

**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: 953/2019/DS-PT

Ngày: 24/10/2019

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Hòa**

Các Thẩm phán:

Bà **Lê Thị Ngọc Hương**

Ông **Nguyễn Bá Thịnh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Lê Quỳnh Thy** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Nguyễn Thị Mộng Linh** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2019, 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 405/2019/TLPT-DS ngày 16/8/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”.

Do bản án số 939/2019/DS-ST ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4574/2019/QĐ-PT ngày 03/10/2019, giữa các đương sự:

Người kháng cáo: Nguyên đơn: Công ty **Cổ phần Xuất nhập khẩu B**. Địa chỉ: Đường C, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn E**, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Đường F, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Châu Việt G**, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Chung cư H, phường I, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 07/5/2019).

Bị đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị Thu K**, sinh năm 1979.

2. Ông **Nguyễn Lễ Thái L**, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Đường F, Phường D, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Hà Văn M**, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: Đường N, Phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng 22213, quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/9/2018 tại Phòng Công chứng số Q, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Đàm Bảo R - Văn phòng Luật sư Đàm Bảo R - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Huỳnh Ngọc S**, sinh năm 1961 (vắng mặt).

2. Bà **Dương Xuân T**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường U, Phường V, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 27/9/2017; Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 16/4/2018; Bản tự khai và ý kiến của đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ông Nguyễn Văn E đã trình bày:

Ngày 28/5/2010, Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu B (gọi tắt là Công ty B) đã ký hợp đồng thuê nhà với ông Huỳnh Ngọc S thuê toàn bộ căn nhà số Đường F, Phường D, Quận A với thời hạn là 05 năm tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 02/8/2014, ông S và Công ty B tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng thuê nhà, quy định tại Điều 1 của Phụ lục khác với hợp đồng thuê nhà ngày 28/5/2010 là: *“Hai bên đồng ý điều chỉnh giá thuê toàn bộ căn nhà trên là 1.200 USD giá thuê cố định trong 3 năm từ ngày 02/8/2014 đến ngày 02/08/2017”*. Trong Phụ lục không xác định thời hạn chấm dứt hợp đồng.

Đến ngày 15/7/2017, đại diện bên ông S là ông Y và đại diện Ngân hàng Z là ông L1 đến Văn phòng Công ty B. Ông L1 hỏi Công ty B nếu bán nhà thì cần báo trước bao lâu, Công ty B trả lời là phải cho 06 tháng để kiếm mặt bằng và trang trí (vì có showroom), ông L1 ghi nhận thông tin trên nhưng không có bất kỳ thông báo nào là sẽ thực hiện mua bán chuyển nhượng cho bên thứ 3. Ngày 02/8/2017, Công ty B nhận được Công văn đề ngày 28/7/2017 của ông Huỳnh Ngọc S về việc thông báo thu hồi tài sản nhà, đất và yêu cầu Công ty B bàn giao tài sản kể từ ngày 03/8/2017.

Ngày 04/8/2017, Công ty B đã có Công văn gửi cho ông Huỳnh Ngọc S với thiện chí sẽ bàn giao nhà trong vòng 06 tháng kể từ ngày thông báo, để Công ty có thời gian di dời tài sản và tìm mặt bằng mới. Tuy nhiên, Công ty B không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ phía ông Huỳnh Ngọc S.

Đến ngày 07/8/2017, bà Nguyễn Thị Thu K gửi Thông báo cho Công ty B và ông Huỳnh Ngọc S với nội dung yêu cầu Công ty B di dời đến hết 17 giờ ngày 12/8/2017 vì nhà này thuộc sở hữu của bà K.

Ngày 09/8/2017, Công ty B gửi Thư mời ông Huỳnh Ngọc S và bà Nguyễn Thị Thu K đến giải quyết tranh chấp, bắt đồng vào ngày 11/8/2017 và yêu cầu vợ chồng bà K đến nhận tiền thanh toán tiền thuê nhà. Nhưng ngày 10/8/2017, bà K gửi Công văn phản hồi không tham gia và yêu cầu Công ty B phải di dời tài sản đến 17 giờ ngày 12/08/2017, nếu không sẽ khóa cửa nhà lại.

Ngày 12/8/2017, tại Văn phòng Công ty B gồm có: Đại diện cho ông Huỳnh Ngọc S là ông Y, đại diện Ngân hàng Z là ông T1, bà Nguyễn Thị Thu K và ông Nguyễn Văn E đã tiến hành họp. Khi phía Công ty B và đại diện ông S trao đổi về vấn đề Hợp đồng, ông Y đã thừa nhận sự hiểu nhầm trong Hợp đồng trên về thời hạn hợp đồng, nhưng bà K không đồng ý bỏ. Đến ngày 16/8/2017, Công ty B gửi Công văn cho ông Huỳnh Ngọc S yêu cầu chuyển giao tiền đặt cọc cho chủ sở hữu mới, để họ tiếp tục thực hiện việc cho thuê nhà và thông báo cho bà Nguyễn Thị Thu K đến thu tiền thuê nhà tại Công ty B. Tuy nhiên, Công ty B không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ phía ông Huỳnh Ngọc S và bà Nguyễn Thị Thu K.

Đến ngày 21/8/2017, bà K gửi Công văn đến Công ty B, tiếp tục yêu cầu di dời tài sản ra khỏi nhà bà K đến hết ngày 26/8/2017. Ngày 23/8/2017, Công ty B đã có Công văn phản hồi lại Công văn của bà K và gửi đến Ủy ban nhân dân Phường D và Công an Phường D, quận A giải thích rõ toàn bộ vấn đề liên quan đến căn nhà đang thuê Đường F, Phường D, Quận A. Ngày 28/8/2017, Ủy ban nhân dân Phường D, quận A có gửi thư mời Công ty B tham gia buổi hòa giải tại Phường vào ngày 31/8/2017. Nhưng do Giám đốc Công ty B bận công tác ở nước ngoài nên không thể tham dự được, Công ty đã làm Công văn gửi Ủy ban nhân dân Phường D xin hoãn buổi hòa giải và được Ủy ban nhân dân Phường đồng ý. Trong thời gian giám đốc (ông E) đi công tác, thì ngày 07/9/2017, bà K đã gọi Công ty Cổ phần cấp nước Gia Định xuống cắt nước sinh hoạt đồng thời người nhà bà K đã khống chế, tự ý tháo cửa cổng của Công ty mang về nhà của bà K cất giữ và cho giường ngủ vào trong khuôn viên Công ty. Nhân viên Công ty đã đến trình báo và Công an Phường D đã tiến hành lập Biên bản yêu cầu bà K trong thời gian chờ Tư pháp Ủy ban nhân dân Phường D thụ lý giải quyết, phải gắn 02 cánh cửa cổng lại và trả nguyên hiện trạng ban đầu, bà K đã ký tên vào biên bản đó nhưng không thực hiện.

Hành động cắt nước đã gây ra rất nhiều sự bất tiện trong nhu cầu sinh hoạt, vệ sinh của 32 nhân viên của Công ty và nguy cơ về an toàn phòng cháy chữa cháy không được đảm bảo. Hành động tháo cửa cổng đã gây ra rủi ro mất tài sản rất cao cho Công ty và gây hoang mang cho người lao động làm việc tại đây. Vì vậy, Công ty B đã phải mua bồn nước, mua nước sinh hoạt từ công ty tư nhân, huy động thêm nhân viên và thuê dịch vụ bảo vệ trực 24/24 tại cổng. Ngày 08/9/2017, Công ty B đã gửi đơn đến Công an Phường D, yêu cầu bà K thực

hiện theo cam kết đã ký. Tuy nhiên không nhận được bất cứ phản hồi nào từ phía bà K và Công an. Ngày 09/9/2017 tại Ủy ban nhân dân Phường D, quận A, Công ty B và bà K đã tiến hành hòa giải, bà K khẳng định lại lần nữa mua nhà để kinh doanh, không cho thuê vì vậy hai bên không thỏa thuận được. Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường D đã yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng và khởi kiện việc tranh chấp đến Tòa án nhân dân Quận A.

Vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 02/10/2017, bà K đã cho rất nhiều người xâm trở đến Công ty B gây gỗ, dùng lời lẽ lăng mạ nhân viên và ông Nguyễn Văn E cưỡng chế lôi kéo nhân viên Công ty ra ngoài, cúp cầu dao điện và niêm phong toàn bộ tài sản của Công ty, điều này đã làm ngưng hoàn toàn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty B.

Sáng ngày 04/10/2017, tại Phòng họp Ủy ban nhân dân Phường D bà Nguyễn Thị Thu K và ông Nguyễn Văn E thỏa thuận: Công ty B sẽ di dời tài sản trong vòng 05 ngày từ ngày 04/10/2017 đến 17 giờ ngày 09/10/2017, thời gian từ 07 giờ sáng đến 17 giờ chiều và phương án dọn nhà: 01 người của một bộ phận vào nhà chờ hồ sơ của mình đóng gói niêm phong dưới sự chứng kiến của Cơ quan Thừa phát lại. Biên bản thỏa thuận đã được các bên ký tên và có sự chứng kiến của Công an phường và Ủy ban nhân dân Phường D. Tuy nhiên, sau khi ký cam kết bà K đã yêu cầu ông Nguyễn Văn E ký thêm một thỏa thuận thừa nhận hợp đồng đã hết hạn mới được di dời tài sản, nhưng Công ty không đồng ý. Bà K đã không thực hiện đúng cam kết, không cho Công ty B dọn tài sản ra ngoài, có hành vi ngăn chặn và bác bỏ quyền lợi của Công ty khi chưa có bất cứ phán quyết nào của Tòa án.

Ngày 05/10/2017, bà K đã niêm phong và giam giữ toàn bộ tài sản của Công ty B, mọi tờ giấy niêm phong chỉ có chữ ký của bà B. Trước cổng, bà K còn treo băng rôn bôi nhọ Công ty B không đúng sự thật, làm ảnh hưởng lớn đến uy tín và hình ảnh của Công ty. Ngày 09/10/2017, Công ty B có cử nhân viên đến gặp bà K để thảo luận về việc di dời tài sản. Ông Nguyễn Lễ Thái L (chồng bà K) và ông D1 (họ hàng bà K) có nói Văn phòng Công ty đang được người bà K dọn (5 đến 6 người). Nhân viên Công ty thấy họ đang dọn ở tầng 1, di dời tài sản của Công ty xuống tầng trệt và để lộn xộn. Khi nhân viên Công ty xin vào sắp xếp hồ sơ, chứng từ thì bà K và bên Thừa phát lại do bà K thuê không cho vào. Bà K đã tiến hành dọn tài sản mà không có bất kỳ người nào phía bên Công ty B. Nhân viên Công ty đã trình báo Công an Phường D, nhưng Công an Phường chỉ nhận bản tường trình và không có bất kỳ phản hồi nào. Ngày 10/10/2017, Công ty B đến dọn văn phòng thì thấy bà Hồng đang cho người dọn tài sản của Công ty B lên hai xe tải. Công ty B đã ngăn cản hành vi di chuyển và tạm giữ tài sản trái phép của bà K, nhưng phía bà K (3-4 người) đã dùng vũ lực đánh ông Nguyễn Văn E, một thanh niên mặc áo xanh là người nhà của bà K đã

dùng chân đạp lên đầu của ông E khi ông E lấy tài sản của Công ty xuống từ xe tải. Từ các hành vi vi phạm pháp luật của bà K, căn cứ vào Điều 304 Bộ luật dân sự năm 2005, Công ty B yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại như sau:

- Mua Bồn nước 2.000 lít: 3.300.000 đồng; mua nước: 750.000 đồng/3m³. Chi phí nhân viên trực đêm từ ngày 07/9/2017 đến ngày 14/9/2017: 4.609.000 đồng (Nguyễn Thành C1: 9.000.000/26*8 đêm = 2.769.000 đồng; Nguyễn Thái H1: 6.000.000/26*8 đêm = 1.840.000 đồng). Chi phí thuê bảo vệ bên ngoài (từ ngày 15/9/2017 đến ngày 02/10/2017) là: 9.350.000 đồng.

- Từ ngày 02/10/2017, sau khi bà K niêm phong, Công ty đã bị mất những tài sản như sau:

STT	Nội dung	SL	Giá ước tính	Thành tiền
1	Ram 8G	5	1.600.000	8.000.000
2	Ram 4GB 1600	10	850.000	8.500.000
3	Ram 4GB 2400	2	1.100.000	2.200.000
4	Ổ cứng SD 320G	1	2.500.000	2.500.000
5	Máy tính dell	1	10.000.000	10.000.000
6	Camera	3	1.500.000	4.500.000
7	Máy khoan	1	2.000.000	2.000.000
Tổng cộng				37.700.000

- Bà K cho treo băng rôn, dùng những từ ngữ bôi nhọ Công ty B và làm mất hình ảnh của Công ty. Thu nhập thực tế bị giảm sút. Tại thời điểm xảy ra tranh chấp, Công ty B có khách hàng đến showroom xem sản phẩm nhưng không thực hiện được và họ đã bỏ về. Khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm: Yêu cầu bồi thường cho Công ty B 100.000.000 đồng.

- Thời gian di dời quá gấp, Công ty B phải trả chi phí thuê nhà chênh lệch cao: 35.000.000/tháng, tính từ thời điểm tháng 10/2017 đến hết 31/01/2018, tổng thiệt hại là: 140.000.000 đồng.

- Công ty ngưng làm việc hoàn toàn trong 02 tuần (từ ngày 02/10/2017 đến 15/10/2017): Thiệt hại do thu nhập Công ty bị mất là 160.000.000 đồng.

- Tài sản tranh chấp còn ở trong nhà thuê do không lấy lại được: 141.000.000 đồng, gồm các khoản chi tiết sau: Cửa kính tầng 1: 30.000.000 đồng; Cửa sắt tầng trệt: 12.000.000 đồng; Hàng rào tầng trệt: 10.000.000 đồng;

Bạt xanh của 3 tầng: 5.000.000 đồng; Sàn gỗ tầng 1: 45.000.000 đồng; Gạch lát nền tầng trệt, chỗ hành lang: 15.000.000 đồng; Hệ thống điện đèn các tầng trệt, tầng 2: 12.000.000 đồng; Hệ thống điện đèn các tầng trệt, tầng 3: 12.000.000 đồng. Yêu cầu bồi thường 30% thiệt hại khấu hao chưa sử dụng hết tương đương: 42.300.000 đồng. Tổng cộng thiệt hại thực tế các khoản tiền mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường là: 498.009.000 đồng.

Tại bản tự khai và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Thu K, ông Nguyễn Lễ Thái L và đại diện cho bị đơn có ông Hà Văn M trình bày:

Ngày 28/7/2017, bà K có mua nhà và đất tại đường F, Phường D, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do Ngân hàng Z và ông Huỳnh Ngọc S bán theo Hợp đồng công chứng số 016999 ngày 28/7/2017 do Phòng công chứng S1 chứng nhận và đã cập nhật tên chủ sử dụng ngày 04/8/2017 vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đứng tên vợ chồng bà K, ông L. Nhà này vợ chồng bà K mua hợp pháp, đúng quy định pháp luật và phía ông Huỳnh Ngọc S xác nhận có văn bản thông báo hợp đồng thuê nhà đã hết hiệu lực, vào ngày 03/8/2017 sẽ bàn giao nhà cho bà K. Phía Ngân hàng Z có cung cấp thông báo của ông Huỳnh Ngọc S cho bà K là nhà này không có tranh chấp hay khiếu nại gì.

Nhưng khi bà K tiếp nhận nhà đúng như thông báo của ông Huỳnh Ngọc S là ngày 03/8/2017 (ngày phụ lục hợp đồng hết hiệu lực), thì Công ty B do ông Nguyễn Văn E làm Giám đốc vẫn hoạt động trên nhà và đất của bà K. Bà K nhiều lần thông báo yêu cầu ông Sang di dời Công ty ra khỏi nhà nhưng ông E không đồng ý và có hành vi hăm dọa bà K. Bà K có trình báo với Công an Phường D, quận A về vấn đề này.

Về phía ông Huỳnh Ngọc S xác định rõ hợp đồng thuê nhà đã hết hiệu lực. Công ty B cố tình chiếm giữ và sử dụng nhà bà K làm Văn phòng hoạt động cho Công ty, nhằm mục đích sinh lợi nhuận cho Công ty là trái quy định của pháp luật, bất chấp thiệt hại kinh tế của bà K, không cần biết ai là chủ tài sản này. Bà K mới là người bị hại trong việc này, mua nhà mà không được sử dụng, Công ty chiếm giữ và sử dụng nhà bà K trái pháp luật từ ngày 03/8/2017 đến ngày 09/10/2017 nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc S và bà Dương Xuân T: Vắng mặt trong suốt quá trình Toà án nhân dân Quận A tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, xét xử mặc dù Toà án đã triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật. Nhưng ông S cũng đã có ý kiến tại Thông báo ngày 28/7/2017 gửi Công ty B, thông báo thời hạn thuê nhà theo hợp đồng đã hết hiệu lực thời gian bàn giao nhà kể từ ngày 03/8/2017. Ý kiến tại Biên bản bàn giao nhà ngày 12/8/2017; Văn bản ngày 15/9/2017 gửi bà Nguyễn Thị Thu K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 939/2019/DS-ST ngày 11/6/2019, của Tòa án nhân dân Quận A đã căn cứ: Khoản 3 Điều 26 ; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật dân sự 2015. Các Điều 8, 9, 10, 12, 120 của Luật Nhà ở năm 2014. Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu K và ông Nguyễn Lễ Thái L, gồm: Yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại về tiền mua bồn nước 3.300.000 đồng; chi phí mua nước 750.000 đồng; chi phí thuê bảo vệ 13.959.000 đồng; khoản tiền bù đắp tổn thất tinh thần do danh dự, nhân phẩm bị xâm phạm 100.000.000 đồng; tiền thuê nhà do phải thuê nhà gấp nên chênh lệch cao 140.000.000 đồng; thu nhập bị mất do ngưng làm việc hai tuần 160.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại do nguyên đơn bị mất 03 Ram của máy tính, ổ cứng SD 320G, máy tính dell, camera, máy khoan với tổng giá trị 37.700.000 đồng; bồi thường 30% thiệt hại khấu hao tài sản do nguyên đơn sửa chữa tại căn nhà thuê chưa sử dụng hết tương đương 42.300.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo và thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Ngày 26/6/2019, nguyên đơn Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu B kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 939/2019/DS-ST ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận A với lý do: Tính đến thời điểm tháng 7/2017, Công ty vẫn còn giao dịch với phía cho thuê nhà là ông Huỳnh Ngọc S (các phiếu chi bổ sung); đến ngày 26/6/2019 ông Huỳnh Ngọc S vẫn còn giữ tiền cọc thuê nhà của Công ty, vì vậy hợp đồng vẫn còn hiệu lực và bà K phải có quyền và nghĩa vụ kế thừa từ ông Huỳnh Ngọc S. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

1. Xem xét lại hiệu lực của hợp đồng dân sự giữa phía cho thuê là ông Huỳnh Ngọc S và phía thuê là Công ty B.

2. Bà Hồng phải chịu trách nhiệm về những khoản thiệt hại đã gây ra.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ông Nguyễn Văn E vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu K, ông Nguyễn Lễ Thái L phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho Công ty B tổng cộng là 498.009.000 đồng. Vì

Công ty chưa nhận tiền cọc, thời gian kết thúc của hợp đồng thuê là không thời hạn, hợp đồng thuê nhà chưa thanh lý, chủ mới phải kế thừa quyền và nghĩa vụ, nhưng đã cưỡng ép di dời là không đúng. Yêu cầu xem xét lại hiệu lực của hợp đồng thuê giữa Công ty và ông Huỳnh Ngọc S.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu K, ông Nguyễn Lễ Thái L có ông Hà Văn M là đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Thống nhất như trình bày của đại diện bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những căn cứ sau: Hợp đồng thuê nhà được các bên ký tại Phòng Công chứng chấm dứt ngày 28/5/2015, chưa hết hạn hợp đồng các bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng ngày 02/8/2014 không có công chứng. Trong phụ lục hợp đồng, các bên chỉ điều chỉnh về giá bằng ngoại tệ là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự. Tính đến ngày 03/8/2017 phụ lục này cũng hết hạn. Do phụ lục hợp đồng vô hiệu nên không có sự ràng buộc pháp lý giữa hai bên kể từ ngày ký kết theo Điều 131 của Bộ luật dân sự. Hợp đồng thuê nhà ký tại Phòng Công chứng hết thời hạn thuê từ ngày 28/5/2015. Không có một quy định pháp luật nào về quan hệ dân sự mà hợp đồng hết thời hạn chuyển sang hợp đồng vô hạn. Bà K mua nhà hợp pháp nên là chủ sở hữu hợp pháp theo quy định tại Điều 164 Bộ luật dân sự 2005, việc không ký hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn là không vi phạm pháp luật. Nguyên đơn đã không chứng minh được mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm pháp luật và hậu quả xảy ra. Khi bà K lấy lại nhà đã có văn bản thông báo cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không chịu di dời là vi phạm pháp luật. Hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và ông S đã hết hạn nên bị đơn không có nghĩa vụ phải kế thừa hợp đồng thuê nhà trước đây.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

- *Về tố tụng:* Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành quy định pháp luật.

- *Về nội dung vụ án:* Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa. Hợp đồng thuê nhà ngày 28/5/2010 giữa nguyên đơn và ông Huỳnh Ngọc S đã hết hiệu lực. Bà Nguyễn Thị Thu K mua nhà của ông S là hợp pháp và đã được nhà nước công nhận quyền sở hữu, bà K không kế thừa quyền nghĩa vụ của ông S theo quy định tại Điều 133 Luật Nhà ở nên không cho ông S tiếp tục thuê nhà là quyền của bà K. Bà Hồng đã nhắc nhở và cho nguyên đơn thời hạn để di dời, trả nhà nhưng nguyên đơn không thực hiện. Vì vậy việc làm của bà K để lấy lại nhà không vi phạm pháp luật theo đúng quy định tại các

Điều 8, 9, 10, 12, 120 Luật Nhà ở 2014. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc S, bà Dương Xuân T, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai theo quy định tại Điều 177, 179 của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Về xác định quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại, nhưng chỉ xác định một quan hệ tranh chấp hợp đồng thuê nhà là còn thiếu sót nên cấp phúc thẩm cần xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ kiện là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” cho phù hợp quy định pháp luật.

- Về áp dụng pháp luật nội dung: Áp dụng Bộ luật dân sự 2005 đối với tranh chấp về hợp đồng thuê nhà. Bộ luật dân sự 2015 về yêu cầu bồi thường thiệt hại.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét kháng cáo đề nghị xem xét lại hiệu lực của hợp đồng dân sự giữa phía cho thuê là ông Huỳnh Ngọc S và phía thuê là Công ty B thấy: Tại Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà được lập tại Phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 28/5/2010, đã thể hiện ông Huỳnh Ngọc S thời điểm còn là chủ sở hữu căn nhà đường F, Phường D, Quận A có cho Công ty B (đại diện là ông Nguyễn Văn E - Giám đốc) ký thuê căn nhà kể trên trong thời hạn 05 (năm) kể từ ngày 28/5/2010. Ngoài điều khoản về thời hạn thuê, thì hợp đồng còn thể hiện giá thuê là 10.000.000đ/tháng và phương thức thanh toán; trách nhiệm của hai bên tại Điều 4 mục 4.2 quy định trách nhiệm của bên thuê là “...*khi cần sửa chữa, cải tạo theo yêu cầu sử dụng riêng phải được sự đồng ý của bên A... (bên cho thuê)*”. Điều 5 hai bên cam kết chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau: Hết hạn hợp đồng... Đến ngày 02/8/2014, ông Huỳnh Ngọc S và Công ty B có đại diện là ông Nguyễn Văn E ký phụ lục hợp đồng thuê nhà gồm 3 Điều, nhưng chỉ có Điều 1 điều chỉnh giá thuê toàn bộ căn nhà kể trên là 1.200 USD cố định trong 03 năm, từ ngày 02/8/2014 đến ngày 02/8/2017. Còn lại Phụ lục khẳng định các điều khoản khác của hợp đồng thuê nhà ngày 28/5/2010 không thay đổi; phụ lục là một bộ phận của hợp đồng thuê nhà ngày 28/5/2010... Căn

cứ vào khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014, quy định về thời điểm có hiệu lực của hợp đồng về nhà ở cho thuê là do các bên thỏa thuận; trường hợp các bên không có thỏa thuận thì thời điểm có hiệu lực là thời điểm ký kết hợp đồng. Thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà là ngày 28/5/2010, thì thời điểm hết hiệu lực của Hợp đồng là ngày 28/5/2015. Hợp đồng không có điều khoản phải thanh lý và trả lại tiền cọc thì hợp đồng mới chấm dứt như ý kiến đại diện nguyên đơn. Căn cứ quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2005, nội dung phụ lục hợp đồng không được trái với nội dung của hợp đồng, trong khi phụ lục hợp đồng chỉ điều chỉnh về giá thuê nhà và giá thuê thỏa thuận thanh toán bằng ngoại hối nên phụ lục này vô hiệu không có giá trị chứng minh. Mặt khác, nếu xét theo phụ lục hợp đồng và theo ý kiến của nguyên đơn, thì thời điểm hết hiệu lực của phụ lục hợp đồng cũng là ngày 03/8/2017 và nguyên đơn đã được ông S thông báo trước đó, nên yêu cầu kháng cáo là không có cơ sở xem xét.

[2.2] Đối với kháng cáo yêu cầu bị đơn phải chịu trách nhiệm về những khoản thiệt hại đã gây ra:

Theo phân tích kể trên và căn cứ vào Điều 122 Luật Nhà ở, thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng thuê nhà là ngày 28/5/2010 ngày hết hạn của hợp đồng là ngày 28/5/2015. Tuy nhiên, do phụ lục hợp đồng ngày 02/8/2014 có thỏa thuận giá thuê nhà cố định trong 03 năm từ ngày 02/8/2014 đến ngày 02/8/2017, nên phía nguyên đơn cho rằng phụ lục không xác định thời hạn chấm dứt, hợp đồng muốn chấm dứt phải báo trước 06 tháng, hợp đồng chưa thanh lý... ý kiến này của nguyên đơn không đúng quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2005 (quy định nội dung của phụ lục hợp đồng không được trái với nội dung của hợp đồng), cũng như chính cam kết của hai bên tại Điều 5 của Hợp đồng là chỉ thông báo cho bên kia biết trước ít nhất là hai tháng, nhưng trong trường hợp ngưng hợp đồng thuê trước thời hạn... Do phụ lục hợp đồng chỉ thay đổi về giá thuê nhà, không phải là điều khoản thỏa thuận về thời hạn thuê nhà theo hợp đồng nên ngày 28/7/2017, ông Huỳnh Ngọc S đã chuyển nhượng căn nhà này cho ông Nguyễn Lễ Thái L bà Nguyễn Thị Thu K là hoàn toàn hợp pháp. Tuy nhiên do ông S nghĩ thời hạn thuê nhà là hết ngày 03/8/2017 nên mặc dù ngày 04/8/2017, ông L, bà K đã là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà đường F, Phường D, Quận A, vì đã được Văn phòng đăng ký đất đai Quận A xác nhận. Nhưng mãi đến ngày 12/8/2017 ông S mới bàn giao căn nhà cho bà K. Chính nguyên đơn cũng thừa nhận ngay từ ngày 15/7/2017 đã biết việc căn nhà sẽ được chuyển nhượng, ngày 02/8/2017 nhận được công văn thông báo của ông S thu hồi nhà và yêu cầu bàn giao tài sản kể từ ngày 03/8/2017. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Luật Nhà ở 2014, bà K chỉ phải kế thừa trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà giữa ông S và Công ty B khi thời hạn thuê nhà vẫn còn, nhưng hợp đồng thuê nhà đã hết hạn nên ngay từ ngày 07/8/2017, phía bị đơn cũng đã gửi thông báo cho Công ty B yêu cầu di dời tài sản để trả nhà và cho Công ty một thời gian

nhất định để di dời. Theo các văn bản thể hiện và chính nguyên đơn thừa nhận, bà K đã 03 lần có văn bản nhắc nhở và 03 lần gia hạn cho Công ty B di dời nhưng vẫn không thực hiện theo văn bản thông báo. Trong quá trình hòa giải tại các cơ quan chức năng, nguyên đơn có nhu cầu muốn tiếp tục thuê nhà, nhưng phía bà K chủ sở hữu mới không đồng ý cho thuê nữa Công ty B phải chủ động di dời tài sản trả lại nhà, nhưng vẫn tiếp tục kinh doanh là đã không đúng. Kể từ ngày 03/8/2017, Công ty B phải trả nhà, nhưng đã không tự nguyện giao nhà mặc dù bị đơn đã nhiều lần tạo điều kiện. Do nguyên đơn không tự nguyện nên bà K yêu cầu Công ty B gia đình cất nước sinh hoạt; di dời tài sản của Công ty B và niêm phong chính căn nhà mình là chủ sở hữu hợp pháp là hoàn phù hợp pháp luật, không phải những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 6 Luật Nhà ở và các quy định pháp luật khác. Do đó, việc thiệt hại tài sản mà Công ty B chứng minh và yêu cầu bồi thường gồm: chi phí mua bồn nước, nước sinh hoạt, thuê bảo vệ là 18.009.000đ; Khoản tiền bù đắp tổn thất về tinh thần do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm: yêu cầu bồi thường cho Công ty B 100.000.000 đồng; chi phí thuê nhà chênh lệch cao là 140.000.000 đồng; Công ty ngưng làm việc hoàn toàn trong 02 tuần (Từ ngày 02/10/2017 đến 15/10/2017): Thiệt hại do thu nhập Công ty bị mất là 160.000.000 đồng không phải do lỗi của bà K nên không làm phát sinh trách nhiệm bồi thường theo quy định tại Điều 584 Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Đối với yêu cầu bồi thường việc mất tài sản và bồi thường 30% thiệt hại khấu hao tài sản do nguyên đơn sửa chữa tại căn nhà thuê chưa sử dụng hết. Tài sản mà Công ty B cho rằng bị mất gồm: 05 Ram 8G, 10 Ram 4GB 1600, 02 Ram 4GB 2400; 01 ổ cứng SD 320G, 01 máy tính Dell, 03 camera, 01 máy khoan với tổng giá trị 37.700.000 đồng. Công ty B thừa nhận khi về nơi thuê mới, kiểm tra phát hiện bị mất, việc mất tài sản trên không có xác nhận của cơ quan chức năng, không có biên bản khám nghiệm hiện trường. Công an Phường D cũng không tìm ra được người lấy trộm. Số lượng tài sản bị mất và giá ước tính cũng chỉ do bên nguyên đơn đưa ra, không chứng minh được ai có lỗi trong việc mất mát này nên không có cơ sở xác định là lỗi của phía bị đơn. Về bồi thường 30% thiệt hại khấu hao tài sản do nguyên đơn sửa chữa tại căn nhà thuê chưa sử dụng hết tương đương 42.300.000 đồng. Tại Biên bản bàn giao nhà ngày 12/8/2017 của ông Huỳnh Ngọc S cho bà K gồm tài sản: ... Cổng rào, cửa đi, cầu thang sắt, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước và những tài sản khác gắn liền với nhà ở... và theo Hợp đồng thuê nhà ngày 28/5/2010, tại mục 4.2 của Điều 4 thì việc Công ty B sửa chữa các hạng mục của căn nhà trong khi thuê nhà phải được sự đồng ý của ông S. Nhưng Công ty B không có chứng cứ chứng minh ông S đồng ý việc sửa chữa này. Vì vậy nếu có phát sinh những khoản chi phí này là giữa ông S với Công ty, bà K không biết và không liên quan. Hiện nay căn nhà bà K đã chuyển nhượng hợp pháp cho người khác. Hai

hóa đơn nộp tiền mặt kèm đơn kháng cáo là giao dịch giữa ông S và Công ty B, không liên quan đến bị đơn nên không có giá trị chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Riêng số tiền nguyên đơn đặt cọc cho ông Huỳnh Ngọc S để thuê nhà, không có chứng cứ thể hiện ông S giao số tiền này cho bà K. Bản án sơ thẩm đã nhận định nguyên đơn được quyền khởi kiện ông S để yêu cầu thanh toán các khoản tiền, khoản thiệt hại từ giao dịch liên quan đến hợp đồng thuê nhà là có cơ sở.

[2.4] Từ các phân tích trên đối chiếu với các quy định pháp luật tại Điều 361, 584 Bộ luật dân sự 2015, bà K không có trách nhiệm phải bồi thường các khoản thiệt hại cho nguyên đơn Công ty B như án sơ thẩm đã xem xét quyết định là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật. Do vậy, chấp nhận ý kiến quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu B và người đại diện ông Nguyễn Văn E. Chấp nhận quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 23.920.360 đồng (20.000.000 + 4% phần vượt quá 400.000.000 đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 12.450.225 đồng, theo biên lai thu số AA/2017/0003008 ngày 02/10/2017 số tiền 3.375.000 đồng; biên lai thu số AA/2017/0004751 ngày 11/6/2018 số tiền 9.075.225 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, nguyên đơn còn phải nộp án phí là 11.470.135 đồng và phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. Bản án sơ thẩm có nhầm lẫn về số liệu cộng tiền tạm ứng án phí và khấu trừ, căn cứ Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự, cần phải sửa lại cho phù hợp như trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ các Điều 10, 12, khoản 2 Điều 122, khoản 2 Điều 133, Điều 182 Luật Nhà ở 2014; Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 361, Điều 584 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26, 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 939/2019/DS-ST ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận A.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu B về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Thu K, ông Nguyễn Lễ Thái L phải bồi thường thiệt hại số tiền tổng cộng là 498.009.000 đồng gồm các khoản sau: Tiền mua bồn nước 3.300.000 đồng; chi phí mua nước 750.000 đồng; chi phí thuê bảo vệ 13.959.000 đồng; khoản tiền bù đắp tổn thất tinh thần do danh dự, nhân phẩm bị xâm phạm 100.000.000 đồng; tiền thuê nhà chênh lệch cao 140.000.000 đồng; thu nhập bị mất do ngưng làm việc hai tuần 160.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại bị mất 05 Ram 8G, 10 Ram 4GB 1600, 02 Ram 4GB 2400; 01 ổ cứng SD 320G, 01 máy tính dell, 03 camera, 01 máy khoan tổng giá trị 37.700.000 đồng; bồi thường 30% thiệt hại khấu hao tài sản do sửa chữa nhà thuê chưa sử dụng hết tương đương 42.300.000 đồng.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.920.360 (Hai mươi ba triệu chín trăm hai mươi nghìn ba trăm sáu mươi) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 12.450.225 đồng (tại Biên lai thu số AA/2017/0003008 ngày 02/10/2017 số tiền 3.375.000 đồng và Biên lai thu số AA/2017/0004751 ngày 11/6/2018 số tiền 9.075.225 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự quận A và nguyên đơn Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu B còn phải nộp số tiền án phí còn lại là 11.470.135 (Mười một triệu bốn trăm bảy mươi nghìn một trăm ba mươi lăm nghìn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu B phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0021191 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận A;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Hòa