

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮK R'LẤP  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

Bản án số: 36/2020/DS-ST

Ngày 26-11-2020

V/v: “*Tranh chấp hợp  
đồng thuê quán*”

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK R'LẤP, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Ngọc Anh

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Xuân Thùỵ
2. Bà Hoàng Thị Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Vân là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk R'Lấp tham gia phiên tòa:**  
Ông Phan Xuân Hoàng – Kiểm sát viên

Ngày 26 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk R'Lấp mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2020/TLST-DS ngày 17/01/2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê quán*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn 17, xã A, huyện B, tỉnh Đăk Nông – Có mặt

2. *Bị đơn:* Trần Thị B, sinh năm 1962; Địa chỉ: Thôn 03, xã A, huyện B, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Mộng D, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn 03, xã A, huyện B, tỉnh Đăk Nông – Vắng mặt

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Ngày 20/10/2018 bà Nguyễn Thị H có thuê của bà Trần Thị B một mặt bằng kinh doanh quán cà phê tại Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Đăk Nông, tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà gỗ, diện tích 6 x 12m, nền là sàn gỗ, mái lợp tôn, ván thông cao 1,2m, hiện trạng mới đưa vào sử dụng với giá thuê là 45.000.000đồng/1 năm, thời hạn là 05 năm, đặt cọc trước 45.000.000đồng.

Hai bên có lập hợp đồng và ký đầy đủ, và còn thỏa thuận bên nào hủy hợp đồng trước thời hạn thì thanh toán toàn bộ số tiền bên B đã kiến thiết thêm và trả lại số tiền đặt cọc là 45.000.000đồng và bồi thường tương ứng với số tiền cọc trên.

Sau khi ký hợp đồng bà đã đóng tiền cọc 45.000.000đồng, sửa chữa quán là 100.000.000đồng và thanh toán đầy đủ tiền nhà hàng tháng, đến tháng 10/2019 do công việc gia đình nên có ý định tạm đóng cửa thì bà B nói cho bà bán máy bừa để kiếm thêm thu nhập, bà H đồng ý. Sau đó đến tháng 11/2019, bà đến lấy quán thì bà B không trả quán và bảo bà phá vỡ hợp đồng do chậm tiền hai ngày. Thực tế bà đã đóng tiền thuê đến 11/2019. Từ đó đến nay bà không quản lý quán vì bà B không cho vào quán để tiếp tục kinh doanh.

Nay Hợp đồng thuê quán giữa bà với bà B ngày 20/10/2018 đã chấm dứt bà buộc bà B trả lại 45.000.000đồng tiền cọc, bồi thường 45.000.000đồng tiền phạt cọc theo hợp đồng; bà đã cung cấp cho Tòa án bằng UBS có ghi hình và ghi âm kèm theo để chứng minh cho việc bà B vi phạm hợp đồng vào tháng 11/2019.

Đối với yêu cầu yêu cầu xây dựng thêm quán số tiền 100.000.000đồng, bà H có đơn xin rút không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:* Bà B thừa nhận giữa bà và cô H có việc thuê quán vào ngày 20/10/2018 và có đặt cọc 45.000.000đồng nhưng do cô H không đóng tiền thuê nhà 03 tháng nên bà đã lấy lại quán, cụ thể không đóng tiền vào tháng 10,11,12 năm 2019, tháng 12/2019 bà đã lấy quán do không thanh toán 03 tháng trên.

Đối với hợp đồng thuê quán ngày 20/10/2018 phần phía sau là chữ viết chữ ký là của bà còn lại phần phía trước do bà H viết vào nội dung bên cho thuê, người thuê nên tôi không đồng ý là, bà thấy phần hợp đồng mà bà đang giữ khác với phần của bà H nộp cho tòa, chứng cứ này bà sẽ cung cấp trước khi Tòa án xét xử, nếu bà không cung cấp được bà sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đối với yêu cầu chấm dứt đồng thuê quán của bà H bà không có ý kiến gì.

Đối với việc sửa chữa quán, bà H làm thêm gì trên quán thì xuống nhà bà cùng đối chiếu những phần đã làm của bà H, bà có quyền mang về bà không cấm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Mộng D thống nhất với lời trình bày của bà B vợ ông, ông không có ý kiến gì bổ sung thêm.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo Điều 26, 35 và 39 BLTTDS; đúng tư cách tham gia

tổ tụng quy định tại Điều 68 BLTTDS; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 BLTTDS; Việc giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, do vậy Tòa án tiếp tục xét xử đối với vụ án là đúng theo quy định tại Điều 227 BLTTDS.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91 BLTTDS; Điều 280, 328, 353 Bộ luật dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 45.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc số tiền 45.000.000đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thẩm quyền*: Bị đơn bà Trần Thị B hiện cư trú tại Thôn 3, xã A, huyện B nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. *Về quan hệ pháp luật*: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại 45.000.000đồng tiền cọc, bồi thường 45.000.000đồng tiền phạt cọc theo hợp đồng ngày 20/10/2018;. Theo quy định của pháp luật đây là tranh chấp hợp đồng thuê nhà quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. *Về sự vắng mặt của bị đơn*: Bà Trần Thị B vắng mặt tại phiên tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án bà B đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[3]. *Về nội dung*: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Trần Thị B phải trả 45.000.000đồng tiền cọc, bồi thường 45.000.000đồng tiền phạt cọc theo hợp đồng thuê quán bán cà phê ngày 20/10/2018. Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với hợp đồng thuê quán ngày 20/10/2018: Ngày 20/10/2018, bà Trần Thị B có cho bà Nguyễn Thị H thuê quán bán cà phê địa chỉ tại thôn 3, xã A, hai bên có lập hợp đồng, thời hạn thuê là 60 tháng, với giá là

45.000.000đồng/năm; 3.750.000đồng/tháng, trả vào ngày cuối cùng của tháng. Đặt cọc cho hợp đồng là 45.000.000đồng, Tiền điện là 2.500đồng/KW; Nước là 100.000đồng/tháng và một số thỏa thuận khác. Ngoài ra còn thỏa thuận phạt cọc nếu xảy ra vi phạm.

Căn cứ theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Bà B thừa nhận có cho bà H thuê quán, chữ viết chữ ký tại trang cuối là của bà ký. Vì vậy, không phải chứng minh về chữ ký của bà Trần Thị B trong hợp đồng thuê quán ngày 20/10/2018.

Ngoài ra, bà H cũng không yêu cầu tiếp tục được thực hiện hợp đồng thuê quán bán cà phê ngày 20/10/2018 với bà B, bà B cũng không đồng ý cho bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử, xét thấy cần chấm dứt Hợp đồng thuê quán bán cà phê ngày 20/10/2018 giữa bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị H là phù hợp quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu đòi lại tiền cọc: Trong hợp đồng thuê quán thể hiện bà H đã đặt cọc cho bà B 45.000.000đồng, đối với số tiền này bà B thừa nhận đã nhận tiền đặt cọc nhưng do nhưng do bà H không đóng tiền thuê 03 tháng nên bà đã lấy lại quán, cụ thể không đóng tiền vào tháng 10,11,12 năm 2019, đến tháng 12/2019 bà lấy lại quán. Việc bà H không đóng tiền thuê đúng hạn cho nên đã vi phạm hợp đồng bà không chấp nhận trả lại tiền cọc theo quy định. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà B không đưa ra được các chứng cứ nào chứng minh cho việc bà H không đóng tiền nhà vào tháng 10, 11,12 năm 2019.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 6 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định *“Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp”*.

Căn cứ theo 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 án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*.

Từ những căn cứ trên cho thấy không có căn cứ để xác định bà H đã vi phạm việc đóng tiền nhà như lời trình bày của bà B để có căn cứ xem xét đối với số tiền thuê quán bà H chưa trả vào tháng 10,11,12/2019.

Về việc bà H yêu cầu bà B phải trả 45.000.000đồng tiền cọc do bà B không trả lại quán để bà tiếp tục kinh doanh. Trước đây bà H đến tháng 10/2019 do công việc gia đình nên đã cho bà B bán mấy bữa để kiếm thêm thu nhập. Sau đó đến tháng 11/2019 bà H đến lấy quán để kinh doanh thì bà B không trả lại quán.

Từ Vi bằng số 177/2020/VB-TPLĐN ngày 28/10/2020 Văn phòng thừa phát lại Đắc Nông cho thấy bà H đã đến nhà bà B vào các ngày 09/11/2019; 23/11/2019; 11/12/2019 để được tiếp tục được thực hiện việc kinh doanh quán cà phê nhưng bà B không trả lại quán để cho bà H kinh doanh tiếp.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 94 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: Chứng cứ được thu thập từ các nguồn sau đây: “ *Tài liệu đọc được, nghe được, nhìn được, dữ liệu điện tử*”

Căn cứ theo khoản 2 Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: Xác định chứng cứ: “*Tài liệu nghe được, nhìn được được coi là chứng cứ nếu được xuất trình kèm theo văn bản trình bày của người có tài liệu đó về xuất xứ của tài liệu nếu họ tự thu âm, thu hình hoặc văn bản có xác nhận của người đã cung cấp cho người xuất trình về xuất xứ của tài liệu đó hoặc văn bản về sự việc liên quan tới việc thu âm, thu hình đó*”.

Căn cứ theo khoản 2 Điều 328 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định:

“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; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Vì vậy, việc bà H không tiếp tục thực hiện việc thuê quán là do lỗi của bà B đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quán. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của bà H về việc bà B phải trả lại số tiền cọc 45.000.000đồng theo hợp đồng ngày 20/10/2018 cho bà H là phù hợp.

Đối với yêu cầu phạt cọc: Trong hợp đồng thể hiện bên nào có lỗi về việc hủy hợp đồng thì phải bồi thường tương đương số tiền đặt cọc 45.000.000đồng, bà H yêu cầu bà B phải chịu phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, việc vi phạm hợp đồng không phải lỗi của riêng bà B mà đây thuộc lỗi hỗn hợp, do cả hai bên. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với yêu cầu đặt cọc của bà H đối với bà B phù hợp.

[4]. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu trả số tiền xây dựng thêm quán số tiền 100.000.000đồng, vì nguyên đơn rút đơn yêu cầu.

[5]. Xét quan điểm và đường lối xử lý của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc R’Lấp tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[6]. Về án phí: Bà B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 422, 428 và 472 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấm dứt Hợp đồng thuê quán bán cà phê ngày 20/10/2018 giữa bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị H

**1.2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bà Trần Thị B về việc yêu cầu trả tiền đặt cọc.

Bà Trần Thị B phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền là 45.000.000đồng .

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 người có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

**1.3.** Không chấp nhận đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Trần Thị B phải trả số tiền phạt cọc là 45.000.000đồng.

**1.4.** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu trả số tiền xây dựng thêm quán số tiền 100.000.000đồng, vì nguyên đơn rút đơn yêu cầu.

**2. Về án phí:** Buộc bà Trần Thị B phải nộp 2.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; Buộc bà Nguyễn Thị H phải nộp 2.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

**3. Quyền kháng cáo:** Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 quy định tại các Điều 6, 7 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”.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Trần Ngọc Anh**