TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 350/2025/DS-PT
Ngày 26-6-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 193/2025/TLPT-DS ngày 21/5/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2025/QĐ-PT ngày 23/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 360/2025/QĐ-PT ngày 10/6/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Đào Minh T, sinh năm 1964;

2. Bà Huỳnh Thu H, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: số D, tổ E, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1974; địa chỉ: 3, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975; địa chỉ: 11.05, lô B, chung cư D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 19/12/2024).

- *Bị đơn*: Anh Trương Phú T1, sinh năm 1989; địa chỉ thường trú: thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên lạc: K, đường N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Hoàng V, sinh năm 1980; địa chỉ: 2, đường Đ, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 10/02/2025).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đào Minh T và bà Huỳnh Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 13/12/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N, ông Trương Nhật Q trình bày:

Ông T, bà H là người có các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đối với các tài sản sau:

- Quyền sử dụng đất diện tích 250,3m^2 thuộc thửa số 375, tờ bản đồ số 33, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 926925, số vào sổ CH05747 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố T cấp ngày 14/10/2014 (cập nhật thay đổi ngày 02/02/2015 và ngày 04/02/2015).

- Quyền sử dụng đất diện tích 655,6m^2 thuộc thửa số 379, tờ bản đồ số 33, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương và quyền sở hữu nhà ở cấp (hạng) 4, số tầng: 01, diện tích xây dựng 180m^2, diện tích sàn 180m^2, kết cấu: móng, cột, khung: bê tông cốt thép, tường gạch, nền gạch hoa, mái ngói theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 980675, số vào sổ CH02047 do UBND thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/6/2011 (cập nhật thay đổi ngày 22/5/2015, ngày 15/8/2020).

Ngày 24/12/2022, vợ chồng ông T, bà H và anh Trương Phú T1 ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nội dung: Ông Đào Minh T và bà Huỳnh Thu H (bên A) đồng ý cho anh Trương Phú T1 (bên B) thuê một phần quyền sử dụng đất nêu ở mục 1, cụ thể như sau:

+ Đối với thửa đất số 375, bên A cho bên B thuê diện tích 210m^2 đất thổ cư, vị trí đất thuê do hai bên thỏa thuận xác định khi bàn giao. Bên B được sử dụng công trình kiến trúc gắn liền với đất theo hiện trạng (nếu có).

+ Đối với thửa đất 329, bên A cho bên B thuê diện tích 160m^2 đất thổ cư, vị trí đất thuê do hai bên thỏa thuận xác định khi bàn giao. Bên B được sử dụng công trình kiến trúc gắn liền với đất theo hiện trạng (nếu có).

Thời hạn thuê: 07 năm 04 tháng, kể từ ngày hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng hoặc chấm dứt trước thời hạn khi có văn bản thông báo dừng việc cho thuê của Ngân hàng; mục đích thuê làm mặt bằng kinh doanh; giá thuê: từ thời điểm hợp đồng được công chứng cho đến ngày 01/5/2023: 90.000.000 đồng/tháng; từ ngày 02/5/2023 đến ngày 01/5/2024: 95.000.000 đồng/tháng; từ ngày 02/5/2024 đến ngày 01/5/2025: 100.000.000 đồng/tháng; từ ngày 02/5/2025 đến ngày 01/5/2026: 105.000.000 đồng/tháng; từ ngày 02/5/2026 đến ngày 01/5/2027: 110.000.000 đồng/tháng; từ ngày 02/5/2027 đến ngày 01/5/2028: 115.000.000 đồng/tháng; từ ngày 02/5/2028 đến ngày 01/5/2029: 120.000.000 đồng/tháng và từ ngày 02/5/2029 đến ngày 22/4/2030: 125.000.000 đồng/tháng.

Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 500.000.000 đồng ngay sau khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng. Tiền đặt cọc sẽ được bên A hoàn trả cho bên B ngay sau khi hợp đồng hết hạn.

Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho bên A tiền thuê quyền sử dụng đất bằng tiền mặt vào ngày 01 dương lịch hàng tháng.

Phương thức xử lý tiền đặt cọc: Bên A hoàn trả tiền đặt cọc cho bên B trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, đồng thời bồi thường cho bên B số tiền gấp hai lần số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Trong trường hợp bên B chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn thì mất số tiền đã đặt cọc cho bên A là 500.000.000 đồng.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng C2, quyển số 12/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/12/2022.

Thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông T, bà H đã giao đất và tài sản trên đất thuê cho ông T1, ông T1 nhận đất, tài sản trên đất đúng như hai bên đã thỏa thuận, ông T1 mở cơ sở kinh doanh và đi vào hoạt động.

Từ giữa tháng 11/2024, ông T1 có nói với vợ chồng ông T, bà H là sẽ ngưng hoạt động và di dời tài sản đi nơi khác trả lại quyền sử dụng đất cho ông T, bà H, ông T, bà H có nói với ông T1 là nếu ông T1 tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì sẽ mất tiền cọc như đã thỏa thuận. Ngày 16/11/2024, ông T1 có nhắn tin Zalo lại cho vợ chồng ông T, bà H với nội dung: "E đi trước thời hạn nên e k có yêu cầu trả cọc". Đến ngày 30/11/2024, ông T1 ngưng hoạt động cơ sở kinh doanh và di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất thuê đi nơi khác nhưng không cùng ông T, bà H đến Văn phòng C2 làm thủ tục chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và thanh toán tiền điện, nước, I đã sử dụng trong tháng 10, 11/2024 với số tiền 36.137.668 đồng. Mặc dù, đã chấm dứt hợp đồng nhưng ông T1 không làm thủ tục chấm dứt hợp đồng làm cho ông T, bà H không thể cho người khác thuê quyền sử dụng đất, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà H.

Do đó, vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng C2, quyển số 12/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/12/2022 giữa ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H với ông Trương Phú T1 chấm dứt vào ngày 30/11/2024.

- Ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H được sở hữu số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng ngày 24/12/2022.

- Buộc ông Trương Phú T1 phải thanh toán tiền điện tháng 11/2024: 25.950.968 đồng; tiền nước sinh hoạt tháng 10 và tháng 11/2024: 9.370.200 đồng; tiền dịch vụ Internet tháng 11/2024: 816.500 đồng. Tổng số tiền ông T1 phải thanh toán 36.137.668 đồng.

- Ngày 10/02/2025, nguyên đơn ông Đào Minh T và bà Huỳnh Thị H1 có yêu cầu khởi kiện bổ sung: Buộc ông Trương Phú T1 phải bồi thường thiệt hại là thu nhập từ tiền thuê bị mất tính từ ngày 01/12/2024 tạm tính đến ngày 01/10/2025 là 10 tháng với số tiền: 10 tháng x 100.000.000 đồng/tháng = 1.000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, nguyên đơn có ý kiến như sau:

- Yêu cầu tuyên hủy bỏ Hợp đồng thuê quán karaoke ký ngày 22/12/2022 giữa ông Đào Minh T và anh Trương Phú T1:

Ngày 13/4/2022, ông T, bà H1 ký hợp đồng cho ông Trương Phú T1 thuê một phần diện tích đất thổ cư 210m^2 thuộc thửa số 375 và một phần diện tích đất thổ cư 160m^2 thuộc thửa số 329, tờ bản đồ số 33, tại số D, đường H, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương để ông T1 làm mặt bằng kinh doanh (sau đây gọi tắt là hợp đồng). Đồng thời, để thuận tiện cho ông T1 thực hiện các thủ tục xin phép đăng ký kinh doanh, cùng ngày 13/4/2022 ông T ký hợp đồng ủy quyền để ủy quyền cho ông T1 được quyền quản lý, thực hiện các hoạt động kinh doanh đúng các ngành nghề kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 46A8007901 do Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố T cấp ngày 16/3/2009, đăng ký lần đầu ngày 16/3/2009, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 03/6/2014 và Giấy phép kinh doanh karaoke số 122/GP-UBND do UBND thành phố T cấp ngày 02/6/2017, ông T1 được quyền giải quyết mọi vấn đề phát sinh và chịu trách nhiệm trong quá trình kinh doanh của quán K.

Sau đó ông T1 yêu cầu tăng thêm thời gian thuê quyền sử dụng đất từ 05 năm lên thành 08 năm để ông T1 có thời gian xin giấy phép hoạt động kinh doanh (trong đó có giấy phép kinh doanh karaoke). Do đó, ngày 24/12/2022, ông T, bà H1 và ông T1 ký văn bản hủy Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 13/4/2022 và hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2022. Cùng ngày 24/12/2022, ông T, bà H1 ký lại hợp đồng cho anh T1 thuê quyền sử dụng đất, nội dung của hợp đồng này giống như nội dung của hợp đồng mà hai bên ký ngày 13/4/2022, chỉ khác nhau ở thời hạn thuê là từ 05 lên thành 07 năm 04 tháng, giá thuê năm đầu là 80.000.000 đồng/tháng, từ năm thứ hai trở đi mỗi

năm giá thuê tăng 5.000.000 đồng/tháng so với giá thuê của năm liền kề, ông T1 đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, đồng thời ông T ký lại hợp đồng ủy quyền cho anh T1 được quyền quản lý, thực hiện các hoạt động kinh doanh của quán karaoke – Cà phê Bích Câu đúng theo các giấy phép đã được cấp.

Do quán K (do ông T đứng tên Giấy phép hoạt động) nằm một phần trên thửa đất số 375 và 329 nên ngày 22/12/2022 ông T ký hợp đồng cho ông T1 thuê quán K để ông T1 thuận tiện trong việc kinh doanh karaoke. Ông T, bà H1 không thu tiền cho thuê quán karaoke Bích C theo hợp đồng cho thuê quán karaoke ký ngày 22/12/2022, ông T, bà H1 chỉ thu tiền cho thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng mà hai bên ký ngày 24/12/2022, hàng tháng ông T1 chỉ thanh toán tiền điện, nước, dịch vụ Internet theo thực tế sử dụng. Đồng thời ông T, bà H1 đã bán toàn bộ tài sản liên quan đến hoạt động của quán K như: Ti vi, loa, âm ly, mic...gắn liền với từng phòng karaoke cho ông T1 với giá 1.800.000.000 đồng.

Trước khi ông T, bà H1 ký lại hợp đồng cho ông T1 thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, ông T đã bàn giao cho ông T1 toàn bộ các giấy tờ liên quan đến hoạt động kinh doanh của quán karaoke – Cà phê Bích Câu theo Phiếu giao nhận hồ sơ, tài liệu ngày 30/10/2022.

Sau khi có được hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền quản lý quán karaoke Bích C, cùng toàn bộ các giấy tờ có liên quan đến hoạt động kinh doanh của quán K, ông T1 đã tiến hành đăng ký kinh doanh và được Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố T cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, mã số hộ kinh doanh: 8364685851-001, mã số đăng ký hộ kinh doanh: 46A8039167 ngày 29/8/2023 (do ông Nguyễn Đình H2 là nhân viên quản lý của ông T1 đứng tên Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh). Sau khi cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh mới cho ông Nguyễn Đình H2, ngày 26/10/2023 Phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố T ban hành Thông báo số 1001 về việc chấm dứt hoạt động hộ kinh doanh karaoke – Cà phê Bích Câu. Như vậy, từ ngày 26/10/2023, ông T không còn liên quan đến hoạt động kinh doanh của hộ kinh doanh karaoke – Cà phê Bích Câu.

Hợp đồng cho thuê quán karaoke ký ngày 22/12/2022 giữa ông T và ông T1 chỉ là hình thức để ông T1 thuận tiện trong việc đăng ký hoạt động kinh doanh, ông T không thu tiền hàng tháng theo hợp đồng cho thuê quán karaoke ngày 22/12/2022, ông T, bà H1 chỉ thu tiền cho thuê quyền sử dụng đất theo hợp đồng mà hai bên ký ngày 24/12/2022 và thực tế ông T1 chỉ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho ông T, bà H1 theo hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 24/12/2022. Do đó, nguyên đơn đồng ý với yêu cầu của bị đơn về việc tuyên hủy bỏ hợp đồng thuê quán karaoke ký ngày 22/12/2022 giữa ông T và ông T1.

- Yêu cầu buộc ông T, bà H1 có trách nhiệm liên đới trả lại ông T1 số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng:

Ngày 30/11/2024, ông T1 ngưng hoạt động cơ sở kinh doanh karaoke và di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư trên đất thuê đi nơi khác. Như vậy, ông T1 đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn.

Theo khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 24/12/2022 có quy định: "1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:... - Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì mất số tiền đã đặt cọc cho bên A là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng Việt Nam)".

Do, ông T1 đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trước thời hạn nên ông T1 mất số tiền 500.000.000 đồng đã đặt cọc cho ông T, bà H1 nên ông T, bà H1 không đồng ý với yêu cầu phản tố này của ông T1.

Đơn phản tố, bản tường trình cùng ngày 21/01/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Phú T1 do ông Trần Hoàng V làm đại diện trình bày:

Ông T, bà H1 là vợ chồng đồng thời là chủ sở hữu của quán K (Bích Câu C), tại địa chỉ: số D, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Quán K được xây dựng trên hai thửa đất của vợ chồng ông T, bà H1 là thửa đất số 375 *(250m^2)* và 329 *(655,6m^2)*, tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đầu năm 2022, do biết vợ chồng ông T, bà H1 có nhu cầu sang (cho thuê lại) quán karaoke Bích C nên ông T1 đã thỏa thuận thuê lại cơ sở này của vợ chồng ông T để kinh doanh trong thời gian 05 năm (từ ngày 01/5/2022 đến 01/5/2027), giá thuê 80.000.000 đồng/tháng, sau đó mỗi năm tăng 5.000.000 đồng/tháng. Để đảm bảo cho việc thuê, ông T1 đã đặt cọc cho vợ chồng ông T số tiền cọc thuê quán 500.000.000 đồng. Việc thuê quyền sử dụng đất và quán karaoke Bích C được các bên ký 02 hợp đồng là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quán karaoke; đến ngày 22/12/2022 các bên huỷ bỏ các hợp đồng đã ký vào ngày 13/4/2022 để ký hợp đồng mới có thời hạn dài hơn, còn các nội dung khác không thay đổi. Theo hướng dẫn của Văn phòng C2, các bên sẽ ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất (vì tài sản trên đất chưa đăng ký sở hữu), theo đó vợ chồng ông T, bà H1 sẽ cho ông T1 thuê một phần các quyền sử dụng đất nêu trên (cụ thể quán K được xây dựng trên diện tích 210m^2 của thửa số 375 và 160m^2 của thửa số 329, thời gian thuê được tính cho thời gian thuê còn lại là 07 năm 04 tháng (từ ngày 22/12/2022 đến 22/4/2030), giá thuê từ 22/12/2022 đến 01/5/2023 các bên thỏa thuận lại là 90.000.000 đồng/tháng, sau đó mỗi năm sẽ tăng dần 5.000.000 đồng/tháng cho đến khi hết thời hạn thuê.

Để chắc chắn hợp đồng thuê đất mà Văn phòng Công chứng hướng dẫn các bên ký thực chất là việc thuê lại quán karaoke để kinh doanh nên giữa ông T1 và ông T đã ký với nhau một hợp đồng tay khác về việc ông T1 thuê quán K của ông T. Vì vậy, cùng ngày 22/12/2022, ông T1 và ông T đã ký với nhau một hợp đồng cho thuê quán K để thỏa thuận chi tiết hơn về việc thuê quán karaoke (thực tế giấy phép kinh doanh quán K từ trước đến nay vẫn do ông T đứng đại diện pháp luật, ông T1 chỉ là người thuê lại quyền kinh doanh quán của ông T để kinh doanh tiếp). Trong đó, giá thuê và phương thức thanh toán theo đúng như

tinh thần của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được ký công chứng tại Văn phòng Công chứng Sở Sao ngày 22/12/2022 (Điều 3 hợp đồng thuê quán karaoke). Vì kinh doanh quán karaoke là ngành nghề có điều kiện nên hợp đồng này nêu chi tiết hơn về quyền và nghĩa vụ của bên thuê và bên cho thuê quán, cụ thể trong đó có nghĩa vụ mà ông T phải thực hiện là ông T phải có trách nhiệm giao cho ông T1 toàn bộ giấy tờ bản chính liên quan đến hoạt động của quán K như: Giấy phép kinh doanh, giấy phép hoạt động karaoke, giấy chứng nhận an ninh trật tự, giấy tờ về phòng cháy chữa cháy (bản vẽ, giấy thẩm định, phê duyệt). Khi cho ông T1 thuê lại thì ông T cam kết sẽ có các giấy tờ đó để đảm bảo quyền kinh doanh của ông T1 không bị ảnh hưởng nên ông T1 đã tin tưởng và đồng ý thuê quán của ông T, bà H1.

Tuy nhiên, kể từ lúc cho ông T1 thuê quán K đến nay, ông T vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ, cam kết thỏa thuận của mình về việc bàn giao đầy đủ cho ông T1 các giấy tờ liên quan đến hoạt động của quán là không đảm bảo các điều kiện về phòng cháy, chữa cháy và an ninh trật tự.

Ngày 22/12/2022 quán karaoke bị Phòng Văn hóa và Thông tin của UBND thành phố T ra biên bản về việc yêu cầu tạm dừng kinh doanh hoạt động karaoke và tạm giữ giấy phép kinh doanh của quán vì quán chưa đảm bảo điều kiện về phòng chống cháy nổ và an ninh trật tự. Sau khi bị yêu cầu tạm dừng, tạm giữ giấy phép quán thì ông T cũng hứa với ông T1 rằng sẽ khắc phục để quán đủ giấy tờ bổ sung nên ông T1 kinh doanh hoạt động quán cầm chừng, lúc mở lúc không, quán không đảm bảo doanh thu, thua lỗ nhiều.

Ngày 21/6/2023, UBND thành phố T tiếp tục ra quyết định xử phạt hành chính đối với ông Đào Minh T – Chủ hộ kinh doanh karaoke Bích Câu vì hành vi: Hoạt động kinh doanh nghành nghề đầu tư, kinh doanh có điều kiện về an ninh trật tự khi bị thu hồi giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh trật tự với số tiền phạt 15.000.000 đồng.

Việc không đảm bảo các giấy tờ này đã và đang gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T1 rất nhiều, các cơ quan chức năng liên tục kiểm tra khiến cho việc kinh doanh của ông T1 gặp khó khăn, phiền phức, thiệt hại rất nhiều dù bên Công an đã hướng dẫn thiết kế lại quán (đập bỏ bớt số phòng karaoke) để đảm bảo điều kiện hoạt động nhưng khi ông T1 trao đổi thì ông T không đồng ý mà nói ông T1 chờ đợi ông T làm giấy tờ.

Dù quán karaoke hoạt động không được hiệu quả do lỗi về giấy tờ của ông T nhưng trong suốt thời gian kể từ ngày 01/5/2022 đến nay, ông T1 vẫn thanh toán đầy đủ tiền thuê quán cho ông T cũng như nhiều lần đề nghị ông T thực hiện trách nhiệm về các giấy phép quy định này nhưng ông T vẫn hứa hẹn và kéo dài cho đến nay vẫn không có và hậu quả hiện nay ông T1 đang phải gánh chịu là quán K đã bị thu hồi giấy phép kinh doanh, đóng cửa ngưng hoạt động do không đảm bảo các quy định về giấy phép phòng cháy chữa cháy và an ninh trật tự.

Sau nhiều lần trao đổi về hướng giải quyết với vợ chồng ông T, bà H1 nhưng không có kết quả, nên ngày 10/12/2024, ông T1 đã chính thức gửi văn bản yêu cầu ông T hoặc phải thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng của mình hoặc là hủy bỏ hợp đồng thuê và trả lại tiền cọc cho ông T1 nhưng ông T1 không nhận được phản hồi thiện chí của ông T. Không phản hồi lại thông báo của ông T1 mà ông T làm đơn khởi kiện ông T1 vào ngày 13/12/2024 để chấm dứt hợp đồng thuê, đổ lỗi cho ông T1 để lấy số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, cũng như yêu cầu ông T1 thanh toán tiền điện nước còn thiếu của quán.

Do vậy, trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H1 thì ông T1 có ý kiến như sau:

- Đồng ý hủy bỏ Hợp đồng thuê đất số công chứng 014880, quyển số 12/2022/TP/CC-SCC/HNGĐ đã ký tại Văn phòng Công chứng Sở Sao ngày 22/12/2022 giữa ông Trương Phú T1 và ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H.

- Ông T1 đồng ý thanh toán các khoản tiền điện, nước, internet chưa thanh toán 36.137.668 đồng.

- Ông T1 không đồng ý bồi thường thiệt hại là thu nhập từ tiền thuê bị mất tính từ ngày 01/12/2024 tạm tính đến ngày 01/10/2025 là 1.000.000.000 đồng.

Đồng thời, anh T1 có đơn phản tố, như sau:

- Tuyên hủy bỏ "Hợp đồng thuê quán karaoke" ngày 22/12/2022 giữa ông Trương Phú T1 và ông Đào Minh T.

- Buộc ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Trương Phú T1 số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Những người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Sở Sao công chứng số: 014880, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2022 giữa ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H với ông Trương Phú T1 chấm dứt vào ngày 30/11/2024; ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H được sở hữu số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng; buộc ông Trương Phú T1 phải thanh toán tiền điện tháng 11/2024, tiền nước sinh hoạt tháng 10 – tháng 11/2024, tiền dịch vụ Internet tháng 11/2024, tổng cộng 36.137.668 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do thu nhập từ tiền thuê bị mất tính từ ngày 01/12/2024 đến ngày 31/3/2025 là 04 tháng với số tiền: 04 tháng x 100.000.000 đồng/tháng = 400.000.000 đồng.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể yêu cầu tuyên hủy bỏ "Hợp đồng thuê quán Karaoke" đã ký ngày 22/12/2022 giữa ông Trương Phú T1 và ông Đào Minh T; buộc ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Trương Phú T1 số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 123, 131, 407, 408, 500, 501, 502, 585, 585 của Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 167, 168 và 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 7 của Luật Đầu tư và Nghị định số 96/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ quy định điều kiện về an ninh, trật tự đối với một số ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện;

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H đối với bị đơn ông Trương Phú T1 và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Phú T1 đối với nguyên đơn ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

1.1. Tuyên "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" đã ký giữa ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H và ông Trương Phú T1 được Văn phòng C2, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2022 và "Hợp đồng cho thuê quán Karaoke" đã ký giữa ông Đào Minh T và ông Trương Phú T1 ký ngày 22/12/2022 vô hiệu.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự về việc ông Trương Phú T1 có trách nhiệm trả cho ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H số tiền điện tháng 11/2024 là: 25.950.968 đồng, tiền nước sinh hoạt tháng 10 và tháng 11/2024 là: 9.370.200 đồng, tiền dịch vụ Internet tháng 11/2024 là: 816.500 đồng, tổng cộng 36.137.668 đồng (ba mươi sáu triệu một trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

1.3. Buộc ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H có trách nhiệm trả cho ông Trương Phú T1 số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

1.4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H về việc tuyên "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" đã ký giữa ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H và ông Trương Phú T1 được Văn phòng C2, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2022 chấm dứt ngày 30/11/2024 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H về việc được sở hữu số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Phú T1 về việc tuyên huỷ "Hợp đồng cho thuê quán Karaoke" đã ký giữa ông Đào Minh T và anh Trương Phú T1.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Trương Phú T1 phải chịu 2.106.884 đồng (hai triệu một trăm lẻ sáu nghìn tám trăm tám mươi bốn đồng), được khấu trừ vào 12.300.000 đồng (mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, còn hoàn trả cho ông Trương Phú T1 10.193.116 đồng (mười triệu một trăm chín mươi ba nghìn một trăm mười sáu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0009069 ngày 23/01/2025 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

4.2. Ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H không phải nộp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/4/2025, nguyên đơn ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Nhựt Q1 không có ý kiến; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông N.

[1.2] Nguyên đơn kháng cáo, lý do: Không đồng ý với bản án sơ thẩm, hợp đồng thuê đất ngày 24/12/2022 giữa ông T, bà H và ông T1 có hiệu lực đến ngày 22/4/2030. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024; Điều 167, 168 và khoản 1, 2 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 500, 501, 502, Bộ luật Dân sự năm 2015 hợp đồng nêu trên đã được thực hiện đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn đã bàn giao tài sản cho bị đơn khi hai bên

ký hợp đồng ngày 13/4/2022, đến ngày 30/11/2024 ông T1 di dời tài sản của ông T1 đi nơi khác, như vậy ông T1 đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn. Khoản 1 Điều 6 của hợp đồng ngày 24/12/2022 có quy định: *"1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:...- Trong trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì mất số tiền đã đặt cọc cho bên A là 500.000.000 đồng"* nên ông T1 mất tiền đặt cọc. Bản án sơ thẩm nhận định, nội dung của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nhưng phần quyết định lại căn cứ Điều 123 Bộ luật Dân sự xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội và căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng thuê đất chưa đăng ký theo Điều 503 Bộ luật Dân sự là không đúng do việc thuê đất không phải là hình thức chuyển quyền. Chưa xem xét đánh giá chứng cứ tin nhắn ngày 16/11/2024 của ông T1 qua mạng Zalo cho bà H với nội dung: *"E đi trước thời hạn nên e k có yêu cầu trả cọc"* mà buộc nguyên đơn trả lại tiền cọc cho bị đơn; số tiền 500.000.000 đồng, trong đó 300.000.000 đồng (ông T1 chuyển khoản cho bà H ngày 06/4/2022) là tiền cọc thuê đất, không phải tiền cọc thuê quán karaoke, do ông T1 yêu cầu tăng thêm thời hạn thuê đất và tăng tiền đặt cọc 200.000.000 đồng thành 500.000.000 đồng để ông T1 có thời gian xin các giấy phép kinh doanh nên hai bên hủy hợp đồng ngày 13/4/2022, ký lại hợp đồng ngày 24/12/2022. Nguyên đơn không cho bị đơn thuê quán karaoke vì đã bán toàn bộ tài sản của quán (ti vi, loa, âm thanh, micro...) gắn liền từng phòng karaoke cho ông T1 với giá 1.800.000.000 đồng, nêu khi ông T1 chấm dứt hợp đồng thì phải trả lại tài sản của quán karaoke cho nguyên đơn mới đúng bản chất của việc cho thuê quán nhưng ông T1 đã di dời toàn bộ tài sản đi nơi khác; mục đích ông T1 thuê đất là để làm mặt bằng kinh doanh; khi ông T1 thuê đất quán karaoke đã ngưng hoạt động; nguyên đơn ký hợp đồng thuê quán K1, hợp đồng ủy quyền là để ông T1 thuận lợi trong việc xin các giấy phép kinh doanh, giữa hai bên không thực hiện hợp đồng thuê quán karaoke mà chỉ thu tiền thuê hàng tháng từ hợp đồng thuê đất. Hợp đồng thuê đất còn thời hạn, nguyên đơn chưa thể ký hợp đồng cho người mới thuê nên mất thu nhập từ việc cho thuê đất tính từ ngày 01/12/2024 nên yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định tuyên hợp đồng ngày 24/12/2022 vô hiệu và buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong nội dung phạm vi kháng cáo của nguyên đơn.

[1.2] Đối với ông Nguyễn Đình H2 là người đứng tên trong Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh Nhà hàng B do Phòng Tài chính – Kế hoạch thành phố T cấp ngày 29/8/2023. Tuy nhiên, ông H2 chỉ là nhân viên do ông T1 nhờ đứng tên giùm và các bên không có tranh chấp liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H2 vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp quy định.

[1.3] Đối với bà Huỳnh Đào Thanh T2: Bà T2 là người có nhắn tin thông qua mạng xã hội Zalo với ông T1, tuy nhiên tại văn bản trình bày ý kiến ngày 12/3/2025 bà T2 cho rằng bà T2 có nhắn tin qua mạng xã hội Zalo với ông T1 nhưng không liên quan đến việc ông T1 thuê quyền sử dụng đất với cha mẹ của bà T2 là ông T, bà H, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà T2 vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp quy định.

[1.4] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định về nghĩa vụ giải thích của Công chứng viên tại điểm d khoản 2 Điều 17 của Luật Công chứng (được sửa đổi năm 2018), về trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng nên theo hướng dẫn tại mục 3 phần IV Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao, không đưa Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp quy định.

[1.5] Thời điểm ký kết hợp đồng thuê thì thửa đất số 375 và 329 đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q2 – Chi nhánh T3 – Phòng G, Thành phố Hồ Chí Minh được Ngân hàng đồng ý cho thuê theo biên bản thỏa thuận cho thuê tài sản đang được thế chấp số 9322998.22 ngày 20/12/2022; đất hiện nay bị đơn đã giao trả lại cho nguyên đơn, nguyên đơn đã nhận lại đất và quản lý sử dụng nên không cần thiết đưa Ngân hàng vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thống nhất có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 13/4/2022, hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2022, các hợp đồng này được công chứng tại Văn phòng C2 và hợp đồng cho thuê quán karaoke ngày 06/4/2022. Đến ngày 24/12/2022 tại Văn phòng C2, các bên lập văn bản chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng uỷ quyền nêu trên. Đồng thời cùng ngày, hai bên ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền có nội dung tương tự hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền ngày 13/4/2022, nhưng chỉ khác về thời hạn từ 05 năm thành 07 năm 04 tháng và ngày 22/12/2022 có ký kết hợp đồng cho thuê quán karaoke. Ông T1 đã đặt cọc cho ông T, bà H số tiền 500.000.000 đồng. Các bên đã chấm dứt hợp đồng, ông T1 đã trả lại tài sản thuê, ông T, bà H đã nhận lại tài sản cho thuê và quản lý từ ngày 01/12/2024. Đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất công chứng số 014880, quyển số 12/2022 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/12/2022 tại Văn phòng Công chứng Sở Sao giữa ông T, bà H với ông T1 chấm dứt vào ngày 30/11/2024; công nhận cho ông T, bà H được sở hữu số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng. Bị đơn có yêu cầu phản tố tuyên hủy bỏ Hợp đồng thuê quán karaoke ngày 22/12/2022 giữa ông T1 và ông T; yêu cầu ông T, bà H trả lại cho ông T1 500.000.000 đồng tiền cọc đã nhận.

Hợp đồng thuê đất ngày 13/4/2022 và ngày 22/12/2022 được công chứng theo quy định của Luật Công chứng nên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất này phù hợp với quy định tại các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự và các Điều 167, 168 và khoản 1, 2 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 (nay là Điều 133 Luật Đất đai năm 2024). Đồng thời, ngày 06/4/2022, giữa ông T, ông T1 đã ký hợp đồng cho thuê quán karaoke và ngày 22/12/2022 ông T, ông T1 cũng ký hợp đồng cho thuê quán karaoke, hợp đồng này không được công chứng, tuy nhiên hợp đồng thuê quán karaoke không cần thiết phải công chứng theo quy định nên hợp đồng này phù hợp quy định pháp luật. Tại Điều 3 của hợp đồng cho thuê quán karaoke thể hiện: "*Giá thuê và phương thức thanh toán theo Hợp đồng công chứng số: ..., quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Sở Sao chứng nhận*". Trong "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" do Văn phòng C2, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2022 thể hiện: "*Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang, điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi vào ngày 22/12/2022*". Mặt khác, ngoài ký kết các hợp đồng nêu trên thì ông T còn ký các hợp đồng uỷ quyền cho ông T1 được quản lý, thực hiện các hoạt động kinh doanh theo đúng các ngành nghề kinh doanh của giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cấp cho ông T. Như vậy, giao dịch giữa ông T, bà H và ông T1 là cho thuê quán K, việc các bên ký kết các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền, hợp đồng cho thuê quán karaoke cũng nhằm mục đích là ông T, bà H cho ông T1 thuê quán K để ông T1 tự kinh doanh, thời điểm bắt đầu là từ ngày 06/4/2022, đến ngày 22/12/2022 các bên ký kết lại hợp đồng nhưng chỉ để thay đổi thời gian thuê từ 05 năm lên 08 năm được tính từ ngày 01/5/2022, đồng thời nâng số tiền đặt cọc từ 300.000.000 đồng lên là 500.000.000 đồng, còn các nội dung khác đã thỏa thuận trước đó không thay đổi.

Việc kinh doanh Karaoke là ngành nghề kinh doanh có điều kiện được quy định tại Điều 7 của Luật Đầu tư, trong khi đó cơ sở của ông T không đủ điều kiện về an ninh, trật tự, phòng cháy, chữa cháy tại Nghị định số 96/2016/NĐ-CP ngày 01/7/2016 của Chính phủ quy định điều kiện về an ninh, trật tự đối với một số ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện, điều này được thể hiện tại Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2578/QĐĐC-XPHC ngày 13/10/2022, Quyết định đình chỉ hoạt động số 5132/QĐĐC-UBND ngày 15/11/2022 của Chủ tịch UBND thành phố T, biên bản tạm dừng kinh doanh hoạt động karaoke của Phòng Văn hoá và Thông tin thành phố T các ngày 22/12/2022, 09/3/2023. Tại Điều 4 của Hợp đồng cho thuê quán karaoke ngày 22/12/2022 về nghĩa vụ của bên A thì các bên thoả thuận: "Giao cho bên B toàn bộ giấy tờ liên quan đến hoạt động của quán karaoke Bích Câu C1 (Giấy phép kinh doanh, giấy phép hoạt động karaoke, giấy chứng nhận an ninh, trật tự, các giấy tờ về phòng cháy, chữa cháy,...". Tuy nhiên, đến khi các bên chấm dứt hợp đồng thuê thì ông T, bà H vẫn chưa cung cấp được biên bản hoặc giấy chứng nhận thẩm duyệt, biên bản nghiệm thu,... về phòng cháy, chữa cháy. Như vậy, đối tượng của hợp đồng cho thuê quán karaoke là hoạt động kinh doanh karaoke nhưng chưa đủ điều kiện về an ninh trật tự, phòng cháy, chữa cháy. Tại thời

điểm ngày 06/4/2022 khi các bên ký hợp đồng cho thuê quán K thì quán chưa bị tạm dừng hoạt động đến ngày 15/11/2022 bị tạm dừng hoạt động và ngày 22/12/2022 các bên ký lại hợp đồng. Như vậy, giao dịch giữa các bên có sự thay đổi hoàn cảnh do nguyên nhân khách quan là quán karaoke chưa đủ điều kiện về phòng cháy, chữa cháy. Bị đơn đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê đất, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy bỏ hợp đồng thuê quán karaoke, xét hợp đồng thuê đất đã chấm dứt kéo theo hợp đồng thuê quán karaoke cũng chấm dứt; bị đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng này, nguyên đơn đồng ý nên cần hủy bỏ hợp đồng trên.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng, do điều kiện hoàn cảnh thay đổi dẫn đến hợp đồng chấm dứt nên nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng.

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về tiền điện tháng 11/2024: 25.950.968 đồng; tiền nước sinh hoạt tháng 10 và tháng 11/2024: 9.370.200 đồng; tiền dịch vụ Internet tháng 11/2024: 816.500 đồng, tổng cộng 36.137.668 đồng; bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền trên, cần buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền trên.

[2.4] Đối với yêu cầu nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do thu nhập từ tiền thuê bị mất tính từ ngày 01/12/2024 đến xét xử sơ thẩm ngày 31/3/2025 là 400.000.000 đồng. Căn cứ hợp đồng giao kết giữa hai bên, không có thỏa thuận bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, nguyên đơn đã nhận lại đất từ ngày 30/11/2024, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Tại phần nhận định của bản án sơ thẩm có xem xét đánh giá nhưng không ghi ở phần quyết định của bản án nên cần điều chỉnh lại tại phần quyết định của bản án cho chính xác.

Từ những phân tích trên, cần sửa bản án sơ thẩm, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo được miễn nộp do là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 420 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 31/3/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H đối với bị đơn ông Trương Phú T1 và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Phú T1 đối với nguyên đơn ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Tuyên chấm dứt "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" công chứng số 014880, quyển số 12/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/12/2022 tại Văn phòng Công chứng Sở Sao giữa ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H và ông Trương Phú T1.

Tuyên hủy bỏ "Hợp đồng cho thuê quán karaoke ngày 22/12/2022" giữa ông Đào Minh T và ông Trương Phú T1.

Buộc ông Trương Phú T1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H tiền điện tháng 11/2024 là: 25.950.968 đồng, tiền nước sinh hoạt tháng 10 và tháng 11/2024 là: 9.370.200 đồng, tiền dịch vụ Internet tháng 11/2024 là: 816.500 đồng, tổng cộng 36.137.668 đồng (ba mươi sáu triệu một trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

Buộc ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H có trách nhiệm trả cho ông Trương Phú T1 số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H về việc được sở hữu số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và tiền bồi thường thiệt hại 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trương Phú T1 phải chịu số tiền 2.106.884 đồng (hai triệu một trăm lẻ sáu nghìn tám trăm tám mươi bốn đồng), được khấu trừ vào 12.300.000 đồng (mười hai triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, còn hoàn trả cho ông Trương Phú T1 10.193.116 đồng (mười triệu một trăm chín mươi ba nghìn một trăm mười sáu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Toà án số 0009069 ngày 23/01/2025 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H được miễn nộp án phí.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đào Minh T, bà Huỳnh Thu H được miễn nộp án phí.

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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng