

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 675/2025/DS-PT

Ngày: 26-12-2025

V/v “*Tranh chấp HĐ thuê nhà;
HĐ hợp tác kinh doanh*”

**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: Bà Đỗ Thị Nhung

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025 tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 563/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà; Hợp đồng hợp tác kinh doanh*”.

Do Bản dân sự sơ thẩm số: 42/2025/DS-ST ngày 18-7-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 654/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2025;

1. ***Nguyên đơn:*** Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4.

Địa chỉ: Số A, đường Đ, phường I, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh H – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ: Số D, đường M, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1955; ông Vũ Ngọc T, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Số H, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là Khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Thanh T1, sinh năm 1980 Địa chỉ: Số A, Phạm Văn T2, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là số A, Khu phố B, phường T, tỉnh Đồng Nai) là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/7/2020).

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

3.1. Văn phòng C, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số S, đường P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

3.2. Công ty CP T5 (tên cũ Tổng Công ty CP B).

Địa chỉ trụ sở: Tầng A, Tòa nhà G, số C H, phường Ô, Quận Đ, Thành phố Hà Nội (nay là phường Ô, Thành phố Hà Nội).

(Ông H, ông T1 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 do ông Lê Thanh H đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 03/10/2018, Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 (gọi tắt là công ty) có ký hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Vũ Ngọc T được Văn phòng C, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, bà H1 và ông T cho công ty thuê hai căn nhà tọa lạc tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) để sử dụng vào mục đích mở siêu thị. Thông tin về hai căn nhà này được ghi đầy đủ tại Điều 1 của hợp đồng thuê nhà số B.

Thời gian cho thuê nhà hai bên thỏa thuận là 5 năm, từ ngày 01/11/2018 đến ngày 31/10/2023. Giá cho thuê trong hai năm đầu là 60.000.000 đồng/tháng, sau đó cứ mỗi năm còn lại thì giá cho thuê tăng 10% so với giá của năm liền kề trước đó. Bắt đầu tính tiền thuê nhà là từ ngày 01/11/2018.

Theo quy định của Điều 4 hợp đồng thuê nhà, công ty đã giao cho bà H1 và ông T số tiền cọc là: 360.000.000 đồng vào ngày 11/10/2018. Theo Hợp đồng thuê nhà thì hai bên cũng thỏa thuận là bà H1 và ông T có nghĩa vụ giao ngay hai căn nhà cho công ty vào ngày ký hợp đồng. Đồng thời bà H1, ông T phải hoàn thiện cấu trúc bên trong các căn nhà theo yêu cầu của công ty. Nhưng các bên có thỏa thuận bằng lời nói ngày nhận nhà là sau một tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê nhà để bà H1, ông T có thời gian hoàn thiện cấu trúc căn nhà, nên Công ty sẽ nhận nhà sau 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thuê nhà.

Tuy nhiên cho đến nay bà H1, ông T vẫn chưa giao nhà cho công ty và cũng không hoàn thiện cấu trúc bên trong các căn nhà theo yêu cầu của công ty,

vi phạm hợp đồng thuê nhà, vi phạm pháp luật, gây ra thiệt hại cho việc làm ăn kinh doanh của công ty.

Tại Điều 5 của hợp đồng thuê nhà có quy định nếu bà H1 và ông T đơn phương đình chỉ hợp đồng thuê nhà nhưng không có lý do chính đáng theo những thỏa thuận trong hợp đồng này thì bà H1 và ông T phải trả lại cho công ty số tiền cọc là: 360.000.000 đồng. Đồng thời bà H1 và ông T phải bồi thường cho công ty 360.000.000 đồng.

Cùng ngày 03/10/2018, Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 và ông Vũ Ngọc T có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh siêu thị tọa lạc tại R, đường N cắt đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai là địa chỉ trong hợp đồng thuê nhà. Nội dung của Hợp đồng hợp tác kinh doanh thì giá trị vốn góp của 02 bên là khoảng 7.000.000.000 đồng. Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 góp 80%, ông Vũ Ngọc T góp 20%. Việc giao nhận tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh như sau: Vào ngày 09/10/2018, ông T giao cho Công ty số tiền là 700.000.000 đồng. Vào ngày 25/10/2018, ông T giao cho Công ty số tiền là 700.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh, ông T đã chuyển cho Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 số tiền là 700.000.000 đồng vào ngày 11/10/2018. Sau đó, ông T không chuyển cho Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 bất cứ khoản tiền nào khác.

Trong khoảng thời gian từ ngày 03/11/2018 đến giữa tháng 12/2018, Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 đã 03 lần liên hệ với bà H1, ông T để lấy mặt bằng kinh doanh nhưng không thể liên hệ được nên Công ty có làm thông báo yêu cầu bà H1, ông T giao mặt bằng gửi đến Văn phòng bà H1, ông T nhưng không ai chịu nhận thông báo. Ông H có đến nhà riêng của bà H1, ông T ở phường B nhưng không gặp được.

Vì vậy, Công ty vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Tuyên hủy Hợp đồng thuê nhà ký kết giữa Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 với bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Vũ Ngọc T được Văn phòng C, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2018.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Vũ Ngọc T phải trả lại cho Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 số tiền đặt cọc là: 360.000.000 đồng và phải bồi thường cho công ty số tiền là: 360.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Vũ Ngọc T phải thanh toán cho Công ty là: 720.000.000 đồng.

Công ty không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Vũ Ngọc T do ông Trần Thanh T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 03/10/2018, bà H1, ông T và Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4, đại diện là ông H ký hợp đồng thuê nhà số B như ông H trình bày. Cùng lúc đó, các bên cũng ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo đó, bà H1, ông T góp 20%, Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 góp 80% để hợp tác kinh doanh siêu thị tại địa chỉ R đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 11/10/2018, bà H1, ông T chuyển cho Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng hợp tác đã ký. Sau khi nhận tiền, Công ty chuyển lại cho bà H1 và ông T số tiền đặt cọc thuê nhà 360.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 03/10/2018.

Tuy nhiên, ngay sau khi thực hiện các giao dịch chuyển tiền nêu trên, Công ty không sử dụng nhà thuê và cũng không triển khai dự án kinh doanh siêu thị tại địa điểm nhà thuê như đã thỏa thuận, chiếm đoạt của bà H1, ông T số tiền 340.000.000 đồng.

Bà H1, ông T đã rất nhiều lần tìm cách liên hệ với ông H cũng như Công ty để yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng thuê, hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng không có kết quả.

Nay công ty khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng thuê nhà yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đòi tiền cọc và yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc thì ông H1, bà T không đồng ý vì lý do ông H1, bà T không vi phạm hợp đồng thuê nhà.

Đồng thời ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 03/10/2018 giữa Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 và ông Vũ Ngọc T, được Văn phòng C, Quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 phải hoàn trả cho ông Vũ Ngọc T số tiền 700.000.000 đồng ông T đã góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 03/10/2018.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C không tham gia tố tụng, không cung cấp ý kiến, tài liệu chứng cứ:***

**** Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T5 (tên cũ Tổng công ty Cổ phần B) trình bày:***

Tổng Công ty cổ phần B thuê nhà của bà H1, ông T và đã thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ, không có ý kiến đối với tranh chấp giữa Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 và bà H1, ông T, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Do ở xa nên xin không tham gia tố tụng và xin vắng mặt toàn bộ quá trình tố tụng.

Tại Bản dân sự sơ thẩm số: 42/2025/KDTM-ST ngày 18-7-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai đã Căn cứ Điều 121 và 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 423, Điều 427, Điều 476, Điều 504 và 505 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 đối bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Vũ Ngọc T.

Hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà ký kết giữa Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 với bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Vũ Ngọc T được Văn phòng C, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2018.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Vũ Ngọc T phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 số tiền đặt cọc thuê nhà 360.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 buộc bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Vũ Ngọc T phải bồi thường cho Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 số tiền 360.000.000 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Ngọc T đối với Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4.

Hủy bỏ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 03/10/2018 giữa Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 và ông Vũ Ngọc T được Văn phòng C, Quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 phải hoàn trả cho ông T số tiền góp vốn 700.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/8/2025, nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

**Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 (viết tắt là Công ty T4) làm trong thời hạn luật định, đóng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[3] Về yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê nhà:

Tại Hợp đồng thuê nhà ký ngày 03/10/2018 giữa Công ty T4 với bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Vũ Ngọc T được Văn phòng C chứng nhận, công chứng số 2492, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD thể hiện bà H1, ông T cho Công ty thuê toàn bộ hai căn nhà thuộc thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 49, tại phường T, thành phố B, (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai do bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Vũ Ngọc T là chủ sử dụng.

Về hình thức và nội dung của hợp đồng đúng theo quy định tại các Điều 121, 122 Luật Nhà ở năm 2014. Khi ký kết hợp đồng các bên không thỏa thuận thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng nên hợp đồng thuê nhà nêu trên có hiệu lực kể từ thời điểm được công chứng là ngày 03/10/2018 theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

Theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng thuê nhà nêu trên thể hiện thời hạn cho thuê nhà 05 năm kể từ ngày 01/11/2018 đến ngày 31/10/2023 với mục đích kinh doanh theo quy định của pháp luật; giá thuê trong hai năm đầu (kể từ ngày 01/11/2018 đến ngày 31/10/2020) là: 60.000.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của ông T, hình thức thanh toán cứ 03 tháng một lần.

Nguyên đơn Công ty T4 trình bày ngay khi ký hợp đồng thuê nhà, đến ngày 11/10/2018 Công ty đã chuyển cho bà H1, ông T số tiền cọc 360.000.000 đồng. Nhưng sau khi nhận tiền cọc thuê nhà, bà H1, ông T không bàn giao nhà cho Công ty T4 và cũng không hoàn thiện cấu trúc bên trong các căn nhà theo yêu cầu của công ty nên bà H1, ông T vi phạm nghĩa vụ giao nhà theo hợp đồng thuê nhà.

Bị đơn xác định đối với hợp đồng thuê nhà, bà H1, ông T có nhận số tiền cọc thuê nhà 360.000.000 đồng từ Công ty T4. Tuy nhiên, ngay sau khi ký hợp đồng thuê nhà, Công ty không đến nhận bàn giao nhà và hướng dẫn bị đơn hoàn thiện cấu trúc bên trong căn nhà, không thanh toán tiền thuê nhà vào tháng 11 đến

tháng 01 năm 2018 nên Công ty vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng thuê nhà. Theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà số B, các bên thỏa thuận: Bên cho thuê bà H1, ông T có nghĩa vụ giao nhà thuê cho Công ty ngay sau khi các bên ký tên vào hợp đồng; đồng thời bà H1, ông T có trách nhiệm hoàn thiện phần cấu trúc bên trong căn nhà theo yêu cầu của Công ty.

Nhận thấy, theo như hợp đồng, thì việc giao nhà, nhận nhà phải được thực hiện ngay trong ngày ký kết hợp đồng là ngày 03/10/2018. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm Công ty T4 xác định không liên hệ với bà H1, ông T để nhận bàn giao nhà, với lý do giữa hai bên có thỏa thuận miệng về việc bàn giao nhà sau một tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lời khai của nguyên đơn Công ty T4 không được phía bị đơn thừa nhận, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có sự thỏa thuận miệng nói trên nên lời khai của nguyên đơn là không có căn cứ.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà và phía bị đơn đồng ý, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015, hủy Hợp đồng thuê nhà là đúng quy định.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: Hợp đồng thuê nhà bị hủy, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể, bà H1 và ông T phải hoàn trả cho Công ty số tiền đặt cọc thuê nhà là 360.000.000 đồng.

Về bồi thường thiệt hại: Theo Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà các bên thỏa thuận, ngày 03/10/2018 là thời điểm các bên có nghĩa vụ giao, nhận nhà. Tuy nhiên, Công ty T4 không đến nhận nhà theo đúng thỏa thuận, đồng thời bà H1, ông T cũng không chủ động giao nhà hoặc liên hệ để Công ty T4 đến nhận nhà. Do đó, cả hai bên đều vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê nhà, nên không có căn cứ để buộc bà H1, ông T phải bồi thường thêm số tiền phạt cọc là 360.000.000 đồng như yêu cầu của bị đơn.

[4] Về yêu cầu phản tố của ông Vũ Ngọc T: Ông T yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 03/10/2018 giữa Công ty T4 với ông Vũ Ngọc T, buộc Công ty T4 phải hoàn trả cho ông Vũ Ngọc T số tiền 700.000.000 đồng ông T đã góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 03/10/2018.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký kết giữa Công ty T4 và ông Vũ Ngọc T được Văn phòng Công chứng ngày 03/10/2018 có nội dung, hình thức đúng theo quy định tại các Điều 504, 505 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực.

Căn cứ vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký kết giữa Công ty T4 và ông T ngày 03/10/2018 thể hiện Công ty và ông T góp vốn hợp tác kinh doanh Siêu thị mini tại địa chỉ số R, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai tại địa chỉ nhà đất theo Hợp đồng thuê nhà 2492. Thời gian hợp tác kinh doanh là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Tổng giá trị góp vốn là 7.000.000.000 đồng. Ông T góp

20%, Công ty T4 góp 80%. Ngày 09/10/2018, ông T phải giao số tiền 700.000.000 đồng. Ngày 25/10/2018, ông T phải giao số tiền 700.000.000 đồng.

Phía bị đơn trình bày ngay khi ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 03/10/2018, đến ngày 11/10/2018 ông T chuyển cho Công ty số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng hợp tác đã ký. Sau khi nhận tiền, Công ty T4 chuyển lại cho bà H1 và ông T số tiền đặt cọc thuê nhà 360.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê nhà ký ngày 03/10/2018. Tuy nhiên, ngay sau khi thực hiện các giao dịch chuyển tiền nêu trên, Công ty T4 không sử dụng nhà thuê và cũng không triển khai dự án kinh doanh siêu thị tại địa điểm nhà thuê như đã thỏa thuận, chiếm đoạt của bà H1, ông T số tiền 340.000.000 đồng. Bà H1, ông T đã rất nhiều lần tìm cách liên hệ với ông H, Công ty để yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng thuê, hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng không có kết quả.

Phía nguyên đơn xác định có nhận số tiền góp vốn 700.000.000 đồng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh như phía bị đơn trình bày. Theo thỏa thuận Hợp đồng hợp tác kinh doanh thì ông T còn phải giao cho Công ty số tiền góp vốn 700.000.000 đồng vào ngày 25/10/2018 nhưng ông T không thực hiện. Do đó, ông T vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh gây thiệt hại cho công việc kinh doanh của Công ty nên ông T không được hoàn trả số tiền đã góp vốn 700.000.000 đồng.

Xét yêu cầu phản tố của ông T buộc Công ty T4 phải hoàn trả số tiền góp vốn 700.000.000 đồng theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh: Nhận thấy, như đã nhận định ở trên, sau khi hợp đồng được ký kết, Công ty T4 đã không đến nhận nhà theo hợp đồng thuê, không thực hiện việc chuẩn bị địa điểm để triển khai hoạt động kinh doanh theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh, làm cho mục đích của việc hợp tác không thể thực hiện được. Do vậy, Công ty T4 vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng, là nguyên nhân dẫn đến việc hợp đồng bị hủy. Do đó, hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, Công ty T4 phải trả cho ông T số tiền đã góp vốn là 700.000.000 đồng là phù hợp.

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng bị thiệt hại, nhưng không cung cấp thêm được tình tiết gì mới, do vậy không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của Công ty T4 không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart thành phố T4.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2025/DS-ST ngày 18-7-2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai.

Căn cứ Điều 121 và 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 423, Điều 427, Điều 476, Điều 504 và 505 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 đối với bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Vũ Ngọc T.

2. Hủy bỏ Hợp đồng thuê nhà ký kết giữa Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 với bà Nguyễn Thị Thu H1 và ông Vũ Ngọc T được Văn phòng C, Quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2018.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Vũ Ngọc T phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart thành phố T4 số tiền đặt cọc thuê nhà 360.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 buộc bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Vũ Ngọc T phải bồi thường cho Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 số tiền 360.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*).

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Ngọc T đối với Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4.

6. Hủy bỏ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 03/10/2018 giữa Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 với ông Vũ Ngọc T được Văn phòng C, Quyền số 09TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2018.

Buộc Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 phải hoàn trả cho ông T số tiền góp vốn 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*).

7. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Vũ Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán Công ty T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 700.000 đồng (*Bảy trăm nghìn đồng*).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H1, ông Vũ Ngọc T phải chịu 18.300.000 đồng án phí, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 16.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0000878 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000880 ngày 28/12/2021 do ông T nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 – Đồng Nai). Bà H1, ông T còn phải nộp thêm số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 phải chịu 50.300.000 đồng án phí, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000563 ngày 23/3/2021 và số tiền 16.400.000 đồng theo biên lai thu số 0000562 ngày 23/3/2021 được Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hoà (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 - Đồng Nai). Công ty còn phải nộp thêm 33.600.000 đồng (*Ba mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng*) án phí.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần T4 và Công nghệ chống giả Homart Thành phố T4 phải chịu 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001278 ngày 17/9/2025 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - Đồng Nai.

10. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền trên đây, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

11. 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, 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, 7b 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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Khu vực 1- Đồng Nai;
- Phòng THADS Khu vực 1-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

