TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 236/2025/DS-PT
Ngày: 16-9-2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê khách sạn, thực hiện nghĩa vụ trả tiền".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Hoàng Thị Hằng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025 về tranh chấp: "*Hợp đồng thuê khách sạn, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Cửu B, sinh năm: 1959; cư trú tại thôn P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đinh Thị Thanh T, sinh năm: 1981; địa chỉ: D, khu Q, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; chị Đỗ Thị Cẩm C, sinh năm: 1991; địa chỉ: tổ dân phố Đ, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2776, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 05/8/2024), vắng mặt.

Bị đơn: Ông Trịnh Văn S, sinh năm: 1985; cư trú tại lô C, khu Q, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Cửu Thị H, sinh năm: 1986; cư trú tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

2. Bà Định Thị Mỹ T1, sinh năm: 1982, cư trú tại số A, đường K, xã V, tỉnh Nghệ An, có mặt.

Người kháng cáo: Ông Trịnh Văn S – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 28/6/2024 của ông Nguyễn Cửu B, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Đinh Thị Thanh T, chị Đỗ Thị Cẩm V, người đại diện hợp pháp của ông B, thì: ngày 10/3/2022 ông Nguyễn Cửu B có ký kết hợp đồng cho thuê khách sạn với ông Trịnh Văn S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH606235 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 23/6/2007 đối với diện tích đất 72m^2 thuộc thửa đất số 228 (C9) tờ bản đồ số 52(D93-II-A-a) tại lô C, khu Q, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là lô C, khu Q, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng). Thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 10/3/2022, giá thuê năm thứ nhất 15.000.000đ/tháng, giá thuê năm thứ hai là 20.000.000đ/tháng, giá thuê năm thứ ba tăng 5% so với năm thứ hai, phương thức thanh toán một tháng một lần vào ngày đầu tiên của tháng, bên thuê đã đặt cọc 03 tháng với số tiền 45.000.000đ. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông S đã thanh toán tiền thuê năm thứ nhất và tháng đầu tiên của năm thứ hai, những tháng kế tiếp của năm thứ hai và năm thứ ba ông S chưa thanh toán. Tổng số tiền của những tháng năm thứ hai và năm thứ ba chưa thanh toán là 472.000.000đ. Tuy nhiên ông S đã đặt cọc số tiền 45.000.000đ này được trừ vào số tiền 472.000.000đ nên còn lại là 427.000.000đ, ngày 10/3/2025 là hết thời hạn hợp đồng. Do ông S vi phạm hợp đồng không thực hiện theo thoả thuận của hợp đồng. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Huỷ hợp đồng thuê khách sạn, chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn được ký ngày 10/3/2022 vì đến nay theo hợp đồng đã hết hạn thuê; buộc ông S phải trả cho ông B số tiền là 427.000.000đ (472.000.000đ - 45.000.000đ tiền đặt cọc).

- Theo lời trình bày của ông Trịnh Văn S thì: năm 2022 ông có ký hợp đồng thuê lại khách sạn của ông Nguyễn Cửu B, khi thuê hai bên cùng làm hợp đồng tại Văn phòng C2, địa chỉ thửa đất ông thuê là lô C9, khu Q, Phường D, thành phố Đ, thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày 21/4/2022, giá thuê theo hợp đồng là 8.000.000đ/tháng nhưng thực tế hai bên thoả thuận năm đầu là 15.000.000đ/tháng, năm kế tiếp là 20.000.000/tháng. Ông đã đặt cọc 45.000.000đ, theo như hợp đồng thì bên thuê không được sửa chữa, khi đưa vào hoạt động thì nhà đã có hiện tượng xuống cấp như nhà vệ sinh thì bị tắt, bốc mùi, tường thì ẩm mốc,…; ông đã báo chủ nhà, sau đó chủ nhà có lên sửa chữa và ngưng hoạt động để sửa chữa 25 ngày;

sau khi khắc phục thì ông tiếp tục đưa vào kinh doanh đến khoảng tháng 9/2022 thì tiếp tục xuống cấp trầm trọng hơn, ông có gọi điện thoại cho con gái của ông B rất nhiều lần nhưng chủ nhà không hợp tác, không khắc phục, những tháng sau đó ông vẫn đóng tiền bình thường theo hợp đồng đến tháng 5/2023, ông có nhắn tin cho bà H (con ông B) nếu không sửa chữa thì ông không đóng tiền thuê nhà nữa và ông cũng xuống nhà ông B để trao đổi về vấn đề nhà xuống cấp khắc phục, phương hướng sửa chữa nhưng ông B vẫn không hợp tác. Đến tháng 6/2023 ông B và ông có gặp nhau để bàn bạc giải quyết, hai bên thống nhất ông B xin thanh lý hợp đồng trước thời hạn và đồng ý trả 45.000.000đ tiền đặt cọc ban đầu và 25.000.000đ tiền làm giấy tờ giấy phép kinh doanh, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự; ngoài ra ông B có hứa sau khi thanh lý hợp đồng trước thời hạn thì sẽ bồi thường thêm một khoản tiền nhưng sau đó ông B thay đổi ý kiến, không đồng ý thỏa thuận nói trên.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Cửu Thị H thì: Bà là con gái của ông Nguyễn Cửu B. Tháng 3/2022 ông B có ký hợp đồng cho ông S thuê khách sạn tọa lạc tại lô C9, khu Q, Phường D, thành phố Đ (nay phường X- Đ), tỉnh Lâm Đồng, nội dung do các bên tự thỏa thuận tại hợp đồng, trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Đinh Thị Mỹ T2, bà chỉ biết là người quen của ông S, hay nhắn tin qua lại với bà về việc sửa hầm cầu của khách sạn, tuy nhiên, nội dung tin nhắn này không liên quan đến thỏa thuận tại hợp đồng thuê, không liên quan đến vụ kiện nói trên giữa ông B và ông S, bởi lẽ, bà không phải là chủ sở hữu, chủ sử dụng tài sản cho thuê, bà cũng không phải là người ký hợp đồng thuê, bà T2 cũng không phải là người thuê, không ký hợp đồng thuê. Tin nhắn trao đổi giữa bà và bà T2 chỉ là cuộc đối thoại mang tính cá nhân, không thể sử dụng làm căn cứ để xác định tư cách hay giải quyết bất cứ vấn đề gì liên quan đến vụ án nói trên vì cả bà và bà T2 đều không có quyền và nghĩa vụ liên quan theo hợp đồng, bà T2 có là người trực tiếp chuyển tiền thuê khách sạn vào tài khoản của bà một vài tháng thì đó cũng là thỏa thuận cá nhân giữa bà T2 và ông S, còn cha của bà chọn tài khoản của bà để nhận tiền thuê cũng là thỏa thuận cá nhân giữa bà H và ông B, việc làm này hoàn toàn do các bên tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật. Thực tế ông S nêu rất nhiều lý do nhưng vẫn ở trong khách sạn của ông B từ thời điểm thuê cho đến nay, không rời đi và không thanh toán tiền thuê. Bà khẳng định cả bà và bà T2 đều không liên quan đến việc ký kết, thực hiện hợp đồng.

- Theo lời trình bày của bà Đinh Thị Mỹ T2 thì: Vào tháng 3/2021 ông Trịnh Văn S có thuê khách sạn của ông Nguyễn Cửu B tại lô C9, khu Q, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng và giao cho bà quản lý. Khi đưa vào hoạt động khoảng một đến hai tuần thì nhận thấy khách sạn xuống cấp, bà có báo với ông B và ông B có cho thợ xuống sửa chữa một lần nhưng vẫn không đáp ứng được yêu cầu cũng như chất lượng, bà có gọi điện thoại cho con gái của ông B là bà H rất nhiều lần nhưng bà H không hợp tác. Đến ngày 25/4/2022 bà có đến gặp trực tiếp ông B để trao đổi về vấn đề nhà xuống cấp nhưng nguyên đơn vẫn không xuống xem xét và khắc phục.

Đến tháng 7/2022 thì ông B có gặp bà và có ý kiến là thanh lý hợp đồng trước thời hạn và trả số lại số tiền cọc ban đầu. Đến nay bà vẫn chưa nhận được khoản tiền hoàn trả hay bất cứ thủ tục pháp lý nào liên quan đến vấn đề này.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 02/2025/DS-ST ngày 11/7/2025; Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Cửu B đối với bị đơn ông Trịnh Văn S. Huỷ hợp đồng thuê khách sạn (phòng khách sạn) được ký kết giữa ông Nguyễn Cửu B và ông Trịnh Văn S ngày 10/3/2022.

Buộc ông Trịnh Văn S phải trả khách sạn (phòng khách sạn) toạ lạc tại thửa đất số 228 (C9), tờ bản đồ số 52 (D93-II-A-a) tại lô C, khu Q, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay phường X - Đ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 606235 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 23/6/2007 với diện tích 72m^2 cho ông Nguyễn Cửu B theo hợp đồng được ký kết ngày 10/3/2022 giữa ông Nguyễn Cửu B và ông Trịnh Văn S.

Buộc ông Trịnh Văn S phải trả cho ông Nguyễn Cửu B số tiền 427.000.000đ là những tháng còn lại của năm thứ hai và năm thứ 3 chưa thanh toán tiền thuê khách sạn (phòng khách sạn) theo hợp đồng được ký kết ngày 10/3/2022 (đã được trừ số tiền 45.000.000đ tiền đặt cọc).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 25/7/2025 ông Trịnh Văn S có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Ông Trịnh Văn S vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Trịnh Văn S; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Qua xem xét nội dung kháng cáo của ông S thì thấy rằng:

Căn nhà tọa lạc trên quyền sử dụng đất có diện tích 72m^2 thuộc thửa 228 (C9), tờ bản đồ số 52 (D93-II-A-a) tọa lạc tại lô C, khu Q, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 606235 ngày 23/6/2017 mang tên ông Nguyễn Cửu B (độc thân).

Ngày 01/3/2022 ông Nguyễn Cửu B và ông Trịnh Văn S ký hợp đồng thuê nhà với nội dung *"Ông B đồng ý cho ông S thuê quyền sử dụng đất và một căn nhà 03 tầng (01 tầng trệt, 03 tầng lầu) gắn với quyền sử dụng đất tại lô C, khu Q, Phường D, thành phố Đ (lô C, T, Phường D, thành phố Đ) để sử dụng làm nơi ở và kinh doanh, diện tích nhà 280m^2...thời điểm ông B bàn giao tài sản thuê vào ngày 01/3/2022...thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày bàn giao tài sản thuê...ông S sẽ giao cho ông B số tiền 120.000.000đ ngay sau khi ký hợp đồng này, số tiền này là tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng thuê nhà. Nếu ông S đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không thực hiện nghĩa vụ báo trước cho ông B thì ông B sẽ không phải hoàn trả lại cho ông S số tiền đặt cọc này..."*. Đồng thời ngày 10/3/2022 ông B và ông S ký hợp đồng thuê khách sạn, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 10/3/2022, giá thuê cụ thể như sau: giá thuê năm thứ nhất 15.000.000đ/tháng, giá thuê năm thứ hai là 20.000.000đ/tháng, giá thuê năm thứ ba tăng 5% so với năm thứ hai, phương thức thanh toán một tháng một lần vào ngày đầu tiên của tháng, theo nguyên đơn trình bày thì bên thuê đã đặt cọc 03 tháng với số tiền là 45.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án ông B thừa nhận trong quá trình thực hiện hợp đồng ông S đã thanh toán đủ số tiền thuê năm thứ nhất và tháng đầu tiên của năm thứ hai; những tháng của năm thứ hai còn lại và năm thứ ba đến nay ông S chưa thanh toán tiền thuê khách sạn theo hợp đồng.

[3] Xét thấy, việc ký kết hợp đồng thuê nói trên giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Sau khi ký hợp đồng thì ông B đã giao toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất cho ông S quản lý, sử dụng.

Ông S cho rằng trong quá trình sử dụng thì do nhà đã có hiện tượng xuống cấp, nhà vệ sinh bị tắc, bốc mùi, tường ẩm mốc nên đã yêu cầu bên cho thuê tiến hành sửa chữa nhưng vẫn không khắc phục được nên việc kinh doanh khách sạn phải dừng lại từ đó cho đến nay.

Theo nội dung của hợp đồng mà các bên đã thỏa thuận thì bên thuê không được sửa chữa, khi đưa vào hoạt động thì nhà đã có hiện tượng xuống cấp nhà vệ sinh bị tắc, bốc mùi, tường ẩm mốc... Ông S cho rằng đã báo chủ nhà, sau đó ông B có lên sửa chữa và ngưng hoạt động 25 ngày, sau khi khắc phục bị đơn tiếp tục đưa vào kinh doanh đến tháng 9/2022 thì bị xuống cấp trầm trọng, bên thuê có báo cho con gái ông B là bà H nhiều lần nhưng không hợp tác. Lẽ ra trong trường hợp này ông S phải yêu cầu ông B tiến hành kiểm tra, sửa chữa để đảm bảo cho mục đích thuê của mình, nếu bên cho thuê không thực hiện thì được quyền thực hiện quyền của bên thuê như lập vi bằng về việc khách sạn bị hư hỏng nên không kinh doanh được, đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật. Tuy

nhiên bị đơn không thực hiện mà vẫn tiếp tục sử dụng cho đến nay. Do đó, cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền thuê còn thiếu (sau khi trừ tiền đặc cọc) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, ông Trịnh Văn S có đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới so với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập tại giai đoạn sơ thẩm nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trịnh Văn S phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm đồng thời phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn và án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy hợp đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 385, 472, 473, 474, 476, 481 và 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn S; giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 11/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Cửu B về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê khách sạn, thực hiện nghĩa vụ trả tiền" đối với ông Trịnh Văn S.

1.1. Hủy hợp đồng thuê khách sạn ngày 10/3/2022 giữa ông Nguyễn Cửu B và ông Trịnh Văn S.

1.2. Buộc ông Trịnh Văn S phải trả cho ông Nguyễn Cửu B căn khách sạn (nhà và quyền sử dụng đất) có diện tích là 72m^2 thuộc thửa 228 (C9), tờ bản đồ số 52 (D93-II-A-a), tọa lạc tại lô C, khu Q, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 606235 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 23/6/2007.

1.3. Buộc ông Trịnh Văn S phải trả cho ông Nguyễn Cửu B số tiền 427.000.000đ (bốn trăm hai mươi bảy triệu đồng).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Trịnh Văn S phải chịu 21.380.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trịnh Văn S phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002080 ngày 11/8/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông S đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Gđ, Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (03);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch