

Số: 135/2026/DSST

Ngày: 05/02/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê lại
quyền khai thác và bồi thường thiệt hại.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Yên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thành Lộc.

2. Bà Lê Thị Tý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Trúc – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2025/TLST-DS ngày 20/02/2025 về tranh chấp “Hợp đồng thuê lại quyền khai thác và bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1476/2025/QĐXXST-DS ngày 18/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2026/QĐST-DS ngày 14/01/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lam P, sinh năm 1986; địa chỉ: phường Bình P, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H; địa chỉ: phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh). Người đại diện theo ủy quyền: Bà V, sinh năm 1984 (theo văn bản ủy quyền số 01/2025/GT lập ngày 06/5/2025 của Giám đốc).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ông Trần Anh Q, sinh năm 1986; địa chỉ: Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Phường A, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh).

2/. Công ty TNHH Quản lý bất động sản P; địa chỉ: 123 Lý Chính Thắng, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ 123 Lý Chính Thắng, phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh).

(tất cả đương sự đều có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/12/2024, đơn sửa đổi bổ sung đơn kiện ngày 22/01/2025 các bản tự khai, nguyên đơn là Bà P trình bày: Bà là cư dân và là chủ sở hữu căn hộ B2.17.10 tại chung cư The Western Capital và là bên thuê chỗ đậu xe ô tô biển kiểm soát số 51K-303.31 (do ông Trần Anh Q là chồng bà đứng tên sở hữu giấy tờ xe) từ Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H (sau đây gọi là Công ty H) là đơn vị cung cấp dịch vụ bãi xe ô tô tại hầm xe chung cư The Western Capital nơi gia đình bà đang sinh sống. Từ tháng 8/2023, bà đã ký hợp đồng thuê chỗ đậu xe với Công ty, hợp đồng có hiệu lực đến ngày 30/7/2024. Sau thời hạn này, bà và Công ty không ký kết gia hạn hợp đồng chính thức, nhưng từ ngày 30/7/2024 đến khi Công ty thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 28/12/2024, Công ty H vẫn tiếp tục gửi thông báo đóng phí hằng tháng và bà vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán để tiếp tục sử dụng dịch vụ. (Đính kèm bảng sao kê tài khoản Ngân hàng và một số tin nhắn nhắc đóng phí xe qua zalo của Công ty).

Ngày 28/12/2024, vào lúc 17 giờ 20 phút, khi chồng bà là ông Trần Anh Q đưa xe ô tô vào bãi xe, thiết bị nhận dạng xe tự động của Công ty không hoạt động, chồng bà đã phải chạy ra vô liên tục 03 (ba) vòng để mong thiết bị nhận dạng nhưng thiết bị vẫn không được điều chỉnh hay xử lý, sau đó chồng bà có liên hệ đại diện Công ty qua zalo để xử lý nhưng không được giải quyết thỏa đáng, hướng dẫn từ Công ty vẫn là phải nhận thẻ vãng lai, nếu không kịp thời tìm lại được thẻ trong vòng 15 phút, bắt buộc gia đình bà phải chịu phí gửi xe như khách vãng lai thông thường, vì quá bức xúc với cách xử lý của bên cung cấp dịch vụ Công ty H, chồng bà là ông Trần Anh Q đã lên nhóm Zalo gửi xe nói về những bức xúc mình gặp phải và hoàn toàn không đề cập chỉ trích một cá nhân cụ thể nào mà chỉ bức xúc về dịch vụ của Công ty, thời điểm chồng bà gửi tin nhắn trên group Zalo là 17 giờ 55 phút và đúng 03 (ba) phút sau 17 giờ 58 phút đại diện đại diện Công ty H đã tuyên bố trên nhóm Zalo sẽ cắt dịch vụ cung cấp cho bà ngay lập tức, tuyên bố không cho bà gửi xe với tư cách là khách vãng lai và xóa chồng bà khỏi nhóm mà không hề có động thái trao đổi để đồng thuận trên quyết định chấm dứt cung cấp dịch vụ.

Sau đó, Công ty H nhắn tin riêng cho bà, đơn phương thông báo chấm dứt cung cấp dịch vụ vào lúc 19 giờ 05 phút và thực hiện cắt dịch vụ vào lúc 0 giờ 00 phút sau đó, kèm theo yêu cầu chỉ giải quyết khiếu nại vào giờ hành chính (thứ Hai tuần sau ngày 30/12/2024), có nghĩa là bất cứ khiếu nại hay thắc mắc cần giải đáp của bà sẽ hoàn toàn không được giải quyết trong thời điểm đó. Hành động này gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi, hoạt động sinh hoạt và đặc biệt ảnh hưởng đến sức khỏe, tâm lý của gia đình bà. (Đính kèm bản chụp hình các đoạn tin nhắn trong Zalo để tham khảo).

Vào lúc 9 giờ 05 phút sáng ngày 30/12/2024, bà có cùng Trưởng ban quản lý chung cư là anh Hoàng Anh T xuống gặp đại diện Công ty H, chị này tự xưng là chị Vân - quản lý hầm xe. Qua trao đổi bà mong muốn Công ty H giải thích theo các điều khoản trong hợp đồng đã thỏa thuận về hành động cắt tức thời dịch vụ và không tiếp nhận khiếu nại của bà, nhưng trong suốt cuộc đối thoại, Công ty H vẫn giữ lập trường và không có ý định thay đổi quyết định của mình, thể hiện quá nhiều cảm xúc cá nhân, thể hiện sự thiếu chuyên nghiệp và minh bạch trong hoạt động cung cấp dịch vụ của Công ty H. Do không thể thỏa thuận được với Công ty nên ngày 31/12/2024, bà nộp đơn khởi kiện và theo bản tường trình ngày 09/4/2025, bà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H tiếp tục hợp đồng gửi xe với bà tại bãi xe tầng hầm chung cư;

Bồi thường chi phí gửi xe tạm ước tính là 1.400.000đ/tháng, được tính từ thời điểm xảy ra sự việc đến khi giải quyết xong vụ việc;

Bồi thường thiệt hại do ảnh hưởng công việc tạm tính theo mức thu nhập hiện tại 2.000.000đ/ngày, số tiền này sẽ được xác định cụ thể khi vụ việc kết thúc;

Bồi thường tổn thất về tinh thần tương đương 02 tháng tiền lương cơ bản là 4.680.000đ (bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Quá trình làm việc và hòa giải, tại bản tự khai ngày 18/7/2025 và tại biên bản hòa giải không thành ngày 10/12/2025, bà xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H tiếp tục hợp đồng cho thuê lại quyền khai thác số: HĐBX/NH/050 ngày 27/8/2023 tại bãi xe tầng hầm chung cư, thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 năm, tính từ thời điểm hai bên ký lại hợp đồng hoặc theo phán quyết của Tòa án;

Về yêu cầu bồi thường chi phí gửi xe bên ngoài do hiện tại bà chưa có chứng từ hay hóa đơn chứng minh chi phí phát sinh thực tế, bà xin rút yêu cầu này để đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do gián đoạn công việc với số tiền 2.354.200 đồng/ngày, chi tiết: sáng ngày 30/12/2024 là 0,5 ngày để gặp đại diện Công ty H và Ban Quản lý chung cư; ngày 31/12/2024 là 01 ngày nộp đơn khởi kiện; ngày 17/01/2025 là 01 ngày nhận thông báo bổ sung đơn khởi kiện; sáng ngày 22/01/2025 là 0,5 ngày nộp đơn sửa đổi, bổ sung; sáng ngày 20/02/2025 là 0,5 ngày nhận thụ lý vụ án và đóng án phí; ngày 01/04/2025 là 01 ngày làm việc với Tòa theo giấy triệu tập và chuẩn bị hồ sơ và sáng ngày 09/04/2025 là 0,5 ngày làm việc bổ sung chứng cứ với Tòa.

Tổng cộng, công việc bà bị ảnh hưởng và bị mất thu nhập thực tế tính được là 05 ngày x 2.354.200đ/ngày = 11.771.000đ (mười một triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng), đây là số ngày phép bà được Công ty cho nghỉ, nhưng nếu bà đi làm thì Công ty vẫn sẽ trả thêm cho bà, do tham gia giải quyết vụ án nên bà phải xin nghỉ vào ngày phép nên bà không được Công ty trả thêm tiền thu nhập này (đính kèm bảng lương của Công ty TNHH A để Tòa xem xét).

Về yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần bà vẫn giữ nguyên yêu cầu bồi thường tương đương 02 (hai) tháng tiền lương cơ bản là 4.680.000đ (bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng). Bà đã cung cấp toa thuốc từ bệnh viện có chẩn đoán rối loạn giấc ngủ và rối loạn lo âu, là hậu quả từ căng thẳng kéo dài do tranh chấp.

Trường hợp, Công ty đồng ý hòa giải và chấp nhận yêu cầu của bà thì hai bên sẽ cùng soạn thảo lại hợp đồng thuê mới, với một số nội dung điều chỉnh lại so với hợp đồng thuê cũ. Đồng thời, bà đồng ý giảm số tiền bồi thường thiệt hại do phải nghỉ việc còn lại là 9.416.800đ (chín triệu bốn trăm mười sáu nghìn tám trăm đồng), cùng với bồi thường tổn thất tinh thần là 4.680.000đ (bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng), tổng cộng số tiền bồi thường còn lại là 14.096.800đ (mười bốn triệu không trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm đồng). Trên đây là toàn bộ yêu cầu của bà. Ngoài ra, bà không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H trình bày:

Công ty H là đơn vị được nhượng quyền khai thác 12.872,62m² diện tích đậu xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư tại Dự án Khu nhà ở xã hội-Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc (Chung cư The Western Capital) 116 Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng nhượng quyền khai thác số: 01/HĐNQKT/HP-HL ký ngày 15 tháng 6 năm 2023. Theo điều khoản hợp đồng đã ký kết, Công ty H được thừa hưởng toàn bộ quyền chiếm giữ, sử dụng, định đoạt, quản lý và khai thác toàn bộ diện tích đậu xe ô tô của dự án. Công ty H đã thực hiện đăng ký địa điểm kinh doanh và được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 29 tháng 6 năm 2023, mã số địa điểm kinh doanh: 00001 tại địa chỉ 116 Lý Chiêu Hoàng, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty H cho thuê lại chỗ đậu xe ô tô với mức giá: 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng)/xe/tháng. Công ty cung cấp cho chủ xe đã đăng ký thuê chỗ đậu ô tô theo tháng 1 thẻ từ để ra, vào cổng. Ngoài ra, Công ty H có cung cấp dịch vụ cho thuê chỗ đậu ô tô dành cho xe khách vắng lại. Công ty H hỗ trợ không thu phí xe ra, vào hầm dưới 15 phút, xe vào hầm quá 15 phút mới trả phí vắng lại.

Về quá trình đăng ký sử dụng dịch vụ thuê chỗ đậu xe của Bà P là chủ hộ B2-17-10 tại Chung cư The Western Capital, đăng ký thuê lại chỗ đậu xe ô tô từ ngày 14 tháng 8 năm 2023 theo nội dung hợp đồng cho thuê lại chỗ đậu xe số HĐBX/NH/050. Thời hạn hợp đồng là 12 tháng từ tháng 8 năm 2023 đến 30 tháng 7 năm 2024. Chiếc xe bà Phương đăng ký trong thời gian này là xe ô tô màu đỏ biển số 51K – 303.31. Trong thời gian hợp đồng, không xảy ra vấn đề gì giữa Công ty và bà Phương. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê chỗ đậu xe, Công ty không ký hợp đồng mới với bà Phương mà chỉ gia hạn dịch vụ cho thuê lại chỗ đậu xe ô tô theo từng tháng, dựa trên sao kê thanh toán phí của bà P (Đính kèm: Bảng kê các kỳ thanh toán phí từ tháng 8/2023 đến tháng 12/2024).

Về chi tiết sự việc xảy ra tranh chấp giữa Công ty H và bà Phương: Từ tháng 10 năm 2024, Công ty H có cung cấp thêm tiện ích Thẻ tự động dành cho các xe đăng ký thuê chỗ đậu tại Chung cư The Western Capital. Khi đăng ký tiện ích này các xe sẽ không cần dừng lại quét thẻ từ mà Barrie nhận diện xe đã đăng ký và tự động bật lên cho xe qua chốt bảo vệ để xe ra vào hầm. Đây là một tiện ích tăng thêm mà Công ty H không thu thêm bất kỳ chi phí nào. Tiện ích này nhằm giúp xe nhanh chóng qua chốt, giảm ùn tắc xe trong các giờ cao điểm. Tiện ích này cũng có điểm hạn chế là: do cao độ của tem VETC của mỗi xe được gắn ở mỗi vị trí khác nhau tùy dòng xe nên mắt đọc của Barrie đối với từng xe là khác nhau. Có xe nhận diện nhanh, có xe nhận diện chậm... Điểm hạn chế này, Công ty H có kiểm soát, có theo dõi và có thông báo cho chủ xe khi chủ xe đăng ký kích hoạt tiện ích này. Công ty H vẫn khuyến cáo chủ xe giữ thẻ từ (đã cấp trước đó) trên xe để khi tiện ích Thẻ tự động không hoạt động chủ xe dùng thẻ từ để ra vô hầm.

Ngày 15 tháng 11 năm 2024, chồng bà P là ông Trần Anh Q đăng ký kích hoạt sử dụng tiện ích Thẻ tự động cho chiếc xe 51K – 303.31. Nhân viên của Công ty H đã lưu ý và dặn dò ông Q giữ thẻ từ trên xe phòng khi Thẻ tự động bị lỗi thì dùng thẻ từ để ra vào hầm. Từ ngày kích hoạt đến ngày 28 tháng 12 năm 2024, xe 51K – 303.31 sử dụng ổn định dịch vụ Thẻ tự động. Lúc 17 giờ 47 phút ngày 28 tháng 12 năm 2024, ông Quốc (tài khoản zalo L) nhắn tin vào số điện thoại hotline của Công ty H nội dung Thẻ tự động bị lỗi không tự động mở cửa và ông Q không tìm thấy thẻ từ nên bảo vệ giải quyết bằng cách đưa thẻ văng lại cho ông Q đưa xe vào tránh ùn tắc xe tại chốt xe vào. Nhân viên có giải thích với ông Q thẻ văng lại có 15 phút đầu được miễn phí, ông Q kiểm thẻ tháng để sử dụng và trả thẻ văng lại chứ sau 15 phút phát sinh phí thì Công ty H không chịu trách nhiệm. Ông Q cho rằng Công ty H "gài" khách hàng. Nhân viên đã hướng dẫn ông nếu không hài lòng với tiện ích Thẻ tự động có thể dùng sử dụng Thẻ từ để vào và quay lại dùng thẻ từ như trước. (Đính kèm: Hình ảnh tin nhắn zalo từ số 1-5).

Dù đã được giải thích nhưng lúc 17 giờ 55 phút cùng ngày ông Q nhắn tin lên group zalo chung của những cư dân đăng ký xe tháng với nội dung sự việc xảy ra lỗi là do Công ty H và Công ty H cung cấp "dịch vụ ăn cướp".

Lúc này ông H - giám đốc Công ty H có khẳng định lại về việc cung cấp đồng thời vừa Thẻ từ vừa Thẻ tự động để chủ xe linh hoạt sử dụng. Vì thái độ và lời nói của ông Q như vậy, không muốn tiếp tục vấn đề tranh cãi trên nhóm chung, ông H cho rằng không thể tiếp tục cung cấp dịch vụ nên yêu cầu nhân viên thông báo dừng cung cấp dịch vụ cho thuê chỗ đậu xe cho chiếc xe 51K – 303.31 của vợ chồng ông Q, bà P từ 00 giờ 00 ngày 29 tháng 12 năm 2024 và hoàn trả phí dư của tháng 12 năm 2024 (dư 03 ngày phí 29, 30, 31 tháng 12 năm 2024), đồng thời không thu phí văng lại của thẻ văng lại mà ông Q đã sử dụng. (Đính kèm: Hình ảnh tin nhắn Zalo từ số 6 - 11).

Sau đó, vào lúc 18 giờ 03 phút bà P sử dụng nick zalo P đăng thông tin không đầy đủ vào Group Zalo Cư Dân Chính Chủ là Group của nhóm cư dân có

căn hộ tại Chung cư The Western có gần 300 thành viên. Những thông tin bà P cung cấp không đầy đủ nội dung sự việc và theo hướng công kích Công ty H. Bà P cho rằng chồng bà "nóng quá" còn Công ty H hành xử kiểu "mất dạy". Liên tiếp các tài khoản zalo khác cùng công kích và khuyến khích bà Phương "gọi công an xuống", "nó chỉ là thằng thuê" "không có quyền". Tài khoản Châm Châm viết: "Cứ chạy vô hầm bình thường... gọi công an xuống... nó chỉ là thằng thuê nó không có quyền..." Tài khoản zalo Nhnhat: "nó không phải là thằng thuê... do CDT thuê bằng phí của cư dân..nó không có quyền từ chối gì cả".

Từ sự việc trên, Công ty H chấm dứt hợp đồng với bà P là do vợ chồng bà đã có lời lẽ xúc phạm Công ty trên group cộng đồng cư dân nên Công ty không thể tiếp tục hợp đồng với vợ chồng bà. Công ty không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Trường hợp hòa giải, Công ty H đồng ý trả lại số tiền thuê tháng 12/2024 là 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng) và đồng ý ký lại hợp đồng thuê mới với một số nội dung được điều chỉnh (hai bên đã có soạn thảo lại thời gian qua), thời hạn thuê là 01 năm tính từ ngày ký. Nếu bà P không đồng ý thỏa thuận này thì Công ty cũng không đồng ý tiếp tục hợp đồng cho thuê lại quyền khai thác số: HĐBX/NH/050 ngày 27/8/2023 và cũng không đồng ý ký lại với bà bất kỳ hợp đồng thuê nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Anh Q trình bày:

Ông là chồng của Bà P theo giấy chứng nhận kết hôn số 29/2012, Quyền số 01/2012 cấp ngày 16/3/2012 của Ủy ban nhân dân Phường S, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông và bà P là đồng chủ sở hữu chiếc xe ô tô biển kiểm soát 51K- 303.31 do bà P ký hợp đồng để thuê bãi đậu xe tại tầng hầm chung cư với Công ty H, ông thống nhất ý kiến trình bày của bà P về sự việc xảy ra ngày 28/12/2024 với Công ty, ông thừa nhận bản thân không kiểm chế nên đã có nhắn tin trên group cư dân. Tuy nhiên, ngay khi sự việc xảy ra ông cũng có lỗi và mong muốn nói chuyện với Công ty nhưng cả hai bên không tìm được tiếng nói chung, việc Công ty cắt hợp đồng cho thuê bãi xe lúc 0 giờ 00 phút ngày 29/12/2024 là Công ty không thực hiện đúng như hợp đồng và gây thiệt hại cho bà P và ông. Do đó, ông thống nhất đối với các ý kiến trình bày của bà P và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Quản lý bất động sản P có đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty TNHH Quản lý Bất động sản P (sau đây gọi tắt là Công ty P) là chủ đầu tư của dự án "Khu nhà ở xã hội - Khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc, địa chỉ 116 Lý Chiêu Hoàng, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh" (sau đây gọi tắt là dự án) theo: Quyết định số 4919/QĐ-UBND ngày 05/10/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án; Giấy phép Xây dựng số: 86/GPXD ngày 12/5/2017; Giấy phép xây dựng số: 184/GPXD ngày 08/9/2017; Phụ lục Giấy phép xây dựng số: 227/PLGPXD ngày 27/10/2017. Trong quá trình triển khai xây dựng dự án, đã ký hợp đồng nhượng quyền khai thác với Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H theo hợp

đồng số 01/HĐNQKT/HP-HL về việc nhượng quyền khai thác diện tích đậu xe ô tô (thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư) tại dự án khu nhà ở xã hội - khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc - 116 Lý Chiêu Hoàng, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo đó, Công ty H được quyền khai thác, sử dụng, định đoạt, quản lý ổn định khu đậu xe ô tô có diện tích 12.872,62 m² (bao gồm một phần diện tích tầng hầm 1 là 5.287,69 m² và một phần diện tích tầng hầm 2 là 7.584,93 m² tại dự án khu nhà ở xã hội - khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc - 116 Lý Chiêu Hoàng, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Đối với đơn khởi kiện của bà P với Công ty H, Công ty P có ý kiến như sau:

Công ty P (chủ đầu tư) đã ký kết thực hiện nhượng quyền khai thác phần diện tích đậu xe ô tô cho Công ty H. Công ty H có trách nhiệm vận hành, quản lý, khai thác, sử dụng đúng mục đích công năng của phần diện tích được chủ đầu tư nhượng quyền. Tuân thủ nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư của dự án, căn cứ tại điểm 8.2 Điều 8 của hợp đồng 01/HĐNQKT/HP-HL. Vì vậy, đối với việc xảy ra tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền khai thác và bồi thường thiệt hại giữa Công ty H và bà P thì Công ty P không có ý kiến. Công ty P đã bàn giao cho Công ty H và Công ty H có trách nhiệm giải quyết khi xảy ra tranh chấp trong quá trình khai thác dịch vụ đối với bên thứ ba. Do đó, Công ty P đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đồng ý ký lại hợp đồng thuê lại quyền khai thác số: HĐBX/NH/050 lập ngày 27/8/2023, thời hạn là 01 năm, tính từ ngày hai bên ký lại hợp đồng. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền thuê tháng 12/2024 là 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn, bị đơn không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại do gián đoạn công việc là 05 ngày công tương đương số tiền là 11.771.000đ (mười một triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng) và yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần tương đương hai tháng tiền lương cơ bản là 4.680.000đ (bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Anh Q và đại diện của Công ty P giữ nguyên ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán thụ lý giải quyết hồ sơ vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục hợp đồng cho thuê lại quyền khai thác số HĐBX/NH/050 lập ngày 27/8/2023, bị đơn thống nhất tiếp tục Hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời bị đơn tự nguyện trả lại số tiền phí gửi xe tháng 12/2024 là 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng). Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bị đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do gián đoạn công việc để tham gia giải quyết vụ việc, với tổng thời gian 05 ngày nghỉ, tương đương số tiền 11.771.000đ (mười một triệu bảy trăm bảy mươi mốt nghìn đồng) và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tổn thất tinh thần tương đương 02 (hai) tháng tiền lương cơ bản là 4.680.000đ (bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng). Xét các yêu cầu này của nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định tại các Điều 584, 585, 589 và 590 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về một số quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường chi phí gửi xe bên ngoài, tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án, nguyên đơn xác nhận rút yêu cầu trên do chưa cung cấp được chứng từ hay hóa đơn chứng minh chi phí phát sinh thực tế. Xét thấy, việc nguyên đơn rút yêu cầu trên cơ sở tự nguyện nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà P khởi kiện bị đơn là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H về việc tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền khai thác và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng. Đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3, 6 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, được sửa đổi bổ sung 2025. Bị đơn là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ H địa chỉ tại: 36/46 Nguyễn Triệu Luật, phường BT, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: số 36/46 Nguyễn Triệu Luật, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về pháp luật nội dung:

[2.1] Theo đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ngày 06/8/2025 và tại các biên bản hòa giải, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại chi phí gửi xe bên ngoài với mỗi tháng là 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng). Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu này của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

[2.2] Căn cứ hợp đồng mua bán căn hộ số 1348/B2.17.10/2021/HĐMB/HP ngày 04/5/2021 được ký kết giữa Công ty TNHH quản lý bất động sản P và Bà P thì Công ty TNHH quản lý bất động sản Hoàng Phúc là Chủ đầu tư tại dự án khu nhà ở xã hội – khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc (tên thương mại là The Western Capital) địa chỉ 116 Lý Chiêu Hoàng, Phường Y, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào điểm 7.2 Điều 7 của Hợp đồng nhượng quyền khai thác diện tích đậu xe ô tô (thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư) dự án khu nhà ở xã hội – khu nhà ở thương mại Vạn Gia Phúc số HĐ: 01/HĐNQKT/HP-HL ngày 15/6/2023 được ký kết giữa Chủ đầu tư là Công ty TNHH quản lý bất động sản Hoàng Phúc và Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H, thì Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H được quyền khai thác khu đậu xe tại tầng hầm chung cư có diện tích 12.872.62m² (thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư). Do đó, việc Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H được quyền ký hợp đồng cho thuê lại quyền khai thác với Bà P tại chung cư là phù hợp quy định.

[2.3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H tiếp tục hợp đồng cho thuê lại quyền khai thác số: HĐBX/NH/050 lập ngày 27/8/2023 tại bãi xe tầng hầm chung cư, thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 năm, tính từ thời điểm hai bên ký lại hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, từ tháng 8/2023, đôi bên đã ký hợp đồng cho thuê lại quyền khai thác số: HĐBX/NH/050 ngày 27/8/2023, theo đó nguyên đơn là bên thuê chỗ đậu xe ô tô biển kiểm soát số 51K-303.31 (do ông Trần Anh Q là chồng bà P đứng tên sở hữu giấy tờ xe) từ bị đơn là đơn vị cung cấp dịch vụ bãi xe ô tô tại hầm chung cư The Western Capital, hợp đồng có thời hạn là 12 tháng, từ tháng 8/2023 đến ngày 30/7/2024. Sau khi hết hạn hợp đồng, hai bên không ký kết gia hạn hợp đồng chính thức, nhưng từ ngày 30/7/2024 đến khi bị đơn thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 28/12/2024, bị đơn vẫn tiếp tục gửi thông báo đóng phí hằng tháng và nguyên đơn vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán để tiếp tục sử dụng dịch vụ.

Từ lời trình bày trên của các bên, nhận thấy Hợp đồng cho thuê lại quyền khai thác số: HĐBX/NH/050 ngày 27/8/2023 đã hết hiệu lực kể từ ngày 30/7/2024, vì hai bên không có bất cứ thỏa thuận nào gia hạn hợp đồng này. Việc đôi bên vẫn tiếp tục thực hiện từ ngày 30/7/2024 nhưng các bên không có thỏa thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê cũng không xác định được theo mục đích thuê. Do đó, hợp đồng thuê trong trường hợp này là hợp đồng không xác định thời hạn thuê.

Căn cứ theo Điều 474 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Thời hạn thuê do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì xác định theo mục đích thuê. Trường hợp các bên không có thỏa thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời gian hợp lý”.

Mặc dù, hai bên không có thỏa thuận về thời hạn thuê, các bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời gian hợp lý, việc bị đơn thông báo chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn ngay sau khi phát sinh tranh chấp trong cùng ngày 28/12/2024 là bị đơn vi phạm về thời hạn thông báo hợp lý cho nguyên đơn nên bị đơn phải chịu các hậu quả pháp lý do vi phạm về thời hạn thông báo trước. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đồng ý tiếp tục ký lại hợp đồng cho thuê lại quyền khai thác số: HDBX/NH/050 lập ngày 27/8/2023, thời hạn thuê là 01 năm, tính kể từ ngày ký lại hợp đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bị đơn đồng ý yêu cầu này của nguyên đơn, đồng thời bị đơn đồng ý trả lại số tiền thuê tháng 12/2024 là 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn, xét việc đồng ý này của bị đơn là phù hợp pháp luật nên có cơ sở để Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do gián đoạn công việc là 05 ngày x 2.354.200đ/ngày tương đương số tiền 11.771.000đ (mười một triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng). Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào công văn số AVN-HR12/2025 ngày 09/12/2025 của Công ty TNHH A xác nhận, trong thời gian bà Phương trình bày là nghỉ 05 ngày thì Công ty ghi nhận bà Phương chỉ nghỉ phép 3,5 ngày đã được quản lý chấp thuận và được Công ty A ghi nhận là nghỉ hàng năm nghỉ phép có hưởng lương, Công ty đã thanh toán đủ tiền lương bao gồm cả 3,5 ngày nghỉ hàng năm nêu trên. Bà Phương cung cấp phiếu lương tháng 7/2025 do Công ty TNHH A xác nhận, và trình bày tiền lương của bà thì Công ty TNHH A trả đầy đủ là phù hợp với công văn xác nhận của Công ty. Tuy nhiên, số tiền bà bị trừ của 05 ngày phép là 11.771.000đ (mười một triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng), đây là số ngày phép bà được Công ty cho nghỉ, nhưng nếu bà đi làm thì Công ty vẫn sẽ trả thêm cho bà số tiền này, do tham gia giải quyết vụ án nên bà phải xin nghỉ vào ngày phép nên bà không được Công ty trả thêm tiền thu nhập này.

Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về một số quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng tại Điều 584 của Bộ luật Dân sự 2015 về căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại là khi có thiệt hại thực tế xảy ra, có hành vi xâm phạm trực tiếp đến tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác, có mối quan hệ nhân quả giữa thiệt hại xảy ra và hành vi xâm phạm.

Từ quy định nói trên, trong trường hợp này nguyên đơn nghỉ việc nhưng vẫn được hưởng nguyên lương thì không làm phát sinh thiệt hại thực tế về thu nhập. Hơn nữa, khi tham gia tố tụng, các bên có quyền và nghĩa vụ thực hiện các

thủ tục cần thiết. Việc dành thời gian cho các thủ tục tố tụng là một nghĩa vụ và quyền lợi của công dân và là một hệ quả tất yếu khi một bên khởi kiện hoặc tham gia vào một vụ kiện. Do đó, trường hợp này, pháp luật không quy định các bên tham gia tố tụng đương nhiên được bồi thường thu nhập bị mất do việc bị gián đoạn công việc. Ngoài ra, xét về mối quan hệ nhân quả về hành vi vi phạm hợp đồng của bị đơn không phải là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến thiệt hại thực tế nên yêu cầu bồi thường này của nguyên đơn là không phù hợp theo quy định tại các Điều 584, 585, 589 của Bộ luật dân sự nên không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường tổn thất tinh thần tương đương 02 (hai) tháng tiền lương cơ bản là 4.680.000đ (bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng). Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ tại Điều 592 của Bộ luật dân sự 2015 quy định thiệt hại do danh dự, nhân phẩm, uy tín bị xâm phạm. Theo đó, người có hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín của người khác thì người bị thiệt hại có quyền yêu cầu người có hành vi xâm phạm bồi thường một khoản tiền để bù đắp tổn thất tinh thần. Trong trường hợp này, tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê bãi đậu xe. Việc chấm dứt hợp đồng này không được xem là hành vi xâm phạm nghiêm trọng đến danh dự, nhân phẩm hay uy tín của bà nên yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường tổn thất tinh thần tương đương 02 (hai) tháng tiền lương cơ bản là 4.680.000đ (bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng) là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh về việc thụ lý, giải quyết vụ án của Tòa án đã tuân thủ các thủ tục tố tụng dân sự. Xét các đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn tự nguyên chịu toàn bộ án phí về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê lại quyền khai thác. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do gián đoạn công việc. Nguyên đơn được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí về yêu cầu bồi thường thiệt hại về tổn thất tinh thần.

[5]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3, 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 271; Điều 273 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, được sửa đổi bổ sung 2025.
- Điều 472; 474; 475; 584; 585; Điều 592 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Luật Thi hành án Dân sự năm 2008, sửa đổi năm 2014.

- Nghị quyết số: 326/2016/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;

- Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về một số quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Bà P đối với bị đơn là Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa Bà P và Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H về việc tiếp tục hợp đồng cho thuê lại quyền khai thác số: HDBX/NH/050 lập ngày 27/8/2023, thời hạn thuê là 01 năm, tính kể từ ngày hai bên ký lại hợp đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H về việc hoàn lại số tiền thuê tháng 12/2024 là 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng) cho Bà P.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Bà P về việc buộc Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H bồi thường thiệt hại chi phí gửi xe bên ngoài với mỗi tháng là 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng).

4. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của Bà P về bồi thường thiệt hại do gián đoạn công việc là 05 ngày x 2.354.200đ/ngày tương đương số tiền là 11.771.000đ (mười một triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng) và yêu cầu về bồi thường tổn thất tinh thần tương đương 02 (hai) tháng tiền lương cơ bản là 4.680.000đ (bốn triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

5. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn lại cho Bà P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0076585 ngày 20/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0009035 ngày 13/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà P được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí đối với yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12; Điều 14 của Nghị quyết 326/202016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban 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.

Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại H tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và nộp tại Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7. Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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).

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 9 – TP. HCM;
- Thi hành án dân sự TP. HCM;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Hồng Yến