

Bản án số: **76/2025/DS - PT**

Ngày: 11 – 4 - 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê
khách sạn và bồi thường thiệt hại*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Ông Vũ Việt Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 163/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khách sạn và bồi thường thiệt hại*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 80/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 111/2025/QĐ – PT ngày 14 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV T1, Mã số doanh nghiệp: 0401721947; Địa chỉ: Số A L, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1985, CCCD số 048185007491 cấp ngày 07/01/2025; Địa chỉ liên hệ: Số B L, quận S, thành phố Đà Nẵng; là người đại diện theo uỷ quyền (*Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 12/5/2025 của bà Mai Thị Q – Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV T1*). Có mặt

2. Bị đơn: Ông **Trương Minh H1**, sinh năm 1968; CCCD số 042068009372 cấp ngày 15/8/2021; Địa chỉ: Số A L, phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1950; CCCD số 049050000359 cấp ngày 09/4/2021; Địa chỉ: Số B T, tổ A, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 23/12/2024 tại Văn phòng C1). Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Trần Văn M**, Thẻ luật sư số: 10142/LS do L cấp ngày 01/10/2018 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; Địa chỉ liên hệ: K H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Nguyễn Thị X**; Địa chỉ: Số A L, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.2. Ông **Trương Minh H2**; Địa chỉ: Số A L, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.3. Bà **Lê Thị Bích H3**, sinh năm 1985, CCCD số 048185002697, cấp ngày 14/02/2022; Địa chỉ: Số A T, quận S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện ngày 25/3/2024, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cùng thống nhất trình bày:

Ngày 01/8/2023, Công ty TNHH MTV T1 ký Hợp đồng thuê căn hộ khách sạn số 01 với ông Trương Minh H1. Nội dung cụ thể như sau: Nhà thuê: toàn bộ căn hộ nhà số A P; thời hạn thuê: bắt đầu từ ngày 01/8/2023 đến ngày 10/8/2028; Mục đích thuê: kinh doanh, khai thác cho thuê lại, kinh doanh lưu trú dài ngày và ngắn ngày.

Thời gian bàn giao nhà: 01/8/2023; thời gian bắt đầu tính tiền thuê: 10/8/2023; Giá thuê: 47.000.000 đồng/tháng (năm thứ nhất). Phương thức thanh toán: tiền mặt, chuyển khoản. Bên chủ nhà phải có nghĩa vụ bàn giao về phòng cháy chữa cháy và thực hiện đăng ký công năng toà nhà theo đúng quy định pháp luật.

Thực hiện theo Hợp đồng, Công ty T1 đã đặt cọc tiền nhà là 94.000.000 đồng vào ngày 01/8/2023 và đã thanh toán 03 tháng tiền nhà 141.000.000 đồng kể từ ngày 01/8/2023 đến ngày 10/11/2023.

- Bà H1 đã đại diện Công ty T1 để hỗ trợ cho ông Trương Minh H2 (con trai ông Trương Minh H1) sang tên hồ sơ PCCC mà ông H2 đang đứng tên nhà xây dựng cho ông Trương Minh H1 vì ông H1 không chịu book vé máy bay vào thành phố Hồ Chí Minh cho rằng tốn thời gian (có bằng chứng tôi mang theo CCCD của ông Trương Minh H1) vào thành phố Hồ Chí Minh gửi cho Trương

Minh H2 - Chủ nhà ông Trương Minh H1 cố ý nhiều lần né tránh không trả lời cũng như không cung cấp đủ hồ sơ về chữa cháy: Theo điều 4.2 Nghĩa vụ của bên cho thuê mục 3 nêu “cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý liên quan đến toà nhà căn hộ cho thuê khi được bên thuê yêu cầu”.

Người đứng tên trên hồ sơ nghiệm thu và cấp giấy Chữa cháy cho toà nhà 14 P là Trương Minh H2 (*con trai ông Trương Minh H1*), về việc này bà đã thông báo cho cả ông H2 và ông H1, nhưng cả 2 vẫn lờ đi, cụ thể:

Lần 1: Sau khi làm việc với công an Quận S bà đã thông báo tin nhắn Zalo vào ngày 13/9/2023 cho bà X, nội dung bao gồm yêu cầu cung cấp hồ sơ phòng cháy chữa cháy cùng các bản hợp đồng thuê cho đồng chí Hải C mà bà đã làm việc (*có kèm theo hình ảnh trong đơn*), đồng thời 02 nội dung trong bản thiết kế hồ sơ phòng cháy chữa cháy không đúng theo thực tế là 101 (*phòng bếp*) mà thực tế là phòng lưu trú và 801 (*phòng gym*) mà thực tế là phòng lưu trú, đồng thời đồng chí Hải C đã yêu cầu đóng cửa 02 phòng này không được phép kinh doanh.

Lần 2: ngày 13/10/2023 bà tiếp tục nhận được yêu cầu cung cấp hồ sơ chuyển đổi công năng của toà nhà, hồ sơ nghiệm thu phòng cháy chữa cháy sau khi điều chỉnh công năng, bà đã gửi thông báo lần 2 cùng ngày về việc an toàn phòng cháy chữa cháy thì bà X trả lời hết mưa rồi làm.

Lần 3: Ngày 30/10/2023, Phòng cháy chữa cháy Công an Quận S kiểm tra thì phát hiện Toà nhà chưa đảm bảo điều kiện phòng cháy chữa cháy, sai về công năng nên Tiến Quang không thể đăng ký kinh doanh theo quy định. Tiến Quang đã nhiều lần yêu cầu ông H1 thực hiện việc bàn giao hồ sơ về công năng của toà nhà theo quy định để Tiến Quang có thể tiến hành hoạt động kinh doanh nhưng chủ nhà là ông H1 vẫn không thực hiện cụ thể là thông báo số 1, 2, tin nhắn zalo. Khi đến nhà để gặp ông thì ông lảng tránh rằng đây chỉ là việc nhỏ, ông không gặp cơ quan chức năng vì ông cho rằng “chỉ cần chung cho họ 1 ít”.

Ngày 10/11/2023, ông Phạm Minh H4 gửi thông báo chấm dứt hợp đồng trước hạn. Hành vi đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn trái pháp luật của ông Trương Minh H1 gây ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T1.

Lần 4: ngày 23/11/2023 sau khi bà X yêu cầu Tiến Quang di chuyển hết tài sản, bà sẽ hoàn trả tiền cho công ty T1 để chấm dứt hợp đồng vào chiều cùng ngày. Sau khi hẹn gặp xong, bà X đổi ý, không trả, lúc này bà X cho rằng ông H1 sẽ không bao giờ trả, thì bà đi về và nhắn tin cắt hết điện và nước của toà nhà vào ngày hôm sau. Hiện nay toà nhà đã được kinh doanh cho thuê.

Nay Công ty T1 khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cho thuê toà nhà căn hộ - khách sạn (ARON APARTMENT và HOTEL) ngày 01/8/2023 giữa ông Trương Minh H1 với Công ty TNHH MTV T1.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV T1 tiền đặt cọc 94.000.000đ.
- Bồi thường thiệt hại do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng sai tương đương số tiền 188.000.000đ.

Tổng số tiền ông Trương Minh H1 phải trả cho Công ty TNHH MTV T1 là 282.000.000 đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn ông Trương Minh H1 trình bày ý kiến:*

Ông H1 xác nhận ngày 01/8/2023 ông và Công ty TNHH MTV T1 mà đại diện là bà Lê Thị Bích H3 có ký hợp đồng cho thuê toà nhà căn hộ - khách sạn (ARON APARTMENT và HOTEL) số A đường P, phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng. Ông xin khẳng định là thời điểm ông ký hợp đồng thuê căn hộ với bà H3 thì căn hộ của ông đã có đầy đủ các điều kiện về phòng cháy chữa cháy để kinh doanh hoạt động trong lĩnh vực lưu trú. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H3 yêu cầu ông trả số tiền cọc 94.000.000đ và số tiền phạt 188.000.000đ ông không đồng ý. Vì trong sự việc này bà H3 là người vi phạm hợp đồng cụ thể là Điều 1 và Điều 4 của hợp đồng. Ông đã nhắc nhở nhiều lần nhưng phía bà H3 không thực hiện.

Trước khi chấm dứt hợp đồng thuê căn hộ, ông đã nhiều lần gửi thông báo đến bà H3 nhưng bà H3 vẫn không có phản hồi điều này chứng tỏ bà H3 không có thiện chí. Hiện nay căn hộ ông đã cho thuê từ ngày 09/12/2023 và vẫn còn hoạt động bình thường không có bất cứ trở ngại nào về lĩnh vực hành chính liên quan đến phòng cháy chữa cháy.

** Tại phiên toà sơ thẩm: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà phát biểu ý kiến về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX:*

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV T1 đối với ông Trương Minh H1 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê toàn bộ toà nhà khách sạn và bồi thường thiệt hại*".

- Chấm dứt Hợp đồng cho thuê toà nhà căn hộ - khách sạn (ARON APARTMENT và HOTEL) ngày 01/8/2023 giữa Công ty TNHH MTV T1 với ông Trương Minh H1, thời gian chấm dứt vào ngày 23/11/2023.

- Buộc ông Trương Minh H1 có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH MTV T1: Số tiền đặt cọc 94.000.000đ; số tiền phạt do vi phạm hợp đồng 188.000.000đ. Tổng số tiền ông Trương Minh H1 phải trả cho Công ty TNHH MTV T1 là 282.000.000đ (Hai trăm tám mươi hai triệu đồng).

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ các Điều 44, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 472, 473, 474, 476, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 118, 119, 120, 121, 129, 131, 132 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 25, 27 và Điều 28 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV T1 đối với ông Trương Minh H1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê toàn bộ toà nhà khách sạn và bồi thường thiệt hại*”

Tuyên xử:

1/ Chấm dứt hợp đồng cho thuê toà nhà căn hộ - khách sạn (ARON APARTMENT và HOTEL) ngày 01/8/2023 giữa Công ty TNHH MTV T1 với ông Trương Minh H1, thời gian chấm dứt ngày 23/11/2023.

2/ Buộc ông Trương Minh H1 có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH MTV T1: Số tiền đặt cọc 94.000.000đ; số tiền phạt do vi phạm hợp đồng 188.000.000đ. Tổng số tiền ông Trương Minh H1 phải trả cho Công ty TNHH MTV T1 là 282.000.000đ (Hai trăm tám mươi hai triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng; phần thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 27 tháng 9 năm 2024, bị đơn là ông Trương Minh H1 có Đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn đã thỏa thuận thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể:

- Chấm dứt hợp đồng cho thuê toà nhà căn hộ - khách sạn (ARON APARTMENT và HOTEL) ngày 01/8/2023 giữa Công ty TNHH MTV T1 với ông Trương Minh H1, thời gian chấm dứt ngày 23/11/2023.

- Ông Trương Minh H1 có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH MTV T1 số tiền đặt cọc và tiền phạt do vi phạm hợp đồng tổng cộng là 140.000.000 đồng. Và ông Trương Minh H1 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán 140.000.000 đồng cho Công ty TNHH MTV T1 trong ngày 11/4/2025.

- Ông Trương Minh H1 chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng Công ty TNHH MTV T2, đã nộp và chi xong.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, việc thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trương Minh H1: Ngày 26/9/2024, Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đưa vụ án “*Tranh chấp hợp đồng thuê khách sạn và bồi thường thiệt hại*” do Công ty TNHH T1 khởi kiện ông Trương Minh H1 ra xét xử, cùng ngày ban hành bản án số: 79/2024/DS-ST. Bị đơn ông Trương Minh H1 có mặt tại phiên tòa, ngày 27/9/2024 ông H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276, 277, 283, 285 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Trong giai đoạn giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị X và ông Trương Minh H2 (*là vợ và con của bị đơn ông Trương Minh H1*) nhưng họ vẫn vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt đối với bà X và ông H2.

[3] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thỏa thuận thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như nêu trên. Sự thỏa thuận của đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập, thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn cũng không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về án phí: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Ông

Trương Minh H1 phải chịu số tiền án phí sơ thẩm là 7.000.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khách sạn và bồi thường thiệt hại*” của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Công ty TNHH MTV T1 và bị đơn ông Trương Minh H1, cụ thể:

1. Chấm dứt hợp đồng cho thuê toà nhà căn hộ - khách sạn (ARON APARTMENT và HOTEL) ngày 01/8/2023 giữa Công ty TNHH MTV T1 với ông Trương Minh H1, thời gian chấm dứt ngày 23/11/2023.

2. Ông Trương Minh H1 có nghĩa vụ trả lại cho Công ty TNHH MTV T1 số tiền đặt cọc và tiền phạt do vi phạm hợp đồng tổng cộng là 140.000.000 đồng. Và ông Trương Minh H1 đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán 140.000.000 đồng cho Công ty TNHH MTV T1 trong ngày 11/4/2025.

3. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng.

3.1. Án phí sơ thẩm. Ông Trương Minh H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng).

Trả lại cho Công ty TNHH MTV T1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 7.050.000 đồng, theo biên lai thu số 0002508 ngày 25/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Minh H1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002910 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng.

3.3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng Công ty TNHH MTV T2, đã nộp và chi xong.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. 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, người phải thi hành án 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 Điều 6,7,9 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:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;

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

- Chi Cục THADS quận Sơn Trà;
- Tòa án nhân dân quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Cao Văn Hiếu