

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **248/2025/DS-PT**

Ngày: 18 – 6 – 2025

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 ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng, ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Ngụ Văn Minh – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 180/2025/TLPT-DS ngày 25/3/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” do Bản án số 06/2024/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 224/2025/QĐPT-DS ngày 12/5/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 237/2025/QĐ-PT ngày 04/6/2025, giữa:

1. Nguyên đơn: Bệnh viện Đ; Địa chỉ: Số A T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đăng G – Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền khởi kiện: Ông Trịnh Hồng N – Chức vụ: Phó giám đốc (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Mai Thị Ngọc A, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đặng Ngọc H – Luật sư văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: Số B T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số I L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thế H1, sinh năm 1993 và ông Nghiêm T1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Số C L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Lê Hồng T2, sinh năm 1993; Địa chỉ: Hẻm G đường A, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thế H1, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số C L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T3; Địa chỉ: Số C Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

*** Người kháng cáo:** Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Mai Thị Ngọc A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị T là người trúng đấu giá quyền thuê tài sản là Nhà tạm bán hàng tạp hóa và Photocopy của Bệnh viện Đ. Theo đó, ngày 11/12/2023 hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng cho thuê Nhà tạm bán hàng tạp hóa và Photocopy số 05/2023/HĐCT-BVVTN, nội dung như sau:

Diện tích Nhà tạm bán hàng tạp hóa và P sử dụng cho thuê dịch vụ là 200m² tại ô đất số 08. Người trúng đấu giá chỉ được bày bán hàng hóa và các phương tiện liên quan trong phạm vi diện tích bên trong của Q tạp hóa; không kinh doanh buôn bán các mặt hàng sau: Nước sôi, sữa cho trẻ em dưới 12 tháng tuổi, cà phê và các loại nước uống giải khát, nước đóng chai, bia, rượu; Thức ăn: Cơm và các loại bánh mì kể cả đóng gói, bún, phở, xôi, bánh cuốn, bánh chưng, trái cây các loại, thức ăn cho trẻ dưới 6 tháng tuổi; thuốc lá, không tổ chức bán ăn, uống tại chỗ; Các mặt hàng y tế: thuốc, vật tư tiêu hao (bông, băng, cồn, gạc....vv); Các mặt hàng quốc cấm theo quy định của Nhà nước; căn cứ Điều 1 Hợp đồng thuê.

- Giá thuê là: 407.491.666 đồng/tháng. Số tiền ký quỹ là: 407.491.666 đồng (bao gồm tiền đấu giá đặt trước là 120.000.000 đồng, tiền đặt cọc 287.491.666 đồng)

- Thời gian thuê: 12 tháng, từ ngày 12/12/2023 đến hết ngày 11/12/2024.

Tuy nhiên, vào đầu năm 2024 Bệnh viện phát hiện và lập biên bản vi phạm đối với bà Trần Thị T đã tự ý bán các mặt hàng vi phạm quy định tại Điều 1 của hợp đồng đã ký kết (theo Biên bản kiểm tra ngày 26/02/2024, ngày 05/3/2024, ngày 26/4/2024). Mặc dù, Bệnh viện đã nhiều lần làm việc với bà Trần Thị T và yêu cầu chấm dứt hành vi sai phạm nhưng sau đó bà Trần Thị T vẫn tiếp tục vi phạm.

Căn cứ quy định tại Điều 7 của Hợp đồng, trường hợp vi phạm kinh doanh đến lần thứ ba thì Bệnh viện được quyền thu tiền ký quỹ và cắt hợp đồng với nhà thầu. Theo đó, Bệnh viện đã mời bà Trần Thị T lên làm việc và tại Biên bản làm việc ngày 09/5/2024 giữa Bệnh viện và đại diện của bà Trần Thị T thì phía Bệnh viện đã thông báo rõ những sai phạm của bà Trần Thị T, yêu cầu bà Trần Thị T chấm dứt hợp đồng thuê và ngưng toàn bộ các hoạt động quầy tạp hóa sau 05 ngày

kể từ ngày 09/5/2024 (tức là đến hết ngày 14/5/2024). Tuy nhiên, kể từ đó cho đến nay phía bà Trần Thị T vẫn sử dụng tài sản thuê của Bệnh viện để hoạt động kinh doanh và vẫn đang tiếp tục vi phạm bất chấp đề nghị chấm dứt hành vi vi phạm từ Bệnh viện (theo Biên bản kiểm tra ngày 22 và 23/6/2024). Điều này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Bệnh viện và tiềm ẩn rủi ro ngộ độc thực phẩm, cháy nổ nguy hại đến tính mạng thân nhân, bệnh nhân tại Bệnh viện.

Như vậy, bà Trần Thị T bán hàng không đúng quy định tại Điều 1 của Hợp đồng thuê đã ký kết là hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ tại hợp đồng, do đó, Hợp đồng cho thuê Nhà tạm bán hàng tạp hóa và Photocopy số 05/2023/HĐCT-BVVTN cần thiết phải hủy. Tuy nhiên, đến ngày 12/12/2024 hợp đồng thuê đã hết hạn, bà T đã bàn giao mặt bằng thuê nên xét thấy không cần thiết phải hủy hợp đồng và không đề nghị giải quyết.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận cho Bệnh viện Đ được sở hữu số tiền ký quỹ của bà Trần Thị T là 407.491.666 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng T2 thì nguyên đơn không đồng ý, bởi vì:

+ Về chủ thể ký kết hợp đồng: Bệnh viện Đ và bà Trần Thị T đã tiến hành ký kết Hợp đồng cho thuê Nhà tạm bán hàng tạp hóa và P. Như vậy, ông Lê Hồng T2 không phải chủ thể giao kết hợp đồng. Về giấy ủy quyền: Bà Trần Thị T có ủy quyền cho ông Lê Hồng T2 nhưng chỉ là ủy quyền để tham gia cuộc họp, không phải ủy quyền tất cả quyền, nghĩa vụ của người thuê tài sản trong Hợp đồng thuê nêu trên. Xét hợp đồng thuê, bà T vẫn là người chịu trách nhiệm toàn bộ đối với các vấn đề phát sinh từ quá trình thực hiện hợp đồng thuê. Ông Lê Hồng T2 không có quyền, nghĩa vụ trong Hợp đồng thuê, chỉ phát sinh trong quan hệ ủy quyền giữa bà Trần Thị T và ông Lê Hồng T2. Do đó, việc ông Lê Hồng T2 tự đưa ra các lý do là “nhờ đứng tên” và hợp thức hóa bằng giấy ủy quyền thì đều không mang ý nghĩa là chủ thể ký kết hợp đồng theo quy định pháp luật, ông T2 không có quyền khiếu nại, đòi bồi thường, khởi kiện các yêu cầu độc lập... trong quan hệ thuê tài sản giữa Bệnh viện và bà Trần Thị T.

+ Về quyết định xử phạt vi phạm kinh doanh: Việc bà Trần Thị T nhiều lần vi phạm nghĩa vụ tại hợp đồng (cụ thể là vi phạm kinh doanh quy định tại Điều 7 của Hợp đồng) thì Bệnh viện được quyền xử lý vi phạm hợp đồng. Văn bản xử phạt này là một trong những chế tài quy định tại Hợp đồng được ký kết giữa hai bên nhằm mục đích ghi nhận lại những sai phạm của bên thuê tài sản và áp dụng chế tài để bên thuê tài sản chấm dứt hành vi vi phạm và không tái phạm. Việc áp dụng chế tài để đảm bảo môi trường kinh doanh lành mạnh, đúng pháp luật, đảm bảo người dân, bệnh nhân và các cán bộ, nhân viên Bệnh viện, những người sử dụng dịch vụ, mua hàng đều được đảm bảo an toàn, hợp pháp. Có rất nhiều rủi ro nếu người thuê tài sản đã vi phạm nhiều lần không có chế tài, và chế tài này cũng đã được chính bà Trần Thị T biết và đồng ý khi ký kết Hợp đồng. Mặt khác, việc xử phạt vi phạm được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015 về thỏa thuận phạt vi phạm:

“1. Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm.

2. Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.

3. Các bên có thể thỏa thuận về việc bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại

Trường hợp các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm nhưng không thỏa thuận về việc vừa phải chịu phạt vi phạm và vừa phải bồi thường thiệt hại thì bên vi phạm nghĩa vụ chỉ phải chịu phạt vi phạm”

Như vậy, Bệnh viện luôn thực hiện đúng các thỏa thuận đã cam kết và những thỏa thuận này (bao gồm thỏa thuận về xử phạt vi phạm) đều được thực hiện theo quy định pháp luật và trên nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận giữa các bên. Do đó, yêu cầu của ông T2 hay bà T về việc buộc hủy các quyết định xử phạt và buộc trả lại tiền cho ông T2 là yêu cầu không có căn cứ.

+ Đối với nội dung cho rằng Bệnh viện cản trở kinh doanh buôn bán, bản thân người thuê có đủ giấy chứng nhận an toàn thực phẩm để bán các mặt hàng ăn uống: Bệnh viện khẳng định không tự ý cấm mà hai bên đã thỏa thuận và ghi nhận lại bằng các điều khoản trong Hợp đồng thuê. Nội dung thỏa thuận về các mặt hàng được kinh doanh và không được kinh doanh là không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, khi ký kết hợp đồng thì các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó, bà Trần Thị T phải tuân thủ và thực hiện theo đúng các điều khoản tại Hợp đồng này. Việc bà Trần Thị T bán các mặt hàng kinh doanh gồm: cơm, trái cây, cà phê, không theo các điều khoản hợp đồng đã ký kết là vi phạm hợp đồng, không chỉ vi phạm với Bệnh viện mà còn dễ gây nên những vi phạm nghiêm trọng về lĩnh vực an toàn vệ sinh thực phẩm.

Mặt khác, phía bà T và ông T2 cung cấp Giấy chứng nhận cơ sở đủ điều kiện an toàn thực phẩm do Phòng Y tế của UBND thành phố B cấp ngày 07/12/2020, tuy nhiên Giấy này chỉ có giá trị 03 năm kể từ ngày ký (đã hết hạn vào ngày 07/12/2023). Điều đó cho thấy bên thuê tài sản đã không đảm bảo các điều kiện kinh doanh và nghiêm trọng hơn là tiềm ẩn nguy cơ xảy ra ngộ độc tập thể khi kinh doanh các mặt hàng ăn, uống.

+ Về xử lý tiền ký quỹ: Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng, bà T vi phạm nhiều lần là coi thường pháp luật. Căn cứ theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng thuê và khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì vi phạm của bà T là nghiêm trọng nên Bệnh viện được quyền sở hữu số tiền ký quỹ hợp đồng.

Trong giai đoạn đầu giải quyết vụ án, đích danh bà Trần Thị T khi tham gia tố tụng đã thừa nhận những sai phạm nêu trên, đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Bệnh viện về việc chấm dứt hợp đồng thuê, đồng ý để Bệnh viện sở hữu số tiền ký quỹ và tự nguyện bàn giao tài sản. Những nội dung này đều được thực hiện bằng ý chí và sự tự nguyện của bà T, có lập văn bản. Tuy nhiên, sau khi bà T ủy

quyền lại cho người khác tham gia tổ tụng thì đã thay đổi lời khai theo hướng ngược lại. Điều này cho thấy sự không trung thực của bị đơn và sự áp đặt, chi phối từ ông T2 lên lời khai của bị đơn. Do đó, dễ dàng nhận thấy lời khai sau này của bị đơn là không khách quan ngay tình. Đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T là ông Lê Thế H1 trình bày:

Trước đây do bà T chưa nhận thức rõ ràng, không am hiểu pháp luật nên có đứng ra thoả thuận với Bệnh viện Đ về việc thực hiện các công việc và cam kết liên quan đến quầy tạp hoá và photocopy do bà T trúng đấu giá và ký hợp đồng với Bệnh viện nên đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Lê Hồng T2. Về bản chất do ông T2 thường xuyên bận rộn công việc nên có uỷ quyền bằng miệng cho bà T đứng ra đấu giá nhà tạm bán hàng tạp hoá và photocopy, sau đó bà T trúng đấu giá theo biên bản đấu giá ngày 13/10/2023 và 02 bên có lập hợp đồng uỷ quyền nhằm hợp thức hoá chủ sở hữu về sau. Bà T thừa nhận số tiền để tham gia đấu giá là của ông T2 do ông T2 nhờ chị gái là bà Lê Thị T3 chuyển khoản, các chi phí khác liên quan như tiền đóng phạt, tiền điện nước, tiền thuế, tiền lương nhân viên và các chi phí khác liên quan đến tài chính đều do ông Lê Hồng T2 chi trả, bà T là người đứng giùm tên không liên quan đến quá trình quản lý, vận hành sử dụng của cửa hàng, số tiền đóng cho Bệnh viện bà T là người trực tiếp đóng.

Mặt khác, do trước đây bà T cũng có nhiều lần đứng tên đấu giá giùm cho ông T2 nên vì chủ quan, đọc nội dung chưa kỹ và không thông báo lại cho ông T2 nên có tự mình ký đơn cam kết ngày 10/10/2023. Việc ký đơn này do bà T tự quyết định để hoàn thiện thủ tục đấu giá nhanh chóng mà không hỏi hay trao đổi với ông T2, mặc dù bà T chỉ là người được ông T2 uỷ quyền trực tiếp bằng lời nói nên đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T2 sau này.

Vì vậy, nay Bệnh viện Đ khởi kiện với các yêu cầu như trên đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà T. Kính đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trả lại cho bà T hoặc ông T2 số tiền 407.491.666 đồng mà bà T đã đặt cọc cho phía Bệnh viện và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng T2.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng T2 là ông Lê Thế H1 trình bày:

Mặc dù bà Trần Thị T là người đứng tên trong Hợp đồng thuê nhà tạm bán hàng tạp hoá và photocopy số 05/2023/HĐCT–BVVTN ngày 11/12/2023 ký kết với Bệnh viện Đ nhưng ông T2 mới là người trực tiếp quản lý, tổ chức điều hành toàn bộ hoạt động đầu tư và kinh doanh mặt bằng trên. Bà T chỉ là người được ông T2 nhờ đứng tên pháp lý, uỷ quyền bằng lời nói tham gia đấu thầu, còn số tiền đặt cọc, tiền đấu giá và các chi phí khác là tiền của cá nhân ông T2 chuyển từ tài khoản của chị gái ông T2 là bà Lê Thị T3, bà T3 đã chuyển khoản cho bà T để thực hiện việc tham gia đấu thầu (có sao kê cụ thể kèm theo), sau khi trúng đấu giá giữa ông T2 và bà T hợp thức hoá quyền quản lý, sử dụng bằng hợp đồng uỷ quyền ngày

29/12/2023, và việc này bà Trần Thị T đã thừa nhận. Với hình thức này, từ năm 2014 đến nay ông T2 kinh doanh trực tiếp quản lý, đầu tư và kinh doanh buôn bán các mặt hàng tạp hoá, photocopy, bán cơm và một số đồ dùng thiết yếu tại mặt bằng trên, nên đã có những đầu tư nhất định vào mặt bằng để phục vụ kinh doanh, chưa xảy ra bất kỳ sự cố đáng tiếc nào, hộ kinh doanh đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của bên thuê, hàng năm đều tham gia đấu giá tái ký Hợp đồng. Thế nhưng, vừa qua Bệnh viện Đ đã có những can thiệp không đúng pháp luật, làm xáo trộn và ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc kinh doanh và gây thiệt hại cho ông Lê Hồng T2.

Giám đốc Bệnh viện Đ đã lạm dụng chức vụ, quyền hạn của mình khi liên tục ra các Quyết định hành chính để xử phạt vi phạm Hợp đồng:

+ Quyết định số: 451/QĐ-BVVTN ngày 05/3/2024 phạt vi phạm lần 1 phạt số tiền 10.500.000 đồng;

+ Quyết định số: 509/QĐ-BVVTN ngày 07/3/2024 phạt vi phạm lần 2 phạt số tiền 20.000.000 đồng;

+ Quyết định số: 1099/QĐ-BVVTN ngày 02/5/2024 phạt vi phạm lần 3.

Thu tiền đặt cọc sung công quỹ Bệnh viện và chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà tạm bán hàng tạp hoá và photocopy đối với bà T (thực tế là đối với ông Lê Hồng T2).

Tại phiên tòa phía ông Lê Hồng T2 đề nghị Tòa án giải quyết gồm:

+ Buộc Bệnh viện Đ huỷ các quyết định trái pháp luật của Giám đốc Bệnh viện Đ, bao gồm Quyết định số 451/QĐ-BVVTN ngày 05/03/2024; Quyết định số 509/QĐ-BVVTN ngày 07/03/2024; Quyết định số 1099/QĐ-BVVTN ngày 02/5/2024 xử phạt bà T số tiền 30.500.000 đồng và trả lại cho bà T số tiền nêu trên.

+ Không công nhận Bệnh viện Đ được sở hữu số tiền ký quỹ của bà Trần Thị T là 407.491.666 đồng vì thực tế đây là tiền của ông Lê Hồng T2 chuyển cho bà T ký quỹ và Bệnh viện là bên vi phạm Hợp đồng và trả lại cho ông T2 số tiền trên

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T3 trình bày:

Mặc dù bà Trần Thị T là người đứng tên trong hợp đồng thuê nhà tạm bán hàng tạp hóa và photocopy số ký kết với Bệnh viện Đ nhưng ông T2 mới là người trực tiếp quản lý, tổ chức điều hành toàn bộ hoạt động đầu tư và kinh doanh tại mặt bằng trên. Bà T chỉ là người được ông T2 nhờ đứng tên pháp lý, tham gia đấu thầu, còn số tiền đặt cọc, tiền đầu giá và các chi phí khác là tiền cá nhân của ông T2 nhờ bà T3 giữ hộ, khi có việc cần ông T2 đề nghị bà T3 sẽ chuyển từ tài sản của bà T3 cho bà Trần Thị T để thực hiện việc tham gia đấu thầu, thanh toán tiền lương, điện, nước và các chi phí khác liên quan đến quá trình vận hành. Sau khi trúng hợp đồng đấu giá, giữa ông T2 và bà T hợp thức hóa quyền quản lý sử dụng bằng hợp đồng ủy quyền ngày 29/12/2023, về việc này bà T có sự thừa nhận đối với ông Lê Hồng T2.

Như vậy, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Hồng T2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ Điều 472, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bệnh viện Đ.

Buộc Bệnh viện Đ trả lại cho bà Trần Thị T số tiền 407.491.666 đồng.

Kể từ ngày 18/01/2025 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng T2.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/01/2025, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Mai Thị Ngọc A kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đơn kháng cáo và có ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vẫn giữ nguyên quan điểm trình bày như ở cấp sơ thẩm và không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Mai Thị Ngọc A đã nộp trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn là bà Mai Thị Ngọc A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo, các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Về nội dung:

Trên cơ sở kết quả trúng đấu giá quyền thuê tài sản là nhà tạm bán tạp hoá và photocopy, ngày 11/12/2023, Bệnh viện Đ và bà Trần Thị T đã ký kết Hợp đồng cho thuê Nhà tạm bán hàng tạp hóa và Photocopy số 05/2023/HĐCT–BVVTN, nội dung như sau: Diện tích Nhà tạm bán hàng tạp hóa và photocopy sử dụng cho thuê dịch vụ là 200m² tại ô đất số 08. Người trúng đấu giá chỉ được bày bán hàng hóa và các phương tiện liên quan trong phạm vi diện tích bên trong của Q tạp hóa. Không kinh doanh buôn bán các mặt hàng sau: Nước sôi, sữa cho trẻ em dưới 12 tháng tuổi, cà phê và các loại nước uống giải khát, nước đóng chai, bia, rượu; Thức ăn: Cơm và các loại bánh mì kể cả đóng gói, bún, phở, xôi, bánh cuốn, bánh chưng, trái cây các loại, thức ăn cho trẻ dưới 6 tháng tuổi; thuốc lá, không tổ chức bán ăn, uống tại chỗ; Các mặt hàng y tế: thuốc, vật tư tiêu hao (bông, băng, cồn, gạc....vv); Các mặt hàng quốc cấm theo quy định của Nhà nước. Giá thuê là: 407.491.666 đồng/tháng; Số tiền ký quỹ là: 407.491.666 đồng (bao gồm tiền đầu giá đặt trước là 120.000.000 đồng, tiền đặt cọc 287.491.666 đồng). Thời gian thuê: 12 tháng, từ ngày 12/12/2023 đến hết ngày 11/12/2024.

Thực tế trong quá trình thực hiện Hợp đồng trên thì cửa hàng của bà Trần Thị T có vi phạm nội dung đã cam kết trong hợp đồng nhưng tại các Biên bản kiểm tra ngày 26/02/2024, ngày 05/3/2024 và ngày 26/4/2024 của Bệnh viện Đ thì thấy: Khi lập biên bản vi phạm tại cửa hàng của bà T, Bệnh viện đã không liên hệ với bà T cũng như không liên hệ với ông Lê Hồng T2 để thực hiện việc kiểm tra vi phạm theo như nội dung thoả thuận trong hợp đồng. Những người làm chứng có mặt khi lập biên bản trên không phải là người đại diện cho cửa hàng theo Điều 5 của Hợp đồng. Đồng thời, phía bị đơn xác định không biết những người ký biên bản trên là ai, phía nguyên đơn cũng không cung cấp được thông tin của bà Nguyễn Thị Tố U, bà Nguyễn Thị Kim H2, bà Lê Thị T4, ông Nguyễn Quyết T5 và không cung cấp được danh sách đăng ký nhân viên phục vụ của cửa hàng tạp hóa để chứng minh những người này đúng là nhân viên của cửa hàng. Như vậy, việc Bệnh viện căn cứ vào 03 biên bản trên để cho rằng bà T vi phạm nghĩa vụ của người thuê tài sản là chưa đủ cơ sở. Trường hợp bà T có vi phạm hợp đồng thuê thì Bệnh viện có quyền huỷ bỏ, chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) chứ không thể làm mất số tiền bà T đã ký quỹ. Trong hợp đồng thuê, tiền ký quỹ

được xác định là tiền đặt cọc và sẽ được trả lại cho bà T khi hết thời hạn và thanh lý hợp đồng, mục đích để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ của bà T, trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ của bên thuê tài sản thì Bệnh viện được sử dụng số tiền này để thanh toán nghĩa vụ hay bồi thường thiệt hại do bà T gây ra. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì hàng tháng bà T đã đóng đầy đủ tiền thuê cho Bệnh viện và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ khác của bên thuê tài sản, nay thời hạn thuê đã hết, bà T đã bàn giao lại mặt bằng cho Bệnh viện và hợp đồng đã chấm dứt nên không có cơ sở để Bệnh viện được sở hữu số tiền ký quỹ 407.491.666 đồng.

Đối với đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết và xét thấy các đương sự không có đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra để xem xét.

Từ những phân tích, nhận định trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Mai Thị Ngọc A.

[3] Về án phí: Nguyên đơn Bệnh viện Đ phải chịu 20.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn là bà Mai Thị Ngọc A;

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 472, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bệnh viện Đ về việc công nhận cho Bệnh viện Đ được sở hữu số tiền ký quỹ 407.491.666 đồng (*Bốn trăm lẻ bảy triệu bốn trăm chín mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

[2] Buộc Bệnh viện Đ trả lại cho bà Trần Thị T số tiền 407.491.666 đồng (*Bốn trăm lẻ bảy triệu bốn trăm chín mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng T2.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Bệnh viện Đ phải chịu 20.300.000 đồng (*Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 22.600.000 đồng (*Hai mươi triệu sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0013200 ngày 12/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi khấu trừ Bệnh viện Đ được nhận lại 2.300.000 đồng (*Hai triệu ba trăm nghìn đồng*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng T2 được nhận lại 4.776.600 đồng (*Bốn triệu bảy trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0013392 ngày 19/8/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Bệnh viện Đ phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2023/0000808 ngày 13/02/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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 Đắk Lắk;
- TAND Tp B;
- Chi cục THADS Tp B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Y Phi Kbuôn