

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 12/2025/KDTM-PT

Ngày: 16/4/2025

V/v: “Tranh chấp HĐ thuê cơ sở
kinh doanh; Y/c tuyên bố hợp đồng
vô hiệu; Yêu cầu bồi thường thiệt hại”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

Ông Nguyễn Xuân Quang.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:* Bà Đoàn Thị Hương – Kiểm
sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 và 16 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng
Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2024/TLPT-KDTM ngày 10 tháng
12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh, yêu cầu tuyên bố
hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/KDTM-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2025/QĐ-PT ngày 15
tháng 01 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 02
năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2025,
giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1981- Chủ hộ kinh doanh
Karaoke Ngọc C.

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1982

Địa chỉ: tổ F, ấp A, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai

2.2. Ông Dương Đăng T, sinh năm 1979

Địa chỉ: tổ B, ấp B, L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông A và ông T:

Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1962

Địa chỉ: C tổ I, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản
uỷ quyền ngày 02/01/2024).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Hữu Q – Công ty L, Đoàn luật sư T4.

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

3.1. Ông Bùi Thành Đ, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai

3.2. Bà Võ Thị Y, sinh năm 1987 (vợ ông Nguyễn Văn A)

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai

3.3. Bà Bùi Thị V, sinh năm 1984 (vợ của ông Dương Đăng T)

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai

(Bà C, ông A, ông T, ông Đ, ông T1 và luật sư Q có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày:

Bà C là Chủ cơ sở karaoke N, có đăng ký kinh doanh và đã được Phòng tài chính - kế hoạch huyện N cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 09/9/2002 và được Phòng văn hoá thông tin huyện N cấp giấy phép kinh doanh Karaoke ngày 27/12/2017.

Ngày 28/01/2022 bà C có ký hợp đồng cho thuê cơ sở kinh doanh với ông Dương Đăng T và ông Nguyễn Văn A. Nội dung hợp đồng thể hiện bà C cho ông A và ông T thuê cơ sở kinh doanh gồm 20 phòng hát, có cơ sở vật chất đầy đủ để hoạt động (gồm dàn âm thanh, đèn, bàn ghế...) chỗ để xe và 01 sảnh chờ nằm trên thửa đất số 45 tờ bản đồ số 08 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Thửa đất nêu trên do bà C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 28/01/2022 đến ngày 28/01/2027. Giá thuê là 100.000.000đ/tháng.

Ngay sau khi ký hợp đồng thuê, ông A và ông T có đặt cọc cho bà C số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Bà C xác nhận đã nhận tiền cọc 02 tỷ của ông T và ông A. Hiện nay số tiền cọc nêu trên bà C chưa trả lại cho ông A và ông T.

Ngày 16/9/2022, bà C có ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn A được quyền thay mặt bà C làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục hồ sơ pháp lý, cần thiết theo quy định của pháp luật để quản lý các hoạt động kinh doanh, kê khai thuế, xuất hoá đơn, điều chỉnh hoá đơn của hộ kinh doanh karaoke N. Giá cả và các điều kiện của việc giao dịch này do ông A quyết định. Ông A được sử dụng các khoản tiền thu được từ việc kinh doanh chịu trách nhiệm mọi vấn đề liên quan đến việc kinh doanh của H kinh doanh N.

Sau khi ký hợp đồng, ông T và ông A có nhận cơ sở kinh doanh của bà C để kinh doanh. Ông A và ông T không có báo cho bà C về việc khắc phục phòng cháy, chữa cháy. Việc khắc phục, đảm bảo điều kiện phòng cháy chữa cháy không có thoả thuận trong hợp đồng.

Tháng 7/2022, Cơ quan Công an huyện N có kiểm tra cơ sở phòng cháy chữa cháy tại Cơ sở karaoke N vào ngày 13/7/2022 có đầy đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy. Sau này Công an kiểm tra thì bà C không biết vì đã uỷ quyền cho ông A toàn

quyền quyết định và thực hiện. Nếu có yêu cầu khắc phục phòng cháy chữa cháy thì ông A và ông T phải thực hiện.

Do bị đơn không thực hiện việc thanh toán tiền đúng theo thoả thuận của hợp đồng nên bà C khởi kiện yêu cầu:

1. Huỷ hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh ngày 28/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn A- ông Dương Đăng T. Yêu cầu ông A và ông T trả lại cho bà C giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 4718001168/HKD do bà Nguyễn Thị Ngọc C đứng tên.

2. Yêu cầu ông A và ông T phải trả tiền thuê từ tháng 3/2023 đến tháng 6 năm 2023 chưa thanh toán đủ là 320.000.000đ và thanh toán tiền thuê từ tháng 7 đến tháng 9/2023 với số tiền là 300.000.000đ.

3. Bồi thường thiệt hại những tài sản bị hư hỏng, mất mát là 500.000.000đ.

4. Yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị Ngọc C được sở hữu số tiền cọc là 2.000.000.000đ.

Tại phiên toà, nguyên đơn bà C xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông A- ông T về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số 500.000.000đ nêu trên.

Bị đơn ông Dương Đăng T và ông Nguyễn Văn A do ông Nguyễn Xuân T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc C có ký hợp đồng cho thuê cơ sở kinh doanh với ông Dương Đăng T và ông Nguyễn Văn A. Nội dung hợp đồng thể hiện bà C cho ông A và ông T thuê quyền kinh doanh cơ sở kinh doanh N có giấy đăng ký kinh doanh, hộ kinh doanh do bà C đứng tên. Cơ sở kinh doanh gồm 20 phòng hát, có cơ sở vật chất đầy đủ để hoạt động (gồm dàn âm thanh, đèn, bàn ghế...) chỗ để xe và 01 sảnh chờ nằm trên thửa đất số 45 tờ bản đồ số 08 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 28/01/2022 đến ngày 28/01/2027. Giá thuê là 100.000.000đ/tháng.

Ngày sau khi ký hợp đồng, ông A và ông T có đặt cọc cho bà C số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Hiện nay số tiền cọc nêu trên bà C chưa trả lại cho ông A và ông T.

Ngày 16/9/2022, bà C có ký hợp đồng uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn A được quyền thay mặt bà C làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục hồ sơ pháp lý, cần thiết theo quy định của pháp luật để quản lý các hoạt động kinh doanh, kê khai thuế, xuất hoá đơn, điều chỉnh hoá đơn của hộ kinh doanh karaoke N. Giá cả và các điều kiện của việc giao dịch này do ông A quyết định. Ông A được sử dụng các khoản tiền thu được từ việc kinh doanh chịu trách nhiệm mọi vấn đề liên quan đến việc kinh doanh của H kinh doanh N.

Sau khi ký hợp đồng thì ông T và ông A có nhận cơ sở kinh doanh của bà C để kinh doanh. Khi nhận cơ sở kinh doanh thì không lập biên bản giao nhận. Sau khi nhận cơ sở kinh doanh thì ông T và ông A đã kinh doanh đến tháng 12/2022 thì tạm ngưng kinh doanh. Lý do tạm ngưng là do theo yêu cầu của cơ quan công an huyện N. Có biên bản kiểm tra hành chính đã nộp cho Toà án. Lý do cơ quan công an yêu cầu tạm ngưng là do không đảm bảo về phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn. Ông T và ông A tạm ngưng đến ngày hôm nay vẫn chưa kinh doanh lại. Ông T và ông A có

yêu cầu bà C khắc phục, sửa chữa hệ thống phòng cháy chữa cháy theo yêu cầu của cơ quan Công an nhưng bà C không khắc phục.

Ngày 24/9/2022, ông A và ông T có hợp đồng với Công ty D, địa chỉ tại tổ A, ấp B, xã P để lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy cho cơ sở kinh doanh karaoke Ngọc C. Sau đó ông A- và ông T tiếp tục kinh doanh và đến ngày 03/12/2022 thì Công an huyện N tiếp tục kiểm tra phòng cháy chữa cháy nhưng vẫn không đảm bảo nên Cơ quan công an yêu cầu tạm ngưng hoạt động để khắc phục thiếu sót. Ông A và ông T có báo cho bà C biết nhưng bà C vẫn không khắc phục.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông A và ông T không đồng ý. Ông A và ông T khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng thuê cơ sở Karaoke Ngọc C giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T không ghi ngày tháng năm là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà C phải trả cho ông A và ông T số tiền cọc là 2.000.000.000đ; tiền nộp vi phạm hành chính là 8.500.000đ và tiền giao cho bà C trong thời gian ngừng kinh doanh từ tháng 3/2023 đến tháng 6/2023 là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng); tổng cộng là 2.188.500.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thành Đ trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Ngọc C. Qua ý kiến của bà C thì ông thống nhất và không bổ sung gì thêm. Đề nghị Toà án giải quyết theo yêu cầu của bà C. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Y trình bày theo bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 05/3/2024:

Bà là vợ của ông A. Ông A và ông T có hùn vốn thuê quyền kinh doanh cơ sở karaoke N của bà Nguyễn Thị Ngọc C. Hợp đồng thuê có thời hạn 05 năm với giá thuê là 100.000.000đ/tháng. Sau khi ký hợp đồng thì ông A và ông T mỗi người góp 1.000.000.000đ, tổng cộng là 2.000.000.000đ để đặt cọc cho bà C. Đến tháng 12/2022 Công an huyện N kiểm tra phòng cháy chữa cháy và buộc phải tạm ngưng hoạt động để khắc phục, sửa chữa những thiếu sót, sai phạm về phòng cháy chữa cháy. Ông A và ông T đã nhiều lần thông báo cho bà C biết để khắc phục về phòng cháy chữa cháy nhằm sớm đưa cơ sở karaoke N trở lại hoạt động nhưng bà C không thực hiện. Trong thời gian không hoạt động, bà C vẫn thu tiền thuê do không có tiền trả cho bà C nên bà C đã mở khoá cửa và lấy lại cơ sở karaoke Ngọc C. Bà C khởi kiện ông A và ông T là không có căn cứ. Bà đề nghị Toà án cho bà được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị V trình bày theo bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 05/3/2024:

Bà là vợ của ông T. Ông A và ông T có hùn vốn thuê quyền kinh doanh cơ sở karaoke N của bà Nguyễn Thị Ngọc C. Hợp đồng thuê có thời hạn 05 năm với giá thuê là 100.000.000đ/tháng. Sau khi ký hợp đồng thì ông A và ông T mỗi người góp 1.000.000.000đ, tổng cộng là 2.000.000.000đ để đặt cọc cho bà C. Đến tháng 12/2022 Công an huyện N kiểm tra phòng cháy chữa cháy và buộc phải tạm ngưng hoạt động để khắc phục, sửa chữa những thiếu sót, sai phạm về phòng cháy chữa cháy. Ông A và

ông T đã nhiều lần thông báo cho bà C biết để khắc phục về phòng cháy chữa cháy nhằm sớm đưa Cơ sở karaoke N trở lại hoạt động nhưng bà C không thực hiện. Trong thời gian không hoạt động, bà C vẫn thu tiền thuê do không có tiền trả cho bà C nên bà C đã mở khoá cửa và lấy lại Cơ sở karaoke Ngọc C. Bà C khởi kiện ông A và ông T là không có căn cứ. Bà đề nghị Toà án cho bà được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2024/KDTM-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 244, 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 423 và Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C với ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu”. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc C đối với ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000đ.

Xử huỷ hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh ngày 28/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn A- ông Dương Đăng T. Buộc ông Nguyễn Văn A có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc C 01 giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 4718001168/HKD do Phòng tài chính kế hoạch huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Buộc ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền thuê còn nợ là 320.000.000đ (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Ngọc C được quyền sở hữu số tiền cọc 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) do ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T đặt cọc cho bà C ngày 28/01/2022.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thanh toán, chi phí tiến hành tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24/6/2024, ông Dương Đăng T, ông Nguyễn Văn A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Ngọc C không rút đơn khởi kiện; ông T, ông A không rút đơn kháng cáo.

*** Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:**

Xét về bản chất thì đây là hợp đồng thuê quyền kinh doanh. Theo pháp luật thì kinh doanh Karaoke là hoạt động kinh doanh có điều kiện, đó là phòng cháy chữa cháy. Trong quá trình kinh doanh, cơ sở không đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy, điều này phụ thuộc vào chính sách pháp luật. Suốt quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn phớt lờ quy định của Nhà nước về phòng cháy, chữa cháy. Về mặt pháp lý, bà C phải chịu trách nhiệm, mà không đủ điều kiện phòng cháy chữa cháy thì không được kinh doanh, hợp đồng ký kết vô hiệu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng hợp đồng ký trang 1, 3, không ký trang 2. Nội dung trang 2 ràng buộc trách nhiệm nhưng không được 02 bên ký vào. Giữa nguyên đơn và bị đơn có mâu thuẫn việc ký hợp đồng, nguyên đơn trình bày nhờ văn phòng C1 nên hợp đồng này không được các bên thỏa thuận, mang tính áp đặt. Hợp đồng không có ngày, tháng năm nên không có giá trị pháp lý.

Nguyên đơn cho rằng hợp đồng được lập thành 02 bản, giao cho bị đơn 01 bản, nhưng không có nội dung nào ghi nhận và cũng không thể hiện hợp đồng này đã được các bên đọc lại.

Trong hồ sơ, nguyên đơn không thể hiện được văn bản nào chứng tỏ bị đơn vi phạm lần thứ 3. Trong hợp đồng ủy quyền, không có nội dung nào cho phép bị đơn thực hiện công tác phòng cháy chữa cháy. Hợp đồng ủy quyền thể hiện bị đơn được quyền sử dụng tài sản để kinh doanh và không phải trả tiền cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả 320.000.000đ là không có cơ sở.

Theo Nghị định 59, 38/2021 của Chính phủ thì việc kinh doanh phải tuyệt đối đảm bảo phòng cháy chữa cháy. Hợp đồng thuê không ký trang 2 nên không có giá trị để thực hiện.

Trong hợp đồng ghi nhận không bị mất số tiền cọc nên bị đơn không bị mất số tiền cọc này và điều kiện để hưởng tiền cọc là bên bị đơn vi phạm 03 lần, nhưng không có tài liệu nào chứng tỏ bị đơn vi phạm lần 3.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng ký kết không ngày tháng năm giữa bà C và ông A, ông T vô hiệu. Bà C phải trả lại số tiền đặt cọc 2.000.000.000đ và số tiền ông A, ông T đã trả tiền thuê gần 2 tỷ đồng. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu liên quan đến cơ sở kinh doanh, bị đơn không yêu cầu giải quyết.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về thủ tục kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn A, ông Dương Đăng T làm đơn kháng cáo trong thời hạn, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Khi ký Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh Karaoke, ông A và ông T buộc phải biết và đảm bảo hoạt động theo đúng quy định của pháp luật về ngành nghề kinh doanh Karaoke. Căn cứ Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh Karaoke, tại Điều 4, Điều 6, Điều 7 thể hiện bên thuê chịu trách nhiệm về hoạt động kinh doanh theo quy định của pháp luật. Căn cứ các Biên bản kiểm tra về phòng cháy chữa cháy ngày 13/7/2022 và ngày 03/12/2022 của Công an huyện N, thể hiện quá trình ông A và ông T hoạt động kinh doanh, không đảm bảo các quy định của pháp luật về PCCC nên buộc phải tạm ngừng hoạt động kinh doanh. Tại các biên bản làm việc ngày 09/3/2023 và 19/7/2023 của Công an huyện N thể hiện vẫn chưa khắc phục vi phạm, nên nhiều lần bị lập biên bản vi phạm hành chính các ngày 15/9/2022, 10/7/2023, 19/7/2023 và bị xử phạt vi phạm hành chính.

Ngoài ra, trong thời gian này bà C cũng đã ký Hợp đồng ủy quyền ngày 16/9/2022 cho ông Nguyễn Văn A được quyền thay mặt bà C làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục hồ sơ pháp lý, cần thiết theo quy định của pháp luật để quản lý các hoạt động kinh doanh ... là thể hiện trách nhiệm hợp tác cùng ông A và ông T để giải quyết vướng mắc.

Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh ngày 28/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn A, ông Dương Đăng T không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, các bên tự nguyện ký kết và thực hiện đến tháng 7/2023, trong thời gian thực hiện hợp đồng, không ai có ý kiến gì về hình thức cũng như nội dung. Do ông A và ông T kinh doanh không đảm bảo quy định pháp luật về điều kiện kinh doanh dẫn đến Cơ quan có thẩm quyền xử phạt hành chính và yêu cầu tạm ngừng hoạt động. Trong thời gian từ tháng 1/2023 đến tháng 6/2023, ông A và ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê hàng tháng nên từ tháng 7/2023, bà C đơn phương đình chỉ hợp đồng và lấy lại cơ sở Karaoke và được hưởng tiền đặt cọc là phù hợp với Điều 4, Điều 6, Điều 7 hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh, phù hợp với quy định tại các Điều 117, 423, 424, 425, 481 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 310, 311 Luật thương mại.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, nên nội dung kháng cáo của Bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2024 ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Dương Đăng T, ông Nguyễn Văn A làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông A, ông T ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân T1 tham gia tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A, ông T vẫn xác định tiếp tục ủy quyền cho ông T1 tham gia tố tụng nên chấp nhận.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xác định tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về hiệu lực của Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh.

[3.1.1] Về việc ký kết Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh đã ký.

Bà C là Chủ cơ sở karaoke N, có đăng ký kinh doanh và đã được Phòng tài chính - kế hoạch huyện N cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 09/9/2002; được Phòng văn hoá thông tin huyện N cấp giấy phép kinh doanh Karaoke ngày 27/12/2017; được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh trật tự.

Giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn A - ông Dương Đăng T có ký Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh (Cơ sở kinh doanh N). Nội dung hợp đồng thể hiện bà C cho ông A và ông T thuê cơ sở kinh doanh gồm 20 phòng hát, có cơ sở vật chất đầy đủ để hoạt động (gồm dàn âm thanh, đèn, bàn ghế...) chỗ để xe và 01 sảnh chờ được xây dựng trên thửa đất số 45 tờ bản đồ số 08 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai do bà C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 28/01/2022 đến ngày 28/01/2027. Giá thuê là 100.000.000đ/tháng, trong đó tiền thuê cơ sở 80.000.000đ, còn 20.000.000đ là tiền để sửa chữa, cải tạo quán. Ngay sau khi ký hợp đồng thuê, ông A và ông T có đặt cọc cho bà C số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

Theo bà C thì trước khi ký hợp đồng thuê, bà đã giao cho ông A, ông T quản lý, sử dụng quán 01 tháng để kinh doanh thử. Sau 01 tháng hoạt động, ông A, ông T thấy đủ điều kiện kinh doanh, kinh doanh có lời nên mới ký hợp đồng chính thức. Mặc dù trong hợp đồng không thể hiện ngày, tháng, năm nhưng đã thể hiện rõ hợp đồng bắt đầu từ ngày 28/01/2022 đến ngày 28/01/2027 nên xác định ngày ký hợp đồng là ngày 28/01/2022. Hợp đồng được lập thành 02 bản chính, bên bà C giữ 01 bản, còn ông A, ông T giữ 01 bản chính. Do tin tưởng nên hai bên chỉ ký vào trang thứ 3 của hợp đồng, không ký vào trang 1, 2.

Theo ông A, ông T thì Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh chỉ lập thành 01 bản duy nhất và do bà C giữ, ông A, ông T không giữ bản nào. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông A, ông T cho rằng việc ký hợp đồng mang tính áp đặt, trang 1, 2 không ký nên không có giá trị.

Qua xem xét hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Kèm theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C đã cung cấp cho Tòa án 01 bản chính Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh (Cơ sở kinh doanh Ngọc C) giữa bà C và ông Nguyễn Văn A, Dương Đăng T. Tại trang 3 của hợp đồng, bà C, ông A, ông T đã ký tên, lấn tay điểm chỉ, ngoài ra các bên không viết tay nội dung nào khác (BL 03, 04).

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ngày 15/01/2024, đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Xuân T1 đã cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch các tài liệu, chứng cứ có liên quan, trong đó có 01 Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh (BL72, 73). Tại trang 3 của hợp đồng, bà C, ông A, ông T đã ký tên, lấn

tay điểm chỉ, ngoài ra bà C còn ghi “*Bên A đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ đồng)*”; ông A còn ghi nội dung “*Chúng tôi cam kết trong quá trình hoạt động, nếu xảy ra hỏa hoạn, cháy nổ gây thiệt hại về tài sản chúng tôi sẽ xử lý và chịu trách nhiệm trước pháp luật*”. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã cho ông A, ông T xem Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh được ông T1 giao nộp thì ông A, ông T đều xác nhận chữ ký, chữ viết của mình.

Như vậy, Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh do nguyên đơn và bị đơn nộp cho Tòa án là 02 bản riêng biệt, bà C cho rằng Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản là có căn cứ. Qua đối chiếu nội dung Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh do các đương sự giao nộp, Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù cả 02 hợp đồng đều không được các bên ký xác nhận tại trang 1, 2 nhưng nội dung của 02 hợp đồng là giống nhau và tại Điều 9 của hợp đồng cũng đã nêu rõ “Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này”. Do đó, bị đơn cho rằng hợp đồng không được các bên ký trang 1, 2 và mang tính chất áp đặt nên không có giá trị là không có căn cứ.

[3.1.2] Ngày ký hợp đồng.

Tại phiên tòa, bà C xác định ông A, ông T kinh doanh thử 01 tháng, đạt hiệu quả mong muốn nên mới ký hợp đồng chính thức và trong hợp đồng thể hiện rõ bắt đầu từ ngày 28/01/2022 đến ngày 28/01/2027 nên ngày ký hợp đồng là ngày 28/01/2022. Sau khi nghe bà C trình bày, ông A, ông T không có ý kiến phản đối nên có căn cứ xác định ngày ký hợp đồng là ngày 28/01/2022.

[3.1.3] Công tác phòng cháy chữa cháy.

Bị đơn còn cho rằng hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh, điều kiện bắt buộc là phải tuyệt đối tuân thủ công tác phòng cháy chữa cháy, đây là trách nhiệm của bên cho thuê. Còn bà C thì cho rằng trước khi ký hợp đồng thuê, bà C đã đảm bảo đúng công tác phòng cháy chữa cháy, sau khi thuê, việc đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy là nghĩa vụ của bên thuê.

Qua xem xét hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như đã phân tích, ông A, ông T đã được bà C tạo điều kiện cho quản lý, kinh doanh thử trong vòng 01 tháng mới ký hợp đồng thuê nên ông A, ông T đã có điều kiện xem xét toàn diện cơ sở kinh doanh được thuê, từ cơ sở hạ tầng, phòng, máy hát... đến công tác phòng cháy chữa cháy. Tại Điều 6 Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh do ông A, ông T cung cấp cho Tòa án thể hiện, ông A, ông T có nghĩa vụ tuân theo các quy định của pháp luật về ngành nghề kinh doanh; tự phát sinh các chi phí phát sinh. Sau khi ký vào hợp đồng thuê, ông A còn ghi cam kết nội dung: “*Chúng tôi cam kết trong quá trình hoạt động, nếu xảy ra hỏa hoạn, cháy nổ gây thiệt hại về tài sản chúng tôi sẽ xử lý và chịu trách nhiệm trước pháp luật*”. Tại phiên tòa, khi được Hội đồng xét xử cho ông A xem phần nội dung viết tay, ông A cũng xác nhận chữ viết là của mình.

Ngày 13/7/2022, sau khi cho ông A, ông T thuê, Cơ sở N bị kiểm tra và được ghi nhận có đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn.

Ngày 16/9/2022, bà C và ông A đã ký Hợp đồng ủy quyền, được công chứng tại Văn phòng C2. Bà C cho rằng đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn A được toàn quyền thay mặt làm việc với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc quản lý, sử dụng

cơ sở kinh doanh, kể cả công tác phòng cháy chữa cháy. Còn theo ông A, ông T thì việc ủy quyền không liên quan đến công tác phòng cháy chữa cháy.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông A, ông T thừa nhận ngày 24/9/2022 đã hợp đồng với Công ty D, địa chỉ tại tổ A, ấp B, xã P để lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy cho cơ sở kinh doanh karaoke Ngọc C với số tiền 222.364.000đ và các ông đã trả tiền đầy đủ. Ngày 03/12/2022, Cơ sở kinh doanh bị kiểm tra và ghi nhận chưa đủ điều kiện an toàn về phòng cháy chữa cháy nên yêu cầu ông A tạm ngưng hoạt động để thực hiện khắc phục các nội dung tồn tại, thiếu sót và ông A cũng là người ký tên trong biên bản này. Do đó, bà C cho rằng có ủy quyền cho ông A toàn quyền quản lý, sử dụng cơ sở kinh doanh và làm việc với các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc kinh doanh, kể cả công tác phòng cháy chữa cháy là có cơ sở.

Qua các dẫn chứng nêu trên, có căn cứ xác định trước khi ký hợp đồng cho ông A, ông T thuê cơ sở kinh doanh Karaoke, bà C đã đảm bảo các điều kiện về công tác phòng cháy chữa cháy. Sau khi ký hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh, công tác phòng cháy chữa cháy thuộc nghĩa vụ của bên thuê, điều này được thể hiện ngay trong hợp đồng, thể hiện ở cam kết của ông A trong hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh và quá trình kinh doanh, chính ông A là người thuê đơn vị khác lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, trả tiền thuê. Ông A, ông T cho rằng nghĩa vụ đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy thuộc về phía bà C là không có căn cứ.

Từ phân tích tại phần [3.1.1], [3.1.2], [3.1.3] nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh Ngọc C đã được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc C:

[3.2.1] Về yêu cầu huỷ hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh ngày 28/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn A - ông Dương Đăng T. Yêu cầu ông A và ông T trả lại cho bà C giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 4718001168/HKD do bà Nguyễn Thị Ngọc C đứng tên.

Theo bà C, trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ tháng 01/2022 đến tháng 12/2022, ông A, ông T đã trả tiền thuê đầy đủ. Tháng 1, 2/2023, do cần thời gian hoàn thiện công tác phòng cháy chữa cháy nên bà C không lấy tiền thuê. Từ tháng 3/2023 đến tháng 6/2023, ông T, ông A không trả tiền thuê đầy đủ, cụ thể: tháng 3, 4 trả được 40.000.000đ/tháng; tháng 5, 6 trả 50.000.000đ/tháng. Ngày 30/7/2023, bà C đã thuê đơn vị Thừa phát lại L đến chứng kiến, ghi nhận việc nhận lại tài sản. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, bà C đã cung cấp cho Tòa án 01 thông báo yêu cầu trả nợ và 01 Vi bằng ngày 30/7/2023 của Văn phòng T5.

Còn theo ông A, ông T thì do công tác phòng cháy chữa cháy chưa đảm bảo nên hai bên thống nhất bên thuê chỉ phải trả 50% giá thuê cho bên bà C nên từ tháng 01 đến tháng 06/2023, ông A, ông T chỉ trả 180.000.000đ.

Tại Vi bằng ngày 30/7/2023 của Văn phòng T5 đã ghi nhận: Vào lúc 08 giờ 15 phút ông A, ông T có mặt cùng sự chứng kiến của trưởng ấp ông Võ Tấn T2 và mặt trận ấp ông Phạm Ngọc T3. Bà C yêu cầu ông A, ông T trả đủ tiền thuê nhưng ông A, ông T trình bày lý do cơ sở kinh doanh giờ khó khăn nên không thể đóng đủ số tiền

nếu trong hợp đồng và xin bớt xuống 50.000.000đ/tháng, bà C không đồng ý. Sau hồi thương lượng, hai bên đàm phán không thống nhất tiếp tục cho thuê được, bà C yêu cầu ông Bùi Thành Đ đưa Thừa phát lại đi ghi nhận hiện trạng.

Như vậy, ông A, ông T cho rằng hai bên thống nhất giảm giá thuê 50% nhưng không được bà C, ông Đ thừa nhận và không đưa ra được căn cứ chứng minh. Từ tháng 03/2023 đến tháng 06/2023, ông A, ông T chỉ trả được 180.000.000đ là vi phạm hợp đồng đã ký nên ngày 30/7/2023 bà C lấy lại cơ sở kinh doanh.

Do ông A và ông T là người vi phạm hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh đã ký kết với bà C, không thực hiện đúng theo nghĩa vụ thanh toán tiền do các bên đã thỏa thuận nên việc bà C yêu cầu huỷ hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh ngày 28/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn A - ông Dương Đăng T là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 423, 424 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hiện nay, ông A là người đang giữ bản chính giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 4718001168/HKD do Phòng tài chính kế hoạch huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc C nên buộc ông A có trách nhiệm trả lại giấy đăng ký kinh doanh nêu trên cho bà C.

[3.2.2] Về yêu cầu ông A và ông T phải trả tiền thuê từ tháng 1/2023 đến tháng 6 năm 2023 chưa thanh toán đủ là 320.000.000đ và thanh toán tiền thuê từ tháng 7 đến tháng 9/2023 với số tiền là 300.000.000đ.

Ông A và ông T xác định từ tháng 01/2023 đến tháng 6/2023 mới thanh toán cho bà C số tiền 180.000.000đ. Do đó, có đủ căn cứ xác định ông A và ông T chưa thanh toán đủ tiền thuê cho bà C nên bà C yêu cầu ông A và ông T trả tiền thuê còn lại từ tháng 3 đến khi bà C lấy lại cơ sở kinh doanh với số tiền 320.000.000đ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Ngày 30/7/2023 bà C đã nhận lại cơ sở kinh doanh nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C về việc buộc ông A và ông T phải thanh toán tiền thuê từ tháng 7 đến tháng 9/2023 với số tiền 300.000.000đ là có căn cứ.

[3.2.3] Về yêu cầu ông A và ông T bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000đ:

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn xin rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại và cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là phù hợp.

[3.2.4] Đối với yêu cầu công nhận cho bà C được sở hữu số tiền cọc 2.000.000.000đ.

Sau khi ký hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh, bà C đã nhận 2.000.000.000đ của ông A, ông T nhằm mục đích đặt cọc cho việc thực hiện hợp đồng.

Tại điều 4 của hợp đồng các đương sự đã ghi rõ: Bên A (bà Nguyễn Thị Ngọc C) có các quyền sau đây: “*yêu cầu bên B (ông A- ông T) trả đủ tiền thuê; yêu cầu ông A- ông T chấm dứt ngay việc sử dụng cơ sở kinh doanh không đúng mục đích, mọi hành vi huỷ hoại cơ sở kinh doanh hoặc làm giảm sút giá trị của cơ sở kinh doanh; nếu vi phạm hợp đồng đến lần thứ 3 thì bên bà C có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng, yêu cầu ông A- ông T hoàn trả cơ sở kinh doanh và được hưởng số tiền ông A- ông T đã đặt cọc*”.

Từ tháng 01 đến tháng 6 năm 2023, ông A- ông T chỉ trả được 180.000.000đ là vi phạm thời hạn thanh toán 04 lần. Đối chiếu với thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết

giữa bà C và ông A, ông T thì bà C được hưởng số tiền cọc 2.000.000.000đ theo sự thỏa thuận giữa các đương sự. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, công nhận cho bà C được hưởng số tiền cọc 2.000.000.000đ nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[3.3] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T:

[3.3.1] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê cơ sở Karaoke Ngọc C giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T không ghi ngày tháng năm là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và trái đạo đức xã hội.

Như đã phân tích trong phần [3.1], Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh Ngọc C đã được bà C và ông A, ông T ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý, phát sinh hiệu lực. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là cơ sở.

[3.3.2] Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà C phải trả cho ông A - ông T số tiền cọc là 2.000.000.000đ; tiền nộp vi phạm hành chính là 8.500.000đ và tiền giao cho bà C trong thời gian ngừng kinh doanh từ tháng 3/2023 đến tháng 6/2023 là 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng); tổng cộng là 2.188.500.000đ.

Do hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh giữa các đương sự không vô hiệu, quá trình thực hiện hợp đồng, ông A - và ông T là bên vi phạm nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố buộc bà C trả lại cho ông A và ông T số tiền cọc 2.000.000.000đ là phù hợp.

Đối với số tiền nộp phạt, bà C đã uỷ quyền cho ông A đại diện để kinh doanh nên trong quá trình kinh doanh nếu ông A - ông T có vi phạm và bị xử phạt vi phạm hành chính thì ông A và ông T có trách nhiệm nộp phạt. Nội dung này các bên đã ghi rõ trong hợp đồng uỷ quyền ngày 16/9/2022. Việc ông A và ông T yêu cầu bà C trả lại tiền nộp phạt là không có căn cứ, cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

Đối với số tiền 180.000.000đ do ông A và ông T thanh toán tiền thuê Cơ sở kinh doanh nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc buộc bà C trả lại cho ông A và ông T là có căn cứ.

Từ những phân tích tại phần [3.1], [3.2], [3.3] nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn A, Dương Đăng T đối với bản án số 04/2024/KDTM-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

[4] Về chi phí thẩm định giá: Bà C phải chịu tiền chi phí thẩm định giá là 35.000.000 đồng, bà C đã nộp xong.

[5] Về án phí:

- Về án phí KDTMST: Do yêu cầu của nguyên đơn bà C được chấp nhận nên bị đơn ông A và ông T, mỗi người phải chịu tiền án phí KDTM sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận là 42.200.000đ và tiền án phí KDTM sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 4.712.500đ; tổng cộng là 46.912.500đ.

Bà C phải chịu 15.000.000đ tiền án phí KDTM sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.200.000đ theo biên lai số 0017713 ngày 24/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

- Về án phí KDTMPT: Ông A, ông T phải nộp 2.000.000đ do kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Xét quan điểm của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn A, ông Dương Đăng T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 14-6-2024 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

2/ Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147 và Điều 244, 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, 328, 423, 424, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 306 Luật Thương mại; 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;

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C với ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bồi thường thiệt hại”. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T đối với bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc C đối với ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000đ.

Hủy hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh ngày 28/01/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn A- ông Dương Đăng T. Buộc ông Nguyễn Văn A có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc C 01 bản chính giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 4718001168/HKD do Phòng tài chính kế hoạch huyện N cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Buộc ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Ngọc C số tiền thuê còn nợ là 320.000.000đ (ba trăm hai mươi triệu đồng).

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Ngọc C được quyền sở hữu số tiền cọc 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) do ông Nguyễn Văn A và ông Dương Đăng T đặt cọc cho bà C ngày 28/01/2022.

2.2. Về án phí:

- Buộc ông Nguyễn Văn A phải nộp tiền án phí KDTM sơ thẩm là 46.912.500đ (bốn mươi sáu triệu chín trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) được trừ vào 22.744.000đ (hai mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông A đã nộp tại Biên lai thu số 0017274 ngày 24/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Ông A còn phải nộp 24.168.500đ (hai mươi bốn triệu một trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Buộc ông Dương Đăng T phải nộp tiền án phí KDTM sơ thẩm là 46.912.500đ (bốn mươi sáu triệu chín trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) được trừ vào 22.744.000đ (hai mươi hai triệu bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo B lại thu số 0017284 ngày 26/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Ông T còn phải nộp 24.168.500đ (hai mươi triệu một trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) tiền án phí KDTM sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.200.000đ (bốn mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0017713 ngày 24/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Hoàn trả cho bà C số tiền chênh lệch là 32.200.000đ (ba mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng).

- Ông T, ông A mỗi người phải nộp 2.000.000đ (hai triệu đồng) án phí KDTM phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0018002 và 0018003 ngày 26/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

2.3. Về chi phí thẩm định giá: Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu tiền chi phí thẩm định giá là 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng), bà C đã nộp xong.

Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- VKSND huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Trung