

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **296/2025/DS-PT**

Ngày: 21/7/2025

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 ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Nhựt

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

Bà Bùi Lan Hương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*** Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 7 năm 2025, tại Phòng xét xử số 04 – Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 132/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 277/2024/DS-ST ngày 09/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 217/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025; Thông báo thay đổi ngày xét xử số 405/TB-TA ngày 25/6/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 597/2025/QĐ-PT ngày 10/7/2025 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông **Nguyễn Ngọc H**, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số B, khu phố T, phường T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Đỗ Văn V, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số B, Hẻm B, đường Đ, khu phố N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Theo hợp đồng uỷ quyền số 3347 ngày 29/9/2022; Quyền số: 04/2022:TP/CC-SCC/HĐGD được công chứng số công chứng tại Văn phòng C).

- ***Bị đơn:*** Ông **Trần Phú T**, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số D, đường N, khu phố N, phường T, tỉnh Đồng Nai.

(ông H, ông V, ông T có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H trình bày: Do có nhu cầu mở quán kinh doanh và biết được ông Trần Phú T đang cho thuê lại mặt bằng nên ông Nguyễn Ngọc H liên hệ để thuê. Sau khi gặp nhau, hai bên thống nhất thời gian thuê, giá cả thuê đối với tài sản thuê trên thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 40 phường H là diện tích khuôn viên tầng trệt của căn nhà đồng thời là quán cà phê Thành P và toàn bộ tài sản gắn liền với đất trên thửa đất cùng một số tài sản của quán C1 để ông H kinh doanh ăn uống.

Ngày 25/8/2022, ông H đã chuyển khoản cho ông T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) qua tài khoản số 109004757176 tại ngân hàng V1, đây là số tiền mà ông T yêu cầu phải đặt cọc khi ông H ký hợp đồng thuê.

Ngày 29/08/2022, ông Trần Phú T và ông Nguyễn Ngọc H ký kết hợp đồng cho thuê tài sản, gồm:

+ Tài sản thuê: Tầng trệt căn nhà tại địa chỉ 407/2/7, Nguyễn Tri P1, khu phố N, phường H, thành phố B trên thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 40 phường H. Trong phạm vi mặt bằng cho thuê còn có những tài sản khác hai bên sẽ làm biên bản bàn giao riêng.

+ Giá thuê và hình thức thanh toán:

1. Bên B (bên thuê) trả cho bên A (bên cho thuê) tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng này cụ thể, như sau:

- Từ ngày 01/09/2022 đến ngày 01/09/2023: 15.000.000 đồng/ tháng.
- Từ ngày 01/09/2023 đến ngày 01/09/2024: 20.000.000 đồng/ tháng.
- Từ ngày 01/09/2024 đến ngày 01/09/2025: 22.000.000 đồng/ tháng.
- Từ ngày 01/09/2025 đến ngày 01/09/2026: 24.200.000 đồng/ tháng.
- Từ ngày 01/09/2026 đến ngày 01/09/2027: 26.620.000 đồng/ tháng.

2. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán tiền thuê mặt bằng trước cho bên A 3 tháng/lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản (lần đầu tiên là ngày 01/09/2022). Ngoài ra, bên B thế chân cho bên A số tiền 100.000.000 đồng.

+ Thời hạn của hợp đồng này là 05 năm và có hiệu lực từ ngày 01/09/2022 đến ngày 01/09/2027.

Hợp đồng này được hai bên ký và không có công chứng chứng thực.

Sau khi ký hợp đồng thuê, ông T đưa ra biên bản bàn giao tài sản do ông Thành L sẵn và cùng tiến hành bàn giao tài sản cho ông H để tiến hành dọn dẹp chuẩn bị hoạt động kinh doanh. Biên bản này cũng chỉ có 02 bên ký và không, có công chứng chứng thực. Theo biên bản bàn giao tài sản, ông T bàn giao cho ông H thuê sử dụng kinh doanh gồm:

1) Mặt bằng tầng trệt căn nhà số D N, khu K, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai thuộc thửa đất số 27 và 28 tờ bản đồ số 40;

2) Phần nhà tầng trệt rộng 11,5 mét, dài 12 mét gồm: 01 phòng ngủ rộng 4m x 7m, bên trong có nhà vệ sinh có 01 bồn tắm, 01 bồn cầu, 01 bể rửa mặt, 01 tấm

tranh đồng cao 1,2m x 2m; 01 quầy tính tiền có khổ 1,7m x 5m; Khu vệ sinh nam, nữ có 04 bồn cầu và 02 bể rửa mặt; 01 phần của nhà bếp (sử dụng chung)

3) 02 tấm tranh đồng có khổ 1,2m x 2m;

4) 06 cây đèn chiếu sáng trang trí cùng hệ thống chiếu sáng khác;

5) 01 sân khấu mái ngói;

6) Hồ nước bên trong có tầng đá cẩm thạch màu trắng cao 2,2 mét, dày 70cm, rộng 02 mét;

7) 01 máy bơm nước 02 ngựa;

8) Cổng và rào sắt có mái che dài 12 mét;

9) 02 đồng hồ điện, 02 đồng hồ nước và hệ thống điện, nước đang hoạt động tốt;

10) 02 cây si, 01 sanh, 01 cây sung, 01 cây bàng cùng 02 bánh xe bò cặp sát lan can bờ sông.

Theo biên bản bàn giao thì ông T bàn giao cho ông H tất cả 10 hạng mục. Tuy nhiên, hạng mục 01 phòng ngủ rộng 4m x 7m, bên trong có nhà vệ sinh có 01 bồn tắm, 01 bồn cầu, 01 bể rửa mặt, 01 tấm tranh đồng cao 1,2m x 2m thì ông T chưa bàn giao vì ông T vẫn đang sử dụng, còn nhiều đồ đạc chưa dọn đi nên nói với ông H là khi nào hoạt động sẽ bàn giao.

Ngày 01 tháng 09 năm 2022 (do rơi vào thời gian nghỉ lễ 02/09 cho nên ngày 05/09/2022 Ngân hàng A mới thực hiện chuyển tiền trên hệ thống), ông H tiếp tục chuyển khoản cho ông T số tiền 45.000.000 đ (bốn mươi lăm triệu đồng) là số tiền trả trước của 03 tháng tiền thuê của tháng 09 đến hết tháng 11/2022 qua tài khoản số 109004757176 tại Ngân hàng V1.

Như vậy, tổng số tiền ông H đã chuyển khoản cho ông T là 145.000.000 đồng.

Ngày 02/9/2022, ông H bắt đầu tiến hành dọn dẹp để ngày 03/9/2022 tiến hành kinh doanh quán cà phê thì vợ chồng ông T gây khó khăn, cản trở việc ông H sử dụng tài sản thuê vào công việc kinh doanh, cụ thể như sau:

Thứ nhất: Ông T cho là các tài sản bàn giao cho ông H chỉ để ông H quản lý, trông coi chứ không dùng vào việc kinh doanh và căn phòng ngủ rộng 4m x 7m của mục 2 thì ông T không chịu bàn giao cho ông H để sử dụng mặc dù nhiều lần ông H yêu cầu ông T dọn hết đồ đạc tài sản trong phòng để giao cho ông H nhưng ông T không thực hiện. Ông T không tạo điều kiện thuận lợi cho ông H kinh doanh mà còn không cho ông H sử dụng điện, nước, đồng thời trong suốt thời gian từ ngày 02/09/2022 đến 09/09/2022 ngày nào cũng gây gổ với ông H dẫn đến quán ông H không có khách nào dám đến.

Thứ hai: Khuôn viên mặt bằng ông T đã bàn giao cho ông H quản lý sử dụng để kinh doanh nhưng ông T lại thả rông chó dữ trong khuôn viên quán nơi ông H kinh doanh làm cho khách đến quán đều sợ bị chó cắn và gây mất vệ sinh. Ông H đã yêu cầu ông T đưa chó đi chỗ khác nuôi nhốt thì ông T không thực hiện.

Thứ ba: Để đảm bảo An ninh chống trộm cắp tài sản cho nên ông H kêu thợ đến lắp đặt camera an ninh thì ông T không cho mà chửi đũa họ không cho lắp đặt và không cho sử dụng điện dẫn đến ông H không thể lắp đặt camera.

Xét thấy, việc ông T gây khó khăn hàng ngày với ông H dẫn đến ông H không thể tiếp tục kinh doanh, cho nên ngày 10/09/2022 ông H đã ngưng kinh doanh. Hiện nay, ông T là người đang quản lý, sử dụng đối với tài sản thuê trên thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 40 phường H.

Như vậy, bên ông T đã vi phạm những nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng làm cho mục đích hợp đồng thuê tài sản giữa hai bên không thể thực hiện được. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Tuyên hủy Hợp đồng thuê tài sản giữa ông Trần Phú T với ông Nguyễn Ngọc H ngày 29/08/2022, do ông T vi phạm nghiêm trọng;

Buộc ông Trần Phú T phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền 145.000.000 đồng (Trong đó: 45.000.000 là tiền của 03 tháng tiền thuê trả trước và 100.000.000đ là tiền thế chân).

Bị đơn ông Trần Phú T trình bày:

Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trình bày. Nay ông T không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện như trên, cụ thể như sau:

Trước đây, ông T có mở quán T1 tại nhà của ông nhưng kể từ khi bùng phát dịch vào tháng 6/2021, nên ngừng hoạt động.

Vào đầu tháng 8 năm 2022, ông H tìm đến nhà ông để hỏi thuê mặt bằng. Qua trao đổi và tìm hiểu, ông T quyết định cho ông H thuê quán. Sau khi bàn bạc hai bên thống nhất việc thuê mặt bằng là một phần của tầng trệt thuộc thửa đất số 27 và 28 tờ bản đồ số 40, địa chỉ phường H, thành phố B, Đồng Nai, với giá 15.000.000 đồng/tháng, năm thứ hai là 20.000.000 đồng/tháng và kể từ năm thứ ba giá thuê tự động tăng 10% năm. Tiền thuê trả 3 tháng/lần. Thời gian thuê là 5 năm và để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng, ông H thế chân số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Vì trong nhà chỉ có vợ chồng ông và em bé 11 tháng tuổi nên ông và ông H thống nhất với nhau là ông H khi huy động người dọn bàn ghế từ quán cũ qua thì tiện thể chuyên tất cả đồ đạc của ông ở tầng trệt đưa lên kho trên tầng 3 của căn nhà này, đồng thời cho thợ lắp đặt đồng hồ điện, đồng hồ nước phụ để căn cứ vào chỉ số đồng hồ tính tiền.

Thời gian này ông có nuôi 2 con chó, 1 con là giống poodle và 1 con là G (3 tháng tuổi), đây là giống chó kiểng rất thân thiện với người. Tuy nhiên, ông H yêu cầu xây chuồng chó để không chạy lung tung, ngày hôm sau ông đã cho thợ xây chuồng chó để nhốt chó lại theo yêu cầu của ông H.

Ngày 29/8/2022, ông và ông H ký hợp đồng cho thuê tài sản. Ông đã dẫn ông H đi xem từng tài sản mà ông bàn giao, đồng thời chỉ cho ông H từng đường truyền và hướng dẫn cách sử dụng điện nước, internet, camera, wifi cho ông H. Khi bàn giao tài sản, hai bên có lập biên bản bàn giao. Sau đó vợ ông H đã chuyển tiền cho

ông tổng cộng là 145.000.000 đồng (*một trăm bốn mươi lăm triệu đồng*). Trong ngày ký hợp đồng, vợ chồng ông H cùng một số người khác đã làm vệ sinh, trang trí mặt bằng.

Ngày 02/9/2022, ông H cho người gỡ bảng hiệu quán T1 của ông xuống và lắp đặt bảng hiệu quán T2 lên, đồng thời đưa quầy, trang thiết bị và toàn bộ bàn ghế sắp xếp vào vị trí. Ông H nói với ông là ngày 3/9 khai trương.

Theo thỏa thuận, ông H đã huy động 6 người chuyển toàn bộ đồ đạc của ông ở tầng trệt lên tầng 2 của căn nhà và nói đến chiều sẽ chuyển tiếp lên kho ở tầng 3. Tuy nhiên tủ, kệ, giường trong phòng ở tầng trệt thì không chuyển.

Ông yêu cầu ông H lắp đồng hồ điện, nước thì ông H nói vì thời gian gấp gáp nên chưa mua được đồng hồ điện, đồng hồ nước nên xin ông cho sử dụng điện, nước chung ít hôm rồi lắp đồng hồ điện, nước sau. Do sát ngày khai trương mà ông H phải giải quyết rất nhiều việc nên ông cũng thông cảm và đồng ý với lời đề nghị của ông H.

Mọi việc diễn ra bình thường cho đến trưa ngày 02/9/2022, ông H nói với ông là chủ mặt bằng chỗ cũ đề nghị với ông là cứ tiếp tục buôn bán và giá sẽ không tăng lên 45.000.000đồng/tháng mà giá sẽ là 25.000.000 đồng/tháng, nên ông H muốn tiếp tục buôn bán bên mặt bằng cũ vì ở đó có một lượng khách lớn là mối ruột của ông H và ông H yêu cầu ông trả lại tiền và nói rằng ông H chưa buôn bán gì ở đây. Nghe ông H nói như vậy, ông không đồng ý vì hợp đồng hai bên đã ký kết và đã được thực hiện.

Vào sáng ngày 03/9/2022, vợ chồng ông H cho quán K. Đến tối ngày 03/9/2022, giữa vợ của ông và ông H xảy ra tranh luận với nhau liên quan đến chỗ đậu xe ô tô của gia đình, do hợp đồng ông T không cho ông H thuê, sự việc xảy ra ông H có gọi Công an phường đến quán để giải quyết, nhưng Công an không giải quyết được, do đây là chuyện nội bộ các bên.

Sáng ngày 04/9/2022, ông H đã cho người đến gỡ bảng hiệu và dọn toàn bộ quầy, bàn ghế và trang thiết bị đi chỗ khác.

Vào ngày 07/9/2022, ông H chở đến 03 bộ bàn ghế cùng một số ly tách đến và nói với ông là tiếp tục bán nước ở đây để phục vụ cho người câu cá. Ông H nói với vợ chồng ông là chỉ để 1 nhân viên bán ở đây thôi. Ông thấy rất lạ vì với diện tích quán trên 500m² thì chỉ có 01 người thì làm sao vừa pha chế lại vừa phục vụ, trong khi trước đây phải cần đến 10 người hơn nữa bờ sông tại quán chảy rất siết nên làm gì có cá mà câu. Nhưng thấy việc này là việc của ông H nên ông không có ý kiến gì mà chỉ nói với ông H là ông cứ làm theo ý của ông. Thế là ông H cho in một tấm simili có khổ 0,5m x 1m rồi dùng kẽm buộc dính vào cổng nhà ông, nội dung là U Cà phê phục vụ Câu cá giải trí chứ ông không có làm giấy phép kinh doanh hay gắn bảng hiệu gì.

Trong thời gian này, ông lại nhắc ông H lắp đồng hồ điện, nước phụ nhưng ông H không lắp mà nói theo biên bản bàn giao thì ông đã bàn giao 2 đồng hồ điện

và 2 đồng hồ nước cho ông H nên ông H có quyền sử dụng và không lắp đặt. Trong thời gian từ ngày 07/9/2022 đến ngày 13/9/2022, chỉ có ông H cùng với 01 người khác đến câu cá, ngoài ra không có bất kỳ vị khách nào.

Ngày 13/9/2022, ông H nói ông ngưng kinh doanh nhưng ông H vẫn đặt bàn ghế rải rác cặp bờ sông và trong sân của quán nhưng không cho người qua bán mà lâu lâu ông H chỉ tạt ngang qua để kiểm tra. Tài sản của ông H vẫn để ở trong quán gồm: 01 âm ly, 03 bàn gỗ, 20 ghế, 02 thùng đá, 01 hũ cà phê, nước các loại, 01 bộ bếp và bình gaz 12 kg, một số phin cà phê, chén đĩa, ly tách và 01 wifi vẫn đang hoạt động.

Vào ngày 03/12/2022, ông có nhắn tin cho ông H nói là muốn tiếp tục thuê quán thì đến gặp và trả tiền thuê mặt bằng nhưng ông H không trả lời.

Đến ngày 13/3/2023, ông H mới đến chuyển một số trang thiết bị còn lại về và ông H có ghi giấy xác nhận về việc này.

Việc ông H đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản là vi phạm hợp đồng các bên đã ký kết. Tại điều 5 của hợp đồng hai bên có thoả thuận, thời hạn của hợp đồng là 5 năm và có hiệu lực từ ngày 01/09/2022 đến ngày 01/09/2027. Tại khoản 1 Điều 5 của hợp đồng, hai bên có thoả thuận, nếu bên B chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì bên B bị mất tiền thế chân. Đối với khoản tiền thuê mặt bằng 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng) mà ông H đã trả trước cho thời gian thuê mặt bằng từ ngày 01/09/2022 đến ngày 01/12/2022. Ngày 13/03/2023, ông H mới chuyển hết trang thiết bị của mình về. Thực tế, từ ngày ngày 01/09/2022 đến ngày 13/03/2023, ông H vẫn sử dụng mặt bằng thuê. Ngoài ra không có bất kỳ một tổ chức, cá nhân nào khác sử dụng mặt bằng này. Theo đó, số tiền thuê mặt bằng mà ông H đã trả trước xem như đã chi trả trong thời gian ông H sử dụng mặt bằng. Vì các lẽ trên, ông đề nghị Tòa án thành phố Biên Hòa giải quyết: Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H.

Tại bản án số 277/2024/DS-ST ngày 09/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tuyên xử:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, Điều 266, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 472, 476 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H đối với bị đơn ông Trần Phú T về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

1. Tuyên hủy bỏ Hợp đồng thuê tài sản giữa ông Trần Phú T với ông Nguyễn Ngọc H ngày 29/8/2022.

2. Buộc ông Trần Phú T có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H về việc yêu cầu buộc ông Trần Phú T phải hoàn trả lại số tiền 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng).

4. Về án phí DS-ST:

- Ông Trần Phú T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản tranh chấp được chấp nhận, tương ứng số tiền là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

- Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản tranh chấp không được Tòa án chấp nhận, tương ứng số tiền 2.250.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông Nguyễn Ngọc H đã nộp 3.625.000đ, theo biên lai số 0004737 và 0004738 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Do đó, hoàn trả lại ông Nguyễn Ngọc H số tiền 1.375.000đ (*Một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*).

5. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Phú T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền 1.050.000đ (*Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*).

Ngoài ra án còn tuyên quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/12/2024, bị đơn ông Trần Phú T có đơn kháng cáo không đồng ý nội dung của bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai phúc xử theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông H về việc đòi số tiền thế chân 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và buộc ông H phải trả cho ông số tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ ngày 01/12/2022 đến ngày 13/3/2023 với tổng số tiền là 51.500.000đ (Năm mươi một triệu, năm trăm ngàn đồng).

** Quan điểm của Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, kháng cáo hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục chung.

Quan điểm đối với nội dung kháng cáo: Căn cứ vào các tài liệu hồ sơ có trong vụ án, cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì mới nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục kháng cáo:

Kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên được thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

2. Về quan hệ pháp luật, tư cách đương sự cấp sơ thẩm xác định là đúng và đầy đủ.

3. Về nội dung kháng cáo:

Ông T kháng cáo không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm với lý do, việc ông H chấm dứt hợp đồng thuê với ông không phải do ông gây khó dễ mà nguyên nhân chính do ông H đã tiếp tục thuê lại nơi kinh doanh cũ. Do đó, theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng thì ông H phải bị mất tiền thế chân. Đồng thời đến ngày 13/3/2023, ông H mới chuyển hết bàn ghế và trang thiết bị đi thì vẫn phải có trách nhiệm trả tiền thuê đến ngày 13/2/2023. Xét thấy, Theo Hợp đồng cho thuê tài sản ngày 29/08/2022, có nội dung ông Trần Phú T cho ông Nguyễn Ngọc H thuê tài sản là tầng trệt căn nhà tại địa chỉ 407/2/7, đường N, khu K, phường H, thành phố B trên thửa đất số 27, 28 tờ bản đồ số 40 phường H.

Tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng, các bên thỏa thuận: Từ ngày 01/09/2022 đến ngày 01/09/2023: 15.000.000 đồng/ tháng; Từ ngày 01/09/2023 đến ngày 01/09/2024: 20.000.000 đồng/tháng. Từ ngày 01/09/2024 đến ngày 01/09/2025: 22.000.000 đồng/tháng. Từ ngày 01/09/2025 đến ngày 01/09/2026: 24.200.000 đồng/tháng; Từ ngày 01/09/2026 đến ngày 01/09/2027: 26.620.000 đồng/tháng). Thời hạn của hợp đồng này là 05 năm và có hiệu lực từ ngày 01/09/2022 đến ngày 01/09/2027. Sau khi ký kết hợp đồng, bên thuê phải thanh toán trước cho bên cho thuê 3 tháng/lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản (lần đầu tiên là ngày 01/09/2022) và bên thuê thế chân cho bên cho thuê số tiền 100.000.000 đồng. Hợp đồng này được hai bên ký và không có công chứng hoặc chứng thực.

Thực hiện theo thỏa thuận, trước khi ký kết hợp đồng thì ông H đã chuyển khoản cho ông T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng vào ngày 25/8/2022. Sau khi ký kết hợp đồng, đến ngày 05/9/2022 ông H chuyển khoản cho ông T số tiền 45.000.000đ để trả trước 03 tháng tiền thuê (từ tháng 9 đến hết tháng 11/2022). Tổng số tiền là 145.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 03/9/2022 ông H tiến hành hoạt động kinh doanh, qua ngày 04/9/2022 các bên đã xảy ra tranh chấp. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời khai của các bên có đủ cơ sở để xác định tranh chấp phát sinh từ việc sử dụng điện nước, lắp hệ thống camera, bàn giao tài sản từ đó dẫn đến các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc ông T cho rằng do ông H đã thuê lại đất của chủ cũ nên hủy hợp đồng với ông là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H tuyên hủy Hợp đồng thuê tài sản giữa ông Trần Phú T với ông Nguyễn Ngọc H ngày 29/8/2022 và buộc ông Trần Phú T

phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền thế chân 100.000.000đ là có cơ sở. Ông T kháng cáo mà không đưa ra các tài liệu chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng cáo buộc ông H phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng từ 01/9/2022 đến ngày 13/3/2023. Cả hai bên đều thừa nhận đến ngày 13/3/2023 ông H mới di chuyển hết đồ đạc, trang thiết bị ra khỏi đất của ông T, tuy nhiên như nhận định trên các bên phát sinh mâu thuẫn ngay sau khi tiến hành kinh doanh. Ông H không kinh doanh được trên đất của ông T nên chỉ phải thanh toán 03 tháng tiền thuê đất đã đóng trước là hợp tình, hợp lý.

Từ những nhận định trên xét thấy kháng cáo của ông T không có cơ sở chấp nhận. Ông T phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

4. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 01 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Phú T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 277/2024/DS-ST ngày 09/12/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai).

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, Điều 266, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 472, 476 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H đối với bị đơn ông Trần Phú T về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”.

1. Tuyên hủy bỏ Hợp đồng thuê tài sản giữa ông Trần Phú T với ông Nguyễn Ngọc H ngày 29/8/2022.

2. Buộc ông Trần Phú T có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H về việc yêu cầu buộc ông Trần Phú T phải hoàn trả lại số tiền 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng).

4. Về án phí:

- Ông Trần Phú T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản tranh chấp được chấp nhận, tương ứng số tiền là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

- Ông Nguyễn Ngọc H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản tranh chấp không được Tòa án chấp nhận, tương ứng số tiền 2.250.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông Nguyễn Ngọc H đã nộp 3.625.000đ, theo biên lai số 0004737 và 0004738 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Do đó, hoàn trả lại ông Nguyễn Ngọc H số tiền 1.375.000đ (Một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

- Ông Trần Phú T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005467 ngày 10/01/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Phú T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền 1.050.000đ (Một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

6. Về việc thi hành án:

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 1- Đồng Nai;
- TAND khu vực 1-Đồng Nai;

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

- Dương sự;
- Lưu HS.

Đỗ Minh Nhựt