bà Hồ Thị Thanh L”.

Phía bị đơn xác định còn nợ bà L số tiền thuê nhà xưởng 02 tháng là 120.000.000đ và đồng ý trả theo yêu cầu của bà L. Đối với yêu cầu của bà L đòi ông L2 và Công ty A liên đới bồi thường số tiền thiệt hại công trình nhà xưởng bị đập phá, hư hỏng 1.597.000.000đồng và tiền bị thiệt hại do bà L không thể cho thuê nhà xưởng từ tháng 3/2017 đến tháng 01/2019 số tiền 1.380.000.000đồng phía bị đơn không đồng ý vì bị đơn không gây thiệt hại như phía nguyên đơn trình bày.

Ông L2 có yêu cầu phản tố yêu cầu bà L trả số tiền cọc 390.000.000đồng, căn trừ tiền nợ thuê 02 tháng 120.000.000đồng, bà L phải trả lại ông L2 270.000.000đồng.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Đ, ông Lê Phát T trình bày: Thống nhất với lời khai của nguyên đơn, xác định công trình nhà xưởng gắn liền với đất bà L cho ông L2 thuê là tài sản của bà L, các ông bà không có liên quan gì.

Đại diện Doanh nghiệp tư nhân Đcó đại diện bà Hồ Thị Thanh L trình bày: Doanh nghiệp có đăng ký hoạt động tại địa chỉ công trình nhà xưởng cho ông L2 thuê. Việc ký hợp đồng cho thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất giữa bà L và ông L2 là tư cách cá nhân bà L, không liên quan gì đến Doanh nghiệp tư nhân Đại Bảo Huy, Doanh nghiệp có cùng ý kiến với nguyên đơn.

Đại diện UBND huyện C trình bày: đề nghị Tòa án nhân dân các cấp xem xét và giải quyết vụ án nêu trên theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 508/2019/DS-ST ngày 10-12-2019 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh L về việc yêu cầu ông Poon Chiu L2 và Công ty TNHH A liên đới bồi thường cho bà số tiền 2.977.000.000đ (hai tỷ chín trăm bảy mươi bảy triệu đồng)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh L về việc yêu cầu ông Poon Chiu L2 và Công ty TNHH A thanh toán cho bà số tiền nợ hợp đồng thuê nhà xưởng là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng)

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Poon Chiu L2 về việc yêu cầu bà Hồ Thị Thanh L hoàn trả số tiền cọc hợp đồng thuê nhà xưởng là 390.000.000đ (ba trăm chín mươi triệu đồng), sau khi trừ số tiền nợ 02 tháng tiền thuê là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng); bà Hồ Thị Thanh L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Poon Chiu L2 số tiền còn lại là 270.000.000đ (hai trăm bảy mươi triệu đồng)

Buộc bà Hồ Thị Thanh L có nghĩa vụ thanh toán cho ông Poon Chiu L2 số tiền còn lại là 270.000.000đ (hai trăm bảy mươi triệu đồng)

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20/12/2019, nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án ngày 10/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện C với lý do cấp sơ thẩm không khách quan xem xét các chứng cứ có trong vụ án và bác bỏ các yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của bà không đúng. Bà đề nghị sửa án sơ thẩm công nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 9971/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/01/2020 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 508/2019/DS-ST ngày 10/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện C với nội dung: nguyên đơn cho bị đơn thuê nhà xưởng và diện tích đất tranh chấp là có thật, sau khi ông Poon Chiu L2 thông báo chấm dứt hợp đồng và di dời tài sản trên đất mà không trả lại nguyên trạng nhà đất cho nguyên

đơn mới phát sinh tranh chấp. Bị đơn cho rằng không gây ra các thiệt hại trên nhưng không chứng minh các thiệt hại này đã có trước khi thuê nhà xưởng nên phải bồi thường thiệt hại là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết cho yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu buộc ông Poon Chiu L2 và Công ty TNHH A liên đới bồi thường cho bà Hồ Thị Thanh L tiền bồi thường công trình nhà xưởng bị hư hại trị giá 1.597.000.000đồng và tiền bị mất thu nhập cho thuê nhà xưởng từ tháng 3/2017 đến tháng 01/2019 là 1.380.000.000đồng. Tổng cộng 2.977.000.000đồng.

Đại diện bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện hợp pháp của ông Lê Phát T, bà Hồ Thị Đ, Doanh nghiệp tư nhân Đại Bảo Huy, đại diện UBND huyện C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên nội dung kháng nghị và phát biểu như sau:

Về hình thức: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của tổ tụng dân sự về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và thủ tục tại phiên tòa .

Về nội dung: Hợp đồng cho thuê nhà xưởng ký vào tháng 6/2014, nhận đặt cọc ngày 04/7/2014 đến ngày 04/3/2017 phía ông L2 thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng, tiến hành di dời máy móc thiết bị thì bị bà L không cho di dời và yêu cầu trả lại hiện trạng ban đầu dẫn đến tranh chấp và phải khởi kiện ra Tòa nên phải áp dụng Bộ luật Dân sự 2005, theo quy định dẫn chiếu của Điều 688 BLDS 2015 nhưng Tòa án sơ thẩm chỉ áp dụng BLDS 2015 là chưa đúng.

Xét, hợp đồng thuê nhà xưởng giữa các bên có nêu chi tiết tài sản thuê và cho thuê nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không mô tả chi tiết các hạng mục công trình, không thỏa thuận bàn giao hiện trạng nhà xưởng, hồ sơ thiết kế công trình nhà xưởng không được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và không cấp phép xây dựng theo quy định nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại công trình số tiền 1.597.000.000đồng theo kết quả chứng thư thẩm định giá ngày 11/7/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thành Đô là không đúng. Bởi vì, tại Biên bản kiểm kê hiện trạng nhà đất, nhà công trình, tài sản, cây cối, hoa màu ngày 19/12/2008 do UBND huyện C cung cấp thể hiện cụ thể các tài sản có trên đất. Tại Biên bản thẩm định ngày 09/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C ghi nhận còn một số máy móc, thiết bị và một số công trình do Công ty A xây dựng tạm. Như vậy, việc nguyên đơn cho bị đơn thuê nhà xưởng và diện tích đất tranh chấp là có thật, sau khi ông L2 thông báo chấm dứt hợp đồng và di dời tài sản trên đất mà không trả lại nguyên trạng nhà đất cho nguyên đơn mới phát sinh tranh chấp. Bị đơn cho rằng không

gây ra các thiệt hại trên nhưng không chứng minh các thiệt hại này đã có trước khi thuê nhà xưởng nên phải bồi thường thiệt hại là có căn cứ. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là không đúng. Đối với yêu cầu đòi số tiền bị mất thu nhập do không cho thuê nhà xưởng là 1.380.000.000đồng. Xét, ông L2 đã thông báo chấm dứt thuê nhà xưởng cho bà L biết từ ngày 04/3/2017. Bà L ngăn cản không cho ông L2 di dời tài sản, việc không cho thuê nhà xưởng không phải lỗi của ông L2 nên yêu cầu này không có căn cứ chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Xét, đơn kháng cáo của bà Hồ Thị Thanh L, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 279, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; đương sự có kháng cáo được xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo điểm a khoản 1 Điều 12, Điều 28 Nghị quyết 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 nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đại diện UBND huyện C, bà Hồ Thị Thanh L, đại diện bà Hồ Thị Đ, ông Lê Phát T, Doanh nghiệp tư nhân Đcó Đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vắng mặt theo đề nghị.

[2] Về áp dụng pháp luật nội dung: Xét kháng cáo của bà Hồ Thị Thanh L;

Theo các tài liệu chứng cứ thu thập được và lời khai các bên đương sự thừa nhận thì vào tháng 6/2014 bà Hồ Thị Thanh L và ông Poon Chiu L2 có ký Hợp đồng thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất tại đường T, kênh 5, ấp T, xã H, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH A sản xuất kinh doanh ngành in ấn. Tài sản cho thuê và thuê bao gồm: 01 nhà ở sử dụng làm văn phòng, 01 nhà xưởng, 33 phòng trọ, bình điện cao thế 320KVA và toàn bộ diện tích đất còn lại đã được sử dụng ổn định để làm nhà xưởng, kho và phụ trợ phục vụ sản xuất kinh doanh. Các tài sản này được xây dựng, đầu tư trên khu đất diện tích 4540m² thuộc thửa 1485, 1486 tờ bản đồ số 6 xã H, huyện C. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện C cấp ngày 28/7/1999 đứng tên bà Hồ Thị Đ. Lời khai của bà Hồ Thị Đ xác nhận đây là tài sản của bà Hồ Thị Thanh L, bà Đ chỉ là người đứng tên giữ. Thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày

01/7/2014, giá thuê 65.000.000đồng/tháng, thanh toán 2lần/năm, đặt cọc trước 390.000.000đồng.

Ngày 06/6/2016, bà L và ông L2 lập Giấy xác nhận thỏa thuận ông L2 trả lại các nhà trọ cho bà L và điều chỉnh tiền thuê giảm còn 60.000.000đồng/tháng thanh toán vào mỗi tháng, các nội dung khác của hợp đồng thuê ký vào tháng 6/2014 không thay đổi.

Do việc sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH A không được cơ quan có thẩm quyền cho phép, buộc phải di dời. Ngày 04/3/2017, ông Poon Chiu L2 có văn bản Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng, quyền sử dụng đất kể từ ngày 15/3/2017. Thông báo này đã được bà L ký nhận cùng ngày nhưng bà L cho rằng nội dung thông báo chưa đúng nên không cho ông L2 di dời máy móc, tài sản. Ngày 23/10/2018, Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, buộc bà L thực hiện hành vi chấm dứt việc ngăn cản để Công ty TNHH A di dời toàn bộ tài sản ra khỏi nhà xưởng và đất của bà L. Như vậy, vì lý do khách quan ông L2 chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất với bà L trước thời hạn thuê nhưng có báo cho bà L biết. Bà L đã có hành vi ngăn cản, kéo dài thời gian di dời tài sản, máy móc của công ty. Do đó, yêu cầu của bà L đòi ông L2 cùng Công ty TNHH A có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại tiền bị mất thu nhập cho thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất từ tháng 3/2017 đến tháng 01/2019 với số tiền 1.380.000.000đồng là không có cơ sở. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà L là có căn cứ pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định như án sơ thẩm.

Về yêu cầu đòi bồi thường công trình nhà xưởng bị hư hại trị giá 1.597.000.000đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần đất diện tích 4540m² thuộc thửa 1485, 1486 tờ bản đồ số 6 xã H, huyện C và tài sản trên đất mà bà Hồ Thị Thanh L ký hợp đồng cho ông Poon Chiu L2 thuê thuộc khu vực dự án đầu tư xây dựng sân Golf. Thời điểm hai bên ký hợp đồng thuê, ông L2 đã biết tài sản của bà L thuộc khu vực thực hiện dự án và đã có biên bản kiểm kê tài sản để bồi thường. Theo Biên bản kiểm kê hiện trạng đất, nhà công trình tài sản... của Ban bồi thường-GPMB huyện C lập ngày 19/12/2008 và Biên bản họp hội đồng UBND xã H ngày 04/12/2009 thì trên phần đất bị thu hồi có nhà ở xây dựng năm 2001, nhà xưởng xây dựng năm 2003, nhà bảo vệ.... Tại Hợp đồng thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất ký vào tháng 6/2014 giữa bà Hồ Thị Thanh L và ông Poon Chiu L2 cũng thể hiện tài sản cho thuê gồm: 01 nhà ở sử dụng làm văn phòng, 01 nhà xưởng, 33 phòng trọ, bình điện cao thế 320KVA và toàn bộ diện tích đất còn lại đã được sử dụng ổn định để làm nhà xưởng, kho và phụ trợ phục vụ sản xuất kinh doanh. Như vậy, ông L2 đã được giao quản lý và sử dụng tài sản thuê kể từ ngày 01/7/2014. Ngày 04/3/2017, ông L2 thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng nhưng bà L ngăn cản không cho di dời tài sản máy móc của công ty ra khỏi nhà xưởng. Ngày 23/10/2018, Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm bà L có hành vi cản trở Công ty A vận chuyển hàng

hóa, máy móc, thiết bị ra khỏi nhà xưởng. Ngay sau đó ông L2 và Công ty A đã di dời hết toàn bộ tài sản máy móc, thiết bị đi nơi khác. Theo ghi nhận tại chứng thư thẩm định giá ngày 11/7/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thành Đô thì tài sản bị hư hại gồm: nhà canteen, nhà bảo vệ, nhà xưởng 2, tường của khu văn phòng. Kết quả phần giá trị tài sản bị hư hại là 1.597.000.000đồng. Ông L2 và Công ty A không có ý kiến gì về kết quả thẩm định giá nêu trên nhưng không thừa nhận sự thiệt hại tài sản do mình gây ra. Xét, kết quả tài sản bị thiệt hại là có thật, những thiệt hại này xảy ra trong thời gian ông L2 và Công ty A quản lý và sử dụng nhà xưởng, trước khi Công ty A di dời toàn bộ tài sản mà chưa bàn giao hiện trạng tài sản nhà xưởng cho bà L. Án sơ thẩm nhận định bị đơn không thừa nhận có hành vi gây thiệt hại, nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại do bị đơn gây ra là chưa xem xét hết các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của phía nguyên đơn và không đúng quy định pháp luật. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà L, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Theo nội dung Quyết định kháng nghị số 997/QĐKNPT-DS ngày 09/01/2020 thì Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên về yêu cầu đòi tiền bồi thường công trình nhà xưởng bị thiệt hại. Nhận thấy, ông L2 và Công ty TNHH A được nhận quản lý và sử dụng các tài sản là nhà ở, nhà xưởng... trên diện tích đất 4540m² của bà L theo hợp đồng thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất ký kết vào tháng 6/2014 là có thật. Các tài sản thuê có nêu chi tiết, cụ thể trong hợp đồng thuê, ông L2 không có ý kiến gì về tình trạng tài sản. Sau khi chấm dứt hợp đồng thuê, ông L2 không bàn giao tài sản như hiện trạng ban đầu. Theo kết quả chứng thư thẩm định giá ngày 11/7/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thành Đô thì nhà xưởng bị hư hại trị giá 1.597.000.000đồng. Như vậy, các hư hại xảy ra trong thời gian thuê là do ông L2 và Công ty TNHH A gây ra. Theo quy định pháp luật dân sự: bên thuê phải bảo quản tài sản thuê, phải bảo dưỡng và sửa chữa nhỏ; nếu làm mất, hư hỏng phải bồi thường. Như đã phân tích ở trên, án sơ thẩm nhận định bị đơn không thừa nhận có hành vi gây thiệt hại, nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại do bị đơn gây ra là không đúng quy định pháp luật, ảnh hưởng quyền lợi của đương sự. Do đó, cấp phúc thẩm xét chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần này.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, không kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Hồ Thị Thanh L được miễn.

Trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm cho bà Hồ Thị Thanh L. Ông Poon Chiu L2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 604, Điều 605, Điều 608 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 584, Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự năm 2008.

Căn cứ Nghị quyết 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;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hồ Thị Thanh L, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa một phần bản án sơ thẩm;

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh L về việc yêu cầu ông Poon Chiu L2 và Công ty TNHH A liên đới bồi thường số tiền bị mất thu nhập cho thuê nhà xưởng từ tháng 3/2017 đến tháng 01/2019 là 1.380.000.000đ (một tỷ ba trăm tám mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh L về việc yêu cầu bồi thường công trình nhà xưởng bị thiệt hại. Buộc ông Poon Chiu L2 và Công ty TNHH A liên đới bồi thường công trình nhà xưởng bị thiệt hại số tiền 1.597.000.000đ (một tỷ năm trăm chín mươi bảy triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh L về việc yêu cầu ông Poon Chiu L2 và Công ty TNHH A thanh toán cho bà số tiền nợ 02 tháng hợp đồng thuê nhà xưởng là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng).

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Poon Chiu L2 về việc yêu cầu bà Hồ Thị Thanh L hoàn trả số tiền đặt cọc hợp đồng thuê nhà xưởng và quyền sử dụng đất là 390.000.000đ (ba trăm chín mươi triệu đồng).

Các bên đương sự thi hành án tại Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Hồ Thị Thanh L được miễn theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Trả lại cho bà Hồ Thị Thanh L tiền tạm ứng án phí 26.700.000đồng (hai mươi sáu triệu bảy trăm nghìn) đã nộp theo Biên lai thu số 0033844 ngày 11/01/2019, số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo Biên lai thu số

007130 ngày 28/7/2017 và số tiền tạm ứng án phí 22.800.000đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0007129 ngày 28/7/2017 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Poon Chiu L2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 65.910.000đồng, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trong 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Tòa án nhân dân huyện C, TPHCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Nhung