

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 48/2022/DS-PT

Ngày: 12-4-2022

V/v tranh chấp bồi thường thiệt
hại do tài sản bị xâm phạm

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến;

Ông Trần Vĩnh Yên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Du – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 224/2020/TLPT-DS ngày 09/11/2020 về
việc “Tranh chấp bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án
nhân dân Thành phố Z3 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2022/QĐ-PT ngày 18/02/2022
của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai và Quyết định hoãn phiên tòa số
67/2022/QĐ-PT ngày 16/3/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà N1, sinh năm 1975;

1.2 Ông P, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: X1, phường Y1, quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ *Người đại diện theo ủy quyền Bà N1:* Ông N2, sinh năm 1958.

Địa chỉ: X2, phường Y2, quận Z2, thành phố Hồ Chí Minh.

+ *Người đại diện theo ủy quyền Bà N1:* Ông L1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: X3, phường Y3, thành phố Z3, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Công ty TNHH R;

Trụ sở chính: X4, phường Y4, quận Z4, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông D - chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà L2, sinh năm 1994.

Địa chỉ: X5, phường Y5, quận Z2, thành phố Z3.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông V- Luật sư của Công ty luật TNHH M - Thuộc Đoàn luật sư TP. Hồ Chí Minh.

(Ông N2, Ông L1, Bà L2, Ông V có mặt; Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, tại bản tự khai, hoà giải và trong quá trình xét xử người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông L1, Ông N2 trình bày:

Ông P và bà N1(*gọi tắt Ông P, Bà N1*) là chủ sử dụng đất thuộc các thửa đất: số 263 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 009856, ngày 19/12/2016 của Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Tỉnh Đồng Nai), số 264 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 009857, ngày 19/12/2016 của Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Tỉnh Đồng Nai), số 265 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 009858, ngày 19/12/2016 của Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Tỉnh Đồng Nai), số 266 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 009859, ngày 19/12/2016 của Sở Tài Nguyên Và Môi Trường Tỉnh Đồng Nai), cùng tờ bản đồ số 33, địa chỉ các thửa đất: đường Võ Nguyên Giáp, ấp Tân Cang, xã Phước Tân, thành phố Z3, tỉnh Đồng Nai.

Vào ngày 03/12/2017, Ông P, Bà N1 và Công Ty TNHH R (*gọi tắt Công ty R*) có ký kết Hợp đồng cho thuê đất số 01/HĐTĐ/RTV-TN/2017. Theo đó hai bên thỏa thuận Ông P, Bà N1 cho Công ty R thuê các thửa đất 263, 264, 265, 266 tờ bản đồ địa chính số 33 tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp, khu phố Tân Cang, phường Phước Tân, thành phố Z3, giá thuê là 120.000.000đồng/1 tháng, thời hạn thuê 05 năm kể từ 03/12/2017, mục đích thuê là để sử dụng vào việc kinh doanh xe ô tô và dịch vụ bảo hành sửa chữa xe; nhà kho để các sản phẩm kinh doanh của bên thuê đất. Hai bên đã tiến hành bàn giao mặt bằng đầy đủ.

Theo Hợp đồng cho thuê đất, Ông P, Bà N1 không cho thuê 02 nhà kho và các tài sản khác gắn liền với đất, nên các bên không có biên bản bàn giao tài sản gắn liền với đất nên các bên không có biên bản bàn giao tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho bên thuê, Ông P, Bà N1 có cho sử dụng các nhà kho đang hiện hữu trên đất nhưng không được tự ý thay đổi kết cấu hiện trạng các tài sản này. Mặc dù vậy, sau khi hai bên ký hợp đồng thuê được 1 thời gian thì Công ty R đã tự ý đập phá, tháo dỡ 02 nhà kho của Ông P, Bà N1 như sau:

Nhà kho số 01: Diện tích nhà 272m² (Dài 32m, rộng 8,5m, cao 6.5m) (Tính theo sàn xây dựng). Nhà xưởng có kết cấu: Nền nhà lát gạch men 40 x 40,

Tường xây gạch, tô xi măng, sơn nước, cấu trúc không gian bằng kèo, trụ sắt, mái lợp tôn với diện tích 400m², kèo thép, mạ kẽm 48 (có mái hiên 3,5m).

Nhà kho số 2: Diện tích sàn xây dựng: 161,5m² (Dài 19m, rộng 8,5m, cao 6.5m). Nhà xưởng có kết cấu: Nền nhà lát gạch men 40x40, tường gạch + vách ngăn, cấu trúc không gian bằng kèo, trụ sắt, sơn nước, mái: lợp tôn 170m², kèo thép mạ kẽm 48, trần thạch cao.

Sau khi ký kết hợp đồng thuê đất và bàn giao mặt bằng thì phía Ông P, Bà N1 không biết Công ty R đập phá, tháo dỡ 02 nhà kho trên lúc nào, cho đến khi trong 1 lần đến thăm đất Ông P, Bà N1 phát hiện sự việc nên đã mời đại diện Công ty R đến khu đất thuê để xác nhận hiện trạng 02 nhà kho bị đập phá, tháo dỡ và giải quyết hậu quả của việc tự ý này. Tuy nhiên, đến ngày 11/6/2018 như đã hẹn đại diện theo pháp luật của Công ty R không đến mà chỉ ủy quyền và giới thiệu ông T đến khu đất như lịch hẹn giữa các bên. Trong buổi làm việc, Ông T cung cấp Giấy ủy quyền và Giấy giới thiệu không đúng nội dung làm việc là xác nhận hiện trạng 02 nhà kho bị Công ty R tự ý đập phá, tháo dỡ. Ông T không đồng ý ký biên bản xác nhận 02 nhà kho bị đập phá, tháo dỡ và trả lời bằng lời nói sẽ báo cáo lãnh đạo Công ty. Sau đó, Công ty R tiếp tục cử ông N3 - Phó Tổng Giám Đốc Tài Chính đến khu đất để giải quyết và Y3 với Ông P, Bà N1 xử lý việc đập phá, tháo dỡ 02 nhà kho bằng phụ lục hợp đồng. Việc soạn thảo phụ lục Ông P và Ông N3 Y3 đề nghị ông L1 đại diện Ông P đứng ra soạn thảo và gửi cho kế toán Công ty TNHH R.

Thực hiện thỏa thuận bằng lời nói trên, Ông L1 gửi bản thảo phụ lục hợp đồng về xác nhận hiện trạng tài sản 02 nhà kho tại thời điểm cho thuê đất và sau khi bị đập phá, tháo dỡ, xây dựng lại 02 nhà kho theo đúng bản thiết kế cơ quan chức năng chấp thuận bằng giấy phép xây dựng (Việc xin giấy phép xây dựng do Công ty R thực hiện); Bàn giao toàn bộ 02 nhà kho xây mới cho Ông P, Bà N1 khi hợp đồng cho thuê đất hết hiệu lực, gửi cho kế toán Công ty R ngày 02/07/2018, kế toán Công ty trả lời bằng điện thoại sẽ trình lãnh đạo Công ty giải quyết. Đến ngày 17/07/2018, Ông L1 gửi mailnghia.than@ritavo.com cho Ông N3 bản thảo phụ lục hợp đồng, Ông L1 nhiều lần điện thoại cho Ông N3 xem và chỉnh sửa phụ lục nhưng cho đến nay Công ty R không phúc đáp. Do vậy, Ông P, Bà N1 buộc lòng phải thuê Văn Phòng Thừa Phát Lại Z3, tỉnh Đồng Nai lập Vi bằng số 1734/2018, ngày 18/07/2018, về 02 nhà kho của Ông P, Bà N1 bị đập phá, tháo dỡ để làm bằng chứng. Sau nhiều lần nỗ lực để giải quyết nhưng Công ty R không có thiện chí hòa giải nên bà N1, ông P khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết như sau:

1. Buộc Công ty R phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu là 02 nhà xưởng đã bị tháo dỡ tọa lạc trên các thửa đất trên.

2. Trong trường hợp Công ty R không khôi phục được hiện trạng ban đầu thì phải bồi thường đền Ông P, Bà N1 tự khôi phục lại hiện trạng. Tại đơn khởi kiện Ông P, Bà N1 có tạm tính giá trị hai nhà xưởng bị tháo dỡ trái phép là 500.000.000đồng (*Năm trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, qua kiểm tra xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định tài sản bị thiệt hại thì căn cứ vào Chứng thư thẩm định số 216 vào ngày 23/12/2019 do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến lập Ông P Bà N1 yêu cầu Công ty R phải bồi thường số tiền 02 nhà xưởng bị thiệt hại là 758.625.000đồng.

Tại đơn khởi kiện, Ông P, Bà N1 có yêu cầu Công ty R phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu là 02 nhà xưởng đã bị tháo dỡ toạ lạc trên các thửa đất trên nhưng đến tháng 12 năm 2019 Công ty R đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê đất trên nên Ông P, Bà N1 chỉ yêu cầu Công ty R phải bồi thường giá trị 02 nhà xưởng theo Chứng thư thẩm định.

Đối với các chứng cứ Ông P, Bà N1 đã nộp là biên bản nghiệm thu, biên bản bàn giao.... giữa nguyên đơn với công ty TNHH thương mại nông sản Cao Nguyên chỉ để chứng minh là vào năm 2017, phía nguyên đơn có sửa chữa, nâng cấp lại 02 nhà kho là sự thật. Tuy nhiên, sau đó vì hai bên có bất đồng về quá trình mua nguyên vật liệu nên Ông P Bà N1 và công ty Cao Nguyên đã thanh lý toàn bộ hợp đồng thi công, toàn bộ chi phí sửa chữa nhà xưởng là do Ông P Bà N1 tự mua nhưng vì mua của các hộ kinh doanh nhỏ lẻ và thời điểm sửa chữa đã lâu nên không nhớ rõ nên không cung cấp cho toà án được. Còn các chứng từ mua vật liệu và thuê thợ thi công vì Ông P, Bà N1 không dự liệu được nhà xưởng của mình bị huỷ hoại nên không còn lưu giữ lại để cung cấp cho Toà án. Nguyên đơn không yêu cầu thẩm định giá lại và tự nguyện chịu chi phí tiến hành thẩm định tài sản.

Tại bản tự khai, hoà giải và trong quá trình xét xử người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà L2 trình bày:

Công ty R thừa nhận lời trình bày của đại diện của Ông P, Bà N1 đối với việc các bên ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng 01/HĐTĐ/RTV-TN/2017 ngày 03/12/2017 cũng như nội dung các bên đã thoả thuận còn việc Công ty R có tháo bỏ và sửa chữa nhà xưởng 1, xưởng 2 trên các thửa đất số 263, số 266 tờ bản đồ số 33, địa chỉ các thửa đất: đường Võ Nguyên Giáp, ấp Tân Cang, xã Phước Tân, thành phố Z3, tỉnh Đồng Nai là để Công ty xây cất lại do công trình trên đất xuống cấp nghiêm trọng, bãi đất bị thấp nên tường ngập nước lên đến nửa mét và tại khoản 1 điều 5 của Hợp đồng quy định mục đích thuê đất là để kinh doanh xe ô tô và dịch vụ bảo hành sửa chữa xe ô tô và làm nhà kho để các sản phẩm kinh doanh. Tại khoản 2 điều 5 của Hợp đồng này cũng có thoả thuận nếu việc sửa chữa đúng mục đích thì không cần có sự đồng ý của bên cho thuê. Mặc dù, Công ty R không có văn bản chính thức để thoả thuận và được Ông P Bà N1

đồng ý cho Công ty R đập bỏ 02 nhà xưởng như trên nhưng Công ty R có cung cấp được nội dung tin nhắn qua tài khoản Zalo giữa đại diện công ty và Bà N1 qua số điện thoại 0932.120.936 có nội dung thể hiện Công ty sẽ tiến hành đập bỏ 02 nhà xưởng và được Bà N1 đồng ý. Công ty đã cung cấp bản kê tin nhắn qua tài khoản Zalo trên về việc trao đổi tin nhắn trên cho toà án và đề nghị Toà án xác minh (Công ty R không cung cấp được nội dung tin nhắn theo chuẩn GSM).

Nay Ông P, Bà N1 yêu cầu Công ty R phải bồi thường số tiền 02 nhà xưởng bị đập bỏ có giá trị là 758.625.000đồng thì Công ty không đồng ý bồi thường. Tại các buổi hoà giải, Công ty R đồng ý hỗ trợ cho Ông P, Bà N1 số tiền 50.000.000đồng nhưng tại phiên toà hôm nay công ty không đồng ý hỗ trợ nữa.

Đối với chứng thư thẩm định Công ty R cho rằng không có giá trị pháp lý vì hiện tài sản tranh chấp đã bị đập bỏ hoàn toàn không còn hiện hữu trên thực tế nên không thể thẩm định được cũng vì lý do này nên Công ty không yêu cầu Toà án thẩm định tài sản tranh chấp đề nghị Toà án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu của nguyên đơn.

Công ty R đã nhận được toàn bộ chứng cứ của Ông P, Bà N1 cung cấp có trong hồ sơ vụ án nên đề nghị Toà án xem xét tính hợp pháp của các chứng cứ do Công ty TNHH thương mại nông sản Cao Nguyên lập hồ sơ thì công hai nhà xưởng năm 2017.

Tại Văn bản ý kiến của người làm chứng ông T trình bày:

Vào tháng 12 năm 2017, ông là đại diện cho Công ty R - chi nhánh Phước Tân để thuê đất, nâng cấp và sử dụng nhà kho của Ông P, Bà N1. Vì tình trạng nhà kho đã xuống cấp có thể gây ra tai nạn nên thông qua tin nhắn điện thoại bằng tài khoản Zalo nhận được sự đồng ý của Bà N1 ông đã cho công nhân phá bỏ 2 nhà xưởng 01, 02 tọa lạc trên các thửa đất đã thuê của Ông P, Bà N1 để xây dựng lại mới. Do vậy, nay Ông P Bà N1 trình bày là không biết công ty phá bỏ 2 nhà xưởng là không đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2020/KDTM-ST ngày 26/8/2020 của Toà án nhân dân Thành phố Z3 đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông P, bà N1. Buộc Công ty TNHH R phải bồi thường cho ông P và bà N1 thiệt hại về tài sản với số tiền 758.625.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng*).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/9/2020 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông V trình bày:

Tại cấp sơ thẩm Toà án nhân dân thành phố Biên Hoà đã xác định quan hệ tranh chấp là Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng nhưng lại căn cứ vào các thoả

thuận hợp đồng cho thuê đất số 01 năm 2017 giữa nguyên đơn và bị đơn để buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung tranh chấp: Các căn cứ nguyên đơn đưa ra là không phù hợp cho yêu cầu khởi kiện bởi lẽ hai nhà kho là đối tượng cần tháo dỡ để giải phóng mặt bằng để bàn giao cho bên bị đơn. Về hợp đồng số 01 không có nội dung về tài sản trên đất, hợp đồng cũng quy định rõ nghĩa vụ của bên cho thuê phải chuyển giao đất cho bên thuê đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng. Về quyền của bên thuê yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đủ diện tích, đúng vị trí, tình trạng đất cho bên thuê. Tại đơn trình báo đề ngày 17/8/2018 của nguyên đơn gửi UBND xã Phước Tân, thành phố Biên Hoà, Đồng Nai, nguyên đơn một lần nữa xác định cho bị đơn thuê toàn bộ diện tích đất tại các thửa đất số 263, 264, 265, 266; tờ số 33 bản đồ địa chính xã Phước Tân, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, để Công ty TNHH R trưng bày sản phẩm theo đúng ngành nghề kinh doanh. Như vậy, 02 nhà kho không phải là đối tượng cho thuê của hợp đồng. Về cơ sở chứng thư thẩm định giá hoàn toàn do thông tin nguyên đơn đưa ra không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, thời hạn của chứng thư đã hết hiệu lực do đó không có đủ căn cứ để chứng minh giá trị tài sản bị thiệt hại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 62/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hoà.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Việc Công ty TNHH R thừa nhận đập bỏ 02 nhà xưởng của Ông P, Bà N1 và cho rằng do 02 công trình đã xuống cấp nghiêm trọng. Thực tế Công ty TNHH R cho rằng việc đập bỏ 02 nhà kho đã được sự đồng ý của Ông P, Bà N1 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tất cả các chứng cứ bên nguyên đơn và bị đơn cung cấp đều thể hiện hai bên thỏa thuận sửa chữa 02 nhà xưởng theo hướng hạng mục tốt nhất, đẹp nhất. Do đó, việc tự ý phá bỏ 02 nhà xưởng mà chưa được sự đồng ý của Ông P, Bà N1 được xác định lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty TNHH R. Do nhà xưởng tồn tại khi các bên cho thuê, có giá trị, nhưng bị đơn phá hủy hoàn toàn, không còn hiện hữu, Tòa sơ thẩm sử dụng những chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và bản vẽ thiết kế sửa chữa do chính bị đơn cung cấp để xác định lại giá trị tài sản bị phá hỏng là có cơ sở, bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào phản bác về kết cấu

hai nhà xưởng mà nguyên đơn cung cấp thông tin cho đơn vị định giá nên không được Tòa án sơ thẩm xem xét là đúng qui định. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 62/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

NHẬN ĐỊNH:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn được thực hiện đúng qui định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Việc nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng thuê đất số 01/HĐTD/RTV-TN/2017. Theo đó hai bên thỏa thuận Ông P, Bà N1 cho Công ty R thuê các thửa đất 263, 264, 265, 266 tờ số 33 bản đồ địa chính phường Phước Tân, thành phố Z3 với giá thuê là 120.000.000đồng/1 tháng, thời hạn thuê 05 năm kể từ 03/12/2017. Trong hợp đồng không ghi rõ trên đất có những tài sản cụ thể nào, tuy nhiên thực tế hai bên có giao cho nhau để sử dụng khu nhà văn phòng, nhà bếp và hai nhà kho số 1, số 2 là có thật, đã được các đương sự thừa nhận nên là chứng cứ không cần phải chứng minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, Công ty R đã xin phép Ông P, Bà N1 và tiến hành sửa chữa khu nhà ở văn phòng (khu vực 09 phòng), trổ cửa đi tại một số bức tường ngăn các phòng để liên thông các phòng với nhau; còn lại khu nhà bếp (khu vực 02 phòng) giữ nguyên hiện trạng, không sửa chữa. Riêng đối với hai dãy nhà kho, Công ty R đã xin phép Ông P, Bà N1 sửa chữa, lập bản vẽ thiết kế, lập dự toán sửa chữa nhưng sau đó không sửa chữa mà phá bỏ toàn bộ nên xảy ra tranh chấp.

Sau khi xảy ra tranh chấp, Ông P, Bà N1 và Công ty R đã chấm dứt hợp đồng thuê, các bên không tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê và những vấn đề phát sinh trong việc sửa chữa khu nhà văn phòng nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng.

Việc tồn tại hai nhà xưởng số 1 và số 2 thể hiện ở 03 chỗ:

- Trước khi xảy ra tranh chấp, Công ty đã thỏa thuận với Bà N1 về việc phải sửa chữa các công trình xây dựng trên đất, các bên đã Y3 được các nội dung sửa chữa, nâng nền, (BL 212, 213).

- Công ty R lập dự toán và ký kết hợp đồng thi công sửa chữa với hai công ty xây dựng là Công ty Cao Khang và Công ty Minh Hưng Phát. Trong nội dung hợp đồng có mô tả chi tiết phần sửa chữa hai nhà kho.

- Bị đơn là Công ty R đã thừa nhận có tiến hành đập bỏ nhà xưởng 01, 02 của Ông P Bà N1 và cho rằng việc tháo bỏ và sửa chữa nhà xưởng 1, nhà xưởng 2 để Công ty xây cất lại do công trình trên đất xuống cấp nghiêm trọng nên đây là sự thật không cần phải chứng minh.

Công ty R cho rằng Ông P và Bà N1 đồng ý cho đập bỏ 02 nhà xưởng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Nội dung những tin nhắn trao đổi qua lại giữa các bên do Công ty R cung cấp thể hiện Bà N1 có đồng ý cho R sửa chữa, không thể hiện nội dung Bà N1 đồng ý cho đập bỏ làm mới lại hai nhà xưởng này; Ngược lại chứng cứ Công ty cung cấp đều thể hiện các bên thỏa thuận cho sửa chữa theo hướng các hạng mục tốt và đẹp hơn, và bị đơn đã tiến hành thủ tục thuê công ty xây dựng khác sửa chữa.

Như vậy, thực tế hai nhà kho bị phá hủy có tồn tại trước khi thuê, thể hiện qua những tin nhắn và bản thiết kế sửa chữa do chính Công ty R cung cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm như phân tích ở trên. Sau khi chấm dứt hợp đồng thuê, hiện trạng hai nhà kho bị phá dỡ là có thật, các cấp tòa án đã tổ chức xem xét thẩm định thể hiện mặt bằng ngồn ngang tại vị trí hai nhà xưởng tồn tại trước đó theo bản thiết kế sửa chữa do chính công ty cung cấp. Dựa vào vi bằng do Nguyên đơn lập, dựa vào bản thiết kế sửa chữa của Công ty TNHH xây dựng Minh Hưng Phát thiết kế, quyết toán do chính R cung cấp cho thấy việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận sửa chữa, nâng cấp khu văn phòng và hai nhà Xưởng là đúng thực tế. Thiết kế của Minh Hưng Phát có phần sửa chữa nhà xưởng, hoàn toàn không có hạng mục tháo dỡ nhà xưởng.

Như vậy, việc R phá bỏ hai nhà xưởng đang thuê của Bà N1, Ông P là có thật, không có sự đồng ý của người cho thuê và sai với thiết kế sửa chữa R đã ký kết với Công ty Minh Hưng Phát nên Tòa án sơ thẩm xác định lỗi gây thiệt hại hoàn toàn thuộc về R là có căn cứ.

Về diện tích, kết cấu nhà xưởng làm căn cứ để thẩm định giá tài sản: Do tài sản bị phá bỏ, không còn tồn tại, R không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh kết cấu hai nhà xưởng bị phá bỏ, nên cấp sơ thẩm dựa vào chứng cứ do Nguyên đơn cung cấp là bản vẽ thiết kế của Công ty Cao Nguyên và đối chiếu với Vi bằng bằng do nguyên đơn lập, so sánh với bản vẽ mô tả chi tiết thi công của Công ty Minh Hưng Phát do chính Công ty R cung cấp, thì thấy việc cung cấp thông tin của nguyên đơn là trung thực, những chứng cứ chứng minh diện tích, kết cấu nhà xưởng phù hợp với tất cả những chứng cứ đối chiếu, so sánh nêu trên.

Do vậy, việc giải quyết của Tòa án sơ thẩm là có căn cứ, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Công ty R trình bày về vị trí nhà xưởng và quyền sở hữu nhà xưởng để thoái thác trách nhiệm khi phá dỡ hai nhà xưởng của Công ty R là không có căn cứ. Về chứng thư thẩm định giá xác định giá trị tài sản ở thời gian năm 2019 khi tài sản còn tồn tại, chưa bị phá dỡ, Dù có quá thời hạn 06 tháng cũng không làm thay đổi giá của tài sản được thẩm

định. Chứng thư chỉ không có giá trị khi chứng minh được rằng thủ tục thẩm định giá có vi phạm, chứ không mất hiệu lực theo thời gian.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên cho rằng không có căn cứ để định giá hai nhà xưởng do nhà xưởng đã bị phá hủy nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là không có căn cứ, không bảo vệ quyền lợi cho người yếu thế. Như phân tích ở trên, nhà xưởng tồn tại khi các bên cho thuê, có giá trị, nhưng bị đơn phá hủy hoàn toàn, không còn hiện hữu, Tòa sơ thẩm sử dụng những chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và bản vẽ thiết kết sửa chữa do chính bị đơn cung cấp để xác định lại giá trị tài sản bị phá hỏng là có cơ sở, bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào phản bác về diện tích, kết cấu hai nhà xưởng mà nguyên đơn cung cấp thông tin cho đơn vị định giá nên không được Tòa án sơ thẩm xem xét là đúng qui định.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH R, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 62/2020/KDTM-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Z3.

Áp dụng Điều 584, Điều 585, Điều 589 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 03/2006/NQ-HĐTP ngày 8/7/2006 của HĐTP Toà án nhân dân Tối cao về Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông P, bà N1. Buộc Công ty R phải bồi thường cho ông P và bà N1 thiệt hại về tài sản với số tiền 758.625.000 đồng (*Bảy trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Quyết định này được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Công ty R phải chịu 34.345.000đ án phí Dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm

theo biên lai thu tiền số 6673 ngày 22/9/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Z3.

Ông P, bà N1 được nhận lại số tiền 12.000.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 009558 ngày 12/11/2018 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố Z3.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân TP. BH;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. BH;
- Chi cục thi hành án TP. BH;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Phạm Thành Dương