

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 118/2022/DS-PT

Ngày: 31/8/2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng

dân sự thuê nhà.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Đức

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Hữu Nhân

Ông Nguyễn Thành Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 121/2022/TLPT-DS ngày 26/7/2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê nhà*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 236/2022/QĐ-PT ngày 12/8/2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị Ái M, sinh năm 1963

Cư trú tại: Số 94, đường Nguyễn Công T, Phường X, thành phố Đà Lạt. Có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Đinh Thị Minh T, sinh năm 1955.

Cư trú tại: Số 63, Phù Đồng Thiên Vương, Phường X, thành phố Đà Lạt. Có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Bà Tạ Thu T, sinh năm 1982.

Cư trú tại: Số 94 Nguyễn Công Trứ, Phường X, thành phố Đà Lạt. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Theo đơn kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Minh T, cư trú tại: Số 63, đường Phù Đồng Thiên Vương, Phường X, thành phố Đà Lạt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Bùi Thị Ái M trình bày:* Bà có thuê mặt bằng để kinh doanh ăn uống của bà Đinh Thị Minh T tại 63 Phù Đồng Thiên Vương, Phường X, thành phố Đà Lạt. Thời gian thuê từ ngày 17/12/2019 đến ngày 20/10/2021. Khoảng đầu tháng 5/2021 giữa bà và bà T xảy ra xích mích nhưng không liên quan gì đến mặt bằng đang thuê, bà T ngang nhiên đòi lại mặt bằng bà đang kinh doanh, trong khi đến tháng 10 mới hết hạn, ngày nào bà T cũng lên chửi bới làm bà không kinh doanh được, bà T đã vi phạm hợp đồng, do đó bà đã trả mặt bằng cho bà T để kiếm nơi khác làm ăn. Theo Thỏa thuận trong hợp đồng bà T phải trả tiền đặt cọc 20.000.000 đồng và tiền vi phạm hợp đồng là 20.000.000 đồng. Tổng cộng: 40.000.000 đồng. Ngày 23/5/2021 bà đã trả lại mặt bằng và dọn tất cả vật dụng của bà đi nơi khác. Bà T lại nói ngược là bà vi phạm hợp đồng chứ không phải bà T và không chịu trả tiền cho bà.

Nay bà Myêu cầu Tòa án buộc Đinh Thị Minh Tân phải trả cho bà 20.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền bồi thường vi phạm hợp đồng là 20.000.000 đồng. Tổng cộng: 40.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Đinh Thị Minh T trình bày:* Bà M đã làm hợp đồng thuê lại một phần căn nhà của tôi tại 63 Phù Đồng Thiên Vương, Phường X, thành phố Đà Lạt; hợp đồng này do bà M và người thuê cũ in ấn, soạn thảo, tôi chỉ ký, trong đó có điều khoản, những tình tiết xảy ra tại 63 Phù Đồng Thiên Vương chưa được rõ ràng minh bạch, tôi không muốn hòa giải. Tôi yêu cầu mở phiên tòa xét xử, không chấp nhận hòa giải.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thanh Thủy trình bày:* Mẹ tôi là bà Bùi Thị Ái M có thuê mặt bằng của bà Đinh Thị Minh T để buôn bán, tôi ở quán làm bếp cho mẹ tôi từ tháng 12/2021 đến tháng 5/2021 không còn bán ở mặt bằng này nữa do bà T không cho bán, do mẹ tôi và bà T cãi nhau. Sau khi bà T lấy lại mặt bằng ở 63 Phù Đồng Thiên Vương, Phường X, thành phố Đà Lạt thì mẹ tôi xuống thuê mặt bằng tại 94 Nguyễn Công Trứ, Phường X, thành phố Đà Lạt buôn bán, mẹ tôi có viết giấy với nội dung chuyển hợp đồng lại cho con gái, do tôi có nhu cầu vay tiền của bà T 60.000.000 đồng, bà T yêu cầu mẹ tôi phải viết giấy giao lại mặt bằng thì mới cho tôi vay, khi mẹ tôi viết xong bà T giữ luôn giấy

này. Số tiền tôi mượn của bà T chưa có tiền trả nên bà T đã kiện ra Tòa án đã giải quyết xong và có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không tiến hành hòa giải được do bị đơn không đồng ý hòa giải.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DSST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ái M.

Buộc bà Đinh Thị Minh T phải trả cho bà Bùi Thị Ái M 20.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền bồi thường vi phạm hợp đồng là 20.000.000 đồng. Tổng cộng: 40.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/6/2022, bị đơn bà Đinh Thị Minh T kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Đinh Thị Minh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; phía nguyên đơn không kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: Đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thu T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ năm 2019 bà T ký hợp đồng cho bà M thuê mặt bằng để kinh doanh tại số 63 đường Phù Đồng Thiên Vương, Phường X, thành phố Đà Lạt, thời hạn thuê từ ngày 05/01/2020 đến ngày 20/10/2020, bà M đã đặt cọc cho bà T số tiền 20.000.000 đồng. Sau đó gia hạn thời hạn hợp đồng từ ngày từ ngày 20/10/2020 đến 20/10/2021. Do có mâu thuẫn nên khoảng tháng 5/2021 bà T đòi lại mặt bằng đang kinh doanh trong khi hợp đồng đến tháng 10/2021 mới hết hạn. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu bà T trả lại tiền cọc là 20.000.000 đồng và tiền vi phạm hợp đồng là 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 40.000.000 đồng. Phía bị đơn bà Đinh Thị Minh T không đồng ý nên các bên phát

sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Minh T thì thấy rằng:

[3.1] Theo hợp đồng thuê nhà hai bên ký kết ngày 18/12/2019 giữa bà Đinh Thị Minh T và bà Bùi Thị Ái M thể hiện bà T có cho bà M thuê căn nhà tại 63 Phù Đồng Thiên Vương, Phường X, thành phố Đà Lạt với nội dung: Thời hạn thuê không ghi trong hợp đồng, tuy nhiên cuối trang có ghi thời hạn bắt đầu từ ngày 05/01/2020 đến ngày 20/10/2020 và gia hạn hợp đồng từ ngày 20/10/2020 đến 20/10/2021, thanh toán tiền mặt bằng 02 tháng một lần, giá thuê 9.000.000 đồng/tháng, bao gồm thuế VAT 10% và tất cả các loại thuế có liên quan; không bao gồm điện, nước, điện thoại, chi phí dịch vụ vệ sinh trong nhà và các chi phí khác do bên B sử dụng.

Trong vòng 30 ngày sau khi ký hợp đồng, bên B đặt cọc tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng. Khoản tiền này sau khi trừ đi chi phí điện thoại, điện sẽ được hoàn lại cho bên B trong vòng 30 ngày làm việc sau khi kết thúc hợp đồng. Tại trang cuối của hợp đồng có ghi bà Đinh Thị Minh T đã nhận cọc 20.000.000 đồng vào ngày 05/01/2020. Ngày 20/10/2020 hết hạn hợp đồng.

Tại Điều 7 của Hợp đồng nêu rõ “*Nếu bên B vi phạm sẽ bị mất tiền cọc, bên A vi phạm phải bồi thường gấp đôi tiền cọc*”, cả hai bên đều không có ý kiến gì về hợp đồng này. Như vậy giao dịch này được xác lập phù hợp với qui định của Bộ luật dân sự nên có hiệu lực.

[3.2] Xét yếu tố lỗi dẫn đến hợp đồng thuê nhà bị chấm dứt trước thời hạn. Theo bà M trình bày là do bà và bà T mâu thuẫn nên bà T đòi lại mặt bằng, ngày nào bà T cũng sang chửi bới làm bà không kinh doanh được nên bà đã thuê nơi khác để kinh doanh; bà T không thừa nhận lời trình bày này của bà Minh, trong khi hồ sơ không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bà T đuổi bà M ra khỏi nhà, mà bà M cùng con gái tự dọn đồ ra khỏi nhà vào ban đêm.

[3.3] Tại phiên tòa sơ thẩm bà T cung cấp chứng cứ ghi ngày 04/5/2021 thể hiện bà M chuyển nhượng mặt bằng cho con gái bà Tạ Thanh Thủy kinh doanh và đứng ra làm hợp đồng mới với bà T (Bút lục số 49); còn bà M đã thuê địa điểm khác để kinh doanh, nên không có việc bà T đuổi bà M ra khỏi nhà.

[3.4] Bà Thủy (*con của bà Minh*) trình bày: Do bà cần mượn tiền của bà T nên bà T yêu cầu bà M viết giấy ghi ngày 04/5/2021 là bà M chuyển nhượng lại mặt bằng cho con gái thuê. Tuy nhiên, lời trình bày của bà Thủy không được bà T thừa nhận nên không có căn cứ chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T chịu phạt cọc 20.000.000 đồng là không có căn cứ, mà buộc bà T trả cho bà M 20.000.000 đồng tiền cọc là phù hợp.

Tại phiên tòa hôm nay, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

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

*Vì các lẽ trên.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đinh Thị Minh T. Sửa Bản án sơ thẩm số 26/2022/DSST ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ái M.

Buộc bà Đinh Thị Minh T phải trả cho bà Bùi Thị Ái M 20.000.000 đồng tiền đặt cọc.

*Kể từ ngày Bản án 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

2. Về án phí:

Buộc bà Bùi Thị Ái M phải chịu 1.000.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 1.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001420 ngày 04/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Bà M đã nộp đủ án phí Dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Đinh Thị Minh T.

3. Về nghĩa vụ 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các 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./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thành Tâm**

**Bùi Hữu Nhân**

**Nguyễn Văn Đức**

***Nơi nhận:***

VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);  
Phòng KT-NV & THA (01);  
TAND Tp. Đà Lạt (01);  
Chi cục THADS Tp Đà Lạt (01);  
Đương sự (03);  
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

**Nguyễn Văn Đức**