

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 302/2023/DS-PT
Ngày 31-7-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản (kiot)

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/2023/TLPT-DS ngày 02/6/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (kiot)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 264/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Kim Ph, sinh năm 1987; địa chỉ: số 304/81/5 đường ĐT 743A, khu phố Trung Thắng, phường BT, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Cẩm H, sinh năm 1972; địa chỉ: số 296 Trần Hưng Đạo, khu phố Đông B, phường DH, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 19/12/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đỗ Thị Kim Ph trình bày:**

Ngày 20/10/2021, bà Ph ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà Huỳnh Thị Cẩm H, tài sản thuê là căn ki-ốt tại số 296 Trần Hưng Đạo, khu phố Đông B, phường DH, thành phố D, tỉnh Bình Dương; giá thuê 6.500.000 đồng/tháng; thời hạn thuê 02 năm từ ngày 20/10/2021 đến ngày 20/10/2023; tiền điện 3.500 đồng/kw; tiền nước 300.000 đồng/tháng; tiền rác 40.000 đồng/tháng; mỗi năm tiền mặt bằng tăng lên 500.000 đồng. Bà Ph đã đặt cọc cho bà H số tiền 14.000.000 đồng. Do không tìm hiểu trước về nguồn nước nên sau khi phát hiện nguồn nước sử dụng là nước giếng không phù hợp với ngành nghề kinh doanh bà Ph đã yêu cầu bà H cho lắp đặt để sử dụng nước máy. Do đó ngày 24/11/2021, bà H và bà Ph đã ký bổ sung các điều khoản trong hợp đồng gồm: *“1. Được bà H đồng ý cho lắp nước máy; 2. Được quyền sang lại mặt bằng (đối người kinh doanh) trước thời hạn nếu bên thuê mới được bà H đồng ý và ký hợp đồng thì bà Ph được nhận lại tiền đặt cọc.”*

Tuy nhiên trong thời gian thuê bà H không tạo điều kiện cho bà lắp được nước máy và đến ngày 20/10/2022 bà H đột ngột thông báo tăng giá điện lên 4.000 đồng/kw, tăng giá nước lên 500.000 đồng/tháng, việc tăng giá là bất hợp lý không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Do bà H gây nhiều cản trở cho việc kinh doanh, không tuân thủ hợp đồng đã ký kết gây nhiều thiệt hại cho cửa hàng nên ngày 02/11/2022 bà Ph đã thông báo cho bà H về việc kết thúc hợp đồng và tìm người thuê lại mặt bằng theo điều khoản bổ sung hợp đồng để lấy lại tiền cọc thì bà H đồng ý. Sau khi bà Ph thông báo thì bà Ph và bà H đều tìm người để cho thuê lại mặt bằng. Đến ngày 16/11/2022 bà H yêu cầu bà Ph viết cam kết trả lại mặt bằng vào ngày 20/11/2022 để bà H ký hợp đồng cho người khác thuê. Hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà H và bà Ph đã chấm dứt nhưng đến nay bà H vẫn không chịu trả lại tiền đặt cọc cho bà Ph. Nay bà Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H phải trả lại cho bà Ph số tiền đặt cọc là 14.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà Ph đồng ý căn trừ cho bà H tiền điện, nước và rác của tháng cuối cùng (từ ngày 20/10/2022 đến ngày 20/11/2022) chưa trả là 802.000 đồng. Bà thừa nhận số điện dùng trong tháng là 132kw và yêu cầu tính theo giá trong hợp đồng (tiền điện 3.500 đồng/kw; nước 300.000 đồng/tháng và rác 40.000 đồng/tháng).

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H trình bày:**

Ngày 20/10/2021, bà H ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà Đỗ Thị Kim Ph theo “hợp đồng thuê mặt bằng (ki-ốt)”. Theo đó bà H cho bà Ph thuê căn kiot có diện tích khoảng 18m² tọa lạc tại số 296 đường Trần Hưng Đạo, khu phố Đông B, phường DH, thành phố D, tỉnh Bình Dương; giá thuê 6.500.000 đồng/tháng; thời hạn thuê 02 năm: từ 20/10/2021 đến 21/10/2023; tiền điện 3.500 đồng/kw, tiền nước 300.000 đồng/tháng; tiền rác 40.000 đồng/tháng, tiền internet 150.000 đồng/tháng; mỗi năm giá sẽ tăng thêm 500.000 đồng/tháng. Bà Ph đã đặt cọc cho bà số tiền 14.000.000 đồng. Nếu bà Ph muốn hủy hợp đồng thì phải báo trước cho bà 02 tháng để bà hoàn trả cho bà Ph số tiền cọc. Nếu bà Ph hủy hợp đồng trước thời hạn 02 năm với bất kỳ lý do hoặc trường hợp nào thì bà Ph sẽ

mất hoàn toàn số tiền đặt cọc và phải bồi thường cho bà thêm 50% trên số tiền cọc được nêu trên và ngược lại. Nếu bà hủy hợp đồng thì bà phải bồi thường cho bà Ph 50% trên số tiền cọc và hoàn trả đủ số tiền cọc trên (14.000.000 đồng) và đưa cho bà Ph thêm 14.000.000 đồng. Tài sản cho thuê là tài sản riêng của bà, căn kiot được xây dựng khoảng năm 2003. Việc cho thuê không xin cấp giấy phép gì cả. Hợp đồng ghi nhận số tiền internet 150.000 đồng/tháng nhưng sau đó hai bên không thực hiện số tiền này. Kí ốt của bà sử dụng nước giếng nhưng trước khi ký hợp đồng thuê thì hai bên không thỏa thuận về nguồn nước. Sau khoảng 01 tháng thì bà Ph gặp bà thương lượng để dẫn nước máy đến kiot. Bà yêu cầu bà Ph đi đường nước theo phong thủy nhà bà nhưng bà Ph không đồng ý vì đi đường nước như vậy sẽ tốn kém. Bà đã cho bà Ph làm và sẽ hỗ trợ cho bà Ph một ít kinh phí nhưng bà Ph muốn hỗ trợ hết kinh phí thì bà không đồng ý vì người thuê phải tự sửa chữa tài sản thuê để phù hợp với ngành nghề kinh doanh của mình. Dù không làm được đường nước máy nhưng bà Ph vẫn tiếp tục kinh doanh, hàng tháng bà Ph vẫn trả tiền thuê đầy đủ.

Ngày 18/11/2022 bà Ph báo với bà là do con bị bệnh đau không kinh doanh được nên sẽ hủy hợp đồng thuê và trả lại kí ốt vào ngày 20/11/2022, bà đã trả lời: *“Tùy ý em nếu hủy trước thì phải mất cọc”*. Bà Ph năn nỉ nên bà thương và đồng ý giảm cho bà Ph 50% tiền phạt vi phạm hợp đồng, tương đương số tiền 7.000.000 đồng nhưng bà Ph không đồng ý và yêu cầu bà phải trả lại hết số tiền cọc. Bà H không đồng ý vì bà Ph đã sai khi chấm dứt hợp đồng trước. Như vậy, khi kết thúc hợp đồng bà Ph mất cọc 14.000.000 đồng và phải bồi thường cho bà 7.000.000 đồng. Quá trình giải quyết bà không có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Ph chịu phạt vi phạm và bồi thường hợp đồng.

Trong hợp đồng này, bà Ph còn chưa trả cho bà số tiền chi phí từ 20/10/2022 đến 20/11/2022, cụ thể: tiền điện 528.000 đồng (132kw x 4.000 đồng); tiền nước 500.000 đồng và tiền rác 50.000 đồng. Tổng số tiền là 1.078.000 đồng. Trong hợp đồng không ghi rõ việc tăng tiền điện, tiền nước và tiền rác. Hợp đồng chỉ ghi rõ thỏa thuận tăng giá thuê mặt bằng 500.000 đồng/tháng nhưng thực tế trước khi ký hợp đồng hai bên đã thỏa thuận miệng là hết hợp đồng một năm sẽ tăng tiền mặt bằng và điện nước, cụ thể: Mặt bằng tăng 500.000 đồng/tháng; nước tăng 500.000 đồng/tháng; điện tăng 4.000 đồng/kw. Từ ngày 20/11/2022 bà đã nhận lại mặt bằng từ bà Ph và đã cho người khác thuê.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H không đồng ý.

Tại phiên tòa bà H đồng ý tính tiền điện, nước và rác cho bà Ph tháng cuối (từ ngày 20/10/2022 đến ngày 20/11/2022) theo giá hợp đồng hai bên đã ký kết. Đồng thời yêu cầu bà Ph phải bồi thường tài sản cho bà vì bị hư hỏng.

Tại Bản án số 35/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim Ph đối với bà Huỳnh Thị Cẩm H về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (kí ốt).

Buộc bà Huỳnh Thị Cẩm H phải trả lại cho bà Đỗ Thị Kim Ph số tiền 13.198.000đ (mười ba triệu một trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/4/2023, bà Huỳnh Thị Cẩm H là bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn phải trả thêm cho bị đơn tiền thuê tăng thêm của tháng 11/2022 là 500.000 đồng.

Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm, tại Biên bản hòa giải ngày 31/7/2023, bà Đỗ Thị Kim Ph và bà Huỳnh Thị Cẩm H đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án: Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng (ki ốt) ngày 20/10/2021 giữa bên cho thuê (bên A) Huỳnh Thị Cẩm H với bên thuê (bên B) Đỗ Thị Kim Ph. Bà Huỳnh Thị Cẩm H có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Kim Ph 6.200.000 đồng và bà Huỳnh Thị Cẩm H đã thanh toán cho bà Đỗ Thị Kim Ph 6.200.000 đồng. Bà Đỗ Thị Kim Ph xác nhận đã nhận đủ số tiền 6.200.000 đồng do bà H chuyển trả. Về án phí: Án phí sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Cẩm H nộp 300.000 đồng. Bà Đỗ Thị Kim Ph không phải chịu án phí; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D trả lại cho bà Đỗ Thị Kim Ph 350.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005959 ngày 29/12/2022. Án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Cẩm H nộp 300.000 đồng được trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006323 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D. Bà Huỳnh Thị Cẩm H và bà Đỗ Thị Kim Ph tự nguyện thỏa thuận về việc giải quyết vụ án có nội dung nêu trên và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà H, bà Ph theo quy định.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vắng mặt đã có yêu cầu xét xử vắng mặt. Đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ theo thủ tục chung. Về nội dung: Các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án tại Biên bản hòa giải ngày 31/7/2023. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa, các đương sự bà Đỗ Thị Kim Ph và bà Huỳnh Thị Cẩm H vắng mặt đã có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà Ph, bà H theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: tại Biên bản hòa giải ngày 31/7/2023, bà Đỗ Thị Kim Ph và bà Huỳnh Thị Cẩm H đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án:

Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng (ki ốt) ngày 20/10/2021 giữa bên cho thuê (bên A) Huỳnh Thị Cẩm H với bên thuê (bên B) Đỗ Thị Kim Ph. Bà Huỳnh Thị Cẩm H có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Kim Ph 6.200.000 đồng và bà Huỳnh Thị Cẩm H đã thanh toán cho bà Đỗ Thị Kim Ph 6.200.000 đồng. Bà Đỗ Thị Kim Ph xác nhận đã nhận đủ số tiền 6.200.000 đồng do bà H chuyển trả. Về án phí: Án phí sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Cẩm H nộp 300.000 đồng. Bà Đỗ Thị Kim Ph không phải chịu án phí; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D trả lại cho bà Đỗ Thị Kim Ph 350.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005959 ngày 29/12/2022. Án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Cẩm H nộp 300.000 đồng được trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006323 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 147; 148; 300; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Sửa Bản án số 35/2023/DS-ST ngày 12/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D. Công nhận sự thỏa thuận của bà Đỗ Thị Kim Ph và bà Huỳnh Thị Cẩm H như sau:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng (ki ốt) ngày 20/10/2021 giữa bên cho thuê (bên A) Huỳnh Thị Cẩm H với bên thuê (bên B) Đỗ Thị Kim Ph.

- Bà Huỳnh Thị Cẩm H có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Kim Ph 6.200.000 đồng và bà Huỳnh Thị Cẩm H đã thanh toán cho bà Đỗ Thị Kim Ph 6.200.000 đồng. Bà Đỗ Thị Kim Ph xác nhận đã nhận đủ số tiền 6.200.000 đồng do bà H chuyển trả.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Cẩm H nộp 300.000 đồng. Bà Đỗ Thị Kim Ph không phải chịu án phí; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D trả lại cho bà Đỗ Thị Kim Ph 350.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005959 ngày 29/12/2022.

- Án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Cẩm H nộp 300.000 đồng được trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0006323 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố D;
- Chi cục THADS thành phố D;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung