

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 105/2025/DS-PT

Ngày 25 - 3 - 2025

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm, bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 116/2025/DS - PT ngày 20/01/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm: 300/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

+ Ông Nguyễn Ngọc M, bà Đậu Thị Đ; địa chỉ: Thôn B, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

+ Bà Nguyễn Thị Bích T, ông Phan Văn Đ1; địa chỉ: Số A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc M, bà Đậu Thị Đ và bà Nguyễn Thị Bích T: Phan Văn Đ1; địa chỉ: Số A N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Đỗ N; địa chỉ: Số E Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Linh N1; địa chỉ: Số A C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Đỗ N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn – Ông Phan Văn Đ1 trình bày:

Ngày 15/5/2022 chúng tôi gồm, tôi Phan Văn Đ1, vợ là bà Nguyễn Thị Bích T và ông Nguyễn Ngọc M, bà Đậu Thị Đ có ký hợp đồng cho ông Nguyễn Đỗ N thuê nhà, theo thỏa thuận thì hợp đồng thuê có thời hạn 05 năm bắt đầu từ 01/6/2022 đến 30/5/2027, tiền thuê được thanh toán mỗi năm một lần theo lịch như sau: Năm 01 (từ 01/6/2022 đến 01/6/2023): 18.000.000 đồng/tháng; năm 02 (từ 01/6/2023 đến 01/6/2024): 20.000.000 đồng/tháng; năm 03 (từ 01/6/2024 đến 01/6/2025): 22.000.000 đồng/tháng; năm 04 (từ 01/6/2025 đến 01/6/2026): 24.000.000 đồng/tháng; năm 05 (từ 01/06/2026 đến 30/05/2027): 26.000.000 đồng/tháng.

Theo đó, chúng tôi đã nhiều lần liên lạc yêu cầu ông Nguyễn Đỗ N thanh toán theo đúng như điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng nhưng ông Nguyễn Đỗ N vẫn không chịu thanh toán và cũng tránh mặt không chịu phối hợp để giải quyết. Việc ông N chậm thanh toán tiền thuê nhà là vi phạm thỏa thuận quy định tại Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà số 01/2022/HĐ ngày 15/5/2022.

Vì vậy, chúng tôi khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 01/2022/HĐ ngày 15/5/2022 và buộc ông Nguyễn Đỗ N phải thanh toán cho chúng tôi là: Phan Văn Đ1, Nguyễn Thị Bích T, Nguyễn Ngọc M và Đậu Thị Đại số tiền thuê là còn nợ tính đến hết 30/5/2024 là: 210.000.000 đồng và lãi chậm trả theo lãi suất Ngân hàng đối với số tiền thuê chậm trả.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Mai Thị Linh N1 trình bày:

Ngày 15/05/2022 ông Nguyễn Đỗ N có ký Hợp đồng thuê nhà cùng với ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ; ông Phan Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Bích T thời hạn thuê là 05 năm bắt đầu từ 01/6/2022 đến 30/5/2027, tiền thuê được thanh toán mỗi năm một lần theo lịch như sau: Năm 01 (từ 01/6/2022 đến 01/6/2023): 18.000.000 đồng/tháng; năm 02 (từ 01/6/2023 đến 01/6/2024): 20.000.000 đồng/tháng; năm 03 (từ 01/6/2024 đến 01/6/2025): 22.000.000

đồng/tháng; năm 04 (từ 01/6/2025 đến 01/6/2026): 24.000.000 đồng/tháng; năm 05 (từ 01/06/2026 đến 30/05/2027): 26.000.000 đồng/tháng.

Ông Nguyễn Đỗ N đã thanh toán đủ số tiền năm 01 (từ ngày 01/06/2022 đến ngày 01/6/2023) cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ; ông Phan Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Bích T. Tiền thuê năm thứ 02 từ ngày 01/06/2023 đến ngày 01/06/2024, ông Nguyễn Đỗ N đã thanh toán cho bên nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng, còn lại 210.000.000 đồng. Tuy nhiên, vì tình hình kinh tế suy thoái, khó khăn, làm ăn thua lỗ và vì chi phí mặt bằng tăng lên mỗi năm 10%, ngoài ra còn có các chi phí khác tăng lên và các khoản nợ ngoài khác nên ông Nguyễn Đỗ N đã không đủ điều kiện để thanh toán số tiền nợ 210.000.000 đồng cho phía nguyên đơn nên đã nhiều lần hứa hẹn.

Hiện tại ông N mong muốn bên cho thuê gồm ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ; ông Phan Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Bích T giảm số tiền thuê nhà năm 3 (Từ ngày 01/6/2024 đến ngày 01/6/2025) xuống cho phù hợp với giá thị trường hiện tại là 16.000.000 đồng/tháng. Bởi giá thuê nhà năm 03 như thỏa thuận trong hợp đồng vượt quá khả năng thanh toán hiện tại của ông N. Đồng thời ông N muốn bên cho thuê có thể thay đổi phương thức thanh toán thu tiền thuê nhà thành 03 tháng/ lần.

Về phần số tiền nợ 210.000.000 đồng ông N xin được thanh toán hàng tháng với số tiền 20.000.000 đồng/tháng cho tới khi thanh toán xong phần nợ trên, phần lãi suất ông N sẽ trả theo lãi suất ngân hàng.

Tại Bản án sơ thẩm số 300/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 161; Điều 162; Điều 220; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 357, Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ; ông Phan Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Bích T.

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 01/2022/HD ngày 15/5/2022 giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ, ông Phan Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Bích T và bên thuê là ông Nguyễn Đỗ N kể từ ngày 27/9/2024.

Buộc ông Nguyễn Đỗ N trả lại tài sản thuê là mặt bằng Sàn thương mại số 1, tầng T - Khu C – B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích sàn sử dụng 352,29 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 492572 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ, ông Phan Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Bích T.

Buộc ông Nguyễn Đỗ N phải thanh toán số tiền thuê còn nợ lại đến tháng 5/2024 là 210.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng và án phí, tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Đỗ N kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt gửi cho Tòa án nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đỗ N - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 300/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm không đúng luật định. Tuy nhiên đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk chấp nhận kháng cáo quá hạn và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều có đơn xin xét xử vắng mặt. HĐXX tiến hành xét xử vụ án là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét Hợp đồng thuê nhà số 01/2022/HĐ ngày 15/5/2022 giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ, ông Phan Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Bích T với bên thuê là ông Nguyễn Đỗ N, HĐXX xét thấy: Các bên khi tham gia ký kết hợp đồng dân sự nêu trên hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên tham gia đều có năng lực hành vi dân sự; nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật dân sự. Do đó, hợp đồng thuê nhà nêu trên có hiệu lực thi hành và các bên tham gia giao kết hợp đồng đều phải có nghĩa vụ thực hiện nội dung đã cam kết trong hợp đồng.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận: Ngày 15/05/2022 ông Nguyễn Đỗ N có ký Hợp đồng thuê nhà số A với bên cho thuê là ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ, ông Phan Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Bích T, để thuê mặt bằng là Sàn thương mại số 1, tầng T - Khu C – B, phường T, thành phố B, Tỉnh Đắk Lắk. Diện tích sàn sử dụng 352,29 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 492572 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020. Mục đích thuê là để kinh doanh, làm văn phòng; cho thuê lại một phần văn phòng làm việc, với thời hạn thuê là 5 năm kể từ ngày 01/06/2022 đến 30/05/2027, tiền thuê được thanh toán mỗi năm như sau: Năm 01 (từ 01/6/2022 đến 01/6/2023) là 18.000.000 đồng/tháng; năm 02 (từ 01/6/2023 đến 01/6/2024) là 20.000.000 đồng/tháng; năm 03 (từ 01/6/2024 đến 01/6/2025) là 22.000.000 đồng/tháng; năm 04 (từ 01/6/2025 đến 01/6/2026) là 24.000.000 đồng/tháng; năm 05 (từ 01/06/2026 đến 30/05/2027) là 26.000.000 đồng/tháng. Về phương thức thanh toán tiền thuê nhà được thanh toán 06 tháng 01 lần vào ngày 20/5 và ngày 20/11 hàng năm, lần 01 chậm nhất ngày 31/5/2022. Hình thức thanh toán: tiền mặt/chuyển khoản.

Đồng thời, các bên đương sự cũng thừa nhận: Ông N đã thanh toán đủ số tiền năm 01 (từ ngày 01/06/2022 đến ngày 01/6/2023) cho các nguyên đơn là

ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ, ông Phan Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Bích T. Tiền thuê năm thứ 02 từ ngày 01/06/2023 đến ngày 01/06/2024, ông Nguyễn Đỗ N đã thanh toán cho bên nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng, số tiền thuê còn lại chưa thanh toán cho bên cho thuê là 210.000.000 đồng. Trong khi đó, tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng thuê nhà số 01/2022/HD ngày 15/5/2022 quy định:

“2. Quyền của bên cho thuê:

- Nhận đủ tiền nhà theo phương thức thanh toán đã thỏa thuận.

- Đơn phương đình chỉ/ chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không cần báo trước cho bên thuê nếu bên thuê có một trong các hành vi sau đây:

+ Chậm trả tiền thuê nhà 15 ngày theo phương thức thanh toán đã thỏa thuận.

...”

Xét thấy, việc bị đơn ông Nguyễn Đỗ N không thanh toán đầy đủ tiền thuê theo đúng thỏa thuận cho nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận mà các bên đã giao kết. Cấp sơ thẩm căn cứ vào các Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 481, Điều 485 Bộ luật dân sự tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 01/2022/HD ngày 15/5/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đồng thời buộc bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà còn thiếu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đỗ N, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn ông Nguyễn Đỗ N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đỗ N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 300/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ; ông Phan Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị Bích T.

Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 01/2022/HD ngày 15/5/2022 giữa bên cho thuê là ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ, ông Phan Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Bích T và bên thuê là ông Nguyễn Đỗ N kể từ ngày 27/9/2024. Buộc ông Nguyễn Đỗ N trả lại tài sản thuê là mặt bằng Sàn thương mại số 1, tầng T - Khu C – B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích sàn sử dụng 352,29 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 492572 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 17/9/2020 cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ, ông Phan Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Bích T.

Buộc ông Nguyễn Đỗ N phải thanh toán số tiền thuê còn nợ lại đến tháng 5/2024 là 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đỗ N phải chịu số tiền 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Phan Văn Đ1 được nhận lại số tiền 1.000.000 đồng sau khi thu được của bị đơn ông Nguyễn Đỗ N.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đỗ N phải chịu 13.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ, ông Phan Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Bích T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc M và bà Đậu Thị Đ, ông Phan Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Bích T 5.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0009893 ngày 17/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đỗ N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2023/0012609 ngày 01/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án;
- Công TTĐTTA.

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

(đã ký)

Bùi Quốc Hà