

Bản án số: 429/2022/DS-PT

Ngày: 27/10/2022

V/v: Yêu cầu đơn phương chấm

dứt hợp đồng thuê tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Trần Thị Liên Anh

**Các thẩm phán:** Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Bà Nguyễn Thị Thúy

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa  
án

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:** Bà Lê Thị Hồng  
Hạnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2022/TLPT-DS ngày  
17/3/2022 về việc "Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án sơ thẩm số 73/2021/KDTM-ST ngày 14/7/2021 của Tòa án  
nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 367/2022/QĐ-PT  
ngày 26/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 407/QĐPT- HPT ngày 15  
/9/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 428/QĐPT- HPT ngày 05/10/2022 giữa  
các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh

Địa chỉ: Xóm 3, thôn Bát Tràng, xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, thành phố  
Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Nhung, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng  
quản trị.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Minh Thắng; trú tại: Số  
91 phố Thợ Nhuộm, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà  
Nội (theo Giấy ủy quyền số 02/UQ-CTHĐQT ngày 03/02/2021).

**\* Bị đơn:** Bà Lê Thu Huyền, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 6B ngõ 157, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, Thành phố  
Hà Nội.

Pháp nhân đại diện theo ủy quyền : Văn phòng luật sư Minh Long;

Trụ sở: Số 36F/189 Hoàng Hoa Thám, Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quang Tú.

Văn phòng luật sư Minh Long cử ông Phan Khắc Nghiêm tham gia tố tụng.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

**1. Ông Vũ Anh Sơn, sinh năm 1981**

Địa chỉ: Thôn Kiều Kỵ, xã Kiều Kỵ, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

2. Ông Lê Anh Vũ, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số 3 ngõ 159 Hồng Mai, phường Quỳnh Lôi, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của bà Lê Thu Huyền là bị đơn, ông Vũ Anh Sơn là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:**

**\* Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Công ty cổ phần Đầu tư & Du lịch Quang Minh xây dựng dự án Trung tâm thương mại làng gốm Bát Tràng, mục đích cho các Hộ kinh doanh và các cá nhân thuê để kinh doanh và giới thiệu sản phẩm. Ngày 15/10/2013, Công ty bàn giao mặt bằng cho bà Lê Thu Huyền sử dụng, hợp đồng 20 năm chia làm 4 chu kỳ. Thời hạn và hiệu lực hợp đồng: Hợp đồng sẽ kết thúc sớm trong trường hợp bên B không thực hiện đúng như mục 2, điều 1 của Hợp đồng này”. Theo đó, mục 2, Điều I của Hợp đồng quy định như sau: Thời gian cho thuê Ki-ốt K14 diện tích 40m<sup>2</sup> là 20 năm, chia làm 4 chu kỳ, mỗi chu kỳ 5 năm. Kể từ ngày bàn giao gian hàng cụ thể như sau:

Chu kỳ 1: Từ ngày 15 tháng 10 năm 2013 đến ngày 14 tháng 10 năm 2018

Chu kỳ 2: Từ ngày 15 tháng 10 năm 2018 đến ngày 14 tháng 10 năm 2023

Chu kỳ 3: Từ ngày 15 tháng 10 năm 2023 đến ngày 14 tháng 10 năm 2028

Chu kỳ 4: Từ ngày 15 tháng 10 năm 2028 đến ngày 14 tháng 10 năm 2033

Và thời gian cho thuê diện tích 17m<sup>2</sup> phía sau Ki-ốt K14 là:

Chu kỳ 1: Từ ngày 25 tháng 01 năm 2014 đến ngày 24 tháng 01 năm 2019

Chu kỳ 2: Từ ngày 25 tháng 01 năm 2019 đến ngày 24 tháng 01 năm 2024

Chu kỳ 3: Từ ngày 25 tháng 01 năm 2024 đến ngày 24 tháng 01 năm 2029

Chu kỳ 4: Từ ngày 25 tháng 01 năm 2029 đến ngày 24 tháng 01 năm 2034

Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh đã thực hiện đúng theo hợp đồng: Gửi thông báo đến hạn thanh toán chu kỳ 2 (*đính kèm*) và tổ chức họp cũng như yêu cầu đóng tiền chu kỳ 2.

Tuy nhiên, bà Lê Thu Huyền từ ngày 14/01/2019 đến nay không hợp tác, chây ỳ, không thanh toán tiền chu kỳ tiếp theo bằng nhiều lý do không nằm trong hợp đồng đã ký (*bà Huyền ký cùng các HKD khác trong Đơn kiến nghị ngày 14/01/2019 và Thư hồi âm ngày 24/01/2019 gửi Công ty*).

Vì vậy, Công ty Quang Minh làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm giải quyết những vấn đề sau:

1. Yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản ký ngày 15/10/2013 và 25/01/2014 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh với bà Lê Thu Huyền.

2. Công ty Quang Minh trả lại tiền đầu tư tài sản Ki-ốt K14 cho bà Lê Thu Huyền, sau khi trừ giá trị khấu hao sử dụng từ ngày 15/10/2013 đến 15/10/2020 tương đương 07 năm là: 626.000.000 – 219.100.000 (07 năm) = 406.900.000đ và diện tích 17m<sup>2</sup> phía sau Ki-ốt K14 từ ngày 25/01/2014 đến 15/10/2020 tương đương 06 năm 08 tháng 20 ngày là: 210.750.000 –

63.225.000 (06 năm) - 7.025.000 (08 tháng) - 585.416 (20 ngày) = 139.914.584đ.

3. Buộc bà Lê Thu Huyền phải thanh toán tiền thuê tài sản Ki-ốt K14 còn nợ từ ngày 15/10/2018 đến ngày 15/10/2020 tương đương 02 năm (40m<sup>2</sup> + 6m<sup>2</sup> giọt gianh và giá thuê tăng 18% kể từ chu kỳ 2) là: 46m<sup>2</sup> x 85.000 (giá thuê chu kỳ 1) x 1.18 (chu kỳ 2 tăng 18%) x 24 tháng = 110.731.200đ.

4. Buộc bà Lê Thu Huyền phải thanh toán tiền thuê tài sản 17m<sup>2</sup> phía sau Ki-ốt K14 còn nợ từ ngày 25/01/2019 đến 15/10/2020 tương đương 01 năm 08 tháng 20 ngày (giá thuê tăng 18% kể từ chu kỳ 2) là: 17m<sup>2</sup> x 85.000 (giá thuê chu kỳ 1) x 1.18 (chu kỳ 2 tăng 18%) x 20 tháng + 20 ngày = 35.238.733đ.

5. Buộc bà Lê Thu Huyền phải trả lại tài sản đã thuê là Ki-ốt K14 và 17m<sup>2</sup> phía sau Ki-ốt K14 cho Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh.

\* **Bị đơn bà Lê Thu Huyền và đại diện theo ủy quyền** đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng đều không đến Tòa án làm việc không có lý do. Ngày 12/3/2021, bà Lê Thu Huyền có đơn phản tố với các yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Công ty Quang Minh thanh toán toàn bộ số tiền mà bà đã đầu tư xây dựng Ki ốt là 836.750.000đ (626.000.000đ + 210.750.000đ) cùng toàn bộ lãi suất vay là 0,75%/tháng cho toàn bộ thời gian từ thời điểm đóng tiền đến nay, tổng là: 836.750.000đ + (836.750.000đ x 0,75%/tháng x 86 tháng) = 1.376.453.750đ;

- Yêu cầu Công ty thanh toán toàn bộ số tiền thuê Ki ốt mà bà đã thanh toán lần 1 là 293.250.000đ vì Công ty Quang Minh chưa ký biên bản bàn giao cho thuê Ki ốt, chưa hoàn thành việc xuất hóa đơn VAT cho bà;

- Yêu cầu Công ty Quang Minh bồi thường thiệt hại cho toàn bộ số lợi nhuận mà bà mất hưởng trong vòng 15 năm tiếp theo khi kinh doanh tại Ki ốt trung bình mỗi tháng là 70.000.000đ, tổng cộng là: (70.000.000đ/tháng x 12 tháng) x 13 năm = 10.920.000.000đ.

- Ngoài ra, yêu cầu Công ty Quang Minh bồi thường toàn bộ chi phí trong thời gian bà phải đi tìm kiếm thuê Ki ốt khác để bán hàng, cùng toàn bộ chi phí phát sinh từ việc thuê Ki ốt mới so với mức giá thuê Ki ốt hiện tại tạm tính là 47m<sup>2</sup> x 85.000đ/m<sup>2</sup> x 18% x 156 tháng = 136.047.600đ.

Tổng số tiền bà yêu cầu Công ty Quang Minh thanh toán là: 12.725.751.350đ.

\* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh Vũ:** Đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng đều không đến Tòa án làm việc không có lý do. Ngày 11/5/2021, ông Vũ có đơn yêu cầu với các nội dung:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản với chị Lê Thu Huyền;

- Thanh toán tiền cổ tức cho ông đối với số tiền thuê Ki ốt kỳ 1 mà chị Lê Thu Huyền đã nộp, cụ thể là 293.250.000đ x 25% = 73.312.500đ.

\* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Anh Sơn:** Đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng đều không đến Tòa án làm việc không có lý do. Ngày 11/5/2021, ông Sơn có đơn yêu cầu với các nội dung:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản với chị Lê Thu Huyền;

- Thanh toán tiền cổ tức cho ông đối với số tiền thuê Ki ốt kỳ 1 mà chị Lê Thu Huyền đã nộp, cụ thể là  $293.250.000đ \times 40\% = 117.300.000đ$ .

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2021/KDTM-ST ngày 14/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh đối với bà Lê Thu Huyền.
2. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê tài sản số: 15/HĐTTS ngày 15/10/2013 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh với bà Lê Thu Huyền và Hợp đồng thuê tài sản số 03/HĐTTS ngày 25/01/2014 giữa ông Lê Hoàng với bà Lê Thu Huyền.
3. Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh phải thanh toán cho bà Lê Thu Huyền số tiền là: 421.287.636đ.
4. Bà Lê Thu Huyền phải trả cho Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh toàn bộ Ki ốt K14 và Ki ốt phía sau Ki ốt K14 tại Trung tâm dịch vụ - du lịch làng nghề Bát Tràng (bao gồm giọt ranh). Những người đang kinh doanh hoặc sinh sống trên toàn bộ diện tích Ki ốt trên phải bàn giao Ki ốt cho Công ty Quang Minh quản lý và sử dụng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn bà Lê Thu Huyền; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Anh Sơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa:**

***Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thu Huyền trình bày:***

Về bản chất Hợp đồng thuê tài sản số 15/HĐTTS ngày 15/10/2013 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh với bà Lê Thu Huyền và Hợp đồng thuê tài sản số 03/HĐTTS ngày 25/01/2014 giữa ông Lê Hoàng với bà Lê Thu Huyền là hợp đồng hợp tác đầu tư, không phải là hợp đồng thuê tài sản. Số tiền 836.750.000đ (626.000.000đ + 210.750.000đ) đã nộp được hiểu là tiền góp vốn đầu tư 20 năm.

Hết kỳ 1 Công ty Quang Minh tự ý nâng giá thuê và diện tích thuê, không tiến hành thỏa thuận với bà Huyền. Nếu hai bên không thỏa thuận được giá thuê thì công ty mới có quyền khởi kiện. Việc công ty khởi kiện luôn không có sự thỏa thuận làm thiệt hại cho bà Huyền đối với số tiền đầu tư đã nộp. Việc tính giá trị khấu hao tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng, không đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của công ty tuyên bố chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê tài sản với bà Huyền là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên Hợp đồng thuê tài sản. Áp dụng Điều 357 BLDS tính lãi chậm thanh toán đối với số tiền thuê chưa nộp, mỗi bên chịu thiệt hại ½. Các bên sẽ tiến hành thỏa thuận lại giá thuê.

HĐXX công bố Đơn kháng cáo của ông Vũ Anh Sơn.

***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*** đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt;

***Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:***

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2021/KDTM-ST ngày 14/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội về quan hệ pháp luật tranh chấp.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

**Về hình thức:** Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thu Huyền; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Anh Sơn nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

**Về tố tụng:**

Tại cấp phúc thẩm Công ty cổ phần sứ Bát Tràng có đơn đề nghị tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, Công ty cổ phần sứ Bát Tràng và Công ty cổ phần Hoàng Hùng Hưng (nay là Công ty Quang Minh) tiến hành ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 56/2012/HĐ-HTKD ngày 01/10/2012. Theo đó, Công ty sứ Bát Tràng là Công ty đang quản lý và sử dụng khu đất có diện tích 12.751m<sup>2</sup> tại xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội dự kiến đầu tư khu trung tâm thương mại, dịch vụ, du lịch làng nghề tại khu đất trên và có nhu cầu hợp tác với một nhà đầu tư để cùng đầu tư và khai thác dự án. Công ty Quang Minh có nhu cầu hợp tác để đầu tư xây dựng và khai thác dự án. Nay, Công ty Quang Minh khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng và đòi lại các ki-ốt bán hàng do bị đơn vi phạm hợp đồng và không tiếp tục cho thuê nữa không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty sứ Bát Tràng. Mặt khác, giữa Công ty Quang Minh và Công ty sứ Bát Tràng chưa làm thủ tục thanh lý hoặc chấm dứt hợp đồng hay chưa được Tòa án nhân dân có thẩm quyền thụ lý để giải quyết tranh chấp. Việc Công ty Quang Minh khởi kiện để thu hồi ki-ốt là vẫn đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho hai bên. Vì vậy, không cần thiết đưa Công ty sứ Bát Tràng tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Về yêu cầu của những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

Hiện bà Vũ Thị Nhung, Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Quang Minh đang là người đại diện theo pháp luật hợp pháp của Công ty và chịu trách nhiệm về toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty và bà Nhung là người có quyền quyết định việc khởi kiện. Việc Công ty khởi kiện các hộ kinh doanh để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho công ty cũng là đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các cổ đông. Việc khởi kiện là quyền quyết định của Người đại diện theo pháp luật của Công ty nên ông Vũ và ông Sơn không có quyền đại diện hợp pháp cho Công ty quyết định việc khởi kiện hay không đối với các hộ dân. Việc ông Vũ và ông Sơn có đơn yêu cầu bác đơn khởi kiện của Công ty là đi ngược lại lợi ích của Công ty, ảnh hưởng đến chính quyền lợi của mình trong công ty. Đối với yêu cầu thanh toán tiền cổ tức trong Công ty nếu có

tranh chấp ông Vũ và ông Sơn có quyền khởi kiện tại bằng một vụ án kinh doanh thương mại khác. Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm không xem xét và giải quyết yêu cầu này của ông Vũ và ông Sơn trong vụ án này là đúng quy định.

### **Về nội dung:**

Xét Hợp đồng thuê tài sản số 15/HĐTTS ngày 15/10/2013 giữa bên A là Công ty Quang Minh với bên B là bà Lê Thu Huyền thể hiện: Bên A cho bên B thuê: Gian hàng có ký hiệu K14 tại Trung tâm thương mại dịch vụ và Du lịch làng nghề Bát Tràng. Diện tích là 40m<sup>2</sup>. Thời gian cho thuê là 20 năm chia làm 04 chu kỳ, mỗi chu kỳ 05 năm kể từ ngày bàn giao gian hàng. Cụ thể như sau: Chu kỳ một: Từ ngày 15/10/2013 đến ngày 14/10/2018; chu kỳ hai: Từ ngày 15/10/2018 đến ngày 14/10/2023; chu kỳ ba: Từ ngày 15/10/2023 đến ngày 14/10/2028; chu kỳ bốn: Từ ngày 15/10/2028 đến ngày 14/10/2033. Đến cuối mỗi chu kỳ hai bên làm thủ tục thanh toán tiền thuê mặt bằng theo giá quy định của Nhà nước, làm cơ sở xác định lại việc thuê gian hàng cho chu kỳ tiếp theo. Từ chu kỳ tiếp theo giá thuê được tính theo khung giá Nhà nước quy định, không vượt quá 18%. Giá bên A cho bên B thuê gian hàng có ký hiệu K14 là 830.000.000 đ, trong đó: Tiền thuê gian hàng cho 05 năm là 204.000.000đ; tiền đầu tư tài sản cho 20 năm là: 626.000.000đ. Phương thức thanh toán: Trong vòng 5 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này, bên B phải thanh toán 30% giá trị hợp đồng cho bên A, cụ thể bằng 249.000.000đ. Số tiền còn lại 581.000.000đ, bên B sẽ thanh toán cho bên A khi bàn giao gian hàng. Hợp đồng có thời hạn là 20 năm. Hợp đồng kết thúc sớm trong các trường hợp sau: Trong trường hợp không thể tiếp tục hợp đồng này hoặc phải tuân thủ quy định mới của pháp luật, các quyết định khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Nếu nhà nước thu hồi để làm các công trình công cộng thì bên A phải bồi thường thỏa đáng cho bên B (trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực). Trường hợp bên B không thực hiện đúng như mục 2 Điều I của hợp đồng này. Trường hợp bên B không thực hiện đúng như Điều II của hợp đồng này. Khi một trong hai bên rơi vào tình trạng rủi ro bất khả kháng như thiên tai, động đất, cháy nổ, lũ lụt, bão....thì hai bên cùng hợp tác khắc phục hậu quả.

Hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định tại các Điều 480, 481, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 491 của Bộ luật dân sự năm 2005 về Hợp đồng thuê tài sản. Chủ thể ký hợp đồng đại diện cho Công ty Quang Minh là bà Vũ Thị Nhung, Chức vụ: Chủ tịch HĐQT. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Quang Minh do Sở kế hoạch đầu tư Hà Nội cấp lại lần 1 năm 2015 và đăng ký thay đổi lần 7 ngày 04/7/2017. Đến nay, Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội chưa cấp thay đổi đăng ký kinh doanh của Công ty Quang Minh. Bà Vũ Thị Nhung hiện nay là Chủ tịch hội đồng quản trị và là người đại diện theo pháp luật hợp pháp của Công ty Quang Minh.

Như vậy, chủ thể của hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hợp đồng thuê tài



sản trên có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải tuân thủ những nội dung trong hợp đồng.

Xét Hợp đồng thuê tài sản số: 03/HĐTTS ngày 25/01/2014 giữa ông Lê Hoàng với bên B là bà Lê Thu Huyền thể hiện: Bên A cho bên B thuê: Gian hàng có ký hiệu sau lưng K14 tại Trung tâm TM Dịch vụ - Du lịch làng nghề Bát Tràng. Diện tích là 17m<sup>2</sup>. Thời gian cho thuê là 20 năm chia làm 04 chu kỳ, mỗi chu kỳ 05 năm kể từ ngày bàn giao gian hàng (thời gian bàn giao dự kiến ngày 25 tháng 01 năm 2014). Cụ thể như sau: Chu kỳ một: Từ ngày 25/01/2014 đến ngày 24/01/2019; chu kỳ hai: Từ ngày 25/01/2019 đến ngày 24/01/2024; chu kỳ ba: Từ ngày 25/01/2024 đến ngày 24/01/2029; chu kỳ bốn: Từ ngày 25/01/2029 đến ngày 24/01/2034. Đến cuối mỗi chu kỳ hai bên làm thủ tục ký kết hợp đồng mới, làm cơ sở xác định lại tiền thuê gian hàng cho chu kỳ tiếp theo. Từ chu kỳ tiếp theo giá thuê được tính theo khung giá nhà nước quy định, không vượt quá 18%. Giá bên A cho bên B thuê gian hàng có ký hiệu sau lưng K14 là 300.000.000đ, trong đó: Tiền thuê gian hàng cho 05 năm là 89.250.000đ; tiền đầu tư tài sản cho 20 năm là: 210.750.000đ. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán cho bên A 100% ngày khi nhận bàn giao gian hàng. Sau 5 năm, khi nhận được thông báo tiền thuê của chu kỳ tiếp theo, bên B phải thanh toán tiền cho các chu kỳ tiếp chậm nhất 15 ngày. Hợp đồng có thời hạn là 20 năm. Hợp đồng kết thúc sớm trong các trường hợp sau: Khi một trong hai bên rơi vào tình trạng rủi ro bất khả kháng như thiên tai, động đất, cháy nổ, lụt, bão.... mà không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng này hoặc phải tuân thủ những quy định mới của pháp luật, các quyết định khác của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhà nước thu hồi làm các công trình công cộng. Trường hợp bên B không thực hiện đúng như mục 2 Điều I của hợp đồng này và trường hợp bên B không thực hiện đúng như Điều II của hợp đồng này...

Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự. Theo nguyên đơn trình bày, thời điểm đó ông Hoàng là nhân viên của Công ty Quang Minh. Công ty có giao cho các thành viên công ty đi tìm khách hàng để cho thuê ki ốt và trực tiếp ký hợp đồng. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Vũ Thị Nhung chứng kiến và đồng ý với việc ký hợp đồng của nhân viên Công ty. Sau đó, hai bên đã thực hiện đúng những nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Đến nay, các bên không có thắc mắc gì về hiệu lực của hợp đồng nên các bên có nghĩa vụ thực hiện những thỏa thuận đã giao kết trong hợp đồng trên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Lê Thu Huyền đã nộp đủ số tiền theo Chu kỳ 1 và Công ty Quang Minh cũng đã bàn giao gian hàng theo thỏa thuận. Bà Huyền đã trực tiếp thực hiện việc kinh doanh tại gian hàng theo đúng ngành nghề đăng ký. Sau khi hết thời hạn 05 năm của chu kỳ 1, ngày 01/01/2019, Công ty Quang Minh đã ra thông báo yêu cầu bà Lê Thu Huyền nộp tiếp chu kỳ thứ 2; tiếp theo các ngày 19, 25, 29/01/2019, Công ty Quang Minh ra thông báo quá hạn hợp đồng thuê tài sản, nội dung thông báo nêu rõ: Nếu bà Huyền không liên hệ với lãnh đạo Công ty để nộp tiền thuê tiếp đồng nghĩa với việc hộ kinh doanh Ki ốt K14 không có nhu cầu thuê tiếp, Công ty Quang Minh sẽ

làm thủ tục thanh lý, đơn phương chấm dứt hợp đồng và chuyển giao Ki ốt cho người khác. Tuy nhiên, bà Huyền không nộp tiền thuê của chu kỳ thứ 2 tiếp theo, không thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng.

Nhận thấy, sau khi kết thúc chu kỳ 1, Công ty Quang Minh đã gửi thông báo đến các hộ kinh doanh (trong đó có bà Huyền) để thực hiện chu kỳ 2 nhiều lần nhưng các hộ kinh doanh không liên hệ với đại diện có thẩm quyền của Công ty để hai bên thảo luận những nội dung liên quan đến việc tiếp tục thuê ki ốt theo thỏa thuận. Đồng thời, Công ty đã gửi mẫu hợp đồng mới để các hộ kinh doanh thực hiện nhưng một số hộ kinh doanh trong đó có bà Huyền đã không thực hiện theo yêu cầu của Công ty. Bản thân bà Vũ Thị Nhung là người đại diện hợp pháp của Công ty Quang Minh được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận nhưng bà Huyền không thực hiện những yêu cầu và đề nghị của người đại diện theo pháp luật hợp pháp của Công ty để hoàn tất thủ tục ký hợp đồng theo chu kỳ 2. Công ty Quang Minh cũng tạo điều kiện thuận lợi cho bà Huyền sử dụng phần diện tích  $06m^2$  giọt ranh theo thỏa thuận mà không thu tiền trong suốt chu kỳ 1 mà đáng lẽ theo quan điểm của các bên là vẫn phải thu tiền thuê sử dụng. Từ sau khi kết thúc chu kỳ 1 đến nay, bà Huyền không thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê Ki ốt chu kỳ 2 cho Công ty Quang Minh theo thỏa thuận nên vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê tài sản, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của Công ty Quang Minh. Do đó, căn cứ Khoản 2 Điều III của Hợp đồng thuê tài sản, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Quang Minh về việc yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản là Ki ốt K14 và hợp đồng thuê tài sản là diện tích  $17m^2$  phía sau Ki ốt K14 là có căn cứ.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/01/2021 thì: Chiều ngang của mặt tiền giáp với trục đường làng nghề (trục chính) của Ki ốt là 4,1m; chiều dài từ mặt tiền Ki ốt K14 đến mép nhà vệ sinh là 7,5m; chiều dài từ mép nhà vệ sinh xuống phần cuối của Ki ốt K14 là 5,2m. Như vậy, tổng diện tích hiện trạng Ki ốt bà Huyền đang sử dụng là  $4,1m \times 12,7m = 52,07m^2$ .

Đối với giọt ranh theo nguyên đơn trình bày thì phía trước là  $4m \times 1,3m = 5,2m^2$ ; phía sau là  $4m \times 0,6m = 2,4m^2$ ; tổng cộng là  $7,6m^2$ : Đây là phần diện tích khoảng không gian bên ngoài thuộc kết cấu gắn liền với gian Ki ốt nên không được tính vào diện tích xây dựng để tính vào diện tích thuê như nguyên đơn trình bày. Do đó, diện tích Ki ốt bà Huyền đang sử dụng được xác định theo hiện trạng thực tế là  $52,07m^2$  (trong đó  $40m^2$  là diện tích được thỏa thuận trong hợp đồng số 15 ngày 15/10/2013; còn lại là  $12,07m^2$  là diện tích thỏa thuận trong hợp đồng số 03 ngày 25/01/2014). Nguyên đơn yêu cầu tính tổng diện tích Ki ốt bà Huyền đang sử dụng là phía trước, phía sau và giọt ranh =  $63,6m^2$  để buộc bà Huyền phải trả tiền thuê là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm chấp nhận diện tích Ki ốt bà Huyền đang sử dụng là  $52,07m^2$  là có căn cứ.

Công ty Quang Minh đề nghị trả lại tiền đầu tư tài sản cho bà Lê Thu Huyền, sau khi trừ giá trị khấu hao sử dụng tài sản từ ngày 15/10/2013 đến ngày 15/10/2020 (tương đương 07 năm) là  $626.000.000đ - 219.100.000đ$  (07 năm) =  $406.900.000đ$ . Và diện tích  $17m^2$  phía sau Ki ốt K14 từ ngày



25/01/2014 đến ngày 15/10/2020 (tương đương 06 năm 08 tháng 20 ngày) là:  $210.750.000đ - 63.225.000đ$  (06 năm) –  $7.025.000đ$  (09 tháng) –  $585.416đ$  (20 ngày) =  $139.914.584đ$ .

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Quang Minh đề nghị tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo hợp đồng số 15 là 2.788 ngày và theo hợp đồng số 03 là 2.688 ngày, thành tiền là:  $836.750.000đ - 324.008.194đ = 512.741.806đ$ .

Công ty Quang Minh yêu cầu buộc bà Lê Thu Huyền phải thanh toán tiền thuê Ki ốt K14 từ ngày 15/01/2018 đến 15/10/2020 tương đương 02 năm ( $40m^2 + 6m^2$  giọt ranh và giá thuê tăng 18% kể từ chu kỳ 2) là:  $46m^2 \times 85.000đ$  (giá thuê chu kỳ 1)  $\times 1.18$  (chu kỳ 2 tăng 18%)  $\times 24$  tháng =  $110.731.200đ$  và tiền thuê  $17m^2$  phía sau Ki ốt K14 còn nợ từ ngày 25/01/2019 đến ngày 15/10/2020 tương đương 01 năm 08 tháng 20 ngày là:  $17m^2 \times 85.000đ$  (giá thuê chu kỳ 1)  $\times 1.18$  (chu kỳ 2 tăng 18%)  $\times 20$  tháng + 20 ngày =  $35.238.733đ$ .

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Quang Minh yêu cầu bà Huyền phải thanh toán tiền thuê Ki ốt đến thời điểm xét xử sơ thẩm là: Tiền thuê gian hàng Ki ốt K14 còn nợ từ ngày 15/10/2018 đến 13/7/2021 chưa thanh toán gồm: 02 năm 08 tháng 28 ngày; thành tiền:  $81.600.000đ$  (2 năm) +  $27.200.000đ$  (8 tháng) +  $3.173.333đ$  (28 ngày) =  $111.973.333đ$ ; giá thuê chu kỳ 2 tăng theo hợp đồng 18% là:  $111.973.333đ \times 18\% = 20.155.199đ$ . Tiền thuê gian hàng phía sau Ki ốt K14 từ ngày 25/01/2019 đến ngày 13/7/2021 chưa thanh toán gồm: 02 năm 05 tháng 18 ngày là:  $34.680.000đ$  (02 năm) +  $7.225.000đ$  (05 tháng) +  $867.000đ$  (18 ngày) =  $42.772.000đ$ ; giá thuê chu kỳ 2 tăng theo hợp đồng 18% là:  $42.772.000đ \times 18\% = 7.700.000đ$ . Tiền thuê diện tích giọt ranh  $06m^2$  sử dụng thực tế từ 25/01/2019 đến 13/7/2021 chưa thanh toán gồm: 02 năm 05 tháng 18 ngày với giá  $85.000đ/m^2/tháng$  là:  $12.240.000đ$  (02 năm) +  $2.550.000đ$  (05 tháng) +  $306.000đ$  (18 ngày) =  $15.096.000đ$ .

Như đã nhận định ở trên, diện tích Ki ốt phía sau Ki ốt K14 theo hiện trạng là  $12,07m^2$  nên chỉ có căn cứ chấp nhận diện tích thuê buộc bà Huyền phải thanh toán cho Công ty Quang Minh là  $12,07m^2$ , không chấp nhận tính giá thuê  $06m^2$  giọt ranh. Trong Hợp đồng thuê tài sản có quy định biên độ tăng giá không quá 18% nhưng thực tế việc tăng giá phải được sự thỏa thuận thống nhất của hai bên tham gia giao kết hợp đồng. Trong trường hợp này, giữa Công ty Quang Minh và bà Huyền chưa thống nhất để tiếp tục thực hiện hợp đồng thì dẫn đến tranh chấp nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tính tăng giá thuê Ki ốt theo như nguyên đơn trình bày, chỉ có cơ sở chấp nhận tính giá thuê Ki ốt theo như hợp đồng thuê tài sản là  $85.000đ/m^2/tháng$ . Cụ thể:  $12,07m^2 \times 85.000đ/m^2 \times 02$  năm 05 tháng 18 ngày =  $30.368.120đ$ .

Tổng cộng tiền thuê Ki ốt bà Huyền phải thanh toán cho Công ty Quang Minh là:  $111.973.333đ + 30.368.120đ = 142.341.453đ$ .

Đối với phần diện tích Công ty Quang Minh thu vượt quá diện tích theo hiện trạng thực tế trong chu kỳ 1 với thời gian 05 năm là  $17m^2 - 12,07m^2 = 4,93m^2$ . Nay cần tính lại để trả lại cho bà Huyền là  $4,93m^2 \times 85.000đ/m^2 \times 60 \text{ tháng} = 25.143.000đ$ .

Đối trừ các khoản các bên phải thanh toán cho nhau, Công ty Quang Minh còn phải thanh toán cho bà Lê Thu Huyền số tiền là:  $538.486.089đ + 25.143.000đ - 142.341.453đ = 421.287.636đ$ .

Do chấm dứt hợp đồng thuê Ki ốt giữa Công ty Quang Minh với bà Lê Thu Huyền nên cần buộc bà Lê Thu Huyền phải trả cho Công ty Quang Minh toàn bộ Ki ốt K14 và Ki ốt phía sau Ki ốt K14 tại Trung tâm dịch vụ - du lịch làng nghề Bát Tràng (bao gồm giọt ranh). Những người đang kinh doanh hoặc sinh sống trên toàn bộ diện tích Ki ốt trên phải bàn giao Ki ốt cho Công ty Quang Minh quản lý và sử dụng.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội một phần phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thu Huyền và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Vũ Anh Sơn.

#### **Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận bà Huyền và ông Sơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thu Huyền phải chịu 10.117.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh phải chịu 4.896.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh được hoàn trả lại 1.754.000 đồng.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 73/2021/KDTM-ST ngày 14/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ:**

- Điều 426, 480, 481, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 491 Bộ luật dân sự 2005;

- Khoản 4 Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh đối với bà Lê Thu Huyền.

2. Chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê tài sản số: 15/HĐTTS ngày 15/10/2013 giữa Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh với bà Lê Thu Huyền và Hợp đồng thuê tài sản số 03/HĐTTS ngày 25/01/2014 giữa

ông Lê Hoàng với bà Lê Thu Huyền.

3. Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh phải thanh toán cho bà Lê Thu Huyền số tiền là: 421.287.636đ.

4. Bà Lê Thu Huyền phải trả cho Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh toàn bộ Ki ốt K14 và Ki ốt phía sau Ki ốt K14 tại Trung tâm dịch vụ - du lịch làng nghề Bát Tràng (bao gồm giọt ranh). Những người đang kinh doanh hoặc sinh sống trên toàn bộ diện tích Ki ốt trên phải bàn giao Ki ốt cho Công ty Quang Minh quản lý và sử dụng.

5. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huyền và ông Sơn mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0072748 ngày 16/9/2021; Biên lai thu số 0072834 ngày 20/10/2021 của Chi cục thi hành án huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội. Bà Huyền, ông Sơn mỗi người được nhận lại 2.700.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thu Huyền phải chịu 10.117.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh phải chịu 4.896.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Công ty đã nộp 6.650.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0005617 ngày 03/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gia Lâm; nay, Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Quang Minh. Được hoàn trả lại 1.754.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng người 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 Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Gia Lâm;
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Liên Anh**