

Bản án số: 191/2024/DS-PT  
Ngày: 25-4-2024.  
“Tranh chấp hợp đồng thuê  
tài sản”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông **Nguyễn Văn Bình**.

*Các Thẩm phán:* bà **Phạm Thị Hồng Vân**, ông **Nguyễn Văn Nam**.

*Thư ký phiên tòa:* bà **Huỳnh Thị Mến**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*

**Bà Nguyễn Thị Bé Thi** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 553/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 153/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* anh **Nguyễn Đan T**, sinh năm 1977; nơi cư trú: số E, đường B, khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Văn T1, Luật sư Nguyễn Văn T2 - Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T.

2. *Bị đơn:* ông **Nguyễn Hoàng L**, sinh năm 1965; nơi cư trú: số E, đường N, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; nơi cư trú: ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Hợp đồng ủy quyền ngày 24-11-2022).

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1972; nơi cư trú: số E, đường N, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

4. *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Hoàng L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 03-10-2022, đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 23-11-2022 bản tự khai và các lời khai tại Tòa án của nguyên đơn anh Nguyễn Đan T trình bày:*

Thông qua sự giới thiệu của một số người quen, anh và ông Nguyễn Hoàng L có ký “Hợp đồng kinh tế” ngày 13-11-2021, với nội dung: ông L và vợ là bà Nguyễn Thị Anh Đ cho anh thuê toàn bộ khu vực Nhà hàng H, địa chỉ: số E, đường N, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; bao gồm khu cà phê sân vườn Nguyệt Quế, khu N trên hồ đến hết phía sau suối và kể cả hệ thống điện, nước trong khuôn viên quán cà phê, Nhà hàng; thời hạn cho thuê: 05 năm, bắt đầu tính từ sau 60 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng. Theo thỏa thuận, kể từ ngày 13-01-2022; giá thuê được tính theo tháng và phân kỳ cụ thể như sau: 20.000.000 đồng/tháng/năm thứ nhất, 25.000.000 đồng/tháng/năm thứ hai, 30.000.000 đồng/tháng/năm thứ ba, 35.000.000 đồng/tháng/năm thứ tư, 40.000.000 đồng/tháng/năm thứ năm, thanh toán định kỳ 06 tháng/kỳ, bắt đầu lần một vào ngày ký hợp đồng; thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Anh đã đặt cọc số tiền: 120.000.000 đồng cho ông L, bà Đ trước 06 tháng tiền thuê tại thời điểm ký hợp đồng; tiền đặt cọc được trừ vào những tháng cuối của hợp đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định về trách nhiệm của các bên. Việc cho thuê có sự thống nhất của bà Đ. Mặc dù, hợp đồng do ông L viết và một mình ký tên nhưng bà Đ biết và không phản đối. Số tài khoản Ngân hàng Đ1 (B) của chủ tài khoản: Nguyễn Thị Anh Đ là do ông L gửi cho anh. Anh đã thực hiện đúng theo thỏa thuận của hợp đồng, những lần chuyển tiền cụ thể như sau:

Lần 1: ngày 13-11-2021 (ngay khi ký Hợp đồng) chuyển tiền đặt cọc 06 tháng, với số tiền là 120.000.000 đồng;

Lần 2: cùng ngày 13-11-2021, anh cũng đã thanh toán tiền thuê 06 tháng của năm thứ nhất tính từ ngày 13-01-2022 đến ngày 13-7-2022, với số tiền 120.000.000 đồng;

Lần 3: ngày 05-7-2022, anh tiếp tục thanh toán tiền thuê 06 tháng của năm thứ nhất tính kể từ ngày 13-7-2022 đến ngày 13-01-2023 số tiền 120.000.000 đồng.

Tổng cộng, anh đã chuyển khoản cho bà Đ 360.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, anh đã thi công sửa chữa quán và đăng ký tên hộ kinh doanh Tâm P, tên quảng cáo là “Ăm thực sinh thái Tâm P” (gọi tắt là “Nhà hàng T4”) do anh đứng tên. Quá trình tiếp nhận mặt bằng và thi công, sửa chữa, ông L và bà Đ chứng kiến và hỗ trợ; trong đó có việc anh ốp các tấm mây tre, cải tạo công giáp đường Nguyễn Hữu T3 và gắn bảng hiệu “Ăm thực sinh thái Tâm Phúc”, công này ông L, bà Đ và anh thống nhất thỏa thuận là làm lối đi chung của nhà ông L, bà Đ và Nhà hàng T4. Quá trình khai thác, công này là lối đi chính phục vụ cho hoạt động kinh doanh Nhà hàng của anh.

Đến ngày 03-9-2022, ông L gửi tin nhắn đến anh với nội dung ông L sẽ lấy lại mặt bằng sau 02 tháng, tức ngày 30-10-2022. Tuy nhiên, ông L không nêu rõ lý do, anh có yêu cầu được gặp ông L và bà Đ để hỏi rõ lý do, thỏa thuận phương án, phương thức trả mặt bằng, tiền thuê, đền bù (nếu có) nhưng ông L, bà Đ không có thiện chí hợp tác.

Ngày 13-9-2022, ông L tiếp tục gửi tin nhắn thông báo là ngày 30-9-2022 sẽ khóa cổng Nhà hàng T4 để sửa nhà. Ngày 30-9-2022, trong khi Nhà hàng T4 đang hoạt động bình thường thì ông L tự ý đóng cổng Nhà hàng và dùng chìa khóa riêng để khóa cổng nhằm không cho khách và nhân viên ra vào.

Ngày 03-10-2022, anh T khởi kiện yêu cầu ông L, bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký ngày 13-11-2021; mở khóa cổng là lối đi chung vào Nhà hàng Âm thực sinh thái Tâm P. Đến ngày 23-11-2022, anh T có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện:

1/ Hủy bỏ Hợp đồng kinh tế đã ký ngày 13-11-2021 giữa anh Nguyễn Đan T và ông Nguyễn Hoàng L.

2/ Buộc ông L, bà Đ trả cho anh các khoản tiền: đặt cọc 120.000.000 đồng; tiền thuê đã chuyển cho bà Đ nhưng không sử dụng được mặt bằng tính từ sau ngày 30-9-2022 đến ngày 13-01-2023 với số tiền 88.667.000 đồng (4 tháng 13 ngày x 20.000.000 đồng/tháng).

3/ Buộc ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị Anh Đ bồi thường các khoản tiền sau:

- Tiền thu nhập thực tế bị mất trong những ngày Nhà hàng T4 không kinh doanh cho đến ngày Tòa án xét xử, tạm tính từ ngày 30-9-2022 đến ngày 18-11-2022 là: 218.626.000 đồng (136.641.000 đồng là tiền thu nhập trung bình của 03 tháng 7, 8, 9 của năm 2022 x 01 tháng 18 ngày).

- Chi phí thuê bảo vệ trực và giữ tài sản Nhà hàng T4 trong những ngày Nhà hàng không kinh doanh được cho đến ngày Tòa án xét xử, tạm tính từ ngày 30-9-2022 đến ngày 18-11-2022 là: 20.800.000 đồng (13.000.000 đồng/tháng x 01 tháng 18 ngày).

- Bồi thường thiệt hại về tài sản do ông L, bà Đ tự ý đập phá, tháo dỡ, cụ thể như sau: Bảng hiệu “Âm thực sinh thái Tâm P” giá trị khoảng: 4.610.000 đồng, bảng hiệu đèn Nhà hàng và bảng hiệu “Cafe Tâm Phúc” có giá trị khoảng: 9.030.000 đồng, bảng hiệu đèn neon lớn của “Âm thực sinh thái Tâm P” có giá trị khoảng: 9.230.000 đồng, các tấm ốp mây tre của cổng đi vào Nhà hàng có giá trị khoảng: 50.000.000 đồng. Tổng thiệt hại về tài sản có giá trị khoảng: 72.870.000 đồng.

4/ Buộc ông L và bà Đ bồi thường giá trị toàn bộ các công trình, trang thiết bị, kiến trúc mà anh đã đầu tư, xây dựng có giá trị khoảng: 3.000.000.000 đồng.

Ngày 11-10-2023, anh có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, về việc yêu cầu bồi thường tiền thu nhập thực tế bị mất trong những ngày Nhà hàng T4 không kinh doanh, chi phí thuê bảo vệ trực giữ tài sản của Nhà hàng T4 và một phần tiền bồi thường giá trị, công trình, trang thiết bị, kiến trúc mà anh đầu tư, xây dựng trên đất, còn lại 843.607.000 đồng.

Tại phiên tòa, anh rút lại phần yêu cầu bồi thường phần ộp mây tre của công đi vào Nhà hàng có giá trị 50.000.000 đồng và yêu cầu chỉnh lại số tiền thuê đã chuyển cho bà Đ nhưng không sử dụng được mặt bằng tính từ sau ngày 30-9-2022 đến ngày 13-01-2023 là 03 tháng 13 ngày; cụ thể là 68.666.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền anh yêu cầu ông L, bà Đ phải trả, bồi thường là 120.000.000 đồng tiền đặt cọc; tiền trả thuê mặt bằng nhưng không sử dụng được là 68.666.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại các bằng hiệu là 22.870.000 đồng; tiền bồi thường giá trị công trình là 843.607.000 đồng.

*- Bị đơn theo bản tự khai, các lời khai tại Tòa án của của bị đơn ông Nguyễn Hoàng L và người đại diện theo ủy quyền chị Lê Thị Kiều D trình bày:*

Ngày 13-11-2021, ông L có ký hợp đồng cho anh T thuê mặt bằng nội dung chủ yếu là cho thuê toàn bộ khu vực Nhà hàng H, Nguyệt Quế bao gồm cả hệ thống điện nước trong khuôn viên nhà hàng quán cà phê; khu vực này nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ do ông L đứng tên là tài sản riêng của ông L, có cổng vào riêng đường N; vì là tài sản riêng nên khi ký hợp đồng ông L ký một mình, bà Đ là vợ ông L không biết và không tham gia việc này; trên hợp đồng ghi số tài khoản của ông L tại Ngân hàng N1, nhưng do ông L bận việc kinh doanh nên đã yêu cầu anh T chuyển tiền vào tài khoản của bà Đ để vợ quản lý dùm.

Ông L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo đúng vị trí và mặt bằng đã ký, không chấp nhận mở cổng nhà riêng của bà Đ để làm lối đi vào Nhà hàng P1. Trường hợp thanh lý hợp đồng, ông L chỉ đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận của anh T 120.000.000 đồng và khấu trừ tiền thuê mặt bằng ở thời điểm thanh lý hợp đồng và trả tiền theo giá trị tài sản lúc nhận mà anh T xây dựng có sự đồng ý của ông L.

*- Tại bản tự khai ngày 31-10-2022 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày:* bà không có liên quan nên không có ý kiến về hợp đồng đã ký ngày 13-11-2022, giữa ông L với anh T; cổng nhà bà là riêng biệt, thuộc quyền sử dụng riêng của bà, không cho anh T thuê nên không phải là lối đi chung vào Nhà hàng P1.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 153/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 401; Điều 425; Điều 427; Điều 472 của Bộ luật Dân sự; Điều 157; Điều 165 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đan T đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng L hủy hợp đồng kinh tế ngày 13-11-2021 giữa ông Nguyễn Hoàng L với anh Nguyễn Đan T đã ký.

2. Buộc ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị Anh Đ có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Đan T số tiền đặt cọc: 120.000.000 đồng; tiền thuê đã chuyển cho bà Đ nhưng không sử dụng được mặt bằng tính từ sau ngày 30-9-2022 đến ngày 13-01-2023 là 03 tháng 13 ngày số tiền là 68.666.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại về tài sản do ông L, bà Đ tự ý đập phá, tháo dỡ: Bảng hiệu “Âm thực sinh thái Tâm Phúc” giá trị 4.896.000 đồng; bảng hiệu đèn Nhà hàng và bảng hiệu “Cafe Tâm Phúc” giá trị 13.027.200 đồng; bảng hiệu đèn neon lớn của “Âm thực sinh thái Tâm Phúc” giá trị 4.164.800 đồng và buộc ông L và bà Đ bồi thường giá trị còn lại toàn bộ các công trình, trang thiết bị, kiến trúc mà anh T đã đầu tư, xây dựng theo Chứng thư thẩm định giá số 23038/CT-TCVALUE ngày 28-4-2023 của Công ty Cổ phần T5 số tiền là 843.607.000 đồng. Tổng cộng tất cả số tiền là 1.054.361.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu bồi thường của anh Nguyễn Đan T về số tiền mất thu nhập thực tế, chi phí thuê bảo vệ và các công trình, trang thiết bị, kiến trúc đầu tư xây dựng đối với ông L, bà Đ bồi thường số tiền 2.156.393.000 đồng và số tiền ốp mây tre của cổng đi vào Nhà hàng có giá trị 50.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả; án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26-10-2023, ông Nguyễn Hoàng L kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời, xác định bà Đ không liên quan đến hợp đồng ký kết giữa ông với anh T.

Cùng ngày 26-10-2023, bà Nguyễn Thị Anh Đ kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc bà có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho anh T.

Tại phiên tòa, chị Lê Thị Kiều D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Đ.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng L, bà Nguyễn Thị Anh Đ làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng L, thấy rằng:

#### 2.1. Đối với hợp đồng thuê tài sản:

Căn cứ “Hợp đồng kinh tế” ngày 13-11-2021 giữa ông Nguyễn Hoàng L và anh Nguyễn Đan T, thì tài sản cho thuê là toàn bộ khu vực Nhà hàng H, bao gồm cả hệ thống điện, nước trong khuôn viên nhà hàng, quán cà phê, nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ do ông L đứng tên là tài sản riêng của ông, bà Đ không ký tên vào hợp đồng này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bản chất của hợp đồng nêu trên là hợp đồng cho thuê tài sản là có căn cứ.

Anh T yêu cầu hủy hợp đồng này với lý do ông L vi phạm hợp đồng, tự ý đóng cổng Nhà hàng, khóa cổng không cho khách và nhân viên ra vào hoạt động. Còn ông L cho rằng cổng là nhà riêng của bà Đ nên không mở cho nhu cầu hoạt động của anh T; đồng thời, tại cấp sơ thẩm, ông L đồng ý chấm dứt hợp đồng với lý do không thanh toán tiền thuê, tiền điện từ tháng 02 năm 2023.

Xét thấy, tại biên bản xác minh ngày 14-3-2023 và ngày 15-3-2023 được người dân địa phương cung cấp thông tin như sau: cổng trước nhà ông L, bà Đ là lối đi chính vào Nhà hàng Phúc Tâm của anh T, các loại xe đi vào Nhà hàng bằng cổng này, trước cổng có bảng hiệu lớn để quảng cáo cho Nhà hàng mới mở; đường hẻm sát bên Nhà hàng là đường đi của Nhà nước, không phải đất của ông L, cũng không phải cổng của nhà hàng; do ông L ngăn cản lối đi bằng cổng chính nên nhà hàng mới mở lối đi phụ là đường hẻm; thực chất, con đường hẻm là đất do bệnh viện mua để mở đường làm cống thoát nước xuống suối; sau đó cống nước bị bể, bệnh viện có cho sửa chữa lại và ông L xin sửa chữa thêm để làm lối đi nên không phải là lối đi công cộng.

Đồng thời, để phục vụ cho việc kinh doanh, anh T đã tiến hành trang trí, ốp tre cổng chính chắc chắn, kiên cố; ông L, bà Đ chứng kiến nhưng không phản đối. Ông L cho rằng chỉ đồng ý cho anh T mượn cổng để phục vụ việc khai trương Nhà hàng là không phù hợp.

Như vậy, có cơ sở xác định cổng chính của nhà hàng T4 là cổng trước nhà của ông L, bà Đ; việc ông L đóng cổng Nhà hàng T4 không cho khách và nhân viên ra vào dẫn đến ngừng hoạt động là có căn cứ. Do đó, ngoài việc buộc ông L phải trả cho anh T 120.000.000 đồng tiền đặt cọc, tiền thuê mặt bằng đã trả nhưng không sử dụng được, Tòa án cấp sơ thẩm còn buộc ông L phải trả tiền giá trị tài sản còn lại trên đất là có căn cứ.

#### 2.2. Về việc xác định giá trị tài sản còn lại trên đất

Quá trình thi công, sửa chữa cho đến khi hoàn tất các công trình trên diện tích đất thuê, khai trương và đưa Nhà hàng P1 đi vào hoạt động, ông L, bà Đ đều chứng kiến và không phản đối. Theo đó, tổng giá trị tài sản mà anh T đã đầu tư, xây dựng trên đất còn lại theo Chứng thư thẩm định giá số 23038/CT-TCVALUE ngày 28 tháng 4 năm 2023 (thẩm định ngày 28 tháng 2 năm 2023) là 843.607.244 đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 15-5-2023, hai bên đương sự đã thống nhất với kết quả thẩm định này.

Đến ngày 16-5-2023, theo yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ của bị đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lại vào ngày 22-5-2023, kết quả: hiện trạng tài sản tranh chấp trên đất đã thay đổi so với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28-02-2023, về khu hồ cá, bập bên, đu quay, thú nhúng cao, xích đu, nhà banh không còn, quây cà phê ngoài trời bằng tre mái tre, khu nhà hàng đã mở khóa, bên trong bị đục nền gạch, đồ bên trong không còn gì..

Ông L cho rằng hiện trạng tài sản tranh chấp có sự thay đổi do anh T đã di dời một số tài sản đi. Tuy nhiên, theo bản tường trình ngày 17-4-2023 của ông Trần Duy N - Nhân viên bảo vệ của Công ty B1 được cử đến bảo vệ tài sản cho nhà hàng T4 thì ông L đã khóa cổng rào, ngăn cản ông N vào khu vực Nhà hàng để bảo vệ tài sản từ ngày 14-4-2023, ông N đã không còn thực hiện nhiệm vụ cho đến ngày 22-5-2023 (xem xét, thẩm định lần 2); cho nên, ông L phải có trách nhiệm về sự thay đổi hiện trạng đối với các tài sản trên đất tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L phải bồi thường cho anh T toàn bộ giá trị tài sản còn lại trên đất 843.607.244 đồng là phù hợp, có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Anh Đ, thấy rằng:

Bà Đ biết việc ông L và anh T ký kết hợp đồng cho thuê tài sản ngày 13-11-2021, tiền đặt cọc, tiền thuê tài sản và tiền điện nước được thanh toán qua số tài khoản Ngân hàng của bà Đ. Tổng cộng số tiền đặt cọc và số tiền thuê anh T đã chuyển khoản cho bà Đ là 360.000.000 đồng. Tại buổi khai trương Nhà hàng T4, bà Đ có dự và là người đại diện cắt băng khánh thành khai trương nhà hàng T4. Như vậy, thể hiện bà Đ cũng đồng ý thống nhất cho anh T thuê tài sản theo hợp đồng mà anh T và ông L đã ký ngày 13-11-2021.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bà Đ cùng có trách nhiệm với ông L trả cho anh T số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng; tiền thuê tài sản đã chuyển cho bà Đ nhưng không sử dụng được 68.666.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại về tài sản do ông L, bà Đ tự ý đập phá, tháo dỡ là 22.088.000 đồng và bồi thường giá trị toàn bộ các công trình, trang thiết bị, kiến trúc mà anh T đã đầu tư, xây dựng giá trị còn lại theo Chứng thư thẩm định giá số 23038/CT-TCVALUE ngày 28-4-2023 của Công ty Cổ phần T5 là 843.607.000 đồng; tổng cộng 1.054.361.000 đồng là có căn cứ.

[4] Ông L, bà Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới. Cho nên, kháng cáo của ông L, bà Đ không có căn cứ để xem xét, chấp nhận.

[5] Xét lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Căn cứ Điều 157; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông L và bà Đ phải chịu 70.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, trong đó anh T đã nộp 68.000.000 đồng, ông L đã nộp 2.000.000 đồng nên ông L có trách nhiệm trả lại cho anh T 68.000.000 đồng.

[7] Về án phí sơ thẩm: căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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 L, bà Đ phải chịu 43.630.830 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; anh T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí phúc thẩm: ông L và bà Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng L, bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 153/2023/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2023, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 401; Điều 425; Điều 427; Điều 472 của Bộ luật Dân sự; Điều 157; Điều 165, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26, 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đan T đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng L, hủy “Hợp đồng kinh tế” ngày 13-11-2021 giữa ông Nguyễn Hoàng L với anh Nguyễn Đan T đã ký.

2. Buộc ông Nguyễn Hoàng L và bà Nguyễn Thị Anh Đ có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Đan T số tiền đặt cọc: 120.000.000 đồng; tiền thuê đã chuyển cho bà Đ nhưng không sử dụng được mặt bằng tính từ sau ngày 30-9-2022 đến ngày 13-01-2023 là 03 tháng 13 ngày số tiền là 68.666.000 đồng; tiền bồi thường thiệt hại về tài sản do ông L, bà Đ tự ý đập phá, tháo dỡ: Bảng hiệu “Ăm thực sinh thái Tâm Phúc” giá trị 4.896.000 đồng; bảng hiệu đèn Nhà hàng và bảng hiệu “Cafe Tâm Phúc” giá trị 13.027.200 đồng; bảng hiệu đèn neon lớn của “Ăm thực sinh thái Tâm Phúc” giá trị 4.164.800 đồng và buộc ông L và bà Đ bồi thường giá trị còn lại toàn bộ các công trình, trang thiết bị, kiến trúc mà



anh T đã đầu tư, xây dựng theo Chứng thư thẩm định giá số 23038/CT-TCVALUE ngày 28-4-2023 của Công ty Cổ phần T5 số tiền là 843.607.000 đồng. Tổng cộng là 1.054.361.000 (một tỷ, không trăm năm mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi một nghìn) đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu bồi thường của anh Nguyễn Đan T đối với ông L, bà Đ, về số tiền mất thu nhập thực tế, chi phí thuê bảo vệ và các công trình, trang thiết bị, kiến trúc đầu tư xây dựng, tổng cộng 2.156.393.000 đồng và số tiền ốp mây tre của công đi vào Nhà hàng có giá trị 50.000.000 đồng.

4. Chi phí tố tụng: ông L, bà Đ phải chịu 70.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; trong đó anh T đã nộp 68.000.000 đồng, ông L đã nộp 2.000.000 đồng. Ông L, bà Đ có nghĩa vụ nộp trả cho anh T 68.000.000 đồng.

5. Kể từ ngày anh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L, bà Đ chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả cho anh T số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông L, bà Đ phải chịu 43.630.830 (bốn mươi ba triệu, sáu trăm ba mươi nghìn, tám trăm ba mươi) đồng.

- Anh T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh T 51.509.630 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001395 ngày 13-10-2022 (số tiền 300.000 đồng) và số 0001564 ngày 23-11-2022 (số tiền 51.209.630 đồng), cùng của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hoàng L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí phúc thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp theo Biên lai thu số 0002698 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí phúc thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà bà Đ đã nộp theo Biên lai thu số 0002699 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận ông L và bà Đ đã nộp xong.

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

9. Những 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 của 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 của Luật

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

***Nơi nhận:***

- VKSND Tỉnh TN;
- TAND thành phố Tây Ninh;
- Chi cục THADS thành phố Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**Nguyễn Văn Bình**