

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

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

Bản án số: 46 /2025/DS-PT

Ngày: 19/6/2025

“Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng
thuê tài sản vô hiệu, giải quyết hậu quả
của hợp đồng vô hiệu”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Tạ Duy Ước

Các Thẩm phán: bà Nguyễn Thuý Hằng

ông Dương Mạnh Chiến

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

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:** bà Vũ Ngọc
Quyên- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19/6/2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử công
khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 45/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm
2025 về việc “Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê tài sản vô hiệu, giải quyết hậu quả
của hợp đồng vô hiệu”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 12/3/2025 của TAND
thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2025/QĐ-PT ngày 04/6/2025
giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** ông Đầu Vũ B, sinh năm: 1984;

Nơi thường trú: P.212-OCT2-DDN B, phường Đ, quận H, thành phố Hà
Nội; nơi tạm trú: tổ A, khu C, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Hải T, sinh
năm 1996; nơi cư trú: tổ A, khu G, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có
mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: bà Ngô Thùy L- luật sư công ty
L1. Có mặt

* **Bị đơn:** ông Nguyễn Đỗ C, sinh năm 1975; địa chỉ: số nhà F, tổ A, khu F, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Có mặt

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1976; địa chỉ: H tầng H, KPH M, phường T, quận C, thành phố Hà Nội; Vắng mặt, có đơn xin đề nghị xét xử vắng mặt

* **Người kháng cáo:** nguyên đơn ông Đầu Vũ B

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Đầu Vũ B trình bày: ngày 24/12/2022, ông B ký “Hợp đồng thuê Shophouse” số SH02.AB – Trần Hưng Đạo P (sau đây gọi là căn SH02) để thuê căn SH02A và SH 02B thuộc tầng 1 và tầng 2 chung cư cao tầng thuộc phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh của ông Nguyễn Đỗ C để kinh doanh nhà hàng ăn uống và bán hàng. Trong quá trình sử dụng 02 căn SH02 nêu trên đã phát sinh một số vấn đề ảnh hưởng đến việc kinh doanh của ông B như sau: Thời điểm thuê và sử dụng 02 căn SH02 thì căn SH02 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra chung cư cao tầng Trần Hưng Đạo P vẫn chưa thành lập Ban quản trị, chưa đủ điều kiện đưa vào sử dụng. Điều này ảnh hưởng nghiêm trọng đến an toàn phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường. Hệ thống điện, nước thường xuyên hỏng và gặp lỗi kỹ thuật, ảnh hưởng tới việc kinh doanh. Công năng sử dụng 02 căn SH02 nêu trên không phù hợp với việc mở nhà hàng. Không gian hai mặt tiền đều bị chiếm dụng, khó sử dụng, không đảm bảo đúng với việc bàn giao mặt bằng như đã thỏa thuận. Quá trình kinh doanh ông C gây khó khăn, can thiệp ảnh hưởng tới việc kinh doanh của nhà hàng. Ông B đã thanh toán cho ông C tổng số tiền là 198.000.000 đồng, trong đó gồm: 06 tháng tiền thuê nhà là 132.000.000 đồng và tiền đặt cọc thuê nhà là 66.000.000 đồng. Nhận thấy quyền lợi của mình bị xâm phạm, ông B khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: (1) yêu cầu tuyên “Hợp đồng thuê shophouse” số SH02.AB Trần Hưng Đ vô hiệu; (2) buộc ông C trả lại số tiền ông B đã thanh toán cho ông C để thuê 02 căn Shophouse theo “Hợp đồng thuê Shophouse” số SH02.AB - Trần Hưng Đạo P số tiền là 198.000.000 đồng; (3) buộc ông C trả lãi do vi phạm (tính từ ngày 15/6/2023 đến ngày 23/4/2024) là 16.130.219 đồng; (4) buộc ông C bồi thường thiệt hại cho ông B những chi phí, tài sản, thiết bị đã đầu tư, tổng số tiền là 925.869.136 đồng (bao gồm: tài sản, thiết bị, đầu tư ban đầu là: 581.698.400 đồng; chi lương cho người lao động là: 322.603.577 đồng; chi phí thuê nhà cho nhân viên là: 76.000.000 đồng; chi phí điện nước phục vụ là: 33.203.159 đồng; chi phí thuê quảng cáo là:

29.114.000 đồng; chi phí lãi vay ngân hàng 9,5% là: 71.250.000 đồng; tổng cộng là: 1.113.869.136 đồng, trừ đi số tiền ông C đã trả cho ông B 188.000.000 đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu (1), (4); thay đổi một phần yêu cầu (2), (3) nêu trên, cụ thể: yêu cầu ông C trả lại số tiền 66.000.000 đồng ông B đã đặt cọc thuê 02 căn Shophouse theo “Hợp đồng thuê Shophouse” số SH02.AB - Trần Hưng Đạo P; rút yêu cầu về việc ông C phải trả cho ông B 132.000.000 đồng tương ứng với 06 tháng tiền thuê nhà và rút yêu cầu về tính lãi số tiền là 16.130.219 đồng.

Nguyên đơn đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn: ông Đào Vũ B có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Đỗ C 03 tháng tiền điện (gồm tháng 7, tháng 8, tháng 9 năm 2023), số tiền là 5.410.000 đồng.

Bị đơn - ông Nguyễn Đỗ C trình bày: ông C là bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua 02 căn Shophouse tại Khu chung cư cao tầng tại phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; việc ký kết có xác nhận của chủ đầu tư là Công ty cổ phần T3 (Công ty T3); Bị đơn đã được nhận bàn giao 02 căn Shophouse từ đầu năm 2018. Tòa nhà chính thức đưa vào sử dụng từ tháng 8/2018. Từ khi nhận nhà cho đến trước khi ký hợp đồng cho ông B thuê, ông C vẫn quản lý sử dụng 02 căn shop house này, các tầng thương mại và các căn Shop house khác tại 02 tòa nhà vẫn thực hiện kinh doanh bình thường. Ông C không nhận được bất kỳ văn bản của cơ quan Nhà nước như Cục G về chất lượng công trình xây dựng – Bộ X, Sở Xây dựng tỉnh Q, Phòng Quản lý đô thị thành phố H hay Ủy ban nhân dân phường T về việc tòa nhà không được đưa vào sử dụng; không có văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cảnh báo cư dân mua căn hộ không được sử dụng; không có văn bản từ cơ quan quản lý nhà nước cảnh báo các chủ sở hữu căn shop house không được kinh doanh hay không được cho thuê kinh doanh. Tại thời điểm ký hợp đồng thuê: trước đó, ông B đã tự khảo sát, tìm hiểu tòa nhà cũng như địa điểm kinh doanh; ông B đã được cung cấp giấy tờ pháp lý của 02 căn Shop house và đã biết hiểu rõ tình trạng căn shop house, nắm rõ hệ thống điện nước, chỗ để xe và các dịch vụ tiện ích khác tại tòa nhà. Việc hai Bên ký kết hợp đồng thuê là công khai, minh bạch; hợp đồng ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; Giá thuê là 22 triệu/01 tháng (áp dụng cho năm thuê đầu tiên). Tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 24/12/2022, ông C với tư cách là chủ sở hữu của 02 căn Shop house không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

về việc 02 căn shop house không được đưa vào sử dụng hay không được kinh doanh.

Về nội dung hợp đồng thuê: các thỏa thuận giữa hai bên đều rõ ràng và hợp pháp, trong đó bao gồm mục đích thuê, thời hạn hợp đồng, giá thuê, trách nhiệm khi đơn phương chấm dứt hợp đồng, cũng như các thỏa thuận về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông C, đã bàn giao 02 căn shophouse cho ông B. Ông B đã nhận bàn giao 02 căn shophouse đưa vào kinh doanh nhà hàng ăn uống. Ông B đã thanh toán 02 lần tiền thuê nhà cho ông C với tổng số tiền là 22 triệu/tháng x 6 tháng = 132.000.000 đồng. Ông C không có tranh chấp nào với Bên thứ ba dẫn đến ảnh hưởng việc kinh doanh hoặc dẫn đến việc ông B phải dừng việc kinh doanh. Ông B cũng đã được cơ quan thuế cấp mã số thuế kinh doanh theo địa chỉ tại 02 căn shophouse. Đến ngày 13/11/2023, Phòng Tài chính và Kế hoạch thành phố H mới ra thông báo chấm dứt hoạt động hộ kinh doanh đối với ông Đầu Vũ B tại căn shophouse. Sau một thời gian kinh doanh không hiệu quả, ngày 15/6/2023, ông Đầu Vũ B có gửi cho ông C Thông báo số 01 về việc chấm dứt hợp đồng thuê 02 căn shophouse SH02AB T, tuy nhiên sau đó ông B không bàn giao trả lại nhà và cũng không thanh toán tiền nhà nên ông C đã làm đơn ra Công an phường T, thành phố H đề nghị giải quyết việc ông B chiếm giữ trái phép tài sản. Ngày 23/8/2023 và ngày 30/8/2023, tại trụ sở Công an phường T, H Bên đã có biên bản làm việc thống nhất nội dung sau: ngoài việc trả lại ông B tiền đặt cọc 66.000.000 đồng, ông C còn hỗ trợ ông B 100.000.000 đồng để ông B di dời tài sản; ông B cam kết bàn giao trả lại 02 căn shophouse cho ông C. Sau khi thực hiện xong, hai bên cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì đến cơ quan chức năng. Ngày 12/9/2023, ông C đã trả lại tiền cọc và tiền hỗ trợ cho ông B di dời. Ông B đã nhận đủ số tiền 188.000.000 đồng và đã di dời tài sản, bàn giao lại mặt bằng và bàn giao chìa khóa cho ông C. Hai Bên đã ký thanh lý hợp đồng vào cùng ngày 12/9/2023. Bị đơn đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông C có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn tiền điện nước trong khoảng thời gian 03 tháng (tháng 7, 8, 9 năm 2023) với số tiền là 5.410.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông B và ông C đã thống nhất được với nhau nội dung này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T1 trình bày:
bà T1 và ông Nguyễn Đỗ C là vợ chồng hợp pháp. Bà T1 có quan điểm thống nhất với quan điểm của ông C và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 12/3/2025 của TAND thành phố Hạ Long tỉnh Quảng Ninh tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đầu Vũ B về việc: yêu cầu Tòa án tuyên “Hợp đồng thuê Shophouse” số SH02.AB –Trần Hưng Đạo P vô hiệu; ông Nguyễn Đỗ C phải trả cho ông Đ1 Vũ Bình tiền đặt cọc thuê 02 Căn Shophouse số SH02.AB – Trần Hưng Đạo P là 66.000.000 (sáu mươi sáu triệu) đồng; ông Nguyễn Đỗ C phải bồi thường thiệt hại những chi phí, tài sản, thiết bị đã đầu tư để phục vụ mục đích kinh doanh của ông Đầu Vũ B, số tiền là 925.869.136 (chín trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, một trăm ba mươi sáu) đồng.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: ông Nguyễn Đỗ C phải trả lại tiền thuê nhà là 132.000.000 (một trăm ba mươi hai triệu) đồng cho ông Đầu Vũ B và yêu cầu ông Nguyễn Đỗ C phải trả tiền lãi cho ông Đầu Vũ B số tiền là 16.130.219 (mười sáu triệu, một trăm ba mươi nghìn, hai trăm mười chín) đồng.

3. Công nhận sự thỏa thuận của Đầu Vũ B và ông Nguyễn Đỗ C: ông Đầu Vũ B có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đỗ C số tiền 5.410.000 (năm triệu, bốn trăm mười nghìn) đồng.

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

Ngày 11/4/2025, nguyên đơn ông Đầu Vũ B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên ở phiên tòa sơ thẩm do không hiểu ý của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nên đã rút 1 phần yêu cầu khởi kiện với số tiền 132.000.000đ, nay đề nghị HĐXX phúc thẩm tiếp tục xem xét với yêu cầu trên.

Bị đơn có quan điểm không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: về tố tụng, những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của kháng cáo của nguyên đơn ông Đầu Vũ B được thực hiện đúng trình tự, thủ tục và trong hạn luật định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Xét Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ Shophouse giữa ông Nguyễn Đỗ C, bà Nguyễn Thị Thu T1 và Công ty cổ phần Đ2:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày tại phiên toà, xác định: Ngày 10/01/2017 và ngày 29/01/2018, Công ty cổ phần Đ2 đã ký kết Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ Shophouse với ông Nguyễn Đỗ C và bà Nguyễn Thị Thu T1, đối với các căn hộ SH02A và SH02B thuộc dự án Chung cư cao tầng tại phường T, thành phố H. Hai hợp đồng chuyển nhượng đều được lập thành văn bản, được Văn phòng C2 chứng nhận hợp pháp và được chủ đầu tư là Công ty cổ phần T3 xác nhận việc chuyển nhượng, đồng thời xác lập quyền và nghĩa vụ trực tiếp giữa chủ đầu tư với bên nhận chuyển nhượng là ông C và bà T1. Căn cứ quy định tại các Điều 117 Luật Nhà ở năm 2014 về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại là một hình thức giao dịch hợp pháp về nhà ở; Điểm e khoản 2 Điều 118 quy định giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và khoản 1 Điều 122 quy định các hợp đồng chuyển nhượng phải được công chứng, chứng thực và có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng, vì vậy các hợp đồng chuyển nhượng giữa IDJLAND và ông C, bà T1 đã được xác lập hợp pháp, có hiệu lực pháp luật từ thời điểm công chứng. Tại Biên bản bàn giao ngày 05/02/2018 thể hiện Công ty Đ2 đã thực hiện việc bàn giao thực tế hai căn hộ SH02A và SH02B cho ông C và bà T1. Theo quy định tại Điều 12 Luật Nhà ở 2014 và Điều 161 Bộ luật Dân sự năm 2015, kể từ thời điểm bàn giao ngày 05/02/2018, ông Nguyễn Đỗ C và bà Nguyễn Thị Thu T1 đã xác lập quyền sở hữu

hợp pháp đối với hai căn hộ S và có đủ quyền của chủ sở hữu để cho thuê các căn hộ trên.

[2.2] Xét Hợp đồng thuê Shophouse số: SH02.AB - Trần Hưng Đạo P, Phụ lục 01 giữa ông Đầu Vũ B và ông Nguyễn Đỗ C và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thấy:

Về chủ thể: tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên tham gia giao kết có đủ năng lực hành vi dân sự, việc chuyển nhượng thể hiện đúng ý chí của các bên, hoàn toàn tự nguyện. Mặc dù 02 căn Shophouse là tài sản chung của vợ chồng ông C và bà Nguyễn Thị Thanh T2, tuy nhiên, việc ông C ký hợp đồng cho thuê mà không có chữ ký của bà T2 không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 24 và khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, vợ chồng có thể thỏa thuận để một bên thực hiện giao dịch liên quan đến tài sản chung, trừ trường hợp định đoạt bất động sản. Thực tế, bà T2 cũng không có ý kiến phản đối việc ông C cho thuê 02 căn Shophouse trên và đồng ý với toàn bộ quan điểm của ông C.

Về hình thức hợp đồng: Theo điểm d khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở năm 2014, giao dịch cho thuê nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và không bắt buộc phải công chứng, chứng thực trừ khi các bên có yêu cầu. Trong vụ án này, hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký xác nhận của hai bên, đủ điều kiện về hình thức theo quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng không có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật hay trái đạo đức xã hội, nên không thuộc trường hợp bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về việc thực hiện hợp đồng: Sau khi ký kết, ông C đã bàn giao 02 căn Shophouse cho ông B vào ngày 06/01/2023 theo đúng thỏa thuận; ông B đã thanh toán 06 tháng tiền thuê và đặt cọc 03 tháng tiền thuê cho ông C đồng thời đã quản lý, sử dụng đưa vào khai thác kinh doanh theo đúng mục đích của căn hộ cũng như mục đích của hợp đồng nên quyền lợi của ông B đã được đảm bảo theo các điều khoản hợp đồng. Do kinh doanh không hiệu quả, ông B đã chủ động đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và được ông C đồng ý. Hai bên đã tự nguyện thỏa thuận nội dung thanh lý hợp đồng ngày 30/8/2023, được cụ thể hóa bằng Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 12/9/2023 có nội dung xác định rõ ông C hoàn trả cho ông B toàn bộ tiền đặt cọc, hỗ trợ chi phí đầu tư và thanh toán chi phí điều

hòa mà ông B đã lắp đặt; đổi lại ông B đã bàn giao lại mặt bằng và tài sản, cam kết không có khiếu nại, khiếu kiện gì về hợp đồng đã chấm dứt.

Như vậy, toàn bộ quá trình từ ký kết, thực hiện cho đến thanh lý hợp đồng đều diễn ra trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với ý chí các bên và đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 116, Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, và khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng thuê Shophouse số SH02.AB – T Plaza ngày 24/12/2022 là giao dịch dân sự hợp pháp, có hiệu lực pháp luật, không bị vô hiệu như quan điểm kháng cáo của ông Đầu Vũ B.

Xét quan điểm của ông B về việc tại thời điểm ký kết hợp đồng, 02 căn Shophouse chưa được nghiệm thu chất lượng, xả nước thải, khí thải ra môi trường, thay đổi công năng khi chưa được phê duyệt thiết kế dẫn đến sự cố hỏng hóc kỹ thuật, làm cho bên thuê là ông B không thể kinh doanh được dẫn đến phá sản thấy: theo nội dung Thông báo số 639, Cục G - Bộ X chỉ ra những tồn tại trong Khu chung cư cao tầng tại phường T và yêu cầu chủ đầu tư sớm khắc phục. Đây là lỗi của chủ đầu tư đối với các chủ sở hữu căn hộ trong Tòa nhà. Những sai sót, lỗi của chủ đầu tư làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các chủ sở hữu trong tòa nhà trong đó có gia đình ông C. Lỗi này (nếu có) thì chủ đầu tư sẽ phải khắc phục và sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật, lỗi của chủ đầu tư không làm mất đi quyền sở hữu tại hai căn Shophouse của ông C, bà T2. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định trước khi ký hợp đồng, ông B đã trực tiếp khảo sát, tìm hiểu kỹ về thực trạng 02 căn Shophouse, bao gồm hệ thống điện, nước, mặt sàn, vỉa hè... không bị lừa dối về hiện trạng tài sản. Quá trình kinh doanh ông B vẫn vận hành kinh doanh đúng mục đích, công năng của căn hộ không bị bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào có văn bản yêu cầu ông B dừng việc kinh doanh hay ông B bị cá nhân, tổ chức nào cản trở việc kinh doanh của ông B tại 02 căn Shophouse. Tại biên bản thanh lý đã xác định do việc kinh doanh không hiệu quả nên nguyên đơn đề nghị phía bị đơn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và hỗ trợ 1 phần chi phí đầu tư, tuy nhiên tại Biên bản thanh lý hợp đồng không nêu rõ những khó khăn hay xác định do lỗi của bị đơn dẫn đến việc phải chấm dứt hợp đồng trước hạn như trình bày của nguyên đơn. Do đó, không có căn cứ cho rằng ông B bị lừa dối, nhầm lẫn hay bị che giấu thông tin khi ký kết hợp đồng.

Từ những phân tích trên thấy rằng quan điểm của ông B cho rằng Hợp đồng thuê Shophouse số: SH02.AB - Trần Hưng Đạo P, Phụ lục 01 vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu buộc ông C trả lại cho ông B số tiền đã thanh toán để thuê 02 căn Shophouse số SH02.AB-Trần Hưng Đ, số tiền là 198.000.000 đồng (bao gồm 132.000.000 đồng là tiền thuê nhà và 66.000.000 đồng là tiền đặt cọc thuê nhà) và ông C phải trả tiền lãi do vi phạm tính từ ngày 15/6/2023 đến ngày 23/4/2024 là 16.130.219 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C phải trả cho ông B số tiền 132.000.000 đồng và 16.130.219 đồng tiền lãi. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu nêu trên của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có quan điểm đề nghị ông C phải thanh toán số tiền 132.000.000 đồng, HĐXX xét thấy do các đương sự không có kháng cáo nội dung này nên không thuộc phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác nhận tổng số tiền nguyên đơn nhận của bị đơn sau khi thanh lý hợp đồng là 188.000.000 đồng nhưng không thừa nhận trong số 188.000.000 đồng này có 66.000.000 đồng nên bị đơn yêu cầu ông C phải thanh toán số tiền này thấy: tại mục 1.2 về Nội dung thanh lý của Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 12/9/2023 giữa ông B và ông C thì số tiền 188.000.000đ ông C phải thanh toán cho ông B bao gồm 100.000.000đ hỗ trợ chi phí đầu tư và di dời tài sản; 66.000.000 đồng tiền đặt cọc tương đương 03 tháng tiền thuê nhà; tiền lắp đặt điều hoà là 22.000.000 đồng. Ông C đã thanh toán đủ số tiền 188.000.000 đồng cho ông B, ông B cũng bàn giao 02 căn shophouse cho ông C, như vậy hai bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông B.

[2.4] Xét yêu cầu của ông B về việc buộc ông C phải bồi thường thiệt hại những chi phí, tài sản, thiết bị đã đầu tư vào 02 căn Shophouse gồm: (1) tài sản, thiết bị, đầu tư ban đầu: 581.698.400 đồng; (2) Chi lương cho người lao động: 322.603.577 đồng; (3) C1 thuê nhà cho nhân viên: 76.000.000 đồng; (4) chi điện nước phục vụ: 33.203.159 đồng; (5) chi thuê quảng cáo: 29.114.000 đồng; (6) chi phí lãi vay ngân hàng 9,5%: 71.250.000 đồng. Tổng cộng là 1.113.869.136 đồng

– 188.000.000 đồng (ông C đã chuyển cho ông B) = 925.869.136 đồng: Hợp đồng thuê Shophouse số: SH02.AB - Trần Hưng Đạo P, Phụ lục 01 có hiệu lực pháp luật như nội dung đã được phân tích tại mục [2.2] và sau đó đã được thanh lý theo thỏa thuận của các bên nên hợp đồng trên đã chấm dứt theo khoản 4 Điều 422 Bộ luật Dân sự và quyền lợi của các bên đã được giải quyết theo nội dung biên bản thanh lý nên không có cơ sở để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của bị đơn.

[2.5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có quan điểm đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền 5.410.000 đồng là tiền điện của 03 tháng (tháng 7, tháng 8 và tháng 9 năm 2023) theo yêu cầu phản tố của bị đơn. Xét thấy yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với thực tế và được nguyên đơn thừa nhận, nên cần chấp nhận. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền 5.410.000 đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên thấy rằng bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi của các đương sự nên HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm và bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đầu Vũ B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 126, 131, 158, 161, 163, 357, khoản 2 Điều 422, Điều 468 và Điều 472 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 3, điểm a khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 12, Điều 117, điểm d, e khoản 2 Điều 118, Điều 121, khoản 1 Điều 122, Điều 123, điểm b khoản 2 Điều 131 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1, 2 Điều 24, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình; khoản 3, khoản 7 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đầu Vũ B về việc: yêu cầu Tòa án tuyên “Hợp đồng thuê Shophouse” số SH02.AB –Trần Hưng Đạo P vô hiệu; ông Nguyễn Đỗ C phải trả cho ông Đ1 Vũ Bình tiền đặt cọc thuê 02 Căn Shophouse số SH02.AB – Trần Hưng Đạo P là 66.000.000 (sáu mươi sáu triệu) đồng; ông Nguyễn Đỗ C phải bồi thường thiệt hại những chi phí, tài sản, thiết bị đã đầu tư để phục vụ mục đích kinh doanh của ông Đầu Vũ B, số tiền là 925.869.136 (chín trăm hai mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, một trăm ba mươi sáu) đồng.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: ông Nguyễn Đỗ C phải trả lại tiền thuê nhà là 132.000.000 (một trăm ba mươi hai triệu) đồng cho ông Đầu Vũ B và yêu cầu ông Nguyễn Đỗ C phải trả tiền lãi cho ông Đầu Vũ B số tiền là 16.130.219 (mười sáu triệu, một trăm ba mươi nghìn, hai trăm mười chín) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu thanh toán 03 tháng tiền điện: ông Đầu Vũ B có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đỗ C số tiền 5.410.000 (năm triệu, bốn trăm mười nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí

- Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đầu Vũ B phải chịu 42.356.074đ (bốn mươi hai triệu, ba trăm năm mươi sáu nghìn không trăm bảy mươi tư đồng), được trừ vào số tiền 23.099.990đ (hai mươi ba triệu, không trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm chín mươi) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Đầu Vũ B đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000715, ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Ông Đầu Vũ B còn phải nộp số tiền là 19.256.084đ (mười chín triệu, hai trăm năm mươi sáu nghìn, không trăm tám mươi tư đồng)

Trả lại ông Nguyễn Đỗ C số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Đỗ C đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001059, ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Đầu Vũ B phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp theo biên lai tạm thu án phí lệ phí số 0001853 ngày 01/4/2025 của chi cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ninh. Ông B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố Hạ Long;
- THA, VP;
- Lưu hồ sơ.

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

Tạ Duy Ước

