

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 70/2019/DS-PT

Ngày 22-7-2019

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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 6, 11 tháng 7 và 22 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 84/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 39/2019/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2019, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 40/2019/TB-TA ngày 25 tháng 6 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 42/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị V, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Biệt thự S, thôn V, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (vắng mặt 06-6-2019 và ngày 11-7-2019, có mặt ngày 22-7-2019).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Quốc H, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Thôn V, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (Theo giấy ủy quyền ngày 15-10-2018) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn A, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư G – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt ngày 22-7-2019).

2. Bị đơn: Ông Kwon Mun S, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 662 N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Van Myung K, sinh năm 1955.

Địa chỉ: 17 H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền ngày 16-12-2016) (có mặt).

3. *Người làm chứng:* Ông Bùi Xuân H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 484/16/22 Đường B, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Dương Thị V – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29-8-2016 và các lần làm việc tại Tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10-4-2009, bà Dương Thị V là chủ khách sạn VW và ông Kwon Mun S có ký hợp đồng thuê khách sạn, theo đó các bên thỏa thuận bà V cho ông S thuê khách sạn VW, địa chỉ 08 T, phường T, thành phố V để kinh doanh dịch vụ lưu trú và các dịch vụ khách sạn khác. Thời hạn thuê là 5 năm, bắt đầu từ ngày 28-4-2009. Giá thuê các bên thỏa thuận: 12 tháng đầu tiên thì giá thuê là 19.000 USD/tháng (giảm 1.000 USD cho 06 tháng đầu còn 18.000 USD/tháng); từ năm thứ 2 thì tăng 20% so với năm đầu, từ năm thứ 3 trở đi thì giá thuê bằng năm liền kề trước đó cộng thêm 20% giá khởi điểm của năm đầu tiên. Ông S đặt cọc số tiền 54.000 USD.

Ngày 10-8-2009, hai bên ký phụ lục hợp đồng thỏa thuận lại giá thuê, theo đó từ tháng 9-2009 đến hết năm 2009 giá thuê là 20.000 USD/tháng; từ tháng 01-2010 đến hết thời hạn thuê thì giá thuê là 21.000 USD/tháng.

Ngày 29-6-2011, ông S làm giấy cam kết trả lại khách sạn vào ngày 31-7-2011 và hai bên sẽ tính toán lại tiền sửa chữa khách sạn do một người trung gian làm giá sau đó trừ vào tiền đặt cọc.

Trong thời gian thuê khách sạn, ông S đã không thanh toán tiền theo hợp đồng đã ký kết, cụ thể: Từ ngày 28-4-2009 đến ngày 31-7-2011, số tiền ông S phải trả cho bà V là 9.968.486.000 đồng, gồm: Từ ngày 28-4-2009 đến 30-8-2009 là 18.000 USD x 4 tháng + (18.000 USD: 30 ngày) x 02 ngày = 73.200 USD (tương đương 1.241.838.000 đồng); từ 01-9-2009 đến 31-12-2009 là 20.000 USD/tháng x 4 tháng = 80.000 USD (tương đương 1.356.320.000 đồng); từ 01-01-2010 đến 31-7-2011 là 21.000 USD/tháng x 19 tháng = 399.000 USD (tương đương 7.370.328.000 đồng), nhưng ông S mới chỉ thanh toán cho bà 6.037.706.000 đồng, còn thiếu 3.930.780.000 đồng.

Ngoài ra, trong thời gian thuê khách sạn, ông S đã làm hư hỏng nhiều tài sản trong khách sạn. Ngày 10-7-2012, bà V ký hợp đồng với Công ty TNHH MTV thương mại dịch vụ xây dựng ĐT về việc nâng cấp, sửa chữa khách sạn VW. Tổng toàn bộ chi phí sửa chữa là 1.331.000.000 đồng.

Nay, bà Dương Thị V yêu cầu ông S phải phải có trách nhiệm thanh toán cho bà V số tiền thuê khách sạn còn thiếu là 3.930.780.000 đồng và chi phí sửa chữa khách sạn là 1.331.000.000 đồng.

Tại văn bản ý kiến ngày 13-12-2016 và các lần làm việc tại Tòa, bị đơn – ông Kwon Mun S và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông S xác nhận: Ngày 10-4-2009, giữa ông S và bà V có ký hợp đồng thuê khách sạn VW và sau đó các bên tiếp tục ký kết phụ lục hợp đồng về việc thỏa thuận lại giá thuê khách sạn như bà V trình bày là đúng. Ngày 29-6-2011, ông S làm giấy cam kết trả lại khách sạn vào ngày 31-7-2011 và hai bên sẽ tính toán lại tiền sửa chữa khách sạn do một người trung gian làm giá sau đó trừ vào tiền đặt cọc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông S thanh toán tiền thuê khách sạn hàng tháng với phương thức chuyển khoản qua ngân hàng và cả bằng tiền mặt.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà V thì ông S không chấp nhận vì:

- Về yêu cầu thanh toán chi phí sửa chữa khách sạn: Theo giấy cam kết ngày 29-6-2011, thì các bên thỏa thuận là đến ngày 31-7-2011, các bên tính toán lại chi phí sửa chữa khách sạn do một người trung gian làm giá sau đó trừ vào tiền đặt cọc, tuy nhiên thời điểm này các bên không thực hiện theo giấy cam kết trên. Theo hợp đồng sửa chữa khách sạn mà bà V cung cấp thì thời điểm ký kết hợp đồng sửa chữa khách sạn thì người khác đã quản lý khách sạn chứ không phải bà V. Ông S không được biết và không được chứng kiến việc sửa chữa hay hạch toán việc sửa chữa.

- Về yêu cầu đòi tiền thuê nhà còn thiếu là không có căn cứ vì khi các bên thống nhất làm cam kết trả lại khách sạn, giữa hai bên không hề có xác nhận là ông S còn thiếu tiền thuê nhà và số tiền còn thiếu là bao nhiêu. Mặt khác, sau khi chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn thì ông S còn ở lại khách sạn gần năm rưỡi, nếu như cho rằng ông còn thiếu tiền tại sao không có bất kỳ động thái nào về việc yêu cầu thanh toán số tiền còn thiếu. Đồng thời khi ông khởi kiện bà V đòi tiền đặt cọc tại sao bà V không bao giờ đến và cũng không gặp mặt ông S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 427 và Điều 480 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14; khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị V đối với ông Kwon Mun S về yêu cầu buộc ông S phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê khách sạn còn thiếu là 3.930.780.000 đồng và chi phí sửa chữa khách sạn là 1.331.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04-12-2018, nguyên đơn bà Dương Thị V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06-06-2019: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng đều yêu cầu Tòa án tạm ngừng

phiên tòa để bà V và ông S trực tiếp đối chất làm rõ số tiền thuê khách sạn đã trả và còn thiếu, số tiền chi phí sửa chữa khách sạn.

Sau khi ra quyết định tạm ngừng phiên tòa, ngày 18-6-2019 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã triệu tập các đương sự đến tham gia đối chất. Tại buổi đối chất, các đương sự trình bày như sau:

+ *Về giá thuê khách sạn*: Nguyên đơn, bà Dương Thị V xác nhận giá thuê khách sạn thực hiện theo hợp đồng thuê và phụ lục hợp đồng.

Bị đơn, ông S khai giá thuê khách sạn từ tháng 04-2009 đến tháng 07-2011 là 18.000 USD/tháng, căn cứ theo Giấy cam kết ngày 29-6-2011.

Nguyên đơn khai: Sở dĩ trong Giấy cam kết ngày 29-6-2011, ông S ghi “*Hiện nay tôi đang thuê khách sạn VW giá 1 tháng là 18.000 USD*” là vì mấy tháng cuối trước khi chấm dứt hợp đồng, ông S kinh doanh khó khăn nên hai bên có thỏa thuận miệng là giảm tiền thuê còn 18.000 USD/tháng, còn những tháng trước đó vẫn trả theo hợp đồng.

+ *Về thời hạn thuê và phương thức thanh toán*: Hai bên xác nhận đúng như trong hợp đồng thuê khách sạn ngày 10-4-2009.

+ *Về số tiền thuê khách sạn còn thiếu*:

Nguyên đơn khai về số tiền thuê mà bị đơn còn thiếu như sau:

- Tháng 07-2009 (từ 28-6 đến 28-7): Đã chuyển khoản 180.830.000 đồng, chưa đủ 18.000 USD/tháng.

- Tháng 9-2009 (từ 28-8 đến 28-9): Đã chuyển khoản 279.380.000 đồng, chưa đủ 20.000 USD.

- Tháng 10 và tháng 12-2009: Chưa thanh toán, thiếu mỗi tháng 20.000 USD.

- Từ tháng 02 đến tháng 05-2010: Chưa thanh toán, thiếu mỗi tháng 21.000 USD.

Bị đơn cho rằng đã thanh toán đủ số tiền thuê mỗi tháng 18.000 USD cho nguyên đơn. Trong đó, tháng 07-2009, đã chuyển khoản 180.830.000 đồng, trả qua credit card 5.099 USD và trả tiền mặt cho chị T 3070 USD, tổng cộng là 18.000 USD. Riêng chứng cứ về việc trả tiền thuê của tháng 9-2009, tháng 10-2009, tháng 12-2009 và từ tháng 02 đến tháng 05-2010, bị đơn sẽ bổ sung cho Tòa án trong vòng 10 ngày kể từ ngày 18-6-2019.

+ *Về chi phí sửa chữa khách sạn*:

Nguyên đơn trình bày: Khi bị đơn thuê khách sạn đã tự ý sửa chữa và cho thuê lại. Trong hợp đồng có ghi số tiền đặt cọc sẽ dùng đảm bảo cho việc sửa chữa sau khi chấm dứt hợp đồng. Ngày 26-9-2011, hai bên có ký giấy cam kết với nội dung: Đến ngày 31-7-2011, hai bên sẽ tính lại tiền sửa chữa khách sạn do một người trung gian làm giá sau đó sẽ trừ vào tiền đặt cọc. Đến ngày 10-7-2012, nguyên đơn đã ký hợp đồng với Công ty TNHH MTV ĐTi để sửa chữa khách sạn và đã thanh toán cho Công ty ĐT số tiền 1.331.000.000 đồng theo hóa đơn ngày 28-8-2012. Theo thỏa thuận thì nguyên đơn không cần phải cho bị đơn biết về thời điểm, nội dung sửa chữa.

Bị đơn trình bày: Số tiền sửa chữa khách sạn 1.331.000.000 đồng bị đơn không đồng ý vì: Hợp đồng sửa chữa lập vào tháng 07-2012 là 01 năm sau ngày

hai bên bàn giao khách sạn, thời điểm này nguyên đơn cũng đã bán khách sạn cho người khác, các nội dung sửa chữa không liên quan đến khách sạn VW.

Tại phiên tòa ngày 11-7-2019, nguyên đơn xác nhận như sau:

- Về giá thuê khách sạn: Từ tháng 05-2009 đến tháng 05-2010 thực hiện theo đúng hợp đồng thuê và phụ lục hợp đồng ngày 10-8-2009; từ tháng 06-2010 đến tháng 07-2011, nguyên đơn chấp nhận giảm giá thuê xuống còn 18.000 USD cho bị đơn vì bị đơn kinh doanh gặp khó khăn.

- Về số tiền thuê đã trả và còn thiếu: Nguyên đơn xác nhận bị đơn đã trả đủ tiền thuê khách sạn cho các tháng 5,6,7,8,11 năm 2009 và từ tháng 01-2010 đến tháng 07-2011. Riêng tháng 09-2009, bị đơn mới chỉ trả 279.380.000 đồng, tương đương 15.674,4 USD (theo tỷ giá USD/VND ngày 04-9-2009 của Ngân hàng Vietinbank), còn thiếu 4.325,6 USD. Tháng 10 và tháng 12-2009, bị đơn chưa trả số tiền thuê là 20.000 USD. Tổng cộng, bị đơn còn thiếu 44.325,6 USD, quy đổi thành tiền VNĐ tại thời điểm xét xử là 23.236 đồng/1 USD x 44.325,6 USD = 1.029.950.000 đồng.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến là giá thuê khách sạn trong suốt quá trình thuê là 18.000 USD/tháng; bị đơn đã thanh toán đủ tiền thuê khách sạn cho nguyên đơn nhưng xác nhận không cung cấp được chứng cứ về việc đã thanh toán tiền thuê khách sạn cho các tháng 09, 10 và 12-2009.

Tại phiên tòa ngày 22-7-2019, bà V xuất trình 03 giấy nộp tiền đề các ngày 02-02-2010, 12-3-2010 và 06-5-2010, có đóng dấu treo của Ngân hàng Agribank chi nhánh tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (bl 314-316) và cho rằng: Bà là người đã nộp số tiền trên vào tài khoản của mình để Ngân hàng thu nợ đối với khoản nợ bà đang vay tại Ngân hàng này, không phải là khoản tiền mà bị đơn nộp trả tiền thuê khách sạn. Vì vậy, bà cho rằng từ tháng 02 đến tháng 05 năm 2010, bị đơn chưa thanh toán tiền thuê khách sạn cho bà.

Bị đơn vẫn khẳng định các khoản tiền trên do bị đơn nộp vào để trả tiền thuê khách sạn và đã thanh toán đủ tiền thuê khách sạn cho nguyên đơn trong suốt quá trình thuê, vì nếu cộng dồn tiền thuê nhà mà bị đơn đã thanh toán từ tháng 04-2009 đến tháng 07-2011 rồi chia đều cho số tháng thuê (27 tháng) thì đã đủ 18.000 USD/tháng nên không còn thiếu tiền thuê khách sạn. Bị đơn không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Theo hợp đồng thuê khách sạn và Công văn số 781/CV-BRVT-KHDN ngày 25-7-2016 của Ngân hàng Vietinbank thì tổng số tiền thuê khách sạn mà ông S phải trả cho bà V là 9.968.486.000 đồng, nhưng trên thực tế, bị đơn mới chỉ trả được số tiền là 6.781.386.000 đồng, còn thiếu 3.187.100.000 đồng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc ông S phải thanh toán cho bà V số tiền 4.518.100.000 đồng, trong đó, tiền thuê khách sạn là 3.187.100.000 đồng và tiền chi phí sửa chữa khách sạn là 1.331.000.000 đồng.

Nguyên đơn đồng ý với quan điểm của Luật sư và không bổ sung gì thêm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Dương Thị V phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị V, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] *Về đơn kháng cáo:* Đơn kháng cáo của bà Dương Thị V đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] *Việc vắng mặt người tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn bà Dương Thị V vắng mặt tại các phiên tòa ngày 06-6-2019 và ngày 11-7-2019, nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt; nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Nguyễn Văn A xác nhận: Nguyên đơn chỉ yêu cầu luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tại phiên tòa ngày 22-7-2019, các phiên tòa trước đó nguyên đơn không yêu cầu; người làm chứng Bùi Xuân H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và xác nhận giữ nguyên lời khai tại cấp sơ thẩm. Do vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[1.3] *Về thời hiệu khởi kiện:* Do không có đương sự nào yêu cầu áp dụng nên không xem xét.

[2] *Về nội dung:* Xét yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị V:

[2.1] *Về yêu cầu trả tiền thuê khách sạn còn thiếu:*

[2.1.1] *Về hiệu lực hợp đồng thuê khách sạn:*

Hợp đồng thuê khách sạn ngày 10-4-2009, phụ lục hợp đồng ngày 10-8-2009 được nguyên đơn và bị đơn giao kết trên cơ sở tự nguyện, có nội dung và hình thức phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên.

[2.1.2] *Về giá thuê khách sạn:*

Theo lời khai của nguyên đơn và chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là hợp đồng thuê khách sạn ngày 10-4-2009 (bl 07-09), phụ lục hợp đồng ngày 10-8-2009 (bl 06) thì giá thuê khách sạn được tính như sau:

Từ ngày 28-4-2009 đến ngày 31-8-2009: 18.000 USD/01 tháng;

Từ ngày 01-9-2009 đến ngày 31-12-2009: 20.000 USD/ 01 tháng;

Từ ngày 01-01-2010 đến ngày 31-7-2011: 21.000 USD/ 01 tháng.

Từ tháng 06-2010 đến tháng 07-2011, do việc kinh doanh khó khăn nên bị đơn xin giảm giá thuê còn 18.000 USD/01 tháng và được nguyên đơn chấp nhận, trước đó bị đơn vẫn thanh toán theo giá đã ghi trong phụ lục hợp đồng.

Còn theo bị đơn thì giá thuê khách sạn được áp dụng trong suốt thời gian thuê là 18.000 USD/01 tháng, theo giấy cam kết ngày 29-6-2011 (bl 148).

Xét lời khai của nguyên đơn phù hợp với mức giá ghi trong hợp đồng thuê khách sạn và phụ lục hợp đồng ngày 10-8-2009, phù hợp với chứng cứ nguyên đơn cung cấp là bản sao kê tài khoản của Ngân hàng Agribank (bl 133-138) và Ngân hàng Eximbank (bl 128-132), phù hợp chứng cứ bị đơn cung cấp là Bản Liệt kê phát sinh GL/Tài khoản của Ngân hàng Đông Á (bl 95-104), thể hiện số tiền thực tế mà bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn theo từng tháng đúng bằng giá thuê đã ghi trong hợp đồng thuê và phụ lục hợp đồng, cụ thể như sau:

Từ ngày 28-4-2009 đến 31-8-2009: Mỗi tháng bị đơn đã thanh toán 18.000 USD (theo tỷ giá USD/VND tại thời điểm chuyển khoản của Ngân hàng Vietinbank);

Tháng 11-2009: Bị đơn chuyển khoản 02 lần tổng cộng 357.348.000 đồng, tương đương 20.000 USD (theo tỷ giá USD/VND ngày 05-11-2009 và ngày 11-11-2009 của Ngân hàng Vietinbank);

Từ tháng 01-2010 đến tháng 05-2010: Mỗi tháng bị đơn đã thanh toán 21.000 USD (theo tỷ giá USD/VND tại thời điểm thanh toán của Ngân hàng Vietinbank);

Riêng từ tháng 06-2010 đến tháng 07-2011: Mỗi tháng bị đơn đã thanh toán 18.000 USD (theo tỷ giá USD/VND tại thời điểm chuyển khoản của Ngân hàng Vietinbank), phù hợp với lời khai của nguyên đơn về việc giảm giá thuê còn 18.000 USD/tháng từ tháng 06-2010.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giá thuê khách sạn theo lời khai và chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp, như sau:

Từ ngày 28-4-2009 đến 31-8-2009: 18.000 USD/01 tháng;

Từ ngày 01-9-2009 đến 31-12-2009: 20.000 USD/01 tháng;

Từ ngày 01-01-2010 đến 31-3-2010: 21.000 USD/01 tháng;

Từ ngày 01-6-2010 đến 31-7-2011: 18.000 USD/01 tháng.

Bị đơn khai giá thuê được xác định căn cứ vào Giấy cam kết ngày 29-6-2011 là không chính xác, vì trong Giấy cam kết này, ông S ghi “*Hiện nay, tôi đang thuê khách sạn VW giá 01 tháng là 18.000 USD*”, có nghĩa là tại thời điểm lập giấy cam kết, giá thuê khách sạn là 18.000 USD chứ đó không phải là giá thuê từ lúc ký hợp đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận xác định giá thuê khách sạn theo lời khai của bị đơn.

[2.1.3] *Về số tiền thuê khách sạn bị đơn đã trả và nguyên đơn đã xác nhận:*

Trên cơ sở lời khai xác nhận của nguyên đơn, đối chiếu chứng từ giao dịch chuyển khoản, chứng cứ giao nhận tiền mặt mà các bên đã cung cấp cho Tòa án và thông báo của Ngân hàng Vietinbank về tỷ giá hối đoái USD/VND tại từng thời điểm thanh toán, Hội đồng xét xử đủ căn cứ xác định:

- Từ tháng 04-2009 đến hết tháng 08-2009: Mỗi tháng bị đơn đã trả tiền mặt và chuyển khoản đủ cho nguyên đơn 18.000 USD (bl 138, 312, 313);

- Tháng 11-2009, bị đơn đã chuyển khoản đủ số tiền 20.000 USD (bl 138).
- Tháng 01-2010, bị đơn đã chuyển khoản đủ số tiền 21.000 USD (bl 138).
- Từ tháng 06-2010 đến hết tháng 07-2011: Mỗi tháng bị đơn đã chuyển khoản đủ cho nguyên đơn 18.000 USD (bl 129-131, 136-137);

Như vậy, đối với những tháng nêu trên, bị đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thuê khách sạn cho nguyên đơn, nguyên đơn không có yêu cầu gì thêm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với khoảng thời gian từ tháng 02-2010 đến tháng 05-2010: Bị đơn khai đã thanh toán đủ 18.000 USD/tháng và cung cấp chứng cứ bổ sung tại cấp phúc thẩm là 03 chứng từ giao dịch của Ngân hàng Agribank ngày 02-02-2010, ngày 12-3-2010 và ngày 06-5-2010 (bl 298-300). Tại phiên tòa ngày 11-7-2019, đại diện nguyên đơn ông Lương Quốc H xác nhận từ tháng 02 đến tháng 05-2010, bị đơn đã nộp tiền mặt vào tài khoản của bà V mỗi tháng 21.000 USD nên không có yêu cầu gì đối với số tiền thuê khách sạn của những tháng này. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định từ tháng 02 đến tháng 05-2010, bị đơn cũng đã thanh toán đủ cho nguyên đơn mỗi tháng 21.000 USD đúng như thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng.

Tại phiên tòa ngày 22-7-2019, bà V xuất trình 03 giấy nộp tiền đề các ngày 02-02-2010, 12-3-2010 và 06-5-2010 của Ngân hàng Agribank chi nhánh tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (bl 314-316), số tiền nộp vào từng ngày đúng bằng số tiền ghi trên chứng từ giao dịch mà bị đơn đã cung cấp (bl 298-300). Tuy nhiên, bà V cho rằng bà là người đã nộp số tiền trên vào tài khoản của mình để Ngân hàng thu nợ đối với khoản nợ bà đang vay tại Ngân hàng này, chứ không phải đây là khoản tiền mà bị đơn nộp trả tiền thuê khách sạn. Xét lời khai này của nguyên đơn không phù hợp với nội dung của các giấy nộp tiền bà đã cung cấp, vì trong các giấy nộp tiền này đều ghi người nộp tiền là Công ty TNHH DVTM P (là Công ty trực tiếp chuyển khoản tiền thuê khách sạn của ông S cho bà V trong suốt quá trình thuê), nội dung nộp là trả tiền thuê khách sạn; không phù hợp với lời xác nhận của chính đại diện nguyên đơn tại phiên tòa ngày 11-7-2019 và không phù hợp với lời khai, chứng cứ bị đơn cung cấp (bl 298-300). Do vậy, lời khai này của nguyên đơn không được chấp nhận.

[2.1.4] Về số tiền thuê khách sạn nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa trả hoặc chưa trả đủ:

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn căn cứ vào mức giá thuê khách sạn quy định trong hợp đồng thuê, phụ lục hợp đồng và tỷ giá USD/VND trung bình mà Ngân hàng Vietinbank cung cấp (bl 02), xác định số tiền thuê khách sạn mà bị đơn còn thiếu là 3.930.780.000 đồng. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, sau khi hai bên đối chất và cung cấp chứng cứ bổ sung thì nguyên đơn xác nhận chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán khoản tiền thuê khách sạn còn thiếu là 3.187.100.000 đồng.

Xét yêu cầu này của nguyên đơn thì thấy: Việc nguyên đơn căn cứ vào giá thuê khách sạn theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng và tỷ giá trung bình giữa USD/VND mà Ngân hàng Vietinbank cung cấp để tính ra số tiền thuê khách sạn bị đơn còn thiếu 3.187.100.000 đồng là không chính xác. Bởi lẽ, giá thuê khách

sạn từ tháng 10-2010 đã được nguyên đơn chấp thuận giảm xuống còn 18.000 USD/tháng. Mặt khác, tỷ giá giữa USD/VND tại từng thời điểm thanh toán là khác nhau nên không thể lấy mức tỷ giá trung bình để tính số tiền phải trả như nguyên đơn trình bày.

Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận tính số tiền thuê khách sạn bị đơn phải trả và còn thiếu theo cách tính của nguyên đơn.

Theo phân tích tại mục [2.1.3], trong các tháng 4, 5, 6, 7, 8, 11 năm 2009 và từ tháng 01-2010 đến hết tháng 07-2011, bị đơn đã thanh toán đủ tiền thuê khách sạn cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận giữa hai bên. Đối với tháng 09-2009, bị đơn chỉ cung cấp được chứng cứ về việc đã chuyển khoản cho nguyên đơn 279.380.000 đồng, tương đương 15.674,4 USD (theo tỷ giá USD/VND ngày 04-9-2009 của Ngân hàng Vietinbank), còn thiếu 4.325,6 USD. Còn tháng 10 và tháng 12-2009, bị đơn không chứng minh được đã trả số tiền thuê là 20.000 USD/tháng. Nguyên đơn không thừa nhận việc bị đơn đã thanh toán đủ tiền thuê cho 03 tháng này. Như vậy, tổng số tiền bị đơn còn thiếu của 03 tháng trên là 44.325,6 USD, quy đổi thành tiền VNĐ tại thời điểm xét xử là 23.236 đồng/1 USD x 44.325,6 USD = 1.029.950.000 đồng.

[2.1.5] Xét, số tiền thuê khách sạn được bị đơn trả cho nguyên đơn theo từng tháng qua hình thức chuyển khoản (ngoại trừ những tháng trả tiền mặt đã được hai bên xác nhận). Khi chuyển khoản tiền, bị đơn luôn ghi rõ chuyển tiền thuê khách sạn cho tháng nào và việc chuyển tiền này luôn được Ngân hàng ghi nhận lại trong sổ theo dõi tài khoản của cả hai bên. Như vậy, nếu tháng nào bị đơn đã thanh toán đều thể hiện rõ trên tài khoản của hai bên hoặc có chứng từ giao nhận tiền mặt và đã được nguyên đơn xác nhận. Mặc dù, Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa 02 lần để tạo điều kiện cho bị đơn cung cấp chứng cứ chứng minh việc đã thanh toán tiền thuê khách sạn của 03 tháng nêu trên nhưng bị đơn không cung cấp được.

Bị đơn cũng cho rằng, nếu cộng dồn số tiền thuê khách sạn mà bị đơn đã trả từ tháng 04-2009 đến tháng 07-2011 rồi chia đều cho số tháng đã thuê (27 tháng) thì đã đủ 18.000 USD/tháng nên không còn thiếu tiền thuê khách sạn. LỜI khai này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, vì như trên đã phân tích, tiền thuê được trả theo từng tháng, giá thuê tại mỗi thời điểm là khác nhau (không phải chỉ 18.000 USD), tỷ giá USD/VND tại từng thời điểm cũng khác nhau nên không thể cộng dồn và chia đều theo tháng, mà nếu cộng dồn và chia đều theo tháng như bị đơn khai thì cũng không thể bằng số tiền thuê mà bị đơn phải trả theo phụ lục hợp đồng và thỏa thuận của hai bên.

[2.1.6] Do khi chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn, hai bên không làm thủ tục thanh lý hợp đồng và đối chiếu nợ, nguyên đơn cũng không kiểm tra thường xuyên việc thanh toán tiền thuê khách sạn hàng tháng nên không phát hiện việc bị đơn chưa thanh toán đủ tiền thuê, không yêu cầu bị đơn xác nhận nợ và thanh toán ngay thời điểm chấm dứt hợp đồng. Đến năm 2016, nguyên đơn mới khởi kiện là có sự chậm trễ trong việc thực hiện quyền đòi nợ, nhưng do bị đơn không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên quyền kiện đòi nợ của nguyên đơn vẫn

được bảo lưu. Việc nguyên đơn chậm thực hiện quyền đòi nợ cũng không phải là căn cứ để cho rằng bị đơn không còn nợ tiền thuê khách sạn của nguyên đơn.

[2.1.7] Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất kết luận: Trong thời gian thuê khách sạn của nguyên đơn, bị đơn còn thiếu số tiền thuê của các tháng 9, 10 và 12 năm 2009 với tổng số tiền là 44.325,6 USD tương đương 1.029.950.000 đồng. Căn cứ Điều 489 Bộ luật dân sự 2005, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông Kwon Mun S phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn thiếu nêu trên.

Số tiền còn lại nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán nhưng bị đơn đã chứng minh được là đã thanh toán xong nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận là 3.930.780.000 đồng - 1.029.950.000 đồng = 2.900.830.000 đồng.

Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[2.2] *Về khoản tiền chi phí sửa chữa khách sạn:*

[2.2.1] Tại Điều 3 và Điều 8 Hợp đồng thuê khách sạn ghi rõ: “... Khi giao nhận khách sạn, hai bên lập biên bản bàn giao hiện trạng khách sạn, các tài sản và trang bị nội thất gắn liền với khách sạn” và “... Khi thanh lý hoặc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, bên B phải giao trả khách sạn và các tài sản cho bên A đầy đủ theo biên bản bàn giao, nếu thiếu hoặc hư hỏng thì bên B phải sửa chữa lại như lúc bàn giao hoặc bồi thường đầy đủ theo đúng chủng loại và chất lượng”. Tuy nhiên trên thực tế, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, tại thời điểm bàn giao khách sạn (tháng 04-2009) cũng như thời điểm trả khách sạn (tháng 07-2011) hai bên không lập biên bản bàn giao hiện trạng khách sạn, không có văn bản nào ghi nhận tình trạng của tài sản cho thuê như thế nào, có tài sản nào bị hư hỏng và hư hỏng như thế nào. Do vậy, không có căn cứ để xác định khi bị đơn giao trả khách sạn cho nguyên đơn, khách sạn bị hư hỏng những gì và cũng không có căn cứ tính toán chi phí sửa chữa khách sạn là bao nhiêu.

[2.2.2] Mặt khác, trong Giấy cam kết ngày 29-6-2011, bị đơn ghi: “... Tới ngày 31-7-2011, tôi và chủ khách sạn sẽ tính toán lại tiền sửa chữa khách sạn do một người trung gian làm giá sau đó sẽ trừ từ tiền đặt cọc ...”. Tuy nhiên, nguyên đơn xác nhận sau khi bị đơn giao trả khách sạn ngày 31-7-2011, hai bên đã không thỏa thuận thuê đơn vị trung gian xác định giá trị tài sản bị hư hỏng để làm căn cứ tính chi phí sửa chữa như trong giấy cam kết đã thỏa thuận. Nguyên đơn chỉ cung cấp cho Tòa án 01 bản hợp đồng xây dựng số 04/HĐTC/-VA ngày 10-7-2012, 01 hồ sơ quyết toán khối lượng xây lắp hoàn thành công trình nâng cấp, sửa chữa khách sạn VW do Công ty TNHH MTV Thương mại, Dịch vụ, Xây dựng ĐT cung cấp và 01 hóa đơn GTGT do Công ty ĐT phát hành với giá trị sửa chữa là 1.331.000.000 đồng (B1 10-17). Xét, việc nguyên đơn tự ý ký hợp đồng thuê Công ty ĐT sửa chữa khách sạn mà không có sự thỏa thuận trước với bị đơn, không được phía bị đơn xác nhận về số lượng, chất lượng tài sản hư hỏng cần sửa chữa cũng như chi phí sửa chữa là không thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng thuê và Giấy cam kết ngày 29-6-2011. Hơn nữa, thời điểm nguyên đơn thuê sửa chữa khách sạn là từ tháng 07 đến tháng 09 năm 2012, sau

thời điểm bị đơn giao trả khách sạn 01 năm. Lúc này, khách sạn đã được giao cho người khác quản lý, sử dụng nên không thể buộc bị đơn phải chịu chi phí sửa chữa cho những hư hỏng mà không xác định được là do ai gây ra.

[2.2.3] Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán khoản tiền chi phí sửa chữa khách sạn là 1.331.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận. Cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đối với yêu cầu này, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] *Về án phí:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn là 1.029.950.000 đồng, tính thành tiền là 42.898.500 đồng. Nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ số tiền án phí này theo Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền yêu cầu bị đơn thanh toán nhưng không được chấp nhận là 2.900.830.000 đồng + 1.331.000.000 đồng = 4.231.830.000 đồng, tính thành tiền là 112.232.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 56.630.890 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo kháng cáo của nguyên đơn, nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Dương Thị V, sửa bản án sơ thẩm:

Căn cứ Điều 480, Điều 489, Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 5, khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án năm 2009;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị V về việc yêu cầu ông Kwon Mun S thanh toán số tiền thuê khách sạn. Buộc ông Kwon Mun S phải thanh toán cho bà Dương Thị V số tiền thuê khách sạn còn thiếu là 1.029.950.000 (một tỷ, không trăm hai mươi chín triệu, chín trăm năm mươi ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị V về việc yêu cầu ông Kwon Mun S thanh toán số tiền thuê khách sạn là 2.900.830.000 đồng và tiền chi phí sửa chữa khách sạn là 1.331.000.000 đồng, tổng cộng là 4.231.830.000 (bốn tỷ, hai trăm ba mươi một triệu, tám trăm ba mươi ngàn) đồng.

3. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Dương Thị V phải nộp 112.232.000 (một trăm mười hai triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 56.630.890 (năm mươi sáu triệu, sáu trăm ba mươi ngàn, tám trăm chín mươi) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0001711 ngày 21-11-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Như vậy, bà V còn phải nộp 55.601.110 (năm mươi lăm triệu, sáu trăm lẻ một ngàn, một trăm mười) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Kwon Mun S được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Dương Thị V không phải nộp, được hoàn trả lại số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0006446 ngày 17-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ