

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 294/2024/DS-PT

Ngày 16/12/2024

V/v: tranh chấp hợp

đồng thuê tài sản,

hợp đồng đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng

Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Xuân Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 334/2024/TLPT-DS, ngày 05 tháng 11 năm 2024, về “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 132/2024/DS-ST, ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 364/2024/QĐ-PT, ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1995 (có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Hoàng Y, sinh năm 1985 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: ông Lê Thành H, sinh năm 1984. Địa chỉ: tổ A, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phùng Thị L, sinh năm 1987. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2024 và trong quá trình tham gia tố tụng, bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà Nguyễn Hoàng Y là nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/9/2023, nhằm ngày 13/8/2023 âm lịch, các nguyên đơn có thuê quán bida của bị đơn Lê Thành H để kinh doanh. Quán tọa lạc trên thửa đất số 431, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, có tên H1 kinh doanh Phùng Thị L (bà L là vợ ông H). Thời gian thuê 02 năm, tính từ ngày 27/9/2023 (nhằm ngày 13/8/2023 âm lịch) đến ngày 27/9/2025 (nhằm ngày 13/8/2025 âm lịch), giá thuê mỗi tháng là 7.000.000 đồng. Đóng tiền trước một tháng 7.000.000 đồng, đặt cọc 06 tháng số tiền 42.000.000 đồng. Có lập hợp đồng bằng văn bản, bà L chứng kiến, nhưng không ký tên vào hợp đồng thuê, một mình ông H ký vào hợp đồng. Sau khi nhận quán kinh doanh, các nguyên đơn trả tiền thuê hàng tháng đầy đủ. Ngày 15/10/2023, bà L đến quán X, đánh bà T. Do mâu thuẫn với bà L vợ ông H, nên ngày 07/5/2024 bà T và bà Y khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quán bida. Buộc ông H trả lại tiền đặt cọc 42.000.000 đồng và đồng ý trả lại cho ông H quán cùng với tài sản thuê, gồm: 05 bàn bida, trong đó có một bàn bida lớn; cơ, phụ kiện kèm theo bàn bida; một amly thùng bát; một máy đông đá; một máy nước nóng lạnh.

Sau khi các nguyên đơn khởi kiện, vào ngày 18/6/2024 bà Phùng Thị L ngang nhiên đóng cửa quán, quản lý toàn bộ tài sản có trong quán, trong đó có tài sản của các nguyên đơn gồm: quần áo, mỹ phẩm và đồ dùng cá nhân, một giấy khai sinh tên Nguyễn Ngọc Kim N; một giấy phép lái xe tên Nguyễn Thị Ngọc T; dụng cụ học tập của Nguyễn Ngọc Kim N; một nồi cơm điện; một bếp gas mini; một bếp gas và bình gas lớn; một camera; một máy quạt; tám két vỏ chai nước ngọt; hai gầu bông; mùng, mền, nệm gối; số tiền 1.700.000 đồng và vật dụng phục vụ cho nấu ăn. Do ông H và bà L không có thiện chí để giải quyết vụ án một cách triệt để, nên các nguyên đơn không khởi kiện bổ sung yêu cầu trả số tài sản bị ông H quản lý. Khi nào ông H trả tài sản sẽ giải quyết sau.

Bị đơn ông Nguyễn Thành H2 trình bày:

Ông H2 thừa nhận có cho các nguyên đơn thuê quán bida để kinh doanh đúng như các nguyên đơn trình bày. Ông H2 đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê theo yêu cầu của các nguyên đơn. Do ông H2 không vi phạm hợp đồng nên không đồng ý trả lại số tiền cọc 42.000.000 đồng. Ông H2 thừa nhận ngày 18/6/2024 đã đóng cửa quán, với lý do là tính đến ngày 18/6/2024 các nguyên đơn còn nợ 02 tháng tiền thuê không trả. Nguyên nhân thứ hai dẫn đến ông H2 đóng cửa quán là do các nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn tại Tòa án, nhưng vẫn mở cửa quán hoạt động, nên đóng cửa nhằm bảo vệ tài sản của ông H2. Trước khi đóng cửa quán, ông H2 có thông báo cho các nguyên đơn biết, nhưng không kiểm tra tài sản cho thuê và tài sản của các nguyên đơn có trong quán.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phùng Thị L trình bày:

Bà L thống nhất ý kiến của ông H2, bà L xác định chỉ cho các nguyên đơn thuê bàn ghế chứ không cho thuê nhà gắn liền đất làm cơ sở kinh doanh quán bida. Khi thỏa

thuận thuê bàn ghế bà L có chứng kiến, nhưng khi ký hợp đồng bà L không chứng kiến, không ký tên vào hợp đồng.

Qua thu thập chứng cứ xác định: Quán của H1 kinh doanh Phùng Thị L, tọa lạc trên thửa đất số 431, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, do Phùng Thị L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc T và chị Nguyễn Hoàng Y:

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quán bida giữa chị Nguyễn Thị Ngọc T và chị Nguyễn Hoàng Y với anh Lê Thành H ký kết ngày 27/9/2023 (nhằm ngày 13/8/2023 âm lịch).

Buộc anh Lê Thành H trả Nguyễn Thị Ngọc T và chị Nguyễn Hoàng Y số tiền 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

Anh Lê Thành H đã quản lý sử dụng quán bida tên H1 kinh doanh Phùng Thị L từ ngày 18/6/2024, nên không phải buộc Nguyễn Thị Ngọc T và chị Nguyễn Hoàng Y giao trả quán cho anh Lê Thành H và anh Lê Thành H tự chịu trách nhiệm đối với tài sản cho thuê kèm theo quán.

Không xét phân tài sản của chị Nguyễn Thị Ngọc T và chị Nguyễn Hoàng Y hiện còn ở quán.

Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/9/2024 ông Lê Thành H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tuyên buộc các nguyên đơn phải tiếp tục trả tiền thuê tài sản theo hợp đồng, đồng thời công nhận số tiền đặt cọc 42.000.000đ anh H được nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Lê Thành H giữ nguyên kháng cáo, ông H yêu cầu các nguyên đơn trả tiền thuê 01 tháng còn thiếu là 7.000.000đ, không đồng ý trả lại tiền cọc 35.000.000đ như án sơ thẩm đã tuyên.

Các nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của ông H, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thành H;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Về án phí phúc thẩm: ông H phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Thành H còn trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, ông H nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Xét thấy: ngày 27/9/2023 (nhằm ngày 13/8/2023 âm lịch) các nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc T và Nguyễn Hoàng Y có ký kết hợp đồng thuê quán bida của bị đơn Lê Thành H để kinh doanh, thời hạn thuê 02 năm, giá thuê một tháng là 7.000.000đ, các nguyên đơn trả trước tiền thuê một tháng và đặt cọc cho ông H 06 tháng với số tiền 42.000.000 đồng. Các nguyên đơn nhận quán hoạt động ngay sau khi ký kết hợp đồng. Xét hợp đồng thuê giữa các đương sự phù hợp quy định tại các Điều 483, 484, 485, 486, 487, 488 của Bộ luật dân sự 2015, hợp đồng có hiệu lực, các bên liên quan đã thực hiện hợp đồng từ ngày 27/9/2023. Các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê quán bida đã ký kết ngày 27/9/2023, đây là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với quy định tại Điều 493 của Bộ luật dân sự 2015, nên được công nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Thành H:

Xét thấy, quá trình thực hiện hợp đồng thuê tài sản thì giữa bà Huỳnh Thị L1 (vợ ông H) và các nguyên đơn có xảy ra mâu thuẫn, cự cãi nên hai bên không thỏa thuận được việc chấm dứt hợp đồng, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Trong thời gian Tòa án đang giải quyết vụ án thì bà Huỳnh Thị L1 tự ý đóng cửa quán bida, không cho các nguyên đơn mở cửa hoạt động là lỗi của bà L1. Tại khoản 1 Điều 492 của Bộ luật dân sự 2015 quy định về hợp đồng thuê khoán tài sản như sau: trường hợp một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý. Mặc dù, các nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn ra Tòa án yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê quán, nhưng Tòa án chưa ban hành một bản án có hiệu lực pháp luật, thì ông H và bà L1 tự ý đóng cửa quán bida, không cho các nguyên đơn mở cửa hoạt động, không có một thỏa thuận nào với các nguyên đơn, xem như phía ông H đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quán bida và đây chính là lỗi của vợ chồng ông H, không phải do lỗi của các nguyên đơn. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê quán nên đã được Tòa án cấp sơ thẩm công nhận. Bị đơn ông H thừa nhận tính đến ngày 18/6/2024 các nguyên đơn còn thiếu bị đơn một tháng tiền thuê là 7.000.000đ, các nguyên đơn cũng đồng ý trả bị đơn số tiền này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc các nguyên đơn trả bị đơn 7.000.000đ tiền thuê còn thiếu một tháng là có căn cứ.

Xét về số tiền đặt cọc 42.000.000đ: theo hợp đồng thuê quán bi da lập ngày 13/8/2023 (âm lịch), ông H nhận tiền đặt cọc 06 tháng của các nguyên đơn là 42.000.000đ. Các bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thì phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như đã phân tích ở trên, bị đơn tự ý đóng cửa quán, không cho các nguyên đơn mở cửa kinh doanh là lỗi của bị đơn nên buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn toàn bộ tiền đặt cọc là đúng quy định, tuy nhiên do các nguyên đơn còn thiếu bị đơn một tháng tiền thuê là 7.000.000đ và đồng ý khấu trừ vào tiền đặt cọc, sau khi đã khấu trừ, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền còn lại 35.000.000đ là có căn cứ chấp nhận.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quán bida ký kết ngày 27/9/2023 và buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền 35.000.000đ là đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

[3].Về án phí phúc thẩm: căn cứ khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H phải chịu 300.000 đồng.

[4].Các quyết định khác của bản án sơ thẩm gồm: ông Lê Thành H đã quản lý sử dụng quán bida tên H1 kinh doanh Phùng Thị L từ ngày 18/6/2024, nên không phải buộc Nguyễn Thị Ngọc T và Nguyễn Hoàng Y giao trả quán và ông Lê Thành H tự chịu trách nhiệm đối với tài sản cho thuê kèm theo quán. Không xét phân tài sản của Nguyễn Thị Ngọc T và Nguyễn Hoàng Y hiện còn ở quán; án phí sơ thẩm, những phần này không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thành H;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 483, Điều 484, Điều 485, Điều 486, Điều 487, Điều 488, Điều 492 của Bộ luật dân sự 2025; khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà Nguyễn Hoàng Y:

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quán bida giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà Nguyễn Hoàng Y với ông Lê Thành H ký kết ngày 27/9/2023 (nhằm ngày 13/8/2023 âm lịch).

2. Buộc ông Lê Thành H có nghĩa vụ hoàn trả bà Nguyễn Thị Ngọc T và bà Nguyễn Hoàng Y số tiền đặt cọc 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí phúc thẩm: ông Lê Thành H phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0001459 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Ông H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm gồm: ông Lê Thành H đã quản lý, sử dụng quán bida tên H1 kinh doanh Phùng Thị L từ ngày 18/6/2024, nên không phải buộc Nguyễn Thị Ngọc T và Nguyễn Hoàng Y giao trả quán cho ông Lê Thành H và ông H tự chịu trách nhiệm đối với tài sản cho thuê kèm theo quán; không xét phân tài sản của Nguyễn Thị Ngọc T và Nguyễn Hoàng Y hiện còn ở quán; án phí dân sự sơ thẩm, các quyết định này không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND cùng cấp;
- TAND huyện Long Hồ;
- CCTHADS huyện Long Hồ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình