

Số: 413/2020/DS-PT

Ngày: 23/10/2020

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng
cho thuê mặt bằng*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Toàn Giang

Bà Nguyễn Thu Hồng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 283/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2019 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng cho thuê mặt bằng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST, ngày 3 và 8/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 378/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1985 (*vắng mặt*).

HKTT: Cụm 1, thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Thuý Mùi, sinh năm 1991; địa chỉ: số nhà 20 ngõ 394/16/24 đường Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội (*theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2019. Số công chứng 1217 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thương. Bà Mùi có mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn: Ông Lương Thành Đ, sinh năm 1987 (*vắng mặt*).

Hiện ở: số 02 -04 Nguyễn Hữu Huân, Hàng Buồm, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đức Hoàng, sinh năm 1977. CMTND số 011770413 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 16/6/2007 (*Theo Giấy ủy quyền*

ngày 09/10/2017. Số công chứng 3608 lập tại Văn phòng công chứng Quốc Thái. Ông Hoàng vắng mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH TM GE Việt Nam (gọi tắt là Công ty GE)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bae Yong, quốc tịch Hàn Quốc (vắng mặt).

Trụ sở: 110 ngõ 35/163 Khương Hạ, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị P (vắng mặt) sinh năm 1985 - Phó Giám đốc Công ty; địa chỉ: Cụm 1 thôn Trung, xã Liên Trung, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền số 11/GUQ-GEVN, ngày 01 tháng 01 năm 2017).

2. Ông Hong Jong Woun, sinh năm 1971, Quốc tịch: Hàn Quốc (vắng mặt).

3. Bà Yoo Kyung Hee, sinh năm 1983, Quốc tịch: Hàn Quốc (vắng mặt).

Cùng trú tại: P1707 Thăng Long Number 1, Khuất Duy Tiến, Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

4. Công ty TNHH RB Việt Nam

Địa chỉ: 20 Hàng Tre, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Huyền Ngân - Giám đốc (vắng mặt)..

5. Ông Tạ Thành T, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Lô OBT1, Ô số 2, Tổ 18 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phạm Anh Sơn, sinh năm 1990, CMTND số 001090009206 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 19/10/2015 (anh Sơn vắng mặt tại phiên tòa).

6. Bà Thạch Duy A, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Lô OBT1, Ô số 2, tổ 18 Bắc Linh Đàm, Phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

7. Ông Bùi Mạnh H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: số 1 Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

8. Bà Phạm Thị Thúy Đ, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: 9/3 Nguyễn Huy Tưởng, phường 6, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Công ty cổ phần đầu tư thương mại và dịch vụ Đ

Địa chỉ: 20 Hàng Tre, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thành Đ - Giám đốc (vắng mặt).

10. Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và bảo vệ ML.

Địa chỉ: Số 16 ngõ 406, đường Xuân Phương, phường Xuân Phương, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hà Vũ Chang (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Bà Phụng là chủ sở hữu Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương Mại GE Việt Nam (gọi tắt là Công ty GE), chồng bà là ông Bae Yong (gọi tắt là ông Yong) là Giám đốc Công ty.

Ngày 28/10/2015, ông Lương Thành Đ và bà P ký Hợp đồng cho thuê mặt bằng tại tầng 1 và tầng 3 nhà số 20 Hàng Tre, Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội, thời hạn thuê 3 năm kể từ ngày 12/11/2015 đến ngày 31/12/2018; giá thuê là 2.600USD/1 tháng để mở cửa hàng buôn bán mỹ phẩm và salon chăm sóc sắc đẹp. Hai bên thỏa thuận kỳ đầu tiên thanh toán 3 tháng một lần, tiếp sau đó thanh toán 6 tháng một lần. Bà Phụng đã thanh toán cho ông Đ tiền thuê nhà đến hết ngày 12/8/2016, cụ thể: lần 1 vào ngày 21/10/2015 thanh toán 58.084.000đồng; lần 2, vào ngày 28/10/2015 thanh toán 116.168.000đồng; lần 3 vào ngày 12/01/2016 thanh toán 15.600USD. Người ký tên trên các phiếu thu, nhận tiền của bà P là ông Phạm Anh Sơn

Ngay sau khi ký Hợp đồng, vợ chồng bà P ký hợp đồng thi công sửa chữa văn phòng với Công ty TNHH Thương mại Thiết kế nội thất và xây dựng Hà Thành, cải tạo lại toàn bộ nội thất tầng 1 và tầng 3 của nhà 20 Hàng Tre với giá trị là 883.466.000đồng. Trong quá trình thi công, sửa chữa nâng cấp nội thất, vợ chồng bà nhập máy móc, thiết bị từ Hàn Quốc có giá trị trên 600.000.000đồng. Công ty của vợ chồng bà giao cho ông Hong Jong Woun (gọi tắt là ông Woun) là chuyên gia làm tóc và quản lý cửa hàng. Từ tháng 5/2016 doanh thu 1 tháng là hơn 200.000.000đồng.

Cuối tháng 5/2016, bà P nghỉ sinh con thì doanh thu tháng 6/2016 tụt xuống còn 30.000.000đồng. Bà Phụng kiểm tra thì phát hiện nhân viên người Hàn Quốc và nhân viên người Việt Nam đã cấu kết chiếm đoạt doanh thu của cửa hàng.

Ngày 11/7/2016, ông Sơn là người quản lý tòa nhà yêu cầu bà P thanh toán 6 tháng tiền nhà tiếp theo cho ông Đ, trong khi ông Đ không có liên hệ nào với bà. Ngày 13/7/2016, ông Sơn gửi thông báo cho bà P chấm dứt hợp đồng thuê nhà. Khi bà P liên hệ với ông Đ thì ông Đ trả lời do bà đóng cửa hàng nên chấm dứt hợp đồng.

Theo Hợp đồng ký kết giữa bà P với ông Đ thì không có quy định về trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng do chậm nộp tiền, nếu có đơn phương chấm dứt thì phải thông báo trước 60 ngày. Việc bà P chưa thanh toán tiền nhà sau khi đến thời hạn phải nộp mới được 2 ngày và việc bà đóng cửa hàng một tuần không thuộc trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Ông Đức đơn phương chấm dứt hợp đồng trong khi tiền nhà bà P đã nộp đến hết ngày 12/8/2016. Ngày 13/7/2016 ông Đ đã ký hợp đồng với bà Yoo Kyung Hee (gọi tắt là bà Hee - vợ ông Woun) cho thuê mặt bằng tại tầng 1 và tầng 3 nhà 20 Hàng Tre theo đúng nội dung hợp đồng đã ký với bà, đồng thời bàn giao luôn tài sản của bà cho vợ chồng Woun khai thác, sử dụng.

Bà Phụng đã nhiều lần yêu cầu ông Đ bàn giao lại tài sản cho vợ chồng bà nhưng ông Đ không hợp tác. Việc làm này đã gây thiệt hại rất lớn về tài sản và uy tín trong hoạt động kinh doanh sản xuất của vợ chồng bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu:

1. Yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê mặt bằng đã ký giữa hai bên ngày 28/10/2015; Bàn giao lại cho bà nguyên vẹn toàn bộ tài sản bao gồm máy móc, thiết bị và hàng hóa mỹ phẩm trong Salon tóc và Showroom mỹ phẩm tại nhà số 20 Hàng Tre; Bồi thường các thiệt hại cho bà trong thời gian ông Đ đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật khiến bà không thể thực hiện công việc kinh doanh tại đó.

2. Yêu cầu ông Đ bàn giao các tài sản của ông bà đã đầu tư vào địa điểm thuê của ông Đ cho ông bà và yêu cầu bên thứ 3 chấm dứt việc sử dụng trái phép tài sản của ông bà.

Đề nghị ông Đ bồi thường thiệt hại theo giá trị bà đã mua sắm là 1.792.309.600đồng về việc chấm dứt hợp đồng trái pháp luật. Trả lại cho bà 01 tháng tiền nhà là 2.600 đô la mỹ tương đương 59.189.000đồng.

Bị đơn ông Lương Thành Đ và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 28/10/2015 ông Đ ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với bà P tại số 20 Hàng Tre. Toà nhà này do ông Đ đã ký hợp đồng với ông Bùi Mạnh Hùng thuê lại toàn bộ toà nhà để kinh doanh, nếu không sử dụng hết thì có thể cho thuê lại. Sau khi ông Đ ký hợp đồng với bà P thì bà P cùng đối tác là 02 người có quốc tịch Hàn Quốc là vợ chồng ông Woun, bà Hee tiến hành sửa chữa và hoạt động kinh doanh Salon tóc và Showroom mỹ phẩm (thông tin này do cả 2 phía bà P và 02 người Hàn Quốc xác nhận khi các bên làm việc tại toà nhà và thông báo với anh Sơn là quản lý toà nhà).

Bà Phụng đã thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà cho ông Đ làm nhiều lần, trong đó lần 1 là: 58.084.000đồng vào ngày 21/10/2015; lần 2 là 116.168.000đồng vào ngày 28/10/2015; lần 3 là: 15.600USD vào ngày 12/01/2016; Tổng số tiền bà P đã thanh toán đến ngày 12/8/2016.

Bà Phụng đã tiến hành hoạt động kinh doanh cùng với vợ chồng ông Woun và bà Hee trong suốt thời gian thuê. Đến tháng 7/2016, khi đến hạn phải thanh toán tiền thuê nhà cho 6 tháng tiếp theo, ông Đ và anh Phạm Anh Sơn (là người được ông Đ giao việc quản lý toà nhà) gọi điện thoại, nhắn tin, gửi email và thông báo bằng văn bản nhiều lần tới bà P với nội dung yêu cầu bà P thực hiện việc thanh toán tiếp 6 tháng tiền thuê nhà. Tuy nhiên, bà P đã nhiều lần lẩn tránh, thoái thác và hẹn mà không thực hiện việc thanh toán tiền theo đúng hợp đồng đã ký. Tiếp đó, ngày 03/7/2016 bà P đã yêu cầu anh Sơn cho bảo vệ toà nhà đóng cửa nhà số 20 Hàng Tre 01 tuần để bà P làm việc với đối tác Hàn Quốc vì bà P phát hiện có sự gian dối từ phía những người Hàn Quốc và một số nhân viên đang làm việc tại đây. Bà Phụng hứa sẽ thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ, đúng thời hạn như trong hợp đồng nhưng sau đó phía ông Đ vẫn không liên lạc được với bà P để hỏi có thuê tiếp hay không, bà P cũng không thanh toán tiền thuê nhà. Như vậy, bà P đã vi phạm Khoản 2.2, Điều 2 Hợp đồng cho thuê mặt bằng ký ngày 28/10/2015. Phía vợ chồng ông Woun, bà Hee vẫn tiếp tục làm việc tại Salon tóc và thông báo với ông Đ với nội dung: Ông Woun và bà Hee đã làm việc với bà P và sẽ tự giải quyết vấn đề nội bộ cũng như toàn bộ tài sản đã đầu tư bên trong nhà số 20 Hàng Tre, vợ chồng ông Woun và bà Hee vẫn hoạt động tiếp và sẽ đứng ra thanh toán tiền thuê nhà 6 tháng tiếp theo, cũng như sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về toàn bộ tài sản trong nhà số 20 Hàng Tre. Nay đề nghị Tòa xem xét để đảm bảo quyền lợi cho ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hong Jong Woun (gọi tắt là ông Woun) và bà Yoo Kyung Hee (gọi tắt là bà Hee) trình bày:

Ông Yu Seok Yeon, (gọi tắt là ông Yeon), có địa chỉ: P1003, lô số 1005, số 245 đường Ga On, thành phố Pa Ju, GyungGiDo cùng ông Woun và ông Yong ký hợp đồng hỗ trợ hoạt động doanh nghiệp phục vụ việc thành lập của Woun tại Việt Nam. Ông Woun và Ông Yeon chịu chi phí liên quan đến việc thăm mỹ tại Việt Nam. Ông Woun và Ông Yeon đã chuyển lần lượt số tiền 30.000.000won và 100.000.000won vào tài khoản do ông Yong chỉ định làm vốn đầu tư doanh nghiệp sẽ thành lập tại Việt Nam để ông Yong quản lý.

Ông Yong không chịu tiền đầu tư doanh nghiệp thực hiện thẩm mỹ nhưng thực hiện việc thành lập doanh nghiệp phục vụ sự thành lập của ông Woun, hỗ trợ các công việc marketing, kế hoạch và thích nghi với Việt Nam cho ông Woun, tư vấn tổng thể kinh doanh thẩm mỹ tại Việt Nam của doanh nghiệp thành lập.

Ông Woun và ông Yeon mỗi bên được nhận 40% lợi nhuận mỗi tháng phát sinh từ việc thẩm mỹ tại Việt Nam. Ông Yong không chịu chi phí liên quan tới việc thẩm mỹ tại Việt Nam nhưng được chi trả 20% lợi nhuận thuần mỗi tháng, coi như giá thực hiện các công việc đã đề cập.

Theo hợp đồng hợp tác thẩm mỹ tại Việt Nam, ông Woun chuyển 30.000.000won tới tài khoản tại Hàn Quốc của ông Yong, số tiền này để mua máy móc thiết bị thẩm mỹ tại Hàn Quốc, thời điểm ông Woun và vợ là bà Hee chuyển tới Việt Nam sẽ trực tiếp mang theo. Tuy nhiên, khi ông Woun tới Việt Nam sinh sống thì phát hiện, ông Yong không thành lập công ty tại Việt Nam như ba bên đã thỏa thuận và chia lợi nhuận theo tỉ lệ 40%, 20% và 40%. Vợ chồng ông Woun làm việc chỉ với tư cách là nhân viên của Công ty được thành lập dưới tên của vợ ông Yong.

Ông Yong không thực hiện tư vấn marketing/điều hành/kinh doanh Công ty, như nghĩa vụ của ông Yong phải thực hiện theo Hợp đồng hợp tác đã thỏa thuận, đồng thời cũng lấy 20% doanh thu mà vợ chồng ông Woun kiếm được.

Về phía ông Yeon, nếu như ông Yeon thực sự đã đầu tư thì phải có tài liệu chứng minh ông Yeon đã đầu tư, tuy nhiên, việc nhận tài liệu chứng minh điều này chỉ là bản chi tiết về chi phí nội thất cửa hàng thẩm mỹ viện tại Việt Nam và phí thuê được thanh toán theo hợp đồng thuê thẩm mỹ viện 6 tháng. Việc ông Yeon thực sự đầu tư 100.000.000won đúng hay không đã liên tục yêu cầu phía Yong cung cấp tài liệu giải thích, nhưng vẫn chưa nhận được.

Vợ chồng ông Woun đã ký tiếp hợp đồng thuê với ông Đ đứng tên bà Hee tại số 20 Hàng Tre đến ngày 31/12/2018 để mở cửa hàng thẩm mỹ viện. Ông Woun đã thành lập công ty RB Vietnam, mã số chứng nhận đầu tư của công ty là 0107609154. Hiện nay, có 9 nhân viên người Việt Nam đang làm việc tại đây. Tiền thuê trên hợp đồng thuê mà ông Đ đã ký với vợ chồng ông Woun vẫn thanh toán bình thường cho ông Đ bằng tiền mà ông Woun kinh doanh thẩm mỹ viện kiếm được.

Ông Woun đề nghị bảo vệ quyền lợi của vợ chồng ông Woun trên cơ sở:

1. Ông Đức không được đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê với vợ chồng ông Woun.

2. Vợ ông Yong cho rằng quyền sở hữu các trang thiết bị máy móc của thẩm mỹ viện là đơn phương, không có căn cứ hợp pháp nên đề nghị không chấp nhận. Ngoài ra, quyền sở hữu các trang thiết bị máy móc của thẩm mỹ viện là do nhà đầu tư đưa cho ông Woun là đại diện chuyên viên trang điểm.

3. Ông Yong đã nhận tiền đầu tư để thành lập và kinh doanh thẩm mỹ viện, tuy nhiên sau khi nhận được tiền đầu tư ông Yong cần phải làm sáng tỏ rõ ràng đã sử dụng số tiền đó vào mục đích gì, ở đâu.

Nếu không làm sáng tỏ nội dung chi tiết cụ thể thì có thể đưa đơn kiện của ông Woun lên Tòa án, đồng thời có quyền được nhận bồi thường của vợ chồng ông Yong.

Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ ông Yong:

Ông Woun đã và đang kinh doanh một cách ổn định tại địa điểm thuê, việc yêu cầu ông Woun tạm dừng hoạt động kinh doanh, tìm kiếm địa điểm thuê mới và chấm dứt Hợp đồng thuê với ông Đ sẽ gây tổn thất rất lớn. Về mặt ý chí, ông Đ cũng hoàn toàn nhất chí với việc cho ông Woun tiếp tục Hợp đồng thuê.

Toàn bộ tài sản, máy móc thiết bị hiện đang được sử dụng tại địa điểm thuê nêu trên là tài sản thuộc sở hữu của ông Woun, theo Hợp đồng mua bán máy móc, thiết bị giữa vợ ông Woun và nhà cung cấp - Công ty Seojeong Beauty Applicances (tài liệu đính kèm số 3, 4). Tuy nhiên, tại thời điểm nhập khẩu số máy móc, thiết bị đó vào Việt Nam, do ông Woun chưa hoàn thiện giấy tờ cư trú tại Việt Nam nên không thể thực hiện việc thông quan số máy móc, thiết bị đó. Đồng thời, do ông Woun và ông Yong đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh với nhau tại Hàn Quốc nên ông Woun đã tin tưởng và ủy thác cho ông Yong và Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại GE Việt Nam nhập khẩu thay. Trong quá trình thực hiện thông quan, ông Yong đã xác nhận việc ủy thác đó với ông Kim Sung Mun là đại diện của Công ty trách nhiệm hữu hạn vận tải Koex – đơn vị thực hiện vận chuyển số máy móc thiết bị đó (tài liệu đính kèm số 5). Ông Kim Sung Mun rất sẵn lòng cung cấp thêm chứng cứ cũng như đứng ra làm chứng cho thông tin nêu trên. Do vậy, việc vợ ông Yong nói tài sản tại địa điểm thuê là của mình và có yêu cầu Tòa án bàn giao lại cho vợ ông Yong là hoàn toàn không chính xác.

Ông Woun đề nghị xem xét giải quyết như sau:

1. Bảo vệ quyền lợi ích của ông Woun trong quan hệ Hợp đồng cho thuê mặt bằng với ông Đ tại địa chỉ 20 Hàng Tre, cụ thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng cho thuê mặt bằng;

2. Bảo vệ quyền sở hữu của ông Woun đối với tài sản của mình tại địa điểm 20 Hàng Tre, hiện đang bị vợ ông Yong đòi lại theo nội dung đơn khởi kiện; Giá trị tài sản tại thời điểm mua là 27,983,010 Won, tương đương 563.000.000 đồng;

3. Không áp dụng bất kỳ biện pháp khẩn cấp tạm thời nào đối với tài sản của ông Woun tại địa điểm 20 Hàng Tre đến khi có phán quyết cuối cùng, tránh làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của ông Woun tại địa chỉ này.

Theo tài liệu ông Woun cung cấp thì ông Yong đã trình bày về số tiền nhận của ông Yeon như sau:

Phần sử dụng đối với 100.000.000 won nhận được từ ông Yeon:

- Trong 100.000.000 won nhận được từ ông Yeon thì ông Yong đã thanh toán chi phí phải sử dụng tại Hàn Quốc bằng tiền won, phần chi phí phải sử dụng ở Việt Nam không thể chi bằng tiền won, do đó đã đổi sang tiền “Việt Nam đồng” hoặc USD để sử dụng.

Đối với chi phí sử dụng tại Hàn Quốc.

1. Mua đồ đặc thiết bị thẩm mỹ vào ngày 4/11/2015 từ Hãng đồ thẩm mỹ Seojung để sử dụng tại Việt Nam và thanh toán số tiền 25.439.100 won (Olda số 1 – Báo giá hàng hóa số 1, 2, Olda số 2 - bảng kê chi tiết giao dịch, Olda số 3 – Chi tiết chuyển khoản giao dịch tín dụng – Chuyển tiền theo yêu cầu của người đại diện Hãng đồ thẩm mỹ Seojung và người nhận chuyển khoản có tên khác)

2. Mua vật liệu thẩm mỹ - sản phẩm thẩm mỹ từ công ty trách nhiệm hữu hạn Shisedo Profesional thanh toán số tiền 7.248.780 won (Olda số 4 – sổ quản lý, Olda số 5 – Chi tiết chuyển khoản giao dịch tín dụng).

Đối với chi phí sử dụng tại Việt Nam

Ông Yong đã ký hợp đồng thuê tầng 1 và tầng 3 tòa nhà thương mại tại số 20 Hàng Tre, Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam vào ngày 26/10/2015 để sử dụng làm phòng dịch vụ thẩm mỹ tại Việt Nam, sau đó, đã thanh toán tiền thuê 3 tháng (Olda số 6 – giấy xác nhận bản dịch – về hợp đồng thuê, Olda số 7 – giấy xác nhận bản dịch – về hóa đơn nộp tiền)

Để sử dụng văn phòng thuê làm phòng dịch vụ thẩm mỹ, đã ký hợp đồng với Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại thiết kế nội thất và xây dựng Hà Thành - là công ty tại Việt Nam, vào ngày 9/11/2015 và sau đó thanh toán các chi phí về nội thất, sửa chữa (Olda số 8 – giấy chứng nhận bản dịch – về hợp đồng kinh tế)

1. Sau khi ký hợp đồng thuê, trước khi hết 3 tháng, tức ngày 12/01/2016 đã phải đóng số tiền thuê nhà của 6 tháng là 15.000 USD (Olda số 7 – tham khảo).

2. Đã phải thanh toán chi phí quản lý phòng dịch vụ thẩm mỹ bao gồm tiền nước, tiền internet ... phát sinh trong tháng 12 năm 2015 và tháng 1 năm 2016 (Olda số 9 – giấy chứng nhận bản dịch – phần thuế VAT và phí quản lý)

Tiền thuê từ 12.2.2016 đến 12.8.2016

Nếu tổng hợp lại, sẽ được bảng như sau:

TT	Ngày	Số tiền sử dụng (đồng)	Nơi sử dụng	Ghi chú
	21.10.2015	58.084.000	Tiền hợp đồng thuê	
	28.10	116.168.000	Tiền thuê còn lại (3 tháng)	
	27.11	441.733.000	Tiền hợp đồng nội thất	
	31.12	250.000.000	Nội thất lần 2	
	12.1.2016		Tiền thuê 6 tháng	15.000USD
	25.1	15.327.008	Phí quản lý văn phòng	
	3.2	108.000.000	Nội thất lần 3	
	Tổng	989.312.008		

Thanh toán hơn 100.000.000 won khi tính tổng chi phí tính tỷ giá. Số tiền sử dụng tại Hàn Quốc ban đầu là 32.687.880 won, tiền thuê 6 tháng là 15.000 USD, được tính ra tiền won và tính theo tỷ giá vào thời điểm thanh toán tức tháng 1.2016 (1 USD = 1.200 won, Olda số 10 – hình ảnh chụp tỷ giá đô la Mỹ trên Naver) là 18.000.000 won, và 989.312.008 đồng tính theo tỷ giá tháng 1.2016 (1 đồng = 5.4 won, Olda số 11 – hình ảnh chụp tỷ giá Việt Nam Đồng trên Naver) thì ra 53.422.848won.

Theo đó, nếu tính tổng toàn bộ số tiền thì sẽ ra 104.110.728 won và bị đơn đã thanh toán hơn 100.000.000 won.

Đối với các chi phí khác

Ngoài các khoản chi nêu trên, bị đơn còn có các khoản như tiền môi giới bất động sản, các chi phí mua sắm đồ đạc để có thể sử dụng văn phòng thẩm mỹ như máy giặt, máy tính, đồ dùng bên trong văn phòng, mua trực tiếp tại Việt Nam, chương trình phòng dịch vụ thẩm mỹ, phí quản lý, lương ... mà những chi phí này sẽ được nộp khi được dịch bổ sung xong.

2. Ông Bae Yong trình bày:

Vợ chồng ông hiện là doanh nhân của thẩm mỹ viện Lovely Korea Beauty tại Việt Nam cùng vợ chồng ông Woun, bà Hee đã gặp nhau qua giới thiệu của Kwon

Oh Sung vào khoảng thượng tuần tháng 10/2015 để thành lập thẩm mỹ viện tại Việt Nam. Oh Dong Rok chỉ là người giúp đỡ khi ông Woun, bà Hee mở thẩm mỹ viện, được biết đến trước lúc thẩm mỹ viện khai trương.

Vợ chồng ông Woun, bà Hee cùng Oh Dong Rok là những người cùng sinh sống tại Việt Nam và là nhân viên thẩm mỹ làm việc tại Lovely Korea Beauty. Khi vợ ông trước và sau khi sinh nở gặp khó khăn trong việc quản lý thẩm mỹ viện, vợ chồng ông Woun, bà Hee đã chủ mưu để các nhân viên rút tiền doanh thu, lấy lợi nhuận bất chính và tham ô công quỹ với số tiền doanh thu được xác nhận từ ngày 23/6 đến 2/7 là 210.200.000 đồng (10.510.000 won).

Bắt đầu vào thượng tuần tháng 10/2015, với sự đầu tư toàn bộ số tiền phí thuê và mua máy móc vật liệu cùng các trang thiết bị thẩm mỹ tại Việt Nam của ông Yeon là 100.000.000 won, thẩm mỹ viện Lovely Korea Beauty đã được khai trương tại Hà Nội, Việt Nam. Ngày 23/01/2016, vợ chồng ông Woun, bà Hee được tuyển làm nhân viên với điều kiện đầu tư chi phí vận hành 30.000.000 won.

Vợ chồng ông Woun, bà Hee đã sử dụng chi phí điều hành của thẩm mỹ viện mở tại Hà Nội, Việt Nam vào rất nhiều mục mà không có sự thảo luận, gần như ngày nào cũng phát sinh vấn đề trong khi ông là giám đốc đến thẩm mỹ viện cũng không được đưa lại tiền doanh thu.

Ngày 13/7/2016, với số tiền đã tham ô chuẩn bị sẵn cùng với doanh nhân sở tại, ông Woun, bà Hee đã thay đổi hợp đồng cho thuê tên bà Yu Kyung để lừa lấy thẩm mỹ viện (địa điểm dự án).

Vợ chồng ông Woun, bà Hee đã phủ nhận các sự thật tham ô công quỹ và thu lợi bất chính, từ chối trả lại, lừa đảo chiếm đoạt thẩm mỹ viện một cách có kế hoạch số tiền 100.000.000 won để điều hành đến tận bây giờ. Ngày 19/7/2017, Công an Việt Nam đã tiến hành điều tra khi được báo về 3 người nhân viên có cảnh mưu đồ toan tính trên CCTV. Vợ chồng ông Woun, bà Hee từ chối đối thoại và lừa đảo đến cùng, hiện tại đang hủy chứng cứ liên quan và bóp méo các tài liệu. Yêu cầu nghiêm túc điều tra khẩn trương nhằm tránh thiệt hại thêm do các hành vi phạm pháp của vợ chồng ông Woun, bà Hee, đồng thời khởi kiện để thể hiện không chấp nhận hơn nữa hành vi của vợ chồng ông Woun, bà Hee.

3. Ông Tạ Thành T do ông Phạm Anh Sơn đại diện trình bày:

Ông Trung và bà Duy Anh mua nhà 20 Hàng Tre của ông Bùi Mạnh Hùng. vào ngày 28/4/2017. Ông Trung và bà Duy Anh nhận bàn giao nhà 20 Hàng Tre từ ông Hùng. Ông Trung không biết ông Hùng hiện đang ở đâu, số điện thoại, hộp thư.

Nay ông được Tòa án thông báo bà P khởi kiện ông Đ về Tranh chấp Hợp đồng cho thuê mặt bằng và có các tài sản sửa chữa, đồ đạc tại 20 Hàng Tre, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Sự việc ông Đ cho bà P thuê mặt bằng trước khi ông mua nhà. Các tài sản sửa chữa, đồ đạc nếu của bà P tại 20 Hàng Tre sẽ giải quyết theo pháp luật. Ông Trung và bà Duy Anh cho bà Hee thuê tầng 1 và tầng 3 nhà 20 Hàng Tre từ tháng 01/4/2017 đến ngày 12/3/2018 thì ông T và bà Duy Anh thông báo chấm dứt Hợp đồng cho thuê đối với bà Hee.

Ông Trung đã thông báo cho bà Hee và ông Yong, nhưng các bên không đến nhận các tài sản còn lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS - ST, ngày 3. 8/5/2019 Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã xét xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P đối với ông Lương Thành Đ.

2. Tuyên bố Hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa bà Nguyễn Thị P và ông Lương Thành Đ ký ngày 28/10/2015 về việc thuê tầng 1 và tầng 3 nhà số 20 Hàng Tre, Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm Hà Nội có thời hạn 3 năm từ ngày 12/11/2015 tới 31/12/2018 là có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị P vi phạm Khoản 2.2, Điều 2 Hợp đồng cho thuê mặt bằng ký ngày 28/10/2015 giữa bà Nguyễn Thị P và ông Lương Thành Đ.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị P đề nghị ông Lương Thành Đ bồi thường thiệt hại số tiền là 1.792.309.600 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị P đề nghị ông Lương Thành Đ trả lại 01 tháng tiền thuê mặt bằng là 2.600 đô la mỹ tương đương 59.189.000đồng.

6. Ông Lương Thành Đ không phải trả lại 01 tháng tiền thuê mặt bằng là 2.600 đô la mỹ tương đương 59.189.000đồng cho bà Nguyễn Thị P.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/5/2019 nguyên đơn - bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án và cho rằng, bản án sơ thẩm chưa đánh giá đúng, đầy đủ chứng cứ trong vụ án, nhận định thiếu khách quan; bị đơn chiếm giữ trái phép tài sản của bà P đã đầu tư vào nhà 20 Hàng Tre mà Tòa án xét xử không bảo vệ quyền sở hữu tài sản của bà P là không khách quan; bị đơn chấm dứt Hợp đồng là trái pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; giải quyết vụ án vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn...

Do Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều thiếu sót nghiêm trọng mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 06/2019/DSST ngày 03/5/2019 và 08/5/2019 Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng: Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa, xét thấy sự vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định của pháp luật.

Đối với bà Phạm Thị Thúy Đạt, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sau khi xem xét Hợp đồng cho thuê nhà nhận thấy, ông Hùng đại diện cho bà Đạt ký Hợp đồng cho Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Đ do ông Lương Thành Đ làm giám đốc thuê nhà 20 Hàng Tre, sau đó ông Đ ký hợp đồng cho bà P thuê lại tầng 1 và tầng 3 nhà này. Quá trình giải quyết vụ án ông Hùng, bà Đạt không có yêu cầu độc lập cũng như gửi ý kiến nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án; sau khi xét xử sơ thẩm không có đơn kháng cáo. Xét thấy việc giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ

của ông Hùng, bà Đạt nên việc vắng mặt của ông Hùng, bà Đạt cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Trong trường hợp thấy quyền, nghĩa vụ của mình bị xâm phạm, ông Hùng, bà Đạt có quyền khởi kiện đối với ông Đ bằng vụ án dân sự khác.

2. Về nội dung: xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Về thẩm quyền giải quyết vụ án

Căn cứ vào lời khai của vợ chồng ông Woun thì giữa ông Woun, ông Yong và ông Yeon có ký Hợp đồng hợp tác đầu tư để mở Công ty tại Việt Nam, trên cơ sở đó ông Hong và ông Yeon đã đầu tư tiền và chuyển vào tài khoản của ông Yong tại Hàn Quốc. ông Woun, bà Hee đã mua sắm một số máy móc trang thiết bị từ Hàn Quốc và thông qua Công ty TNHH Thương mại GE Việt Nam để nhập khẩu vào Việt Nam, tuy nhiên ông Woun, bà Hee chưa nộp được các tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh cho trình bày nêu trên là có cơ sở. Quá trình giải quyết vụ án ông Woun, bà Hee có Đơn yêu cầu độc lập, do không nộp tiền tạm ứng án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý đối với yêu cầu độc lập của ông Woun, bà Hee. Do có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản nên lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải làm rõ yêu cầu này của ông Woun, bà Hee, giải thích để ông Woun, bà Hee thực hiện quyền có yêu cầu độc lập để giải quyết vụ án đảm bảo quyền, nghĩa vụ cho các đương sự.

Nếu có căn cứ xác định trình bày của ông Woun, bà Hee là có cơ sở, ông Yeon đang ở Hàn Quốc, theo quy định tại khoản 3 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện. Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm phải chuyển hồ sơ vụ án lên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội để giải quyết theo thẩm quyền.

2.2 Về việc xác định người tham gia tố tụng:

Căn cứ vào trình bày của nguyên đơn cùng tài liệu, chứng cứ là Phiếu thu thể hiện, ông Phạm Anh Sơn là người quản lý tòa nhà 30 Hàng Tre có 3 lần ký nhận tiền thuê nhà của bà P (BL73-74-75).

Quá trình giải quyết vụ án bà P trình bày, tháng 5/2016 bà P nghỉ sinh con nên có giao cho vợ chồng ông Hong quản lý cửa hàng. Do thấy doanh thu tháng 6 giảm nên bà P yêu cầu đóng cửa hàng để kiểm tra. Ngày 11/7/2016 ông Sơn yêu cầu bà phải thanh toán tiền nhà cho ông Đ, trong khi ông Đ không có liên hệ gì với bà. Ngày 13/7/2016, bà P nhận được Văn bản Thông báo chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn do ông Sơn gửi cho bà.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa ông Sơn vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc ông Đ có ủy quyền cho ông Sơn thông báo cho bà P hay không? Việc ủy quyền đó bà P có biết không?

2.3 Về tư cách chủ thể tham gia ký hợp đồng thuê nhà:

Ngày 13/11/2013 Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đ do ông Lương Thành Đ làm Giám đốc ký hợp đồng thuê nhà với ông Bùi Mạnh Hùng (BL329). Điều 7 nội dung Hợp đồng thể hiện, *Công ty Đ không được tự ý cho thuê lại toàn bộ hoặc thuê lại một phần của diện tích nhà thuê nếu **chưa được sự đồng ý** của bên cho thuê (ông Hùng).*

Ngày 28/10/2015, ông Đ ký tên trong Hợp đồng cho thuê mặt bằng với bà P với tư cách cá nhân.

Việc cho thuê nhà chưa được làm rõ phía bên thuê nhà là ông Hùng có đồng ý để cho thuê lại như các bên thỏa thuận trong hợp đồng không?. Trong bản án không nhận định về nội dung này.

Theo quy định tại Điều 119 Luật Nhà ở năm 2014 quy định: Điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở như sau:

1. Bên bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại, tặng cho, đổi, để thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở phải có điều kiện sau đây:

*a) Là chủ sở hữu nhà ở **hoặc người được chủ sở hữu cho phép**, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự; trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại thì phải là người đã mua nhà ở của chủ đầu tư hoặc người đã nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở;*

Do đó, xác định việc ông Đ ký hợp đồng cho thuê nhà với bà P là không đúng thẩm quyền. Chưa làm rõ việc chủ thể có quyền được thực hiện giao dịch cho thuê nhà hay không?

2.4 Về việc thu thập chứng cứ:

- Như đã phân tích ở nội dung nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa làm rõ việc ông Đ ký hợp đồng cho bà P thuê nhà với tư cách gì ? ông Đ có quyền được cho thuê lại nhà hay không?. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thuê nhà giữa bà P với ông Đ có hiệu lực pháp luật là chưa đủ căn cứ.

- Quá trình giải quyết vụ án, bà P yêu cầu ông Đ phải bồi thường cho bà toàn bộ giá trị tài sản mà bà đã đầu tư theo giá trị mới. Để có căn cứ giải quyết đối với yêu

cầu của của bà P, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành định giá tài sản, tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tiến hành xem xét, thẩm định mà không tiến hành định giá phần sửa chữa trụ sở và tài sản bà P đã đầu tư máy móc thiết bị, mỹ phẩm là thiếu sót. Không có căn cứ để giải quyết vụ án trong trường hợp xác định Hợp đồng cho thuê nhà vô hiệu.

2.5 Về thanh toán tiền thuê nhà bằng ngoại hối trong Hợp đồng:

Căn cứ vào lời khai của bà P và Phiếu thu ngày 12/01/2016 thể hiện, bà P đã thanh toán số tiền thuê nhà là 15.600USD (BL307).

Căn cứ Điều 3 Thông tư 32/2013/TT-NHNN quy định về sử dụng ngoại tệ trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam: *Trên lãnh thổ Việt Nam, trừ các trường hợp được sử dụng ngoại hối quy định tại Điều 4 Thông tư này, mọi giao dịch, thanh toán, niêm yết, quảng cáo, báo giá, định giá, ghi giá trong hợp đồng, thỏa thuận và các hình thức tương tự khác (bao gồm cả quy đổi hoặc điều chỉnh giá hàng hóa, dịch vụ, giá trị của hợp đồng, thỏa thuận) của người cư trú, người không cư trú không được thực hiện bằng ngoại hối.*

Như vậy, theo quy định nêu trên thì Hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa bà P và ông Đ thỏa thuận thanh toán tiền thuê là 2.600 đô la mỹ/1 tháng và thực tế bà P đã thanh toán tiền lần thứ 3 với số tiền 15.600USD là vi phạm điều cấm theo Điều 123 Bộ luật dân sự 2015.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định các bên thỏa thuận thanh toán bằng ngoại tệ nhưng khi thanh toán đã quy đổi ra tiền Việt Nam, trên cơ sở đó xác định hợp đồng có hiệu lực là không đúng.

2.6 Về giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Xem xét nội dung Hợp đồng cho thuê nhà giữa bà P với ông Đ ký ngày 28/10/2015, không có điều khoản nào thỏa thuận chấm dứt hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Việc ông Đ đơn phương chấm dứt Hợp đồng với bà P là vi phạm khoản 4.5 của Hợp đồng, cụ thể: *“...Trong trường hợp bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn cần thông báo bằng văn bản cho bên B biết trước 60 ngày. Trong trường hợp bên A vi phạm điều khoản chấm dứt hợp đồng thì bên A phải bồi thường toàn bộ chi phí thiệt hại của bên B.*

Quá trình giải quyết vụ án bà P xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh Công ty TNHH Thương mại GE Việt Nam do chồng bà là ông Yong là Giám đốc đã thanh toán **799.733.000đồng** trên tổng số tiền 883.466.000đ Hợp đồng thi công sửa chữa Showroom và một số hoá đơn, chứng từ mua sắm thiết bị, máy móc phục vụ cho việc

kinh doanh. Ngày 13/7/2016, ông Đ thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và bàn giao toàn bộ tài sản này cho ông Woun quản lý và sử dụng là trái quy định của pháp luật, gây thiệt hại về tài sản của Công ty GE cũng như của vợ chồng bà P.

Ngày 6/10/2017 Bà Phụng có đơn đề nghị ông Đ bồi thường thiệt hại (BL279) 1.792.309.600đồng, trong đó có giá trị sửa chữa đầu tư 883.466.000đồng.

Tuy nhiên bản án sơ thẩm nhận định, Công ty TNHH Thương mại GE do bà P đại diện theo uỷ quyền không có yêu cầu độc lập nên không xem xét là không đúng, bởi lẽ trong vụ án này bà P tham gia với hai tư cách, vừa là người khởi kiện vừa là người đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH Thương mại GE. Yêu cầu khởi kiện của bà P buộc ông Đ phải bồi thường thiệt hại số tiền nêu trên phải được xác định là yêu cầu độc lập, đồng thời cần làm rõ những tài sản nào thuộc tài sản của Công ty GE, những tài sản nào là của cá nhân bà P, trên cơ sở đó hướng dẫn để tách và giải quyết đối với từng yêu cầu mới đảm bảo vụ án được giải quyết một cách toàn diện.

Ngoài ra theo quy định tại khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014, quy định về việc Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở: *Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng;*

Căn cứ theo quy định nêu trên thì bà P đã thanh toán tiền thuê nhà đến ngày 12/8/2016. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi thuộc về bà P nên không buộc ông Đ phải bồi thường thiệt hại là không đúng quy định của pháp luật.

2.7 Việc xác định quyền và nghĩa vụ của vợ chồng ông Woun, bà Hee

Theo ông Woun trình bày, ông Woun cùng người có tên Yeon và ông Yong (chồng bà P) ký Hợp đồng hợp tác đầu tư hỗ trợ hoạt động kinh doanh cho ông Woun ở Việt Nam, ông Woun và ông Yeon đã chuyển tiền vào tài khoản của ông Yong mở tại Hàn Quốc để mua sắm thiết bị, máy móc chuyển về Việt Nam hoạt động kinh doanh, tuy nhiên phía ông Yong, bà P không thừa nhận việc này. Trong hồ sơ không có tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh lời trình bày của vợ chồng ông Woun là có căn cứ.

Trong khi các bên đang có tranh chấp về quyền sở hữu tài sản là trang thiết bị, sản phẩm mỹ phẩm đã đầu tư tại cửa hàng thuê tại 20 Hàng Tre, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm cần giải thích cho vợ chồng ông Woun thực hiện quyền có yêu cầu độc lập để giải quyết trong cùng vụ án. Bên cạnh đó lời khai của ông Woun thể hiện, ông Yeon ở Hàn Quốc cùng góp tiền đầu tư và chuyển vào tài khoản của ông Yong ở Hàn

Quốc, nếu có căn cứ thì phải ủy thác cho cơ quan đại diện của Việt Nam ở Hàn Quốc để thu thập chứng cứ (trong trường hợp này thì thẩm quyền thực hiện ủy thác thuộc Tòa án cấp tỉnh).

Trong khi chưa có căn cứ hợp pháp chứng minh quyền sở hữu tài sản, bản án sơ thẩm lại nhận định, *lời trình bày của các đương sự phù hợp với thực tế nên xác định có việc đầu tư hợp tác giữa ba bên để chia lợi nhuận*, như vậy là thiếu căn cứ.

2.8 Về việc áp dụng án phí:

Vụ án được thụ lý giải quyết từ 19/12/2016, quy định về án phí được áp dụng theo Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/2/2009.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án có hiệu lực từ 01/01/2017.

Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 để tính án phí cho các đương sự là không đúng.

Do những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại từ đầu, đảm bảo quyền được xét xử hai cấp cũng như quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Kháng cáo của nguyên đơn và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính lại sau khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/2/2009 và Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Huỷ toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2019/DSST ngày 03/5/2019 và 08/5/2019 Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Số tiền 5.000.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà P đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm theo Biên lai thu số 01659, ngày 15/12/2016 được giữ lại để giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Hoàn trả bà P 300.000đồng tạm ứng án phí DSPT đã nộp theo Biên lai số 3074, ngày 04/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ