

**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 66/2022/DS-PT
Ngày 21/01/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
nhà, yêu cầu đòi tài sản và bồi
thường thiệt hại

**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 Nguyễn Thị Ngọc Phương

Các Thẩm phán:

Ông Hoàng Hữu Thanh

Ông Phan Báu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Minh Vương – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, yêu cầu đòi tài sản và bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 446/2020/DS-ST ngày 25/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4346/QĐ-PT ngày 18/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 11574/2021/QĐPT-DS ngày 14/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 372/2022/QĐPT-DS ngày 12/01/2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Choi Byung C, sinh năm 1948 (có mặt)

Địa chỉ: A2-05-16 BS, chung cư S, phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người phiên dịch: Bà Đoàn Thị Huyền Tr, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: A6.23 Chung cư K, Phường X, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Bích T, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 45 Nguyễn Văn B, phường Y, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Bà Lê Thị M (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 11275 ngày 19/5/2021 lập tại Phòng Công chứng số 5, Thành phố Hồ Chí Minh). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Huỳnh Bích Th, sinh năm 1993 (vắng mặt)

2/ Ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 45 Nguyễn Văn B, phường Y, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại toà, nguyên đơn ông Choi Byung C trình bày:

Đầu tháng 3/2011, vì biết ông có nhu cầu mua nhà tại Thủ Đức để kinh doanh nên ông Nguyễn Doãn T1, người có mối quan hệ quen biết với ông đã giới thiệu ông mua căn nhà xây trái phép, chưa được cấp giấy chứng nhận từ bà Nh với giá 58.000.000 đồng. Theo nội dung ông T1 phiên dịch thì căn nhà này là của bà Nh, đất là của bà T. Việc mua bán có lập giấy tờ tay do bà T viết, có sự chứng kiến của ông T1 và ký nhận của bà Nh (chủ nhà) và bà T (chủ đất). Căn nhà ông mua nằm ở vị trí giáp ranh giữa căn nhà số 45 Nguyễn Văn B, khu phố 3, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (là căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào sổ hồ sơ gốc số 13940/98 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 16/11/1998) và căn nhà số 47 Nguyễn Văn B, khu phố 3, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay căn nhà trên vẫn còn, có số 45 Nguyễn Văn B, khu phố 3, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, có đề bảng hiệu màu hồng đề tên Shop Su's House, nằm giữa căn nhà cũng đề số 45 và căn nhà 47 Nguyễn Văn B, khu phố 3, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi mua nhà của bà Nh, ông đã ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà T (vì bà T là chủ đất) để mở cửa hàng ăn uống. Khi hợp đồng hết hạn, ông tiếp tục ký với bà T hợp đồng thuê nhà lần 2 với thời hạn thuê 03 năm, tính từ ngày 11/4/2013 đến ngày 11/4/2016. Ông đã đặt cọc cho bà T số tiền 30.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng. Hai bên thoả thuận đóng tiền thuê vào đầu tháng, ông đã đóng tiền thuê cho bà T đến tháng 01/2015 nhưng giấy nhận tiền và giấy tờ mua nhà đã bị thất lạc sau khi nhà hàng bị khoá cửa nên ông không thể nộp cho Tòa án được. Ngày 11/01/2015, khi bà T đến thu tiền thuê mặt bằng của tháng 02/2015, ông có gửi cho bà T một thông báo với

nội dung ông sẽ không thanh toán tiền thuê nhà nữa vì căn nhà này ông đã mua của bà Nh và thuộc quyền sử dụng của ông. Bà T xé bỏ tờ giấy, không nói gì và sau đó khoá luôn cửa nhà. Bà T đã chiếm đoạt toàn bộ thiết bị, dụng cụ, máy móc, vật tư, tài liệu, sổ sách... có trong cửa hàng.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên hủy hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa ông và bà Huỳnh Thị Bích T ngày 28/3/2013.

- Buộc bà Huỳnh Thị Bích T trả lại tiền cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trái luật là 60.000.000 đồng.

- Bồi thường thiệt hại về máy móc, vật tư, thực phẩm do bà T chiếm đoạt thông qua việc tự ý khóa cửa hàng là 82.000.000 đồng.

- Bồi thường thiệt hại về tinh thần tạm tính từ ngày 12/5/2015 đến 12/10/2017 là 99.000.000 đồng.

- Bồi thường thiệt hại cho ông trong những ngày không được kinh doanh là 792.000.000 đồng (tính từ ngày 12/01/2015 đến ngày 12/9/2018 là 1.320 ngày x 600.000 đồng/ngày = 792.000.000 đồng).

Sau khi nhà bị khoá, giữa ông và bà T không còn liên lạc gì với nhau, kể cả điện thoại, thư từ, gặp mặt. Ông cũng không liên hệ lại bà T để đòi tài sản vì thực phẩm để khoảng 02-03 ngày là bị hư hỏng. Bà T cũng không liên lạc ông để yêu cầu lấy lại tài sản.

Hiện nay ông không biết ông T1 và bà Nh ở đâu nên không thể cung cấp được địa chỉ nơi cư trú của những người trên cho Toà án được. Đề nghị Toà án liên hệ bà T để yêu cầu bà T cung cấp cho Toà vì bà T biết những người này.

* Tại biên bản lấy lời khai do Toà án lập ngày 09/7/2020 và quá trình tham gia tố tụng tại phiên toà bị đơn bà Huỳnh Thị Bích T trình bày:

Bà T xác nhận vào thời điểm bà ký hợp đồng cho ông C thuê nhà, căn nhà nằm ở vị trí như ông C trình bày, nhà được xây dựng trái phép, chưa được cấp sổ nhà và cấp chủ quyền. Năm 2017, bà được Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đối với căn nhà này. Căn nhà được cấp số 45B Nguyễn Văn B, khu phố 3, phường Bình Thới, quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2018, bà chuyển nhượng căn nhà này cho người khác. Người mua đã xây dựng lại và nhập chung vào sổ của căn nhà số 47 Nguyễn Văn B, khu phố 3, phường Bình Thới, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, hiện trạng căn nhà trước đây bà cho ông C thuê hiện không còn.

Trước khi ký hợp đồng cho ông C thuê mặt bằng vào tháng 4/2011, bà cho bà Nh thuê mặt bằng này để làm tiệm hớt tóc, hoàn toàn không có việc bà đã bán căn nhà này cho bà Nh như lời trình bày của ông C. Do hợp đồng thuê giữa bà và bà Nh chưa hết hạn nên để thuê được mặt bằng, ông C đã phải trả cho bà Nh một khoản tiền gọi là tiền sang nhượng mặt bằng 50.000.000 đồng. Sau khi

ông C và bà Nh thỏa thuận xong việc sang nhượng mặt bằng, giữa bà và ông C có ký với nhau một hợp đồng thuê mặt bằng lần một với thời gian thuê tương ứng với thời gian thuê còn lại của hợp đồng thuê mà bà đã ký kết với bà Nh.

Sau khi hợp đồng thuê mặt bằng lần thứ nhất hết hạn, bà và ông C có ký thêm một hợp đồng thuê mặt bằng mới vào ngày 28/3/2013. Nội dung hợp đồng thể hiện: Thời hạn thuê là 03 năm, tính từ ngày 11/4/2013 đến ngày 11/4/2016. Tiền thuê mặt bằng năm thứ nhất: 7.500.000 đồng/tháng, năm thứ 2: 8.500.000 đồng/tháng, năm thứ ba: 9.500.000 đồng/tháng. Tiền thuê trả trước, ở sau, trả tiền thuê vào ngày 11 hàng tháng. Ông C phải giao cho bà tiền thế chân là 30.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng thuê, thời gian đầu ông C đóng tiền thuê rất đầy đủ. Đến khoảng tháng 4 năm 2014, ông C lấy lý do việc kinh doanh bị ảnh hưởng bởi việc làm đường nên đóng tiền thuê không đúng hạn. Sau khi làm đơn nhờ các cơ quan giải quyết nhưng bị từ chối vì không đúng thẩm quyền, bà đã khoá một bên cửa (do nhà có cửa cuốn, có 02 chốt khoá hai bên). Sau đó ông C sang gặp bà T xin lỗi việc thanh toán trễ và tiếp tục thanh toán tiền thuê cho bà đúng hạn vào các tháng 5, 6, 7, 8, 9, 10 và tháng 11/2014 để được tiếp tục kinh doanh. Đến ngày 11/12/2014, ông C lại không thanh toán tiền thuê nhà cho bà với lý do căn nhà này ông đã mua từ bà Nh. Ngày 11/01/2015, bà T tiếp tục yêu cầu ông C thanh toán tiền thuê nhà nhưng ông C vẫn lấy lý do nhà này ông đã mua của bà Nh nên không thanh toán tiền thuê. Bức xúc trước thái độ của ông C nên bà T khoá một bên cửa, bên kia vẫn là khoá của ông C, mục đích khoá để tạo áp lực cho ông C buộc phải thanh toán tiền thuê nhà.

Sau khi khoá cửa, bà T đã nhiều lần gửi văn bản thông báo, gọi điện thoại yêu cầu ông C đến lấy tài sản, thanh toán tiền thuê nhà và trả lại nhà cho bà T nhưng ông C vẫn không đến lấy.

Sau khi có quyết định giải quyết đơn tố giác của ông C tại Công an phường Bình Thọ ngày 23/3/2015, bà mới tiến hành việc cắt ổ khoá, mở cửa nhà và phát hiện ông C đã dọn những tài sản có giá trị đi nơi khác, tài sản còn lại là bàn, ghế, bát, đĩa cũ. Bà phải thuê người dọn dẹp đồ cũ trên, và thuê một nơi khác để giữ đồ đạc, đồng thời bà tiếp tục yêu cầu ông C đến nhận tài sản. Chi phí thuê dọn dẹp mất khoảng 400.000 đồng, tiền thuê nhà giữ đồ mất 1.200.000 đồng mỗi tháng. Bà thuê nhà giữ đồ cho ông C khoảng 03 tháng thì ngưng vì không có khả năng thanh toán tiền thuê. Do vậy bà buộc mang đồ đạc của ông C bỏ ra đường.

Việc bà T khoá cửa nhà không cho ông C tiếp tục kinh doanh là do ông C không thanh toán tiền thuê nhà cho bà, vi phạm nghĩa vụ mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê. Vì những lý do trên, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vào thời điểm ký hợp đồng thuê nhà với ông C, người trực tiếp phiên dịch cho bà và ông C là ông Nguyễn Doãn T1. Ông T1 là người quen của ông C và bà Nh. Giữa ông T1 và bà không có mối quan hệ gì. Hiện nay ông T1 và bà Nh

đang ở đâu bà không biết nên không thể cung cấp địa chỉ cho Tòa án được.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc L và bà Huỳnh Bích Thủy trình bày: Liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông L đều thống nhất với toàn bộ lời khai của bà T và không bổ sung ý kiến gì thêm. Bà Th vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 446/2020/DS-ST ngày 25/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Choi Byung C.

- Tuyên hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa ông Choi Byung C và bà Huỳnh Thị Bích T ngày 28/3/2013 chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 11/4/2016.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Choi Byung C về việc tuyên hủy hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa ông Choi Byung C và bà Huỳnh Thị Bích T ngày 28/3/2013.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Choi Byung C về việc buộc bà Huỳnh Thị Bích T trả lại tiền cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc 60.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Choi Byung C về việc buộc bà Huỳnh Thị Bích T phải bồi thường thiệt hại về máy móc, vật tư, thực phẩm trị giá là 82.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Choi Byung C về việc buộc bà Huỳnh Thị Bích T phải bồi thường thiệt hại tổn thất về tinh thần 99.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại về doanh thu 792.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 04/12/2020, ông Choi Byung C nộp đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 446/2020/DS-ST ngày 25/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Choi Byung C là nguyên đơn có ý kiến trình bày: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Huỳnh Thị Bích T là bị đơn có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị M trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng trả lại cho ông Choi Byung C số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo đối với các nội dung khác. Buộc ông Choi Byung C chịu án phí theo quy định pháp luật.

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, sau khi nghe đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của Choi Byung C ký và gửi đơn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Ngọc L, bà Huỳnh Bích Th đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

- Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 28/3/2013 được ký kết giữa bà Huỳnh Thị Bích T với ông Choi Byung C:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự trong vụ án có căn cứ xác định nhà đất số 45 Nguyễn Văn B, phường Bình Thới, quận Thủ Đức (nay là Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 13940/98 ngày 16/11/1998 (cập nhật nội dung thay đổi ngày 24/3/2011) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Huỳnh Lâu và bà Võ Thị Phấn. Năm 2011, ông Lâu đã tặng cho nhà đất trên cho các con là bà Huỳnh Thị Bích T, bà Huỳnh Bích Th và ông Huỳnh Ngọc L sử dụng. Nhà đất trên được bà T cho bà Nh thuê làm tiệm hớt tóc. Đầu tháng 3/2011, ông Choi Byung C đã được ông Nguyễn Doãn T1 giới thiệu và ký kết với bà Nh hợp đồng sang nhượng mặt bằng trên. Sau khi ký hợp đồng sang nhượng với bà Nh, ông Choi Byung C ký kết hợp đồng thuê mặt bằng

với bà T trong thời gian 02 năm để mở cửa hàng ăn uống. Sau khi hợp đồng thuê lần thứ nhất hết hạn, ngày 28/3/2013 bà T và ông Choi Byung C ký hợp đồng thuê mặt bằng mới với thỏa thuận: thời hạn thuê 3 năm (tính từ ngày 11/4/2013 đến ngày 11/4/2016); tiền thuê mặt bằng năm thứ nhất là 7.500.000 đồng/tháng, năm thứ hai là 8.500.000 đồng/tháng, năm thứ ba là 9.500.000 đồng/tháng; tiền thuê trả trước, ở sau và trả tiền vào ngày 11 hàng tháng; Tiền đặt cọc 30.000.000 đồng.

Việc ký kết hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, ông Choi Byung C là người đủ điều kiện chịu trách nhiệm về hành vi dân sự của mình thực hiện, ký kết với một trong các chủ sở hữu chung của tài sản mà các chủ sở hữu chung khác không có ý kiến phản đối (trong quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà Th cũng không phản đối đối với hợp đồng nêu trên), sau khi ký kết hợp đồng ông Choi Byung C vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng để kinh doanh. Mặc dù, tại thời điểm các bên ký hợp đồng thuê mặt bằng không thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng là vi phạm về hình thức hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Nhà ở năm 2014 (thời điểm các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng) đã không bắt buộc phải công chứng hợp đồng thuê nên việc không công chứng, chứng thực hợp đồng không dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Hợp đồng có giá trị để giải quyết tranh chấp giữa các bên.

Tại Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 22/5/2020, ông Choi Byung C trình bày ông đã làm mất giấy tờ mua bán căn nhà được lập bằng giấy tờ tay do bà T viết, có sự chứng kiến của ông T1, bà Nh và bà T. Ông Choi Byung C không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc ông bị lừa dối hiểu nhầm mục đích ký hợp đồng với bà T là để thuê đất (vì bà T là chủ đất) còn căn nhà ông đã mua lại của bà Nh, bà T cũng không thừa nhận ý kiến trình bày của ông Choi Byung C. Ngoài ra, tại mục 3 phần “Cam kết” của hợp đồng có ghi nhận “Không được tự ý sửa đổi qui cách mặt bằng” nên có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định căn nhà thuộc sở hữu của bà T, không có cơ sở chấp nhận ý kiến trình bày của ông Choi Byung C về việc mua căn nhà.

Từ những nhận định trên, có căn cứ để xác định Hợp đồng thuê mặt bằng 28/3/2013 có hiệu lực và là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết. Tuy nhiên, thời hạn hợp đồng có hiệu lực đến ngày 11/4/2016, tính đến thời điểm ngày 06/11/2017 ông Choi Byung C nộp đơn khởi kiện đã hết hiệu lực hợp đồng và các bên thực tế cũng không tiếp tục thuê mặt bằng, do đó yêu cầu của nguyên đơn là không cần thiết và Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 28/3/2013 là có cơ sở.

- Đối với yêu cầu buộc bà T trả lại tiền cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trái luật là 60.000.000 đồng.

Xét thấy, Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 28/3/2013 ghi nhận số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng và bà T cũng thừa nhận có nhận cọc của ông Byung Cheol

30.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết hợp đồng. Theo thỏa thuận tiền thuê nhà đóng trước, ở sau, đóng vào ngày 11 hàng tháng. Nếu bên thuê vi phạm nhiều lần thì bên cho thuê có quyền chấm dứt hợp đồng mà không phải trả lại tiền cọc. Theo bà T, thực hiện hợp đồng, thời gian đầu ông Choi Byung C thanh toán tiền đầy đủ, đến tháng 4/2014 lấy lý do bị ảnh hưởng do xây dựng tuyến tàu Metro nên đóng tiền thuê không đúng hạn. Bà T đã làm đơn gửi Công an, Ủy ban nhân dân phường và khóa một bên cửa cuốn. Sau đó, ông Choi Byung C đã xin lỗi và tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn các tháng sau đó để tiếp tục kinh doanh. Đến ngày 11/12/2014, ông Choi Byung C lấy lý do căn nhà đã mua của bà Nh nên không thanh toán tiền thuê nhà cho bà T. Ngày 11/01/2015, bà T tiếp tục sang nhà yêu cầu ông Choi Byung C thanh toán tiền thuê nhà nhưng ông vẫn không thực hiện. Ông Choi Byung C cho rằng đã thanh toán tiền thuê mặt bằng đến ngày 11/12/2014; tuy nhiên, ông cũng không cung cấp được chứng từ trên và ông thừa nhận vào ngày 11/01/2015, bà T đến thu tiền mặt bằng của tháng 02/2015, ông có gửi cho bà T một thông báo thanh toán rằng ông sẽ không thanh toán tiền thuê nhà nữa vì căn nhà này ông đã mua của bà Nh và thuộc quyền sử dụng của ông (Biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2020).

Như vậy, ông Choi Byung C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của hợp đồng kỳ tháng 12/2014, bà T tự ý khóa cửa căn nhà và đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không trả lại số tiền cọc cho ông Choi Byung C là không đúng. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Choi Byung C về việc buộc bà T trả lại số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị M là người đại diện theo ủy quyền của bà T xác định số tiền cọc bà T tự nhận, không chia lại cho ông L, bà Th và không rõ có chi tiêu chung hay không nên Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc bà T có trách nhiệm trả lại số tiền nêu trên cho ông Choi Byung C. Bà T, ông L, bà Th được giành quyền khởi kiện về số tiền nêu trên với nhau trong một vụ án khác nếu có tranh chấp.

Xét trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Choi Byung C cũng đã nhiều lần vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê nhà và đến kỳ tháng 12/2014 cũng không thanh toán tiền thuê nhà cho bị đơn nên ông Choi Byung C cũng có lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng thuê nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông Choi Byung C về việc buộc bà T phải bồi thường số tiền phạt cọc là 60.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu bồi thường: thiệt hại về máy móc, vật tư, thực phẩm do bà T chiếm đoạt thông qua việc tự ý khóa cửa hàng là 82.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại những ngày không được kinh doanh là 792.000.000 đồng (tính từ ngày 12/01/2015 đến ngày 12/9/2018 là 1.320 ngày x 600.000 đồng/ngày = 792.000.000 đồng); Bồi thường thiệt hại về tinh thần tạm tính từ ngày 12/5/2015 đến 12/10/2017 là 99.000.000 đồng. Xét thấy:

Theo Giấy thông báo lần 3 (dấu bưu điện Bình Thọ ngày 20/10/2015) cho thấy sau khi thu hồi mặt bằng bà T đã tiến hành thông báo với ông Choi Byung

C về việc bà T lấy lại mặt bằng, yêu cầu ông thanh lý hợp đồng, và lấy lại đồ của ông tại một nhà kho mà bà đã thuê nếu như ông không tới lấy bà sẽ đem bỏ đi vì không còn tiền thuê kho. Như vậy, việc bà T khóa cửa nhằm gây áp lực cho ông Choi Byung C thanh toán tiền nhà chứ không vì mục đích chiếm đoạt tài sản. Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 22/5/2020 ông Choi Byung C thừa nhận sau khi bị khóa cửa ông và bà T không liên lạc với nhau, ông cũng không liên hệ để đòi lại tài sản. Ông biết việc bà T bỏ tài sản của mình tài sản bị để ngoài trời, không có bạt che phủ nhưng không đến nhận lại tài sản chứng tỏ ông đã chủ động từ bỏ quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt của mình. Như vậy, cho thấy, việc chấm dứt hợp đồng, thu hồi mặt bằng là do lỗi của ông Choi Byung C đã vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán, đồng thời khi ông Choi Byung C rời đi đã chủ động từ bỏ tài sản không liên hệ để lấy tài sản dù đã được thông báo.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Choi Byung C về bồi thường thiệt hại về máy móc, vật tư, thực phẩm, bồi thường thiệt hại những ngày không được kinh doanh và bồi thường thiệt hại về tinh thần.

Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nên có căn cứ để chấp nhận toàn bộ.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông Choi Byung C phải chịu và đã nộp đủ theo phiếu thu ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Choi Byung C là người có quốc tịch nước ngoài (Hàn Quốc) nhưng Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm miễn án phí cho ông Choi Byung C là không đúng với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án. Ông Choi Byung C phải chịu án phí đối với những yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là phạt cọc; bồi thường thiệt hại máy móc, vật tư, thực phẩm và bồi thường thiệt hại những ngày không được kinh doanh cụ thể là $66.000.000 + 82.000.000 + 792.000.000 = 934.000.000$ đồng, án phí ông Choi Byung C phải chịu là 40.020.000 (bốn mươi triệu không trăm hai mươi) đồng. Ông Choi Byung C được miễn án phí đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tinh thần không được chấp nhận (99.000.000 đồng) theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Số tiền án phí của ông Choi Byung C phải đóng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông đã đóng tổng cộng là $17.840.000 + 6.784.925 = 24.624.925$ (hai mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi lăm) đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037543 ngày 16/11/2017

và 0022841 ngày 24/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Choi Byung C còn phải đóng số tiền án phí là $40.020.000 - 24.624.925 = 15.395.075$ (mười lăm triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn không trăm chín mươi lăm) đồng.

Bà Huỳnh Thị Bích T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 30.000.000 đồng, án phí bà T phải chịu là 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Choi Byung C không phải chịu. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Choi Byung C được Thông báo miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Choi Byung C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 136, Điều 249, Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 584; Điều 589 và Điều 592 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29, điểm d khoản 1 Điều 12 của 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 và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Choi Byung C, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 446/2020/DS-ST ngày 25/11/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Về nội dung:

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Choi Byung C về việc buộc bà Huỳnh Thị Bích T phải trả số tiền đặt cọc 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng cho ông Choi Byung C. Bà Huỳnh Thị Bích T, ông Huỳnh Ngọc L, bà Huỳnh Bích Th được giành quyền khởi kiện về số tiền nêu trên với nhau trong một vụ án khác nếu có tranh chấp.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành bản án xong, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc thi hành án thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Choi Byung C:

- Về việc tuyên hủy Hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa ông Choi Byung C và bà Huỳnh Thị Bích T ngày 28/3/2013.

- Về việc buộc bà Huỳnh Thị Bích T trả tiền phạt cọc 60.000.000 đồng.

- Về việc buộc bà Huỳnh Thị Bích T phải bồi thường thiệt hại về máy móc, vật tư, thực phẩm trị giá là 82.000.000 đồng.

- Về việc buộc bà Huỳnh Thị Bích T phải bồi thường thiệt hại tổn thất về tinh thần 99.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại về doanh thu 792.000.000 đồng.

[2] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông Choi Byung C phải chịu và đã nộp đủ theo phiếu thu ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm là:

Ông Choi Byung C phải chịu án phí là 40.020.000 (bốn mươi triệu không trăm hai mươi) đồng. Số tiền án phí của ông Choi Byung C phải đóng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông đã đóng tổng cộng là $17.840.000 + 6.784.925 = 24.624.925$ (hai mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi lăm ngàn) đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037543 ngày 16/11/2017 và 0022841 ngày 24/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Choi Byung C còn phải đóng số tiền án phí là 15.395.075 (mười lăm triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn không trăm bảy mươi lăm) đồng.

Bà Huỳnh Thị Bích T phải chịu án phí là 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm là: Ông Choi Byung C không phải chịu. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Choi Byung C được Thông báo miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông Choi Byung C.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Ngọc Phương

