

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 501/2024/DS-PT  
Ngày 13-9-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng cho thuê  
tài sản

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 301/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 336/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1964; địa chỉ: số F, tổ B, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Dương H, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ A, ấp F, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: tổ A, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Trần Thị D, sinh năm 1965; địa chỉ: số F, tổ B, ấp A, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1973; địa chỉ: số nhà C, đường T, tổ E, khu phố E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: nhà nghỉ T3, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1971; địa chỉ: số nhà C, đường T, tổ dân phố A, khu phố E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: nhà nghỉ T3, tổ B, khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Ông Hoàng Đình T2, sinh năm 1978; địa chỉ: số nhà C, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: bị đơn ông Phạm Dương H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Chí T trình bày*: ngày 25/10/2006, ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị D được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 849475, số vào sổ H 01388 đối với diện tích 1.560m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 49 tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Trên đất vợ chồng ông T có xây dựng một nhà nghỉ, gồm có 18 phòng và có xin giấy phép kinh doanh nhà nghỉ và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy phép xây dựng số 259/GPXD ngày 13/8/2008. Khoảng năm 2013 thì xây dựng xong công trình nhà nghỉ, ông T đưa vào hoạt động. Ban đầu hoạt động theo hình thức hộ kinh doanh. Sau đó chuyển sang đăng ký hoạt động là công ty trách nhiệm hữu hạn. Vào ngày 28/9/2018, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu với tên gọi là Công ty TNHH K. Ngày 03/4/2019, ông T đã tiến hành thủ tục đăng ký thay đổi lần 01, chủ sở hữu tài sản là ông Nguyễn Chí T. Người đại diện theo pháp luật của công ty là bà Nguyễn Thị T1 – Chức danh: Giám đốc.

Do không có nhu cầu kinh doanh và có một số việc cá nhân nên ngày 01/10/2018 ông T đã cho ông Phạm Dương H thuê lại toàn bộ nhà nghỉ T3. Cùng ngày, ông T và ông H tiến hành ký kết hợp đồng thuê nhà nghỉ T3 (theo giấy phép kinh doanh là Công ty TNHH K); hợp đồng không có công chứng, chứng thực.

Hợp đồng thuê thể hiện: ông Nguyễn Chí T cho ông Phạm Dương H thuê nhà nghỉ T3 tọa lạc tại khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương, quyền sử dụng đất số AG 849475, thửa số 806, tờ bản đồ 49, diện tích 1.560m<sup>2</sup>. Thời hạn thuê nhà nghỉ T3 03 năm. Tài sản gồm đất và tài sản trên đất theo bản thống kê; phương thức thanh toán: 03 tháng đầu giá thuê: 15.000.000 đồng/tháng; 03 tháng kế tiếp giá thuê: 20.000.000 đồng/tháng; 12 tháng kế tiếp giá thuê: 25.000.000 đồng/tháng và 12 tháng kế tiếp giá thuê: 30.000.000 đồng/tháng. Đặt cọc trước 03 tháng: 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng). Thời hạn trả tiền thuê nhà nghỉ vào ngày 05 tây (dương lịch) hàng tháng. Tiền được chuyển vào tài khoản Ngân hàng S theo số tài khoản 060127538371 N – Chi nhánh T4, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ một bản.

Ngay sau khi ký hợp đồng, theo yêu cầu của ông Phạm Dương H nên ông T đã bàn giao toàn bộ tài sản nhà, đất và giấy tờ liên quan cho vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 để quản lý, hoạt động kinh doanh nhà nghỉ. Việc ông H giao nhà nghỉ cho vợ chồng ông H1, bà T1 quản lý và hoạt động kinh doanh

thì ông T biết và không có ý kiến phản đối. Hơn nữa, ông H1 cam đoan với ông T là nhận nhà nghỉ T3 để thực hiện như ông Phạm Dương H đã thỏa thuận trong hợp đồng nên ông T tin tưởng và không có ý kiến phản đối. Để tránh những rủi ro trong hoạt động kinh doanh nên ông T đã yêu cầu ông Phạm Văn H1 cam kết với nội dung được ghi thêm phần phía sau của hợp đồng thuê nhà nghỉ T3 giữa ông T và ông H ngày 01/10/2018 và nội dung ông H1 cam kết được ghi cùng ngày ký Hợp đồng ngày 01/10/2018. Sau đó, ông T mới tiến hành bàn giao toàn bộ tài sản nhà, đất và giấy tờ liên quan cho vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 để sử dụng hoạt động kinh doanh.

Đối với số tiền cọc 45.000.000 đồng được trừ vào 03 tháng đầu sau ngày ký hợp đồng thuê. Thời gian đầu thì ông H thực hiện trả tiền thuê hàng tháng cho ông T đầy đủ, nhưng sau đó ông H chậm trả và hiện nay ông H, cũng như vợ chồng ông H1, bà T1 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà nghỉ từ tháng 01/2020 cho đến nay.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Hủy Hợp đồng thuê nhà nghỉ T3 giữa ông Nguyễn Chí T và ông Phạm Dương H ngày 01/10/2018.

2. Yêu cầu ông Phạm Dương H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Chí H2 tiền thuê hàng tháng chưa thanh toán tính từ tháng 01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (tháng 4/2024) là 1.108.000.000 đồng (một tỷ một trăm lẻ tám triệu đồng).

Đối với tiền thuê kể từ ngày ký hợp đồng thuê đến tháng 12/2019, nguyên đơn xác định đã căn trừ các khoản vay với bị đơn nên không có yêu cầu.

3. Yêu cầu ông Phạm Dương H, ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 giao trả lại toàn bộ tài sản gắn với quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc thực tế 1.159,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 49 tại khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên.

Ông T thừa nhận bà T1 có thay ông T trả cho Ngân hàng tổng số tiền 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, số tiền này ông T đã trừ vào khoản tiền phải trả khi thuê khách sạn theo Hợp đồng thuê nhà nghỉ giữa ông T và ông H ký ngày 01/10/20218. Do đó, ông không đồng ý trả cho bà T1 số tiền 350.000.000 đồng. Đối với các yêu cầu khác, ông T đề nghị bà T1 chứng minh.

*Bị đơn ông Phạm Dương H trình bày:* khoảng tháng 9/2018, ông Phạm Dương H có thuê nhà nghỉ T3 của ông Nguyễn Chí T. Nhà nghỉ gồm có tất cả 18 phòng, dạng biệt thự mini liền kề và có khuôn viên rõ ràng, có tường rào bao quanh. Khi thuê do nhà nghỉ đã xuống cấp, không kinh doanh được, được sự đồng ý của ông T thì ông H đã tiến hành sửa chữa và làm mới một số hạng mục để phục vụ cho việc kinh doanh. Ngày 01/10/2018, ông H và ông T ký kết Hợp đồng thuê nhà nghỉ T3, nội dung của hợp đồng giống như ông T đã trình bày nêu trên. Hợp đồng được lập thành 02 bản nhưng ông T giữ hết, ông H không có giữ bản nào. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Sau khi ký hợp đồng, ông H có đặt

cọc trước 03 tháng cho ông T số tiền 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng thì cùng ngày 01/10/2018, ông T đã yêu cầu ông H phải bàn giao toàn bộ nhà nghỉ T3 cho vợ chồng ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 thuê, còn chi phí sửa chữa nhà nghỉ ông T sẽ trả lại cho ông H. Tổng chi phí ông H bỏ ra sửa chữa khoảng 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Do đã lâu và là bạn bè quen biết nên ông H không còn lưu giữ bất kỳ chứng từ gì liên quan đến việc ông bỏ tiền ra sửa chữa nhà nghỉ nên không có để cung cấp cho Tòa án. Do chỗ bạn bè quen biết, làm ăn chung với nhau nên ông H đã giao toàn bộ nhà nghỉ cùng giấy tờ đăng ký kinh doanh cho vợ chồng ông H1, bà T1. Kể từ ngày 01/10/2018 cho đến nay, người trực tiếp kinh doanh và trả tiền thuê nhà nghỉ là vợ chồng ông H1 và bà T1 chứ không phải ông H. Do đó, ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí T. Việc ông H bàn giao nhà nghỉ cho vợ chồng ông H1, bà T1 thì ông T đều biết và không có ý kiến phản đối gì.

Từ ngày ông H bàn giao nhà nghỉ cùng giấy tờ liên quan đến nhà nghỉ cho vợ chồng ông H1, bà T1 thuê để kinh doanh cho đến nay, ông T vẫn chưa trả lại cho ông H tiền đặt cọc trước 03 tháng là 45.000.000 đồng và chi phí sửa chữa nhà nghỉ T3 mà trước đó ông đã bỏ ra. Ông H đã được Thẩm phán giải thích về quyền nộp đơn yêu cầu phản tố nhưng không có làm đơn yêu cầu phản tố vì ông nhận thấy mình không phải có nghĩa vụ này. Ông H đồng ý hủy hợp đồng thuê nhà nghỉ T3 giữa ông H và ông T ký ngày 01/10/2018 với điều kiện ông T phải hoàn trả cho ông H tiền đặt cọc 45.000.000 đồng và 400.000.000 đồng chi phí sửa chữa nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* ngày 01/10/2018, vợ chồng bà T1 nhận khách sạn K từ bị đơn ông Phạm Dương H, vợ chồng bà T1 không có ký hợp đồng thuê khách sạn với nguyên đơn ông T. Việc trả tiền thuê khách sạn giữa ông H và ông T như thế nào thì bà T1 không rõ vì đó là việc thoả thuận giữa hai ông với nhau. Khi bà T1 nhận khách sạn để kinh doanh thì lúc này khách sạn đã bị tước giấy phép kinh doanh. Để khách sạn tiếp tục hoạt động nên bà T1 đã phải nộp các khoản thuế mà khách sạn còn nợ và nộp phạt do bị xử phạt vi phạm hành chính. Sau đó, làm các thủ tục hành chính khác như: thay đổi người đại diện theo pháp luật, lúc này bà T1 đứng tên trên giấy phép kinh doanh và các thủ tục liên quan đến an ninh trật tự. Đến tháng 4/2019, vợ chồng bà mới bắt đầu hoạt động kinh doanh. Thời điểm đưa khách sạn vào hoạt động thì Ngân hàng N (A) - Chi nhánh T5 xuống làm việc và yêu cầu niêm phong khách sạn vì ông T còn nợ tiền Ngân hàng. Sau đó, bà T1 phải đứng ra thay ông T trả nợ cho Ngân hàng với sự đồng ý của ông T có biên bản làm việc của Ngân hàng. Để trả tiền cho Ngân hàng thì bà T1 phải đi vay bên ngoài số tiền 350.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng. Việc bà T1 trả tiền cho Ngân hàng thay ông T được thực hiện 04 lần vào các ngày 29/11/2018 thanh toán 40.000.000 đồng; ngày 10/12/2018 thanh toán 110.000.000 đồng; ngày 24/4/2019 thanh toán 100.000.000 đồng và ngày 01/7/2019 thanh toán 100.000.000 đồng. Do đó, bà T1 có yêu cầu ông T trả lại số tiền 350.000.000 đồng mà bà đã thay ông T trả tiền cho Ngân hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày:* Bà D thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông T và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 trình bày:* Ông H1 thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị T1 và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đình T2 trình bày:* Trước đây ông T2 có cho vợ chồng ông T, bà D vay tổng số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Theo Quyết định số 216/2021/QĐST-DS ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên buộc vợ chồng ông T có nghĩa vụ trả cho ông T2 tiền nợ gốc 5.000.000.000 đồng và tiền lãi là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) và trả chậm nhất vào ngày 26/7/2021. Tuy nhiên, cho đến nay vợ chồng ông T, bà D chưa trả cho ông T2 bất kỳ khoản tiền nào. Do đó, ông T2 đã nộp đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành dân sự huyện C đề nghị thi hành quyết định công nhận nêu trên đối với vợ chồng ông T để đảm bảo quyền lợi cho ông. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi ban hành Quyết định số 31/QĐ-CCTHADS ngày 04/3/2022 về việc uỷ thác thi hành án đến C (nay là thành phố) Tân Uyên thi hành. Đến ngày 21/3/2022, C (nay là thành phố) Tân Uyên đã ban hành Quyết định Thi hành án theo yêu cầu số 665/QĐ-CCTHADS buộc ông T và bà D có trách nhiệm trả tiền cho ông T2 theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi và ông T2 đã có đơn đề nghị C (nay là thành phố) Tân Uyên phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa số 806, tờ bản đồ số 49 tại khu phố K, phường K, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01388 ngày 25/10/2006 đứng tên ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí T về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản” đối với bị đơn ông Phạm Dương H như sau:

- Hủy Hợp đồng thuê nhà nghỉ T3 ngày 01/10/2018 giữa ông Nguyễn Chí T và ông Phạm Dương H.

- Buộc ông Phạm Dương H có nghĩa vụ trả tiền thuê tài sản cho ông Nguyễn Chí T 1.063.000.000 đồng (một tỷ không trăm sáu mươi ba triệu đồng).

- Buộc ông Phạm Dương H, ông Phạm Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 giao trả lại toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất 1.159,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương gồm: 07 nhà cho thuê, 01 nhà ở, 01 nhà mát, 01 nhà xe, sân lát gạch, 04 cây xanh,

02 cây lộc vừng, 12 cây thân tài, 09 cây cau vua và 01 cây sung (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16 tháng 5 năm 2024, bị đơn ông Phạm Dương H kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn ký hợp đồng cho bị đơn thuê tài sản (nhà nghỉ), sau đó 10 ngày nguyên đơn ký bàn giao nhà nghỉ và tài sản khác gắn liền nhà nghỉ cho bị đơn quản lý, kinh doanh. Do đó, bị đơn phải có nghĩa vụ đối với người cho thuê. Việc bị đơn giao nhà nghỉ này cho vợ chồng ông H1, bà T1 kinh doanh nếu có thiệt hại thì bị đơn có quyền khởi kiện tại một vụ án khác. Riêng việc bà T1 có giao dịch cho nguyên đơn vay tiền thì có thể khởi kiện tại vụ án khác. Từ những nhận định trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: kháng cáo bị đơn ông Phạm Dương H trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Ông Nguyễn Chí T và bà Trần Thị D (vợ chồng) là chủ sở hữu khách sạn K gồm có 16 phòng cho thuê và công trình phụ trợ khác, xây dựng trên thửa đất số 806, tờ bản đồ số 49 tại khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 849475, sổ vào sổ H 01388 ngày 25/10/2006 cấp cho ông T, bà D.

[3] Khách sạn K được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 28/9/2018 và thay đổi lần thứ nhất ngày 03/4/2019, có tên gọi Công ty TNHH K (gọi tắt Khách sạn K).

[4] Ngày 01/10/2018, ông Nguyễn Chí T (nguyên đơn) ký hợp đồng không công chứng hay chứng thực cho ông Phạm Dương H (bị đơn) thuê lại khách sạn K, có nội dung ông Nguyễn Chí T cho ông Phạm Dương H thuê nhà nghỉ T3 tọa lạc tại khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương QSDĐ số AG 849475, thửa số 806, tờ bản đồ 49, diện tích 1.560m<sup>2</sup>. Thời hạn thuê nhà nghỉ T3 03 năm,

có hiệu lực từ ngày 01/10/2018. Tài sản gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo bản thống kê; phương thức thanh toán: 03 tháng đầu giá thuê: 15.000.000/tháng; 03 tháng kế tiếp giá thuê: 20.000.000/tháng; 12 tháng kế giá thuê: 25.000.000/tháng và 12 tháng kế tiếp giá thuê: 30.000.000/tháng. Đặt cọc trước 03 tháng: 45.000.000 đồng. Bên B trả tiền thuê nhà nghỉ T3 vào hằng tháng vào ngày 05 tây (dương lịch). Tiền được chuyển vào tài khoản Ngân hàng S theo số tài khoản 060127538371 N – Chi nhánh T4, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng cho thuê nhà nghỉ T3 giữa các bên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 121, 122 Luật Nhà ở nên có hiệu lực pháp luật theo Điều 117 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng có hiệu lực pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, nguyên đơn và bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên không thỏa thuận thay đổi bất kì điều khoản nào liên quan đến hợp đồng đã ký, nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ, bàn giao nhà nghỉ cho bị đơn như đã thỏa thuận (theo biên bản bàn giao dụng cụ thiết bị ngày 05/10/2018, bút lục 167).

[5] Bị đơn ông H, cho rằng sau khi ký hợp đồng thuê nhà nghỉ T3 thì ông T lấy lại nhà nghỉ và cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T1, ông Phan Văn H3 thuê; tuy nhiên, nguyên đơn ông T không thừa nhận việc này. Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T1 thừa nhận đã nhận khách sạn K từ ông H (bị đơn) để kinh doanh từ ngày 01/10/2018, điều này được thể hiện việc ông Phạm Văn H1 (chồng bà T2) có ghi nội dung nhận khách sạn vào trang cuối của Hợp đồng thuê nhà nghỉ T3, giữa ông T với ông H như sau *“Hôm nay, ngày 01/10/2018, tôi tên Phạm Văn H1 có nhận kinh doanh khách sạn K từ anh H, Tôi cam kết chịu mọi trách nhiệm về việc kinh doanh của mình trước pháp luật cũng như ông Nguyễn Chí T đã giao cho ông H”*.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H trình bày khi ông H giao nhà nghỉ cho ông H1 thì ông T chứng kiến; ông T trình bày đã cho ông H thuê khách sạn thì ông H cho ai thuê là quyền ông H; đồng thời bà T1 thừa nhận ký hợp đồng thuê tài sản nhà nghỉ với ông T là để làm giấy phép kinh doanh khách sạn.

[7] Từ những tài liệu, chứng cứ trên có căn cứ xác định ông T (nguyên đơn) cho ông H (bị đơn) thuê khách sạn K để kinh doanh từ ngày 01/8/2018, cùng ngày 01/8/2018 ông H giao việc kinh doanh cho vợ chồng ông H1, bà T1. Do đó, đến ngày 05/10/2018 ông Trung lập biên bản bàn giao dụng cụ thiết bị của khách sạn K cho ông H ký nhận, bút lục 167).

[8] Sau khi ông H ký hợp đồng thuê tài sản là khách sạn của ông T cho đến ngày xét xử sơ thẩm, các bên không có tài liệu chứng cứ nộp cho Tòa án chứng minh đã thanh toán tiền thuê tài sản. Do đó, khởi kiện của ông T yêu cầu ông H trả tiền thuê tài sản khách sạn là có căn cứ. Tuy nhiên, ông T thừa nhận quá trình bà T1, ông H1 quản lý khách sạn đã trả số tiền 350.000.000 đồng để tất toán khoản vay của ông T tại Ngân hàng A nhằm xóa thế chấp đối với thửa đất xây dựng khách sạn. Ông T thừa nhận điều này và đã được ông T trừ vào tiền thuê tài sản là khách sạn, còn nợ tiền thuê từ tháng 01/2020 cho đến nay.

[9] Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy: về tiền thuê khách sạn 03 năm tính từ

ngày 01/10/2018 đến 30/9/2021 các bên thỏa thuận phải thanh toán như sau:

Từ ngày 01/10/2018 đến 30/12/2018 (03 tháng) là 45.000.000 đồng (15.000.000 đồng/tháng).

Từ 01/01/2019 đến 30/3/2019 (03 tháng) là 60.000.000 đồng (20.000.000 đồng/tháng).

Từ 01/4/2019 đến 30/3/2020 là (12 tháng) là 300.000.000 đồng (25.000.000 đồng/tháng).

Từ 01/4/2020 cho đến kết thúc hợp đồng 30/9/2021 là 30.000.000 đồng/tháng.

Ông T thừa nhận khấu trừ số tiền bà T1 trả cho Ngân hàng 350.000.000 đồng vào tiền thuê tài sản khách sạn hàng tháng thì:

Thời gian từ ngày 01/10/2018 đến ngày 30/3/2019 số tiền trả thuê tài sản là 105.000.000 đồng.

Còn lại 245.000.000 đồng được trừ vào thời gian từ 01/04/2019 đến ngày 24/01/2020.

[10] Như vậy, từ ngày 25/01/2020 đến ngày kết thúc hợp đồng 30/9/2021, ông T chưa thanh toán tiền thuê tài sản khách sạn cho ông H. Đồng thời, sau ngày 30/9/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm ông T chưa có văn bản giao trả tài sản, chấm dứt việc thuê tài sản, Do đó, buộc ông H tiếp tục thanh toán tiền thuê cho ông T là có căn cứ.

[11] Tiền thanh toán được tính theo mức 30.000.000 đồng/tháng (theo thỏa thuận năm cuối cùng), thì thời gian từ ngày 25/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 06/5/2024 là 51 tháng 12 ngày tương đương số tiền 1.542.000.000 đồng.

[12] Nguyên đơn thừa nhận đang giữ tiền cọc 45.000.000 đồng của ông H. Cấp sơ thẩm khấu trừ tiền cọc vào số tiền ông H còn thanh toán cho ông T là phù hợp. Đồng thời ông T chỉ yêu cầu ông H thanh toán số tiền 1.063.000.000 đồng là đã có lợi cho ông H.

[13] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ tài sản khách sạn K hiện do ông H, ông H1 và bà T1 đang quản lý, khai thác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, ông H1 và bà T1 trả lại toàn bộ tài sản khách sạn K cho ông T là có căn cứ.

[14] Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông H không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[15] Án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Dương H.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Dương H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại các Biên lai số 0001475 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (do bà Nguyễn Thị T1 nộp thay).

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên ;
- VKSND thành phố Tân Uyên ;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Văn Tài**