TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG KHÁNH
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 31/2019/DS-ST
Ngày: 27/11/2019
V/v "*Tranh chấp bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG KHÁNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà **Trương Thị Mỹ Lệ**
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông **Phạm Quốc Thân**
2. Bà **Võ Thị Dung**

-Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Hải** – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Khánh** – Kiểm sát viên

Vào ngày 27/11/2019, tại Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 130/2017/TLST- DS ngày 26 tháng 4 năm 2017 về việc "*Tranh chấp bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2019/QĐST-DS ngày 07/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2019/QĐST-DS ngày 25/10/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Trà Thị Nh**, sinh năm 1967

Địa chỉ: số X/Y, khu phố Z, đường M, phường N, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh: Ông **Vũ Minh H**, sinh năm 1956

Địa chỉ: số X/Y, khu phố Z, đường M, phường N, phường Tân Tiến, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.

Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2019

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Trương Tiến D** thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: X (1B3) đường Y, phường Z, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

2. Bị đơn: Bà **Phạm Thị D**, sinh năm 1959

HKTT: xóm X, thôn Y, xã Z, huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông **Thiêm Diên Th**, sinh năm 1960

Địa chỉ: X (J8) đường Y, phường Z, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2017.

3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1954

HKTT: xóm X, thôn Y, xã Z, huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông **Thiêm Diên Th**

Địa chỉ: X (J8) đường Y, phường Z, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2017.

- Ông **Vũ Minh H**, sinh năm 1956

Địa chỉ: số X/Y, khu phố Z, đường M, phường N, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.

- Chị **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1986

Địa chỉ: xóm X, thôn Y, xã Z, huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

- Ông **Nguyễn Tiến Th,** sinh năm 1963 và bà **Trần Thị Phương Th,** sinh năm 1965

Nơi cư trú cuối cùng: X B, đường Y, phường Z, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H, ông Th và luật sư D
có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2017, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Minh H trình bày:

Ngày 01/12/2016 nguyên đơn và bà Phạm Thị D ký hợp đồng thuê khoán nhà hàng tiệc cưới tại địa chỉ 171 – 176, đường Khổng Tử, phường Xuân Trung, Long Khánh, Đồng Nai, thời hạn 03 năm tính từ ngày 15/12/2016, giá thuê là 30%/ tổng doanh thu (sau khi trừ nước uống). Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng hai bên thỏa thuận nguyên đơn đặt cọc 01 tỷ, giao 02 lần, nguyên đơn đã giao 500.000.000 đồng, khi giao tiền cọc lần 2 thì bà D đi du lịch nước ngoài nên không giao được. Về tiền thuê khoán, nguyên đơn đã thanh toán cho bà D tiền thuê khoán của 02 tháng nhà hàng hoạt động là tháng 2 và 3 năm 2017.

Đầu tháng 4/2017 bà Dung đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán không đúng theo thỏa thuận của hợp đồng, do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà D hoàn trả tiền cọc 500 triệu đồng và bồi thường gấp 1,5 tiền cọc là 700 triệu đồng, tổng cộng là 1.250.000.000 đồng.

Ngày 15/5/2017, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn hoàn trả một số tài sản, ngày 07/8/2017 nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà D hoàn trả 500.000.000 đồng tiền đặt cọc; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền 95.000.000 đồng.

Chứng cứ: Tự khai; CMND, sổ hộ khẩu; hợp đồng thuê nhà hàng tiệc cưới ngày 01/12/2016, biên bản làm việc của Công an phường Xuân Trung, bảng sao kê giao dịch ngân hàng ngày 05/3/2017, bảng kê doanh thu và ký nhận tiền thuê khoán tháng 3/2017; hợp đồng uỷ quyền.

- Theo đơn phản tố ngày 18/8/2017, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Thiêm Diên Th trình bày

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của bà Nh về việc ký hợp đồng thuê khoán, thỏa thuận đặt cọc, số tiền cọc và tiền thuê khoán đã nhận. Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã vi phạm các điều khoản của hợp đồng, cụ thể tự ý thay đổi nhân viên, đầu bếp của nhà hàng; cho nhà nấu bên ngoài vào nấu; không giao tiền cọc đợt 2 như cam kết. Bị đơn nhắc nhiều lần nhưng bà Nh không khắc phục và đến ngày 02/4/2017 bà Nh tự ý bỏ nhà hàng, rút hết nhân công nên bà D phải tiếp quản và thực hiện các hợp đồng tiệc cưới đã nhận đặt cọc cho khách hàng. Do đó bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nh đồng thời yêu cầu phản tố các nội dung sau:

- Yêu cầu chấm dứt trước thời hạn đối với hợp đồng thuê khoán nhà hàng tiệc cưới ký ngày 01/12/2016, bị đơn được sở hữu đối với số tiền 500.000.000 đồng.

- Yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền đặt cọc đối với các hợp đồng tiệc cưới bị đơn đã thực hiện với khách hàng mà nguyên đơn là người nhận đặt cọc là 107.000.000 đồng.

- Hoàn trả chi phí hao hụt tài sản, chi phí dịch vụ trong thời gian nguyên đơn quản lý nhà hàng 78.503.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Về yêu cầu phản tố, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn hoàn trả các khoản nhận tiền cọc của khách đặt tiệc và hóa đơn chi phí dịch vụ với tổng số tiền là 95.000.000 đồng.

Chứng cứ: CMND, sổ hộ khẩu, 05 hợp đồng lao động + 05 bản tường trình của người lao động Lê Thị Mỹ H, Đỗ Thị Kim T, Nguyễn Thị Hồng Nh, Nguyễn Thị Th và Võ Thị Ngọc D. Biên bản mượn đồ dùng khâu bếp + bảng liệt kê số lượng đồ dùng bếp tháng 12/2016, biên bản mượn đồ dùng khâu bếp + bảng liệt kê số lượng đồ dùng bếp cuối tháng 3/2017. Đơn hàng của cửa hàng Quyên. Biên nhận thanh toán tiền điện thoại tháng 3/2017; hóa đơn tiền nước tháng 3/2017, hóa đơn tiền điện tháng 3/2017. Hóa đơn sửa chữa điện lạnh Duy Hoàng, Hoàng Vũ, Tấn Phát, Minh Thu. Hóa đơn thu rác thải sinh hoạt. 24 hợp đồng đặt tiệc + nhận tiền cọc + quyết toán tiệc (có 04 hợp đồng không kèm theo quyết toán tiệc). Giấy đăng ký hộ kinh doanh số 47F8009025 ngày 21/01/2014, đại diện hộ kinh doanh ông Nguyễn Tiến Thạ, giấy chứng nhận đăng ký thuế với mã số thuế 8162141312 ngày 24/02/2014. Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 47F8011373 ngày 10/4/2017, đại diện hộ kinh doanh bà Nguyễn Thị Ngọc H, giấy chứng nhận đăng ký thuế với mã số thuế 0311816520 ngày 22/5/2017. Biên lai thu tiền của nhà nấu ngoài ngày 17/3/2017 (nhà nấu Lý Chắn Zếnh), biên lai thu tiền nhà nấu ngoài ngày 18/3/2017 (nhà nấu Trần Thị Lý).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Minh H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn bà Trà Thị Nh.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T do ông Thiêm Diên Th làm đại diện theo ủy quyền thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn bà Phạm Thị D.

Chứng cứ: CMND, hợp đồng ủy quyền.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc H thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bị đơn bà Phạm Thị D.

Chứng cứ: bản tự khai, CMND, đơn xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Phương Th vắng mặt nên không có lời trình bày.

- Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập:

+ Biên bản xác minh ngày 15/5/2018 tại Công an phường Xuân Trung.

+ Biên bản xác minh ngày 25/9/2018 tại khu phố 5 phường Xuân Trung.

+ Biên bản xác minh nơi cư trú cuối cùng, thời gian xuất nhập cảnh của ông Th, bà Th (photo từ hồ sơ thông báo tìm kiến người vắng mặt tại nơi cư trú).

- Ý kiến của kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Tòa án và đương sự trong việc giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS.

Những người tham gia tố tụng cũng chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS. Riêng đối với ông Th và bà Th, Tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú, tống đạt hợp lệ nên Tòa án xét xử vắng mặt ông bà là phù hợp.

+ Về nội dung vụ án:

Đề nghị Tòa án ghi nhận nội dung các đương sự đã thống nhất được tại phiên tòa, các đương sự chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật: bà Nh cho rằng bà D vi phạm trong việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán nên khởi kiện yêu cầu bồi thường; bà D cho rằng bà Nh đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán, không thanh toán các khoản chi phí phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng nên bà phản tố bà Nh yêu cầu thanh toán, căn cứ khoản 3 điều 26 và điều 35 thì đây là vụ kiện "Tranh chấp bồi thường thiệt hai do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Long Khánh.

[2] Tư cách tham gia tố tụng: bà Nh là nguyên đơn, bà D là bị đơn trong vụ án. Do tài sản thuê khoán là của vợ chồng bà D, việc kinh doanh nhà hàng thuê khoán có liên quan đến lợi ích vật chất chung của vợ chồng bà Nh nên xác định ông T và ông H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Thời điểm hai bên ký hợp đồng thuê khoán thì giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vẫn đứng tên ông Nguyễn Tiến Th; sau đó chị H đứng tên trong giấy đăng ký kinh doanh đối với tài sản thuê khoán nên xác định vợ chồng ông Th bà Th, chị H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về thủ tục tố tụng: bà Nh ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng, bà D và ông T ủy quyền cho ông Th tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại điều 87 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

Chị H có đơn xin vắng mặt nên căn cứ điều 228 Tòa án xét xử vắng mặt chị

H.

Đối với Ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Phương Th, Tòa án Long Khánh đã thực hiện thủ tục thông báo tìm kiếm vắng mặt tại nơi cứ trú đối với ông bà, đã triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án căn cứ Điều 228 xét xử vắng mặt ông Th bà Th.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, việc rút một phần yêu cầu của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận

[4] Về nội dung: tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố, thống nhất bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng; nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn tiền khách hàng đặt cọc và chi phí dịch vụ là 95.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự, phù hợp với quy định pháp luật, đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận, tuy nhiên do chị H và ông Th bà Th vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử không ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để đảm bảo quyền kháng cáo cho người liên quan vắng mặt.

[5] Ngày 15/5/2017 bà Nh có đơn khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán, nội dung khởi kiện đòi một số tài sản vật dụng của bà hiện đang lưu giữ tại nhà hàng Victoria, ngày 7/8/2017 bà Nh rút yêu cầu khởi kiện bổ sung nên bà phải tự chịu chi phí xem xét thẩm định cho yêu cầu khởi kiện bổ sung là 850.000 đồng.

[6] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu 4.750.000 đồng tiền án phí DSST đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn trên 60 tuổi và có đơn nên được miễn án phí DSST.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát thành phố Long Khánh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 26, 35, 87, 147, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử một phần đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tranh chấp bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

+ Bà Trà Thị Nh thanh toán cho bà Phạm Thị D số tiền 95.000.000 đồng.

+ Bà Phạm Thị D thanh toán cho bà Trà Thị Nh số tiền 500.000.000 đồng

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí: bà Trà Thị Nh phải chịu 4.750.000 đồng tiền án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền 29.750.000 đồng tạm ứng án phí do bà Nh nộp tại Chi cục thi hành án thành phố Long Khánh biên lai thu số 008724 ngày 26/4/2017 và số 008793 ngày 17/5/2017, còn hoàn trả cho bà Nh 25.000.000 đồng tiền án phí DSST.

Bà Phạm Thị D được miễn án phí DSST, hoàn trả cho bà D 15.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà D nộp tại Chi cục thi hành án thành phố Long Khánh biên lai thu số 007784 ngày 07/9/2017.

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 phảo 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ ông H, ông T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày tuyên án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H, ông Th bà Th được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Trương Thị Mỹ Lệ

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND TP. Long Khánh;*
- *Lưu án văn ;*
- *Hồ sơ vụ án.*