

Bản án số: 42/2020/KDTM-ST

Ngày: 24 - 8 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng thuê, cho thuê

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Huệ

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Võ Thành Viên

2. Bà Lê Thị Chí

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Thảo Nguyên là Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 8 năm 2020 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2019/TLST- KDTM ngày 13/12/2019 về “Tranh chấp hợp đồng thuê, cho thuê” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 177/2020/QĐXXST-KDTM ngày 13 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 157/QĐST-HPT ngày 31/7/2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Đỗ Cao T; thường trú: Số 23 (Trệt) đường T, Phường M, Quận N, Thành phố H; địa chỉ liên hệ: Số 1, đường số a, Ấp 4A, xã B, huyện c, Thành phố H (Có mặt).

**Bị đơn:** Công ty TNHH Khách sạn du lịch H; địa chỉ: Số 5/2 đường Nguyễn Văn L, phường S, Quận G, Thành phố H; người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Bích L, địa chỉ: Số E7 Q, Phường M, quận G, Thành phố H (Vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Trong đơn khởi kiện ngày 21 tháng 10 năm 2019, lời khai ngày 21 tháng 02 năm 2020 và các lần làm việc tại Tòa nguyên đơn Ông Đỗ Cao T trình bày:

Ngày 01/6/2011 ông có thuê khách sạn Hoàng Q tại địa chỉ số 5/2 Nguyễn Văn Lượng, Phường 6, quận Gò Vấp của Công ty TNHH Khách sạn du lịch H (gọi tắt là Khách sạn Hoàng Q) do bà Nghiêm Thị H là đại diện theo pháp luật với thời hạn thuê là 08 năm từ 01/6/2011 đến 30/5/2019. Bà Nghiêm Thị H đã viết giấy biên nhận đặt cọc với số tiền là 800.000.000 đồng. Theo hợp đồng thì vào ngày 30/5/2019 hợp đồng sẽ chấm dứt, tuy nhiên vào ngày 01/5/2017 phía Khách sạn Hoàng Q và ông đã thỏa thuận miệng cùng nhau thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Sau khi sửa chữa lại phần hư hỏng ông đã tiến hành bàn giao Khách sạn Hoàng Q từ ngày 01/6/2017 cho bà Nghiêm Thị H. Việc bàn giao này không lập biên bản và hai bên cũng không ký biên bản thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên từ khi bàn giao Khách sạn Hoàng Q lại cho bà Nghiêm Thị H đến nay phía Khách sạn Hoàng Q không trả cho ông số tiền mà ông đã đặt cọc trước đó.

Nay ông yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thỏa thuận thuê tài sản ngày 01/6/2011 và buộc Công ty TNHH Khách sạn du lịch H phải hoàn lại số tiền đã nhận cọc là 800.000.000 đồng nhưng trừ chi phí mà phía Công ty TNHH Khách sạn du lịch H đã bỏ ra sửa chữa khi lấy lại mặt bằng thuê với số tiền là 200.000.000 đồng. Số tiền nhận cọc còn lại mà ông Tryêu cầu Công ty TNHH Khách sạn du lịch H phải trả là 600.000.000 đồng.

\* **Bị đơn:** Công ty TNHH Khách sạn du lịch H mặc dù đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập đến tòa lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng Công ty TNHH Khách sạn du lịch H không đến nên Tòa án không tiến hành hòa giải được và cũng không có lời khai của Công ty TNHH Khách sạn du lịch H trong hồ sơ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và đòi lại tiền cọc, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê, cho thuê”. Bị đơn có trụ sở tại quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn là Công ty TNHH Khách sạn du lịch H đã được Tòa án tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ cho Công ty TNHH Khách sạn du lịch H nhưng Công ty TNHH Khách sạn du lịch H đã vắng mặt đến lần thứ hai. Do đó căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt Công ty TNHH Khách sạn du lịch H.

Khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”. Bị đơn là Công ty TNHH Khách sạn du lịch H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa để giải quyết vụ án nên Công ty TNHH Khách sạn du lịch H đã tước bỏ quyền được chứng minh của mình. Công ty TNHH Khách sạn du lịch H phải chịu hậu quả của việc không chứng minh. Hội đồng xét xử căn cứ vào bản tự khai, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án làm chứng cứ để xét xét, giải quyết

vắng mặt Công ty TNHH Khách sạn du lịch H theo Khoản 4 Điều 91 và điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu của các đương sự:

Căn cứ Hợp đồng thỏa thuận thuê tài sản ngày 01/6/2011 giữa bên cho thuê là Công ty TNHH Khách sạn du lịch H do bà Nghiêm Thị Hđại diện ký kết với bên thuê là Ông Đỗ Cao T (gọi tắt là Hợp đồng thuê ngày 01/6/2011), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0308864852 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/5/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 14/01/2010 thì bà Nghiêm Thị Hđại thời điểm ký Hợp đồng cho thuê là đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Khách sạn du lịch H. Do đó Hợp đồng cho thuê bà Hđại diện ký với ông Trphù hợp với phạm vi đại diện và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện. Mặc dù tại thời điểm thụ lý vụ án, Công ty TNHH Khách sạn du lịch H đã thay đổi người đại diện theo pháp luật nhưng không làm thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của Công ty TNHH Khách sạn du lịch H đối với Hợp đồng trên. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy, hình thức, nội dung của Hợp đồng thỏa thuận thuê tài sản ngày 01/6/2011 phù hợp với quy định tại các Điều 139, 140, 358, 401, 402 và Điều 405 Bộ luật dân sự 2005 nên Hợp đồng trên phát sinh hiệu lực thực hiện đối với Công ty TNHH Khách sạn du lịch H và Ông Đỗ Cao T.

Xét, nội dung Hợp đồng thuê ngày 01/6/2011 thể hiện Khách sạn Hoàng Qcó cho ông Trthuê Khách sạn Hoàng Qvà mặt bằng đối diện với thời hạn thuê là 08 năm từ ngày 01/6/2011 đến ngày 30/5/2019 và đặt cọc 800.000.000 đồng.

Mặc dù ông Trtrình bày phía Khách sạn Hoàng Qvà ông Trđã thỏa thuận miệng cùng nhau thanh lý hợp đồng trước thời hạn vào ngày 01/5/2017 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho phần trình bày của mình nên không có cơ sở xác định về việc hai bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước hạn vào ngày 01/5/2017. Tuy nhiên Hợp đồng thuê có thời hạn 08 năm bắt đầu từ ngày 01/6/2011 đến ngày 30/5/2019 nên Hội đồng xét xử xác định ngày chấm dứt hợp đồng thuê là ngày 30/5/2019 và giải quyết quyền nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng.

Tại Điều 2 của Hợp đồng thuê quy định về giá cho thuê, đặt cọc và phương thức thanh toán như sau:

“...2. Đặt cọc: Để đảm bảo cho Hợp đồng thuê thì bên thuê phải đóng tiền cọc cho bên cho thuê số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng. Số tiền này được bên cho thuê hoàn lại cho Bên thuê khi hết thời hạn thuê và thanh lý Hợp đồng”.

Căn cứ giấy biên nhận ngày 14/6/2011 thể hiện bà Nghiêm Thị Hà người đại diện theo pháp luật của khách sạn Hoàng Qcó nhận tiền cọc thuê khách sạn của Ông Đỗ Cao T số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định về Đặt cọc như sau: “...2 Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền...”

Từ những phân tích Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Trvề việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thỏa thuận thuê tài sản ngày 01/6/2011 và buộc Công ty TNHH Khách sạn du lịch H phải hoàn lại số tiền đã nhận cọc là 800.000.000 đồng theo giấy biên nhận ngày 14/6/2011.

Đối với phần trình bày của nguyên đơn về việc cản trừ số tiền 200.000.000 đồng chi phí sửa chữa mà phía Công ty TNHH Khách sạn du lịch H đã bỏ ra sửa chữa khi lấy lại mặt bằng thuê, Hội đồng xét xử nhận thấy quá trình giải quyết vụ án bị đơn không đến Tòa nên không ghi nhận được ý kiến và các yêu cầu của bị đơn. Tuy nhiên, việc nguyên đơn tự nguyện cản trừ chi phí sửa chữa cho bị đơn vào số tiền đã đặt cọc là có lợi đối với bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy Công ty TNHH Khách sạn du lịch H còn phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông Trsố tiền nhận cọc còn lại là 600.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng. Hoàn tiền tạm nộp án phí Ông Đỗ Cao T là 14.000.000 đồng theo biên lai thu số 0025243 ngày 13/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;  
Căn cứ các Điều 122, Điều 358 Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2005;  
Căn cứ Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận thuê tài sản ngày 01/6/2011 được ký kết giữa bên cho thuê là Công ty TNHH Khách sạn du lịch H với bên thuê là Ông Đỗ Cao T.

Buộc Công ty TNHH Khách sạn du lịch H phải có trách nhiệm trả cho Ông Đỗ Cao T số tiền nhận cọc còn lại là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH Khách sạn du lịch H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng .

Hoàn tiền tạm nộp án phí cho Ông Đỗ Cao T số tiền là 14.000.000 đồng theo biên lai thu số 0025243 ngày 13/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

4. Ông Đỗ Cao T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty TNHH Khách sạn du lịch H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án.

***Nơi nhận:***

- Dương sự;
- VKSND Q. Gò Vấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Vũ Thị Huệ**