

**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: 1015/2019/DS-PT
Ngày: 12/11/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà,
Bồi thường thiệt hại 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: Ông G Tuấn Vinh

Các thẩm phán: Ông Lưu Ngọc Thạch

Bà Trần Thị Tuyết Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 và ngày 12 tháng 11 năm 2019 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 402/2019/TLPT – DS ngày 16 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án số 147/2019/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4186/2019/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 8302/2019/QĐ-PT ngày 09/10/2019 giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH dịch vụ giáo dục A

Địa chỉ: Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Ngô Trường D – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Hồng Thanh E, sinh năm 1990 (Có mặt) và ông Vy Vũ Hoàng E, sinh năm 1988 (Có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hà G, sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ 8B, Cụm 4, phường H, quận I, Thành phố Hà Nội.

2. Bà Phạm Quỳnh K, sinh năm 1973

Địa chỉ: Tổ 8B, Cụm 4, phường H, quận I, Thành phố Hà Nội.

Tạm trú: Đường L, phường M, Quận C, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà K, Ông G: Bà Nguyễn Thị Minh N, sinh năm 1972. Địa chỉ: Đường số 17, Phường O, quận P, TP.HCM (Có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công ty cổ phần Kiến trúc nội thất Q

Địa chỉ: Đường R, ấp 3, xã S, huyện T, TP.HCM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh U, sinh năm 1978 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Địa chỉ: Khu phố Nam Viên, Phường B, Quận C, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Lan V – Chức vụ kế toán (Có mặt) và bà Phan Trần Thị Thanh X – Chức vụ Nhân viên (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 9 năm 2017, các bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn Công ty TNHH Dịch vụ giáo dục A có Ông Đào Hồng Thanh E là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/8/2016, Công ty TNHH Dịch vụ giáo dục A (Sau đây gọi là Công ty) ký kết Hợp đồng thuê nhà (toàn bộ) với Ông Nguyễn Hà G và Bà Phạm Quỳnh K để thuê căn nhà tại địa chỉ Đường L, phường M, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê là 10 (Mười) tháng (từ ngày 10/8/2016 đến ngày 09/6/2017), mục đích thuê làm văn phòng và sử dụng làm trung tâm ngoại ngữ, giá thuê mỗi tháng là 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng. Theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng trên thì phía Công ty đặt cọc cho Ông G và Bà K số tiền 112.000.000 đồng (Một trăm mười hai triệu), số tiền đặt cọc này Ông G và Bà K sẽ trả lại cho Công ty sau khi hợp đồng thuê nhà được thanh lý.

Ngày 19/6/2017 khi Hợp đồng thuê nhà hết hạn, phía Công ty bàn giao lại toàn bộ căn nhà Đường L, phường M, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ông G, Bà K. Khi bàn giao, Ông G và Bà K đề nghị Công ty sửa chữa một số hạng mục trong nhà. Các bên đã thống nhất được các hạng mục sửa chữa, trừ việc lắp đặt hệ thống tủ kệ quần áo tại phòng ngủ chính tầng 02.

Việc lắp đặt tủ kệ quần áo tại phòng ngủ tầng 02 thực tế đã được các bên thương lượng thỏa thuận từ tháng 12/2016 nhưng vẫn chưa kết thúc, cụ thể như sau: Khi nhận bàn giao nhà thì Công ty có nhận bàn giao tủ kệ quần áo tại phòng ngủ tầng 02 từ bên cho thuê. Trong quá trình sử dụng do nhu cầu mở rộng không gian phòng ngủ tầng 2 nên phía Công ty có thông báo cho Ông G, Bà K về việc tháo dỡ hệ thống tủ kệ quần áo, tuy nhiên phía ông G, bà K không có phản hồi, do nhu cầu cấp thiết Công ty đã quyết định thuê công ty nội thất để tháo dỡ hệ thống tủ kệ trên mà chưa có ý kiến của Ông G, Bà K, sau khi tháo thì các linh phụ kiện còn đầy đủ và được sắp xếp vào một góc nhà. Sau đó, Ông G, Bà K phát hiện sự việc và đến tháng 12 năm 2016, các bên thống nhất chuyển tủ kệ này về địa điểm do Ông G, Bà K chỉ định là Căn hộ Start Hill, phường B, Quận

C. Khi tháo dỡ và di chuyển thì một số phần của tủ bị trầy xước, một số kính bể góc (hiện trạng đã được 02 bên xác nhận bằng văn bản). Công ty chấp nhận chịu chi phí sửa chữa các hư hỏng và lắp đặt tủ kệ tại Căn hộ Start Hill, Quận C. Tuy nhiên, sau nhiều lần thương lượng các bên vẫn không thỏa thuận được chi phí sửa chữa. Phía ông G, bà K đưa ra chi phí sửa chữa, thay thế là 143.992.000 đồng so với giá trị thực của tủ. Theo tham khảo của Công ty tại Công ty TNHH TMDVXNK Y thì chi phí để sửa, lắp đặt lại tủ là 5.000.000 đồng. Đồng thời phía Ông G, Bà K thông tin về giá mua tủ trước đây không thống nhất và không có hóa đơn chứng từ chứng minh. Tại biên bản bàn giao nhà ngày 19/6/2017 Ông G, Bà K có ý kiến như sau: *“Bên A (Ông G, Bà K) không thống nhất quan điểm về mục 3 của bên B (Công ty). Bên A đề nghị bên B lắp trả lại hệ thống tủ kệ, đồ dùng phải còn nguyên chất lượng như khi bàn giao. Trường hợp bên B muốn hoàn trả bằng tiền thì số tiền là 80.000.000 đồng”*. Ngày 03/4/2017, Ông G và Bà K yêu cầu công ty chuyển tủ kệ này về lại nhà Công ty đang thuê (43 Đường Phan Khiêm L, phường M, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh) và lắp đặt lại tủ như khi nhận. Ngày 08/4/2017, Công ty đã cho người phụ chuyển đồ đến căn hộ Start Hill, Quận C để di dời tủ kệ như yêu cầu của ông G và bà K. Tuy nhiên, ông G và bà K không cử người có đủ thẩm quyền đến bàn giao và từ chối việc xác lập biên bản bàn giao nên việc di dời đã không thực hiện được. Do đó, việc sửa chữa lắp đặt tủ kệ quần áo tại phòng ngủ chính tầng 02 cho đến nay vẫn chưa thực hiện được.

Từ ngày 03/7/2017 đến ngày 12/7/2017, Công ty đã nhiều lần liên hệ với Ông G và Bà K để vào sửa chữa các hạng mục đã thống nhất tại biên bản bàn giao ngày 19/6/2017 nhưng Ông G và Bà K đều từ chối. Đến ngày 18/7/2017, Ông G và Bà K gửi văn bản yêu cầu Công ty phải thanh toán chi phí thuê căn nhà tại Start Hill, Quận C là 58.000.000 đồng. Việc di dời tủ kệ về căn nhà Start Hill, Quận C là yêu cầu của Ông G và Bà K, Công ty không có bất kỳ thỏa thuận nào về chi phí thuê Start Hill, Quận C với công ty.

Do Công ty đồng ý thanh toán tiền điện tháng 6/2017 với số tiền là 7.251.264 (Bảy triệu hai trăm năm mươi một ngàn hai trăm sáu mươi bốn) đồng nên Công ty chỉ yêu cầu trả tiền cọc là 104.748.736 (Một trăm lẻ bốn triệu bảy trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu) đồng

Nay, Công ty khởi kiện yêu cầu Ông Nguyễn Hà G và Bà Phạm Quỳnh K thanh toán tổng số tiền tính đến ngày 17/4/2019 là 123.079.764 (Một trăm hai mươi ba triệu không trăm bảy mươi chín ngàn bảy trăm sáu mươi bốn) đồng, trong đó bao gồm tiền cọc là 104.748.736 (Một trăm lẻ bốn triệu bảy trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu) đồng, tiền lãi chậm trả đối với số tiền cọc nêu trên tạm tính từ ngày 17/7/2017 đến ngày 17/4/2019 với lãi suất 10% là: $104.748.736 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 21 \text{ tháng} = 18.331.028$ (Mười tám triệu ba trăm ba mươi một ngàn không trăm hai mươi tám) đồng. Tất cả trả làm 1 lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Về bồi thường giá trị khôi phục sửa chữa hệ thống tủ kệ cao cấp số tiền 128.152.891 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu một trăm năm mươi hai ngàn tám trăm chín mươi mốt). Phía Công ty chỉ đồng ý chi phí sửa chữa mà công ty đã tham khảo trước đó và đã thông báo cho bị đơn trước khi khởi kiện với số tiền là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

- Trả tiền nhà chung cư cho việc đề đóng gỗ tủ chiếm dụng tại Star – Hill một tháng, số tiền là 20.000.000 đồng x 1 tháng = 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Công ty không đồng ý yêu cầu này.

Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 18/4/2018, Đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 26/02/2019, bản tự khai và các biên bản hòa giải, bị đơn Ông Nguyễn Hà G và Bà Phạm Quỳnh K có Bà Nguyễn Thị Minh N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà xác nhận Ông G và Bà K có ký kết hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH Dịch vụ giáo dục A để Công ty thuê toàn bộ căn nhà tại địa chỉ đường L, phường M, Quận C, Tp.HCM với thời hạn thuê là 10 (mười) tháng (từ ngày 10/8/2016 đến ngày 09/6/2017) như Công ty đã trình bày.

Trong thời gian thuê nhà Công ty đã có nhiều hành vi sai trái, không tuân thủ các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng như không bảo quản đồng thời phá hoại tài sản gắn liền căn nhà, khi xảy ra tổn thất Công ty đã không hợp tác khắc phục mà đã làm mọi hành vi gây tổn thất lớn cho ông bà.

Cụ thể, vào ngày 03/9/2016 khi Bà K qua thăm nhà đã phát hiện Công ty tự ý tháo dỡ hệ thống tủ kệ (gồm có tủ quần áo 4 cánh, tủ góc L không cánh và kệ tivi) được lắp ráp tại lầu 2 mà không thông báo cho Ông G, Bà K biết. Các bộ phận của tủ bị vứt chông chát vào các góc nhà mà không bao bọc, bảo vệ, không bàn giao cho chủ nhà dẫn đến nhiều bộ phận bị hư hại, thất thoát. Qua kiểm tra nhận thấy tủ không được tháo dỡ đúng kỹ thuật mà bị lôi giật nên vỡ lỗ khoan vít, bản lề ốc vít có cái dính lại trên gỗ, phần lớn các linh phụ kiện của tủ không còn. Trước khi bàn giao nhà Bà K đã lưu ý nhiều lần với nhân viên của Công ty về tài sản trong phòng ngủ, đó là tài sản có giá trị lớn, hệ thống tủ kệ được đặt và thiết kế theo yêu cầu nên các linh kiện đều có giá rất đắt, nếu Công ty không sử dụng thì phải báo cho Bà K lấy đi. Do vậy, Bà K đã yêu cầu Công ty phối hợp để nhanh chóng khôi phục lại hệ thống tủ kệ trên. Đồng thời bà cũng thông báo cho Công ty Q (là nơi thiết kế, thi công hệ thống tủ kệ cho bà) đến để lắp ráp lại nhưng do các linh kiện đã bị mất, các lỗ khoan bị vỡ nên không thể khôi phục. Sau đó, theo đề nghị hỗ trợ của Công ty cần di dời đóng gỗ để có thêm diện tích làm văn phòng nên bà đồng ý để Công ty chuyển toàn bộ hệ thống tủ kệ đã bị tháo dỡ sang lắp ráp tại nhà chung cư Star Hill. Theo thỏa thuận, sau khi Công ty lắp ráp hoàn thiện ngay trong vòng 03 ngày, kể từ ngày chuyển gỗ đến thì bà sẽ nhận và ký biên bản xác nhận bàn giao chứ không nhận bàn giao đóng ván gỗ. Ngày 21/02/2017, ngay sau khi Công ty tập hợp đóng gỗ về nhà Star Hill thì bà đã mời đại diện Công ty và đại diện Công ty Q đến để ghi nhận hiện trạng của các bộ phận hệ thống tủ kệ và có lập biên bản 03 bên cùng ký xác nhận. Sau đó, Công ty G vẫn không lắp ráp hệ thống tủ kệ như

ban đầu và Bà K yêu cầu Công ty phải khắc phục sửa chữa hệ thống tủ kệ theo đúng chi tiết, vật liệu kỹ thuật do Công ty Q thiết kế và lắp đặt cho bà.

Ngày 14/3/2017, Bà K có công văn yêu cầu Công ty chấm dứt gây tổn thất cho gia đình bà do việc sử dụng căn nhà chung cư cao cấp để chứa hệ thống tủ, nếu không giải quyết được thì Công ty phải trả phí thuê nhà với giá 20.000.000 đồng/tháng để chứa đồ gỗ. Ngày 18/3/2017, Công ty tiếp tục hẹn thợ đến để lắp ráp tuy nhiên phía Bà K không nhận được bất kỳ thông báo nào về việc lắp ráp lại hệ thống tủ kệ. Các ngày 22/3/2017 và 03/4/2017, Bà K tiếp tục gửi thông báo và đề xuất với Công ty để Công ty Q sửa chữa, lắp ráp lại hệ thống tủ kệ theo đúng các linh kiện khi Công ty thuê nhà, theo đó Công ty Q đã kiểm tra và lên danh mục các linh kiện bị thiếu phải bổ sung và công sửa chữa với chi phí là 143.992.000 đồng, nhưng phía Công ty không đồng ý.

Sau đó hai bên thống nhất thực hiện việc bàn giao đồ gỗ vào ngày 08/4/2017, nhưng Bà K đi công tác nên đã ủy quyền cho anh Nguyễn Hùng Tài thực hiện việc bàn giao. Tuy nhiên, Công ty không đồng ý với lý do không chấp nhận anh Tài là đại diện cho Bà K và không ký biên bản bàn giao.

Ngày 18/7/2017 Bà K đã có Thông báo số TB08-180717 gửi Công ty A về việc thanh quyết toán tiền đặt cọc thuê nhà, theo đó Bà K yêu cầu Công ty phải bồi hoàn 100% giá trị hệ thống tủ kệ, thanh toán số tiền 20.000.000 đồng là tiền tổn thất do chậm trễ giải phóng mặt bằng và bồi thường 58.000.000 đồng là khoản chi phí cho thuê căn hộ Star Hill là nơi Công ty tập kết tủ kệ về chờ trong thời gian giải quyết vụ việc.

Sau nhiều lần Bà K yêu cầu Công ty phải khôi phục và hoàn trả lại tài sản nhưng từ ngày 03/9/2016 đến ngày 19/6/2017 Công ty vẫn không khắc phục, vì vậy đến nay hệ thống tủ kệ đã hư hỏng nghiêm trọng, không thể sử dụng được nên Bà K đã không còn lưu giữ hệ thống tủ kệ này.

Ngoài ra, sau khi bàn giao nhà phía công ty đã không thanh toán tiền điện, nước tháng 6/2017.

Căn cứ Khoản 1 Điều 479 Bộ luật dân sự quy định: *“Bên thuê phải bảo quản tài sản thuê, phải bảo dưỡng và sửa chữa nhỏ; nếu làm mất, hư hỏng thì phải bồi thường”*.

Tại điều 5 của Hợp đồng thuê nhà quy định: *“Bên B (Công ty) có trách nhiệm về sự hư hỏng, mất mát các trang thiết bị nội thất, các đồ đạc tư trang của bản thân và tác hại gây ra do bên thứ 3 khi sử dụng nhà thuê”*.

Tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà quy định: *“Số tiền đặt cọc bên A (Bà K) sẽ trả lại cho bên B (Công ty) sau khi Hợp đồng thuê nhà được thanh lý, bên B sẽ dọn ra khỏi nhà và hoàn thành mọi sửa chữa hư hỏng về tài sản hay trang thiết bị mà không phải do hư hao thông thường”*.

Do vậy, Công ty có trách nhiệm thực hiện sửa chữa bồi thường các hư hao, thiệt hại hệ thống tủ kệ cho Bà K, Ông G.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà đại diện cho Ông G, Bà K không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, ngày 18/4/2018, bị đơn Bà Phạm Quỳnh K có Đơn yêu cầu phản tố, cụ thể:

- Công ty TNHH Dịch vụ giáo dục A phải bồi thường giá trị khôi phục sửa chữa hệ thống tủ kệ cao cấp (Căn cứ theo bảng kê chi tiết của Công ty A₁ là đơn vị đã thiết kế, thi công và lắp ráp hệ thống tủ kệ cho gia đình của Bà Phạm Quỳnh K) số tiền 143.992.000 đồng (Một trăm bốn mươi ba triệu chín trăm chín mươi hai ngàn đồng). Sau khi Tòa án có công văn số 32/TAQ7 ngày 16/01/2019 gửi Công ty TNHH thẩm định giá B₁ thì bà đồng ý giá trị còn lại của hệ thống tủ kệ cao cấp là 128.152.891 đồng.

- Công ty TNHH Dịch vụ giáo dục A phải trả tiền nhà chung cư cho việc để đồng gỗ tủ chiếm dụng tại Star Hill một tháng, số tiền là 20.000.000 đồng x 1 tháng = 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

- Tiền Điện tháng 6/2017 là 7.251.264 (Bảy triệu hai trăm năm mươi một ngàn hai trăm sáu mươi bốn) đồng

Tổng cộng số tiền bị đơn yêu cầu là 155.404.155 (Một trăm năm mươi lăm triệu bốn trăm lẻ bốn ngàn một trăm năm mươi lăm) đồng.

Ngoài ra, bà Phạm Quỳnh K có Đơn yêu cầu phản tố bổ sung về việc yêu cầu Công ty TNHH Dịch vụ Giáo dục A phải trả tiền lãi, cụ thể:

- Tiền lãi đối với hệ thống tủ bị hư hỏng tính từ tháng 02/2017 đến tháng 6/2019 là: 28 tháng x 9%/năm x 128.152.891 đồng = 26.912.107 (Hai mươi sáu triệu chín trăm mười hai ngàn một trăm lẻ bảy) đồng [1]

- Tiền lãi đối với tiền Điện tháng 6/2017 là: 20 tháng x 9%/năm x 7.251.264 đồng = 1.087.689 (Một triệu không trăm tám mươi bảy ngàn sáu trăm tám mươi chín) đồng [2]

- Tiền lãi để tủ tính từ tháng 02/2017 đến tháng 6/2019 là: 28 tháng x 9%/năm x 20.000.000 đồng = 4.200.000 (Bốn triệu hai trăm ngàn) đồng [3]

Tổng cộng tiền lãi các mục [1], [2], [3] là 32.199.796 (Ba mươi hai triệu một trăm chín mươi chín ngàn bảy trăm chín mươi sáu) đồng.

Vậy, tổng số tiền Công ty TNHH Dịch vụ giáo dục A phải trả cho bị đơn là 187.603.951 (Một trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm lẻ ba ngàn chín trăm năm mươi một) đồng, tất cả trả làm 1 lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa có hiệu lực.

Tại bản tự khai ngày 10/01/2019 và biên bản hòa giải, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Kiến trúc nội thất Q, có bà Phan Trần Thị Thanh X đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà là nhân viên của Công ty cổ phần Kiến trúc nội thất Q với công việc là giám sát thi công. Bà là người giám sát việc lắp ráp hệ thống tủ kệ, tivi, tủ áo

(là hệ thống tủ kệ cao cấp mà hiện nay các bên đang tranh chấp về việc bồi thường) cho bà Phạm Quỳnh K vào năm 2014.

Ngày 21/02/2017 Công ty có cử bà đến Căn hộ Start Hill, Quận C theo yêu cầu của bà Trang để kiểm tra phần hệ thống tủ kệ mà Công ty A đã tháo dỡ có lắp ráp lại như cũ được hay không. Sau khi kiểm tra sơ bộ, bà ghi nhận 06 hạng mục cần phải xử lý trước khi lắp ráp lại, mặt khác do bà K không yêu cầu bà kiểm tra các phụ kiện có đầy đủ không nên bà không quan tâm đến các linh phụ kiện nhưng qua quan sát tại căn hộ trên thì bà nhận thấy các phụ kiện sắp xếp lộn xộn, không ngăn nắp và do không kiểm tra chi tiết từng linh phụ kiện nên bà không biết còn đầy đủ hay mất mát, những phần không thấy như: Bộ ray trượt cửa lùa, Hệ thống đèn led dây, Thanh treo áo có đèn, Khung treo quần. Bà xác nhận văn bản ghi nhận các hạng mục cần phải xử lý ngày 21/02/2017 là bà trực tiếp viết và ký tên. Sau khi ghi nhận xong thì bà K chuyển cho Công ty của bà để thực hiện việc báo giá sửa chữa hệ thống tủ kệ dựa trên xác nhận ngày 21/02/2017 và ý kiến chuyên môn của bà. Do Công ty cổ phần Kiến trúc nội thất Q chỉ thực hiện việc báo giá sửa chữa hệ thống tủ kệ cao cấp cho bà Trang nên nhận thấy không liên quan đến tranh chấp giữa Công ty A và bà K, Ông G nên bà đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc sau này của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2019/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận C quyết định:

1. Về hình thức: Xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần kiến trúc – nội thất Á Châu.

2. Về nội dung:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Dịch vụ Giáo dục A, buộc bị đơn Ông Nguyễn Hà G và Bà Phạm Quỳnh K có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Công ty TNHH Dịch vụ Giáo dục A số tiền đặt cọc là 104.748.736 (Một trăm lẻ bốn triệu bảy trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu) đồng, tất cả trả làm 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả đối với tiền đặt cọc tính từ ngày 17/7/2017 đến ngày 17/4/2019 là 18.331.028 (Mười tám triệu ba trăm ba mươi một ngàn không trăm hai mươi tám) đồng.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường tiền sửa chữa hệ thống tủ kệ cao cấp là 128.152.891 (Một trăm hai mươi tám triệu một trăm năm mươi hai ngàn tám trăm chín mươi một) đồng, tất cả trả làm 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về tiền thuê nhà để tủ là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

2.5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả tiền điện tháng 6/2017 và tiền lãi của tiền điện là 8.338.953 (Tám triệu ba trăm ba mươi tám ngàn chín trăm năm mươi ba) đồng; Tiền lãi đối với hệ thống tủ bị hư hỏng tính từ tháng 02/2017 đến tháng 6/2019 là

26.912.107 (Hai mươi sáu triệu chín trăm mười hai ngàn một trăm lẻ bảy) đồng; Tiền lãi để tử tính từ tháng 02/2017 đến tháng 6/2019 là 4.200.000 (Bốn triệu hai trăm ngàn) đồng. Tổng số tiền là 39.451.060 (Ba mươi chín triệu bốn trăm năm mươi một ngàn không trăm sáu mươi) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm phía nguyên đơn và bị đơn kháng cáo bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn kháng cáo trình bày: Cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng thư thẩm định giá và công văn số 01/GĐTT ngày 25/1/2019 của Công ty TNHH Thẩm định giá B₁ để xác định giá bộ tủ kệ là 128.152.891 đồng và bắt nguyên đơn phải hoàn lại cho bị đơn toàn bộ giá trị này là không chính xác, thực tế cần xem xét thiệt hại là giá trị để khắc phục sửa chữa bộ tủ kệ trên. Nguyên đơn đã yêu cầu công ty thẩm định để thẩm định giá trị này nhưng không được vì lý do phía bị đơn đã chuyển hết bộ tủ kệ đi nơi khác. Mặt khác chứng thư thẩm định này chỉ có giá trị 3 tháng, thời điểm khi xử sơ thẩm đã quá 3 tháng kể từ ngày ban hành chứng thư thẩm định. Tòa án không hỏi ý kiến của nguyên đơn về việc xử lý hệ thống tủ đã bàn giao nhưng kết luận nguyên đơn không có ý kiến về việc nhận lại hệ thống tủ này là không đúng thực tế và trái ý chí của nguyên đơn.

Đề nghị Tòa xem xét các vấn đề nói trên và sửa lại án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu bồi thường hệ thống tủ là 128.152.891 đồng.

Bị đơn kháng cáo trình bày: Việc công ty A tự ý tháo dỡ hệ thống tủ kệ đã gây thiệt hại cho gia đình chúng tôi nên phải bồi thường như quyết định của bản án sơ thẩm. Công ty đã chiếm dụng căn nhà chung cư của chúng tôi để chứa đồng ván gỗ trong thời gian một tháng, do đó đề nghị Tòa án buộc công ty phải trả tiền chiếm dụng nhà là 20.000.000 đồng là giá thuê căn nhà trong thời gian 1 tháng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung kháng cáo:

Các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện khi thực hiện hợp đồng thuê nhà, nguyên đơn đã tự ý tháo dỡ hệ thống tủ, kệ có sẵn trong nhà mà không hỏi ý kiến người cho thuê. Việc làm này dẫn đến thiệt hại do đó cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải bồi thường theo giá thẩm định là có cơ sở.

Đối với việc kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc Ông G, bà K phải hoàn trả lại đồng vật liệu tháo dỡ sau khi được bồi thường cũng như kháng cáo của bà K về vấn đề buộc công ty A phải trả tiền chiếm dụng diện tích nhà là 20.000.000 đồng, xét thấy hai bên có thỏa thuận việc công ty A sẽ mang vật liệu tháo dỡ đến căn hộ chung cư để lắp đặt lại hệ thống tủ, tuy nhiên bên công ty không bảo quản và cũng không bàn giao vật liệu này cho bên kia và các bên cũng không thỏa thuận về việc thuê mặt bằng để tập kết vật liệu do đó kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về vấn đề nói trên cũng không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo: Ngày 10/7/2019 Tòa án nhân dân Quận C xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số án số 147/2019/DS-ST. Ngày 24/7/2019 nguyên đơn có đơn kháng cáo. Ngày 25/7/2019 bị đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015 kháng cáo còn trong hạn luật định nên được xem xét.

[2] Nội dung kháng cáo:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 10/8/2016 các bên đã ký kết Hợp đồng thuê nhà (toàn bộ) để thuê căn nhà tại địa chỉ Đường L, phường M, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh với thời hạn thuê là 10 (Mười) tháng (từ ngày 10/8/2016 đến ngày 09/6/2017), mục đích thuê làm văn phòng và sử dụng làm trung tâm ngoại ngữ, giá thuê mỗi tháng là 56.000.000 (Năm mươi sáu triệu) đồng, Công ty đặt cọc cho Ông G và Bà K số tiền là 112.000.000 (Một trăm mười hai triệu) đồng.

Các bên đều thừa nhận khi hết hợp đồng thuê nhà, do các bên vẫn chưa thỏa thuận về việc khắc phục, bồi thường hệ thống tủ kệ quần áo tại phòng ngủ chính tầng 2 do nguyên đơn tự ý tháo dỡ nên bị đơn vẫn chưa trả lại tiền cọc cho nguyên đơn số tiền 112.000.000 (Một trăm mười hai triệu) đồng.

2.1 Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty A thừa nhận đã tự ý tháo dỡ hệ thống tủ kệ quần áo tại phòng ngủ chính tầng 2 của căn nhà đã thuê mà chưa có sự đồng ý của Ông G và bà K là đã vi phạm quy định về nghĩa vụ của Công ty tại Điều 5 của Hợp đồng, từ ngày 03/9/2016 đến ngày 19/6/2017 các bên không thương lượng và cũng không thống nhất các giải pháp để bồi thường, khôi phục lại hệ thống tủ kệ nên nguyên đơn yêu cầu Công ty A bồi thường giá trị hệ thống tủ kệ quần áo là có căn cứ.

Về số tiền bồi thường:

Tại chứng thư thẩm định giá số 56/2018/BTA.CT của Công ty TNHH Thẩm định giá B₁ xác định kết quả thẩm định giá theo yêu cầu của bà Phạm Thị Quỳnh K tại thời điểm tháng 10/2018 là 143.992.000 đồng.

Ngày 25/1/2019 công ty TNHH thẩm định giá B₁ có công văn số 01/GĐTT cho biết giá trị còn lại của hệ thống tủ cao cấp là 128.152.891 đồng.

Phía bị đơn không đồng ý với giá trị này và trình bày có yêu cầu đơn vị thẩm định giá độc lập nhưng bị từ chối vì tài sản thẩm định không còn. Trong quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn xác nhận do hệ thống tủ kệ bị Công ty A tháo rời thành từng miếng gỗ xếp chất đồng nhưng Công ty A vẫn không có biện pháp giải quyết, qua thời gian dài bị bong chóc, hư hỏng phần lớn nên phía bị đơn đã bỏ đi và hiện những miếng gỗ đó không còn nữa.

Tại khoản 5 Điều 2 Thông tư liên tịch số 02/2014 TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 quy định trường hợp tài sản định giá không còn thì việc xác định giá căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ việc hoặc tham khảo giá của tài sản cùng tính năng, tiêu chuẩn kỹ thuật để xác định. Với các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cấp sơ thẩm xác định số tiền bồi thường 128.152.891 (Một trăm hai mươi tám triệu một trăm năm mươi hai ngàn tám trăm chín mươi mốt) đồng là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía công ty A trình bày cấp sơ thẩm buộc Công ty A bồi thường nhưng không buộc chủ nhà giao lại đồng gỗ, vật liệu lắp ráp của hai chiếc tủ đã bị tháo dỡ là thiếu sót, xét thấy nguyên đơn trình bày đã bàn giao đồng vật liệu trên cho chủ nhà, có sự chứng kiến của đại diện công ty cổ phần kiến trúc Á Châu, tuy nhiên Ông G, Bà K cũng như đại diện Công ty Q trình bày không hề nhận sự bàn giao này mà chỉ cùng ghi nhận hiện trạng một số vật liệu để Công ty A sẽ thuê lắp ráp lại tủ, nếu đạt chất lượng thì sẽ nghiệm thu và giao nhận tủ. Phía nguyên đơn xuất trình chứng cứ là tờ giấy có nội dung bên thuê nhà, bên cho thuê và đại diện công ty cổ phần kiến trúc Q ghi nhận hiện trạng một số vật liệu, không có sự bàn giao cũng như không thể hiện trách nhiệm quản lý số vật liệu này của phía Ông G, Bà K. Công ty cũng xác nhận Ông G Bà K có nhiều lần yêu cầu Công ty đến lấy lại đồng vật liệu nói trên. Như vậy việc nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án xem xét buộc Ông G, Bà K giao lại đồng vật liệu cho Công ty A sau khi được bồi thường là không có cơ sở xem xét.

[2.2] Đối với kháng cáo của bị đơn về việc buộc công ty A phải trả tiền chiếm dụng nhà là 20.000.000 đồng là giá thuê căn nhà trong thời gian 1 tháng. Cấp sơ thẩm xác định việc di dời hệ thống tủ bị tháo dỡ đến địa điểm trên là theo thỏa thuận của hai bên, hai bên không có thỏa thuận về việc thuê địa điểm, do đó cấp sơ thẩm bác yêu cầu của bị đơn về vấn đề này là có căn cứ.

Căn cứ những nhận định trên, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không có cơ sở để chấp nhận, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đối với các vấn đề khác như yêu cầu trả lại tiền cọc và cân trừ tiền điện bên thuê nhà còn thiếu vào số tiền cọc và các vấn đề khác không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xét.

3. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không được chấp nhận nên mỗi bên kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, sử dụng án phí, lệ Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - Công ty TNHH Dịch vụ giáo dục A và bị đơn - Bà Phạm Quỳnh K giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Dịch vụ Giáo dục A, buộc bị đơn Ông Nguyễn Hà G và Bà Phạm Quỳnh K có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Công ty TNHH Dịch vụ Giáo dục A số tiền đặt cọc là 104.748.736 (Một trăm lẻ bốn triệu bảy trăm bốn mươi tám ngàn bảy trăm ba mươi sáu) đồng, tất cả trả làm 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả đối với tiền đặt cọc tính từ ngày 17/7/2017 đến ngày 17/4/2019 là 18.331.028 (Mười tám triệu ba trăm ba mươi một ngàn không trăm hai mươi tám) đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường tiền sửa chữa hệ thống tủ kệ cao cấp là 128.152.891 (Một trăm hai mươi tám triệu một trăm năm mươi hai ngàn tám trăm chín mươi một) đồng, tất cả trả làm 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về tiền thuê nhà để tủ là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.

6. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả tiền điện tháng 6/2017 và tiền lãi của tiền điện là 8.338.953 (Tám triệu ba trăm ba mươi tám ngàn chín trăm năm mươi ba) đồng; Tiền lãi đối với hệ thống tủ bị hư hỏng tính từ tháng 02/2017 đến tháng 6/2019 là 26.912.107 (Hai mươi sáu triệu chín trăm mười hai ngàn một trăm lẻ bảy) đồng; Tiền lãi để tủ tính từ tháng 02/2017 đến tháng 6/2019 là 4.200.000 (Bốn triệu hai trăm ngàn) đồng. Tổng số tiền là 39.451.060 (Ba mươi chín triệu bốn trăm năm mươi một ngàn không trăm sáu mươi) đồng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty TNHH Dịch vụ Giáo dục A phải chịu án phí là 7.324.196 (Bảy triệu ba trăm hai mươi bốn ngàn một trăm chín mươi sáu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.842.950 (Hai triệu tám trăm bốn mươi hai ngàn chín trăm năm mươi) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0024666 ngày 24/11/2017 của Chi cục Thi

hành án Dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vậy, Công ty TNHH Dịch vụ Giáo dục A còn phải nộp số tiền là 4.481.246 (Bốn triệu bốn trăm tám mươi một ngàn hai trăm bốn mươi sáu) đồng.

Bị đơn Ông Nguyễn Hà G và Bà Phạm Quỳnh K phải chịu án phí là 6.237.437 (Sáu triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn bốn trăm ba mươi bảy) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.099.800 (Bốn triệu không trăm chín mươi chín ngàn tám trăm) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0025459 ngày 15/5/2018 và số tiền 737.964 (Bảy trăm ba mươi bảy ngàn chín trăm sáu mươi bốn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0026777 ngày 07/3/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Vậy, Ông Nguyễn Hà G và Bà Phạm Quỳnh K còn phải nộp số tiền là 1.399.673 (Một triệu ba trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm bảy mươi ba) đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH Dịch vụ giáo dục A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng kháng cáo 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0031460 ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Dịch vụ giáo dục A đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Phạm Quỳnh K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng kháng cáo 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0031454 ngày 01 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Phạm Quỳnh K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND Quận C;
- TAND Quận C;
- Chi cục THA Quận C;
- Cục THA TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Dương Tuấn Vinh