

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 12 /2026/DS-PT

Ngày: 30/01/2026

*“Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Trí Chính;**

Các Thẩm phán: ông **Tạ Duy Ước;**

ông **Dương Mạnh Chiến.**

- *Thư ký phiên tòa:* bà **Nguyễn Thị Hoa Lê** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:* bà **Lam Thị Dung-**
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30/01/2026, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 04/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2026/QĐ-PT ngày 21/01/2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1959, địa chỉ: khu phố B, phường Q, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông **Phạm Văn N1**, sinh năm: 1955, địa chỉ: khu phố B, phường Q, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

- Ông **Bùi Quang T**, sinh năm: 1993, địa chỉ: thôn A, phường H, tỉnh Quảng Ninh. Địa chỉ nhận văn bản tố tụng: Văn phòng Luật sư 365 Chi nhánh miền B - số 150 T, khu G, phường Q, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt

- Ông **Bùi Huy Đ**, sinh năm: 1998, địa chỉ: khu T, phường Q, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1973, địa chỉ: khu K, phường Q, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Phạm Văn N1**, sinh năm: 1955;

Nơi cư trú: khu phố B, phường Q, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

- Anh **Phạm Văn Q**, sinh năm: 1990.

Nơi cư trú: khu phố B, phường Q, tỉnh Quảng Ninh. Vắng mặt.

* **Người kháng cáo:** bị đơn bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 10/8/2023, bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị H ký hợp đồng thuê ngôi nhà cấp 4 hai tầng diện tích 100m² trên thửa đất số 51, tờ bản đồ số 54, tại địa chỉ khu phố K, phường Q, thị xã Q, tỉnh Quảng Ninh (nay là phường Q, tỉnh Quảng Ninh) đã được cấp Giấy CNQSDĐ mang tên Nguyễn Thị N. Theo nội dung hợp đồng thì bà H thuê toàn bộ căn nhà trên để bán hàng ăn, thời hạn thuê 05 năm, giá thuê là 3.500.000đồng/1 tháng và trả vào ngày 05 hằng tháng và bên đi thuê đặt cọc trước 10.500.000đồng cho bên cho thuê và bà H đã đưa cho bà 10.500.000đồng. Sau khi ký kết, hợp đồng được in làm hai bản mỗi người một bản, tuy khi về mỗi bên có ghi vào các mục trống trong bản hợp đồng không khớp nhau nhưng các điều khoản cơ bản của hợp đồng như nguyên đơn trình bày nêu trên là đúng. Bà H đã dọn về ở và kinh doanh từ ngày 10/8/2023 và tính tiền thuê nhà từ tháng 8/2023.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H từ lúc thuê nhà đến khi bà khởi kiện và cho đến nay chưa thanh toán cho bà tháng tiền thuê nhà nào mặc dù bà đã gặp và thúc giục bà H trả tiền, vì vậy nay bà khởi kiện yêu cầu bà H:

1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà, buộc bà H bàn giao lại căn nhà đã thuê cho bà N.

2. Trả cho bà 19 tháng tiền thuê nhà, cụ thể: 3.500.000đ x 19 tháng = 66.500.000đồng. Ngoài ra đối với số tiền đặt cọc 10.500.000đồng, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Bà H phải bàn giao lại căn nhà 2 tầng mà bà H đã thuê của bà N.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung bà H phải giao lại căn nhà đã thuê của bà N vì bà H đã ra khỏi nhà thuê từ 15/3/2025.

* Bị đơn bà Lê Thị H thừa nhận có thuê nhà của bà N và hai bên có lập hợp đồng thuê nhà và các điều khoản của hợp đồng thuê nhà đúng như nguyên đơn trình bày, tuy nhiên nguyên nhân của việc chưa trả tiền đầy đủ cho bà N là do sau khi thuê nhà và đi vào hoạt động bán hàng, gia đình con trai bà N đã dọn về ở trên tầng 2 của căn nhà làm ảnh hưởng đến việc bán hàng của bà H. Ngày 15/3/2025 bà đã chuyển ra khỏi nhà đã thuê của bà N. Bà H đã thanh toán cho bà N 02 tháng tiền thuê nhà được bà H ghi trong File ghi âm. Bà H không chấp nhận trả tiền thuê nhà 19 tháng như nguyên đơn yêu cầu đồng thời phải trả tiền đặt cọc và tiền thuê nhà 02 tháng bà đã trả cho bà N mà ông N1 đã thừa nhận trong File ghi âm, sau khi thực hiện các yêu cầu này bà H sẽ bàn giao lại cho bà N căn nhà đã thuê. Ngoài ra bà H giữ nguyên yêu cầu phản tố là buộc bà N phải bồi hoàn cho bà số tiền 231.000.000đồng thiệt hại do bà H không kinh doanh được hàng ăn do việc gia đình con trai bà N dọn về ở tầng 2 của căn nhà mà bà đã thuê.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, anh Phạm Văn Q là con bà N có quán điểm cho rằng việc gia đình anh về ở trên tầng 2 của căn nhà đã cho bà H thuê không ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bà H, hơn nữa khi dọn về ở anh cũng đã hỏi ý kiến bà H và được bà H đồng ý.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N1 có lời khai xác nhận việc thuê nhà và các điều khoản của hợp đồng thuê nhà giữa bà N và bà Huyền phù H1 với lời khai của bà N và lời khai của anh Q, đồng thời khẳng định không chấp nhận quán điểm cũng như yêu cầu của bà H. Về lời nói trong File ghi âm là gia đình ông đã nhận tiền đặt cọc và tiền thuê nhà 02 tháng là đúng ông nói tuy nhiên đây là ông nói nhằm tại buổi làm việc giải quyết về an ninh trật tự tại cơ quan công an, chứ thực tế vợ ông là bà N chỉ mới nhận tiền đặt cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 17/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ninh tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị N, về việc:

1. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị H.

2. Buộc bà Lê Thị H có trách nhiệm thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị N tổng số tiền là 47.250.000đ (*bốn mươi bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

- Đình chỉ yêu cầu giải quyết của nguyên đơn về việc buộc bà Lê Thị H phải bàn giao lại căn nhà 2 tầng mà bà H đã thuê của bà N.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bà Lê Thị H về việc buộc bà Nguyễn Thị N phải bồi hoàn số tiền 231.000.000 đồng thiệt hại.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/10/2025, bị đơn bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ gì mới. Bị đơn cung cấp vi bằng số 18/2026/VB-TPL ngày 29/01/2026 của Văn phòng T1.

Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và trong hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo của bị đơn thấy:

2.1 Về hiệu lực của hợp đồng thuê nhà: Xét thấy, ngày 10/8/2023 bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị H đã ký kết hợp đồng thuê nhà bằng văn bản, trong đó các bên thống nhất các nội dung cơ bản gồm đối tượng thuê, thời hạn thuê, giá thuê, phương thức thanh toán và tiền đặt cọc. Việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và mục đích giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Mặc dù hợp đồng không được công chứng, chứng thực và mỗi bên giữ một bản hợp đồng có phần ghi thêm tại các mục trống không hoàn toàn trùng khớp, tuy nhiên nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và bị đơn bà Lê Thị H đều cùng thống nhất thừa nhận có ký kết hợp đồng thuê nhà và các điều khoản của hợp đồng thuê nhà như: thời hạn thuê, giá thuê, thời điểm thanh toán tiền thuê, tiền đặt cọc nên hợp đồng thuê nhà giữa bà Nguyễn Thị N và bà Lê Thị H có hiệu lực theo quy định tại các

Điều 117, 401, 472 của Bộ luật Dân sự và Điều 121 của Luật Nhà ở; việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực hợp đồng là có căn cứ pháp luật.

2.2. Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Xét thấy, sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà ngày 10/8/2023, bà Lê Thị H đã nhận nhà, sử dụng để ở và kinh doanh đến ngày 15/3/2025 nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận; đây là hành vi vi phạm nghĩa vụ trả tiền của bên thuê theo quy định của Bộ luật Dân sự. Đối với lý do bà H đưa ra cho rằng việc không thanh toán xuất phát từ việc con trai bà N dọn đến ở tầng 2 làm ảnh hưởng hoạt động kinh doanh, Hội đồng xét xử thấy rằng tại phiên tòa sơ thẩm bà H thừa nhận khi anh Q đến ở đã có hỏi ý kiến và được bà H đồng ý, bà cho rằng bà buộc phải đồng ý do bị vợ chồng bà N ép buộc nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ngoài ra bà H cũng không chứng minh được gia đình bà N có hành vi làm cho bà H không thể khai thác, sử dụng căn nhà theo mục đích thuê. Mặt khác, ngay cả trong trường hợp phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H có quyền yêu cầu bên cho thuê khắc phục, thỏa thuận điều chỉnh hoặc thực hiện quyền đơn phương chấm dứt/hủy bỏ theo quy định, nhưng bà H không thực hiện các quyền này mà vẫn tiếp tục sử dụng nhà thuê trong thời gian dài, đồng thời không thanh toán tiền thuê; do đó, không có căn cứ chấp nhận quan điểm cho rằng lỗi thuộc về phía nguyên đơn để miễn trừ nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê và buộc bà H phải thanh toán tiền thuê còn thiếu là có căn cứ pháp luật và phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

2.3. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoàn trả tiền cọc do vi phạm nghĩa vụ thông báo chấm dứt hợp đồng gây thiệt hại cho bị đơn, HĐXX thấy: nguyên đơn đã thực hiện việc thông báo chấm dứt hợp đồng từ ngày 05/12/2024 bằng hình thức trực tiếp giao văn bản; bà H thừa nhận tại buổi làm việc cùng ngày đã được đưa văn bản thông báo nhưng đã từ chối nhận. Sau đó, nguyên đơn tiếp tục gửi văn bản thông báo bằng đường bưu điện và bà H đã nhận được. Như vậy, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thông báo theo thỏa thuận hợp đồng và quy định của Điều 428 của Bộ luật Dân sự 2015; Mặt khác, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt hợp đồng, cũng như không chứng minh được lỗi thuộc về phía nguyên đơn. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã nhận nhà, sử dụng trong thời gian dài nhưng không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo cam kết, được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ cơ bản của hợp đồng. Do đó, căn cứ thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng và quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự, bà H không có quyền yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc. Việc Tòa án cấp sơ thẩm khấu trừ số tiền đặt cọc 10.500.000 đồng vào nghĩa vụ thanh toán tiền thuê còn thiếu của bà H vừa phù hợp với thỏa thuận hợp đồng. Vì vậy, kháng

cáo của bà H về việc buộc nguyên đơn phải hoàn trả tiền đặt cọc là không có căn cứ chấp nhận.

2.4. Về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà: hợp đồng thuê nhà ngày 10/8/2023 có hiệu lực pháp luật và các bên đã thỏa thuận giá thuê 3.500.000 đồng/tháng. Bà Lê Thị H đã nhận và sử dụng căn nhà thuê liên tục đến ngày 15/3/2025 mới rời khỏi nhà thuê, do đó có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tương ứng với thời gian sử dụng thực tế. Việc bà H không thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận là hành vi vi phạm nghĩa vụ cơ bản của bên thuê theo quy định của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét tiền đặt cọc 10.500.000 đồng theo thỏa thuận hợp đồng để đối trừ nghĩa vụ; đồng thời đánh giá chứng cứ liên quan đến khoản tiền thuê 02 tháng mà bị đơn khai đã thanh toán, từ đó xác định số tiền thuê còn phải thanh toán và tuyên buộc bà H trả bà N 47.250.000 đồng là có căn cứ.

2.5. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H đề nghị nguyên đơn bồi thường thiệt hại do ảnh hưởng hoạt động kinh doanh số tiền 210.000.000 đ , Hội đồng xét xử thấy rằng bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế phát sinh; không chứng minh được hành vi vi phạm nghĩa vụ và lỗi của phía nguyên đơn; cũng không chứng minh được mối quan hệ nhân quả trực tiếp giữa hành vi bị cho là vi phạm và thiệt hại yêu cầu bồi thường. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, bà H đều khai khi con trai bà N đến sinh sống tại tầng 2 của căn nhà thì bà H đã đồng ý và sau đó vẫn tiếp tục sử dụng nhà thuê trong một thời gian. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H còn trình bày rằng sau khoảng 5–6 tháng kể từ khi ký kết hợp đồng thuê nhà, bà không tiếp tục kinh doanh mà đóng cửa hàng và chỉ đi lại giữa nơi ở và căn nhà thuê; trong khi đó, tài liệu bà H nộp tại phiên tòa lại thể hiện đến khoảng tháng 12/2024 gia đình anh Q có hoạt động bán hải sản tại căn nhà nêu trên. Như vậy, chính lời khai và tài liệu do bà H cung cấp không thống nhất, không chứng minh được việc nguyên đơn có hành vi cản trở trái pháp luật quyền khai thác, sử dụng tài sản thuê của bà H, cũng như không chứng minh được thiệt hại phát sinh từ hành vi của nguyên đơn. Việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định.

Từ những phân tích trên HĐXX thấy rằng cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[3]. Về án phí phúc thẩm:

Kháng cáo bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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.

Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: bà Lê Thị H có nghĩa vụ chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ đi số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) bà H đã nộp tại biên lai số 0001778 ngày 06/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm..

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND khu vực 2, Quảng Ninh;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Trí Chính

Số: 02/2026 /QĐ-SCBSBA

Quảng Ninh, ngày 18 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN PHÚC THẨM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

- Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Xét cần sửa chữa, bổ sung trong bản án Dân sự phúc thẩm số 12/2026/DS-PT ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” giữa:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1959, địa chỉ: khu phố B, phường Q, tỉnh Quảng Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông **Phạm Văn N1**, sinh năm: 1955, địa chỉ: khu phố B, phường Q, tỉnh Quảng Ninh.

- Ông **Bùi Quang T**, sinh năm: 1993, địa chỉ: thôn A, phường H, tỉnh Quảng Ninh. Địa chỉ nhận văn bản tố tụng: Văn phòng Luật sư 365 Chi nhánh miền B - số 150 T, khu G, phường Q, tỉnh Quảng Ninh.

- Ông **Bùi Huy Đ**, sinh năm: 1998, địa chỉ: khu T, phường Q, tỉnh Quảng Ninh.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1973, địa chỉ: khu K, phường Q, tỉnh Quảng Ninh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Phạm Văn N1**, sinh năm: 1955;

Nơi cư trú: khu phố B, phường Q, tỉnh Quảng Ninh.

- Anh **Phạm Văn Q**, sinh năm: 1990.

Nơi cư trú: khu phố B, phường Q, tỉnh Quảng Ninh.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung bản án Dân sự phúc thẩm số 12/2026/DS-PT ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” như sau:

- Tại dòng thứ 13 từ dưới lên trang số 1 của bản án ghi: “Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2025/DS-ST ngày 17/9/2025...”

Nay sửa chữa như sau: “Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2025/DS-ST ngày 22/9/2025...”

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND KV2;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Trí Chính