

Bản án số: 87/2024/DS-PT
Ngày: 26- 02- 2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi
thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 552/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 276/2023/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 389/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Dương Thu T1, sinh năm: 1975;

Địa chỉ cư trú tại: số 99 đường T, khóm 7, khóm 8, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vĩnh P; sinh năm 1977 cư trú tại: số 259, P, khóm 5, phường 7, thành phố C, tỉnh C (vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Phạm Hậu C, sinh năm: 1979;

Địa chỉ cư trú tại: số 70E ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Hồng T2, sinh năm: 1965; cư trú tại: Khu đô thị B, ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Nhật L1, sinh năm: 1990;

Địa chỉ cư trú tại: ấp G, xã P, huyện P, tỉnh C . (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Vĩnh P; sinh năm 1977;

Địa chỉ cư trú tại: số 259, P, khóm 5, phường 7, thành phố C, tỉnh C (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Hậu C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 12/7/2023 của nguyên đơn là bà Dương Thu T1 và tại phiên tòa ông Nguyễn Vĩnh P - Đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 15/3/2023 giữa ông với bà Dương Thu T1 thỏa thuận hùn thuê nhà (khách sạn Anh Huy) do ông Phạm Văn Cần làm chủ tại số 70E, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau để kinh doanh khách sạn. Do bà T1 đứng tên ký hợp đồng thuê nhà với ông C, giá thuê 16.000.000 đồng/tháng, đã đặt cọc cho ông C trước 06 tháng là 96.000.000 đồng. Ngoài ra bà T1 trả tiền thuê nhà từ ngày 01/4/2023 đến ngày 01/6/2023 (03 tháng) cho ông C và bà Nguyễn Nhật L1 (nhân viên của ông C).

Quá trình sử dụng khách sạn, ông và bà T1 thấy có nhiều bất cập nên đã nhiều lần yêu cầu ông C giải quyết các vấn đề sau: Nhân viên và tài xế của ông C sử dụng lối đi chung khách sạn, khó kiểm soát; sau 11 giờ đêm xe chở tôm nguyên liệu xuống hàng và bơm dầu gây ồn ào cho khách nhưng ông C chưa khắc phục. Ngoài ra bà T1 yêu cầu ông C trang bị phòng cháy, chữa cháy, xuất hóa đơn điện tử và đăng ký báo cáo lưu trú cho người ở khách sạn nhưng ông C không thực hiện. Ngày 07/7/2023 ông cần cắt điện thang máy của khách sạn. Ngày 10/7/2023 ông C cho cắt điện toàn bộ khách sạn, đuổi nhân viên của bà T1 thuê và lấy lại khách sạn. Ông và bà T1 không tiếp tục kinh doanh khách sạn từ đó đến nay.

Nay bà T1 yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 15/3/2023. Buộc ông C thực hiện đầy đủ điều kiện kinh doanh như cung cấp phòng cháy, chữa cháy, xuất hóa đơn giá trị gia tăng, cung cấp tài khoản đăng ký báo cáo lưu trú cho khách. Trường hợp ông C không đồng ý thì yêu cầu ông C trả tiền đặt cọc 96.000.000 đồng và bồi thường tiền thuê nhân viên, vật tư làm vách ngăn trong khách sạn, trang trí ảnh tại khách sạn là 11.400.000 đồng, tổng cộng 107.400.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Hồng T2 trình bày:

Ngày 15/3/2023 ông Phạm Hậu C ký hợp đồng cho bà Dương Thu T1 thuê nhà (khách sạn Anh Huy) do ông C làm chủ, giá thuê nhà, số tiền đặt cọc và thời gian trả tiền thuê nhà như phía nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên, đến ngày 10/7/2023 do bà T1 vẫn không thanh toán tiền thuê nhà đúng hạn (theo hợp đồng thanh toán vào ngày 01/7/2023), tự ý rời bỏ khách sạn, chấm dứt hợp đồng. Do bà T1 vi phạm hợp đồng nên ông C không đồng ý trả lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà T1.

Tại phiên tòa Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý đối trừ tiền điện tháng 6 chưa thanh toán cho ông C số tiền 5.000.000 đồng, yêu cầu ông C trả lại số tiền 91.000.000 đồng. Người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định khi nào bị đơn cho người khác thuê lại khách sạn sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền 91.000.000 đồng.

Đối với khoản tiền yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại 11.400.000 đồng, Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện rút lại yêu cầu này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 276/2023/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau Quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thu T1.

Tuyên hủy hợp đồng thuê nhà ngày 15/3/2023 giữa ông Phạm Hậu C và bà Dương Thu T1.

Buộc ông Phạm Hậu C phải trả lại tiền đặt cọc cho bà Dương Thu T1 số tiền 91.000.000 đồng (Chín mươi một triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 24/10/2023, người đại diện ông Phạm Hậu C đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông Phạm Hậu C phải trả lại tiền đặt cọc cho bà Dương Thu T1 đồng thời ông C yêu cầu bà Thuỷ phải trả thêm tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2023 đến ngày 01/10/2023 4 tháng x16.000.000đ=64.000.000đ và tiền chưa đóng 4.700.000đ 68.700.000đ.

Tại phiên tòa: Bà T2 xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Tuy nhiên, phần tiền thuê nhà còn lại 4 tháng thì bà chỉ trình bày không có yêu cầu, nếu bên bà T1 trả thì bà nhận, không thì bà không yêu cầu.

Phản tranh luận Tại phiên tòa: Bà T2 yêu cầu Hội đồng xét xử không buộc ông C phải trả lại tiền cọc vì bên bà T1 là người làm sai hợp đồng nên phải bị mất cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hậu C giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Dương Thu T1 yêu cầu ông Phạm Hậu C trả lại số tiền đặt cọc 91.000.000 đồng, ông C không đồng ý. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 nên ông C kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của ông C, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 15/3/2023, nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng thuê nhà để kinh doanh khách sạn, giá thuê mỗi tháng 16.000.000 đồng, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn trước 06 tháng số tiền 96.000.000 đồng, thời hạn thuê nhà 04 năm là có thực tế.

[3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện:

[3.1] Sau khi bà T1 nhận nhà để kinh doanh, hoạt động đến ngày 10/6/2023 thì phát sinh tranh chấp do đã bị cắt điện nên khách sạn không thể hoạt động được.

[3.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng thuê nhà ngày 15/3/2023. Người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định khi nào bị đơn cho người khác thuê lại khách sạn thì mới đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 91.000.000 đồng.

[3.3] Các đương sự không thống nhất với nhau về nguyên nhân dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng. Theo nguyên đơn xác định bị đơn tự ý cắt điện và đuổi nhân viên ra khỏi khách sạn, nguyên đơn không thể tiếp tục kinh doanh, nguyên đơn có trình báo Công an nhưng không có biên bản. Ngoài ra trong thời gian kinh doanh khách sạn thì nhân viên và tài xế của ông C sử dụng lối đi chung khách sạn, khó kiểm soát; Sau 11 giờ đêm xe chở tôm nguyên liệu xuống hàng và bơm dầu gây ồn ào cho khách, ông C không trang bị phòng cháy, chữa cháy, xuất hóa đơn điện tử và đăng ký báo cáo lưu trú cho người ở khách sạn, bà T1 có yêu cầu nhưng ông C không khắc phục.

[3.4] Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng nguyên đơn đóng tiền nhà trễ hạn nên cắt điện, sau đó nguyên đơn tự ý rời bỏ khách sạn và không thông báo cho bị đơn biết nhưng cũng không có chứng cứ, chứng minh.

[4] Xét thấy: Trình bày của các đương sự chỉ thể hiện bằng lời nói, không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh để xác định cho các đương sự vi phạm hợp đồng. Nhưng trong quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm các đương sự đều thống nhất hủy hợp đồng và bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn tiền cọc là 91.000.000 đồng khi cho thuê lại khách sạn. Do đó, ông C kháng cáo không đồng ý trả tiền cọc cho bà T1 do bà T1 vi phạm hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Hậu C phải chịu 300.000 đồng. Có dự nộp được chuyển thu án phí.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hậu C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 276/2023/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thu T1 đối với ông Phạm Hậu C về việc yêu cầu thanh toán tiền tranh trí khách sạn là 11.400.000 đồng

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thu T1.

Tuyên hủy hợp đồng thuê nhà ngày 15/3/2023 giữa ông Phạm Hậu C và bà Dương Thu T1.

Buộc ông Phạm Hậu C phải trả lại tiền đặt cọc cho bà Dương Thu T1 số tiền 91.000.000 đồng (Chín mươi một triệu đồng).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Hậu C phải chịu 4.550.000 đồng. Bà Dương Thu T1 không phải nộp án phí, ngày 02/8/2023 bà T1 đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 2.685.000 đồng theo biên lai thu số 0003820 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Hậu C phải chịu 300.000 đồng. Ngày 24/10/2023, bà Trần Hồng T2 có dự nộp thay số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008536 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu.

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

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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đinh Cẩm Đào