

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

Bản án số: 61/2026/DS-PT

Ngày: 13 - 01 - 2026

V/v Tranh chấp bồi thường
thiệt hại về tài sản

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

**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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Hoàng Trí Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1361/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 7463/2025/QĐ-PT ngày 10/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 23061/2025/QĐ-PT ngày 19/12/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 396/2025/QĐ-PT ngày 30/12/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Bích T, sinh năm 1963; Địa chỉ: F L, khu phố L, TT L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, TP Hồ Chí Minh). (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Ngô Hoàng Kim H, sinh năm 1996; Địa chỉ: A M, khu phố L, TT L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (Vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Bích T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị Bích T trình bày: Bà T và con trai là Phạm Vũ T1 thuê mặt bằng tại địa chỉ khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) của bà Ngô Hoàng Kim H để bán hoa. Ông T1 là người đứng ra ký hợp đồng thuê với bà H, tiền thuê nhà do bà T đưa ông T1 trả. Bà T là người lấy hàng về để ông T1 bán. Thời hạn thuê 01 năm với giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng. Gần đây do buôn

bán ế ẩm nên bà T chưa thể trả tiền thuê nhà cho bà H được. Sau khi ông T1 đi vắng thì bà H thuê người thay ổ khóa, ngăn không cho ông T1 sử dụng tiếp mặt bằng thuê. Bà T có xin bà H cho bà T được vào nhà lấy hoa và tài sản của mình nhưng bà H không đồng ý mà lại khóa cửa ngoài, chiếm đoạt tài sản của bà T. Không những vậy, bà H còn uy hiếp, đe dọa, thuê người đến để dẫn mặt bà T. Do đó, một số mặt hàng của bà T để tại nhà thuê của bà H bị hư hỏng, mất mát, không thể sử dụng để buôn bán được nữa.

Ngày 10/3/2025, bà T yêu cầu bà H mở cửa để bà T lấy đồ. Nhưng đến ngày 01/4/2025, bà H mới mở cửa cho bà T sau khi bà T đã trả tiền thuê nhà. Bà T là người lấy hàng về cho ông T1 bán nên bà T biết khi lấy tài sản từ nhà thuê của bà H về thì thấy thiếu và hư hỏng tài sản. Bà T không có chứng cứ chứng minh có các tài sản này ở trong nhà thuê, chỉ có hóa đơn đi mua hàng về cho ông T1 bán. Theo bà T bà lấy hàng về từ khoảng ngày 01/3/2025, đến ngày 07/3/2025 ông T1 vẫn còn kinh doanh nhưng có điện thoại nói cho bà T biết bán không được nhiều hàng, sau đó ông T1 bỏ đi đâu không rõ. Nên khi lấy hàng về, bà T xác định được tài sản bị mất mát và hư hỏng cụ thể như sau:

Hoa mặt trời, 02 bó, đơn giá 70.000đ/bó, thành tiền là 140.000đ; Lá cau, 02 bó, đơn giá 70.000đ/bó, thành tiền là 140.000đ; Phát tài, 02 bó, đơn giá 30.000đ/bó, thành tiền là 60.000đ; Hồng đủ màu, 04 bó, đơn giá 150.000đ/bó, thành tiền là 600.000đ; Lá đô la, 02 bó, đơn giá 70.000đ/bó, thành tiền là 140.000đ. Toàn bộ số hoa trên bị hư hỏng không sử dụng được.

Giỏ mây 20 cái, đơn giá 45.000đ/cái, thành tiền là 900.000đ; Giấy gói, 40 xấp, đơn giá 40.000đ/xấp, thành tiền là 1.600.000đ đã bị mất.

Tổng giá trị tài sản mà bà H đã gây thiệt hại cho bà T là 3.580.000đ (Ba triệu năm trăm tám mươi ngàn đồng), có hóa đơn kèm theo. Bà T không có hình ảnh hay video về việc để số tài sản trên trong nhà thuê.

Sau đó giữa bà T và bà H có hòa giải tại công an xã và bà T đồng ý trả tiền thuê nhà đầy đủ cho bà H số tiền 17.000.000 đồng. Khi bà T tới lấy tài sản tại nhà thuê thì bà H là người mở cửa và đứng canh bà T dọn đồ ra. Lúc đó do đồ đặc nhiều nên bà T không phát hiện được thiếu tài sản. Sau khi về nhà 1 ngày sau bà T mới phát hiện ra thiếu đồ và đã ra công an báo. Công an kêu bà T làm đơn ra Tòa giải quyết. Nhưng khi giải quyết tại Tòa thì bà H không đồng ý bồi thường phần tài sản đã bị hư hỏng, bị mất nêu trên.

Nay bà T yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại đã gây ra cho bà T với số tiền là 3.580.000 đồng (Ba triệu, năm trăm tám mươi ngàn đồng).

- Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Ngô Hoàng Kim H trình bày: Ngày 23/3/2023, bà H ký hợp đồng thuê nhà với ông Phạm Vũ T1. Thời hạn thuê 12 tháng từ ngày 23/3/2023 đến ngày 23/3/2024, giá 3.000.000 đồng/tháng, có đặt cọc 500.000 đồng để kinh doanh bán hoa. Địa điểm thuê ở G M, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Khi hết hạn hợp đồng, hai bên không ký tiếp nhưng có nhắn tin để gia hạn.

Ông T1 mới đóng đủ tiền nhà tháng đầu tiên, còn những tháng sau thì ông T1 đóng không đủ. Đến tháng 3/2025, ông T1 còn nợ bà H tiền nhà hàng tháng và tiền

điện nước tổng là 20.000.000 đồng. Bà H nhiều lần liên hệ với ông T1 giải quyết tiền nhà nhưng không nhận được phản hồi từ ông T1.

Ông T1 cũng đóng cửa tiệm gần 1 tháng, bà H lấy ổ khóa khác để khóa bên ngoài cửa để tránh mất đồ. Sau đó bà H có liên hệ với ông T1 về vấn đề này nhưng ông T1 không có phản hồi. Ngày 20/3/2025, bà T (mẹ ông T1) muốn bà H mở cửa cho bà T lấy đồ nhưng bà H không đồng ý vì bà T không ký hợp đồng thuê nhà với bà H và bà T không có ủy quyền của ông T1.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà H xác nhận bà T và ông T1 cùng thuê nhà, ông T1 đại diện ký tên trong hợp đồng thuê, mục đích thuê nhà là bà T nhập hàng cho ông T1 bán.

Sau khi phát sinh tranh chấp, bà T lên công an trình báo bà H có hành vi cưỡng đoạt tài sản. Trước đó bà H đến thông báo cho bà T là ông T1 nợ bà H 20.000.000 đồng tiền nhà. Sau đó hai bên lên Công an xã giải quyết. Bà T tự nguyện trả cho bà H tiền ông T1 còn nợ thì bà H đồng ý cho lại bà T 3.000.000 đồng, chỉ nhận 17.000.000 đồng và hoàn trả các đồ đạc trong nhà cho thuê cho bà T vào ngày 01/4/2025.

Khi bà T tới lấy đồ thì bà H phải nhờ thợ phá khóa thì mới mở được cửa cho bà T vào, do ông T1 vẫn khóa cửa và giữ chìa khóa. Bà H không nhớ rõ đã thuê ai tới phá khóa cửa để bà T lấy đồ.

Việc thuê nhà giữa 02 bên đã thực hiện xong, bà T đã đem tài sản của mình đi có sự chứng kiến của người nhà bà T đi cùng. Sau khi lấy đồ về, bà T không có phản hồi gì với bà H về việc hư hỏng, mất mát tài sản. Bà H chỉ biết sự việc sau đó rất lâu khi Tòa án mời lên làm việc. Do vậy, bà H không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà T.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 28/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bích T về việc buộc bà Ngô Hoàng Kim H bồi thường số tiền 3.580.000đ (Ba triệu, năm trăm tám mươi ngàn đồng)

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 08/9/2025 bà Lê Thị Bích T là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Yêu cầu bà Ngô Hoàng Kim H bồi thường cho bà Lê Thị Bích T số tiền 3.580.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Lê Thị Bích T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Ngô Hoàng Kim H bồi thường thiệt hại đối với tài sản bị hư hỏng, mất mát. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” là chưa phù hợp. Cần xác định lại đây là “Tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản”.

+ Về nội dung: Kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bích T là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Bích T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Lê Thị Bích T yêu cầu bà Ngô Hoàng Kim H bồi thường thiệt hại về tài sản nên xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng thuê nhà” là chưa phù hợp, Tòa án cấp phúc thẩm chỉnh lý lại quan hệ tranh chấp cho phù hợp.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Ngô Hoàng Kim H vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bích T: Theo sự xác nhận của bà Lê Thị Bích T và bà Ngô Hoàng Kim H thì bà T và con trai bà T là ông Phạm Vũ T1 thuê nhà của bà H tại địa chỉ G M, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) để kinh doanh bán hoa, hàng hóa do bà T giao cho ông T1 bán. Theo bà H, đến tháng 3/2025, bên thuê còn nợ tiền thuê nhà và tiền điện, nước tổng cộng là 20.000.000 đồng. Ngày 01/4/2025, bà T và bà H lập cam kết nội dung bà T thanh toán cho bà H tiền thuê nhà là 17.000.000 đồng, sau đó đã thanh toán xong, bà H đã mở cửa cho bà T lấy tài sản. Sau đó bà T cho rằng một số tài sản của bà T để tại nhà thuê của bà H từ ngày 01/3/2025 đã bị hư hỏng và mất mát có giá trị là 3.580.000 đồng và yêu cầu bà H phải bồi thường, cụ thể: Hoa mặt trời, 02 bó, đơn giá 70.000 đồng/bó, thành tiền là 140.000 đồng; Lá cau, 02 bó, đơn giá 70.000 đồng/bó, thành tiền là 140.000đ; Phát tài 02 bó, đơn giá 30.000 đồng/bó, thành tiền là 60.000 đồng; H1 đủ màu 04 bó, đơn giá 150.000 đồng/bó, thành tiền là 600.000 đồng; Lá đô la 02 bó, đơn giá 70.000 đồng/bó, thành tiền là 140.000 đồng. Toàn bộ số hoa trên bị hư hỏng không sử dụng được;

Giỏ mây 20 cái, đơn giá 45.000 đồng/cái, thành tiền là 900.000 đồng; Giấy gói 40 xấp, đơn giá 40.000 đồng/xấp, thành tiền là 1.600.000 đồng đã bị mất.

Xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn xác định quan hệ thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện xong, các bên không tranh chấp đối với hợp đồng thuê nhà, không tranh chấp về tiền thuê nhà. Sau khi bà T thanh toán tiền thuê nhà cho bà H thì ngày 01/4/2025 bà H đã mở cửa cho bà T lấy đồ đạc. Tại thời điểm mở cửa lấy đồ đạc ngày 01/4/2025, bà T không có ý kiến gì về việc đồ đạc của bà T bị mất hay hư hỏng. Sau khi thu dọn đồ đạc về, bà T cũng không phản hồi gì với bà H. Theo bà T thì bà T lấy đồ đạc về nhà kiểm thấy thiếu (BL 32), sau khi về nhà một ngày sau mới phát hiện thiếu đồ (BL 35). Bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà H có hành vi xâm phạm gây thiệt hại đến tài sản của bà T trong phần diện tích nhà thuê. Các hóa đơn mua hàng của bà Thủy cung C không thể hiện được số hàng hóa mà bà T yêu cầu để tại nhà thuê của bà H. Do vậy, yêu cầu của bà T về việc buộc bà H phải bồi thường

thiệt hại về tài sản cho bà T số tiền 3.580.000 đồng là không có căn cứ. Không chấp nhận kháng cáo của bà T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bích T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 13, Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 584, 589 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bích T về việc buộc bà Ngô Hoàng Kim H bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà Lê Thị Bích T số tiền 3.580.000 đồng (ba triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng).

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Bích T phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Bích T phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hồ Chí Minh;
- THADS TP Hồ Chí Minh;
- TAND KV13, TP Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV13, TP Hồ Chí Minh;
- Thị hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm