

Bản án số: 01/2022/KDTM-PT

Ngày 21- 4-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phùng Chí Thiện

*Các Thẩm phán:* Ông Phùng Lâm Hồng

Ông Trương Quyết Thắng

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Tạ Hoàng Tú - Thư ký Tòa án tỉnh Lào Cai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 21/4/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2022/TLPT-KDTM ngày 15/6/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” do bản án sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 06/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2022/QĐ-PT ngày 01/4/2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Văn T

Địa chỉ: Số nhà 106 đường N, tổ 08, phường L, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**2. Bị đơn:** Hợp tác xã đầu tư xây dựng và khai thác quản lý chợ C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu C - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Địa chỉ trụ sở: Tầng II, chợ Du lịch L, đường N, phường L, thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ - Luật sư, văn phòng Luật sư N, thuộc đoàn luật sư tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Số nhà 051 đường L, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Trần Quang M - Luật sư Công ty luật hợp danh H, đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số nhà 037, đường L, quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt

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

Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Đăng K - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Trường G - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lào Cai.

Địa chỉ: Số 591, đường H, phường K, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:** Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN NỘI DUNG VỤ ÁN**

Ngày 05/7/2016 Hợp tác xã đầu tư xây dựng và khai thác quản lý chợ C (gọi tắt là HTX C) được Ủy ban nhân dân (Viết tắt UBND) tỉnh Lào Cai chấp thuận là chủ đầu tư đối với dự án Chợ du lịch P (Nay là dự án Chợ du lịch L) tại vị trí Chợ P, tổ 13 phường L, thành phố L. Quá trình thực hiện dự án do các tiểu thương và HTX C không thống nhất về phương án thuê địa điểm kinh doanh tại chợ dẫn đến khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng. Ngày 31/10/2016 UBND thành phố L chủ trì, tổ chức cuộc họp giữa UBND thành phố, UBND phường P, Ban quản lý chợ, các đoàn thể thành phố L, đại diện HTX C và đại diện hộ kinh doanh tại chợ P để thống nhất đơn giá thuê địa điểm kinh doanh tại chợ P. Tại biên bản cuộc họp ngày 31/10/2016 thể hiện HTX C đưa ra đơn giá thuê với tầng 01 là 170.000đ/m<sup>2</sup>, tầng 02 là 120.000đ/m<sup>2</sup> đại diện các hộ kinh doanh tại chợ P đưa ra nhiều mức giá khác nhau và đề xuất 80.000đ/m<sup>2</sup> (*chưa có hệ số thuận lợi*) duy trì trong 05 năm, 05 năm tăng giá một lần không vượt quá 10%/năm và thống nhất di chuyển chợ ra chợ tạm trong tháng 11/2016 để HTX C nhận mặt bằng xây dựng Chợ Du Lịch L.

Ngày 23/10/2019 HTX C tổ chức cho các hộ kinh doanh bốc thăm vị trí kinh doanh vào chợ Du Lịch L theo quy chế bốc thăm, phương án sắp xếp ngành nghề được UBND thành phố L phê duyệt. Tại thời điểm bốc thăm chợ chưa hoàn thành kiốt chỉ có vạch kẻ phân chia ô, quầy trên sơ đồ, kết quả, anh T đã bốc thăm và được Hội đồng bốc thăm - HTX C xác nhận kết quả tại vị trí ngành hàng quần áo, kiốt số 109, đảm bảo đúng nội quy và quy chế của Hội đồng bốc thăm đề ra. Tháng 11/2020 chợ Du lịch L hoàn thành, HTX C tiến hành ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh và quy định giá thuê tại chợ Du lịch L để các hộ kinh doanh lựa chọn cụ thể như sau:

- HĐ thuê địa điểm kinh doanh có thời hạn 10 năm là 205.000đ/m<sup>2</sup>/tháng.
- HĐ thuê địa điểm kinh doanh có thời hạn 30 năm là 80.000đ/m<sup>2</sup>/tháng.

- HĐ thuê địa điểm kinh doanh có thời hạn cả chu kỳ 64 năm của dự án là 50.000đ/m<sup>2</sup>/tháng.

Không đồng ý với giá thuê địa điểm kinh doanh như trên anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc HTX C phải thực hiện như cam kết ngày 31/10/2016 về giá thuê địa điểm kinh doanh là 80.000đ/m<sup>2</sup>/tháng (*chưa có hệ số thuận lợi*) mức giá này ổn định trong 05 năm mức điều chỉnh giá thuê 05 năm không vượt quá 10%, buộc HTX C phải giao cho chị ki ốt số 109 ngành hàng quần áo theo biên bản xác nhận kết quả bốc thăm ngày 23/10/2019.

Phía HTX C cho rằng dự án chợ Du Lịch L được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm trong thời hạn 70 năm tài sản trên đất được đầu tư xây dựng bằng nguồn vốn của HTX C và nguồn vốn huy động hợp pháp khác. Công trình chợ Du lịch L gồm toàn bộ tài sản là các kiốt, quầy hàng, sạp hàng, quyền khai thác kinh doanh, quyền thuê đất, thương hiệu, công trình phụ trợ đều thuộc quyền sở hữu của HTX C. HTX C xây dựng kế hoạch ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh dựa trên các quy định của pháp luật và xem xét đến quyền lợi của các hộ kinh doanh. Biên bản thỏa thuận ngày 31/10/2016 chỉ thỏa thuận về đơn giá thuê địa điểm kinh doanh tại chợ, phương thức thanh toán, thời hạn thuê không thỏa thuận cụ thể, vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T.

Đối với UBND thành phố L có ý kiến như sau:

Anh T yêu cầu HTX C phải áp giá thuê địa điểm kinh doanh tại chợ Du lịch L theo biên bản ngày 31/10/2016 và yêu cầu HTX C phải bàn giao ki ốt số 109 ngành hàng quần áo, theo biên bản xác nhận kết quả bốc thăm địa điểm kinh doanh tại chợ ngày 23/10/2019.

Quan điểm của UBND thành phố L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bản án số 01/2022/KDTM-ST ngày 06/01/2022 của TAND thành phố Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 1, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3, Điều 4; Điều 141, Điều 142 Luật Thương mại; điểm b, khoản 1, Điều 688; Điều 385; Điều 398; Điều 472; Điều 473; Điều 474 Bộ Luật dân sự năm 2015; khoản 3, Điều 21 Luật Đầu tư và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T về việc yêu cầu HTX C phải áp dụng giá thuê địa điểm kinh doanh tại chợ Du lịch L theo đơn giá là 80.000VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (*Chưa có hệ số thuận lợi*), mức giá này duy trì ổn định trong 05 năm, 05 năm tăng giá một lần không vượt quá 10%/ năm, miễn phí tiền thuê địa điểm kinh doanh trong 01 năm đầu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T về việc yêu cầu HTX Đầu tư xây dựng và khai thác quản lý chợ C phải bàn giao cho anh T ki ốt số 109, ngành hàng quần áo, theo biên bản xác nhận kết quả bốc thăm địa điểm kinh doanh tại chợ Du lịch L ngày 23/10/2019.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 18/01/2022, anh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị TAND tỉnh Lào Cai giải quyết:

Buộc HTX C phải thực hiện đúng biên bản thỏa thuận ngày 31/10/2016 và bàn giao cho anh T, ki ốt số 109 theo kết quả bốc thăm ngày 23/10/2016.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự, trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, của Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đều đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xét thấy nội dung kháng cáo của anh T là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh T nộp trong hạn luật định, có đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận để xem xét, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của anh T:

[2.1] Đối với yêu cầu buộc HTX C phải thực hiện đúng biên bản thỏa thuận ngày 31/10/2016 được giao kết giữa bên cho thuê là HTX C với bên thuê là anh T.

Xét thấy biên bản thống nhất đơn giá thuê địa điểm kinh doanh tại chợ P, thành phố L ngày 16/10/2016 thể hiện HTX C đề xuất giá thuê tại tầng 01 là 170.000đồng/m<sup>2</sup>, tầng 02 là 120.000đồng/m<sup>2</sup>. Các ý kiến tham gia có nhiều ý kiến khác nhau nhưng thống nhất giá thuê địa điểm kinh doanh là 80.000đồng/m<sup>2</sup> (chưa có hệ số thuận lợi) duy trì trong 05 năm tăng giá 01 lần không vượt quá 10%, miễn phí tiền thuê địa điểm kinh doanh trong 01 năm đầu và di chuyển chợ trong tháng 11 ra chợ tạm. Đây được coi là giao dịch dân sự có điều kiện giữa các hộ kinh doanh tại chợ P với HTX C, khi chợ xây xong HTX C và các hộ kinh doanh tham gia cuộc họp sẽ ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh với các điều kiện như nội dung biên bản ngày 31/10/2016, anh T không đồng ý phương thức thuê địa điểm kinh doanh do HTX C đặt ra. Xét thấy anh T không tham gia cuộc họp ngày 31/10/2016 và cũng không ủy quyền cho người khác tham gia cuộc họp, do đó đối với anh T thì biên bản thỏa thuận ngày 31/10/2016 không đáp ứng được yêu cầu về chủ thể của giao dịch dân sự, nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ trong quan hệ thuê tài sản giữa anh T và

HTX C. Tại biên bản ngày 31/10/2016 các bên chỉ thống nhất chung chung giá thuê là 80.000đồng/m<sup>2</sup> trong khi vị trí thuận lợi trong kinh doanh tại mỗi ô, quầy là khác nhau. Anh T cho rằng biên bản này là một hợp đồng dân sự và lấy đó làm căn cứ khởi kiện nhưng biên bản này không đáp ứng được cả về nội dung và hình thức của hợp đồng theo quy định của Bộ luật dân sự. Anh T cho rằng do có thỏa thuận tại biên bản ngày 31/10/2016 nên họ mới đồng ý di chuyển từ chợ cũ ra chợ tạm để bàn giao mặt bằng cho HTX C. Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại chợ P ngày 01/01/2016 giữa Ban quản lý chợ P với các hộ kinh doanh thể hiện, khi nhà nước có quyết định thu hồi địa điểm để đầu tư xây dựng chợ P (hết hạn hợp đồng) thì chậm nhất 30 ngày sau khi nhận được quyết định bên B hộ kinh doanh phải tự tháo dỡ, di dời tài sản trả lại mặt bằng mà không được bồi thường hoặc hỗ trợ kinh phí di chuyển. Tại thông báo gia hạn hợp đồng (ngày 01/4/2016 đến ngày 31/5/2016) thể hiện, hết thời hạn gia hạn nêu trên thời hiệu hợp đồng cho thuê diện tích kinh doanh giữa BQL chợ và các hộ thuê diện tích kinh doanh sẽ chấm dứt, hết hiệu lực mà không cần thủ tục thanh lý. Do đó việc các hộ kinh doanh tự nguyện di chuyển sang chợ tạm cũng là thực hiện các quy định trên.

Bản án sơ thẩm nhận định anh T chưa thỏa thuận phương án thuê, chưa trực tiếp thực hiện ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại chợ Du lịch L với HTX C là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc HTX C phải bàn giao cho anh T ki ốt số 109, ngành hàng quần áo tại chợ Du lịch L, theo biên bản xác nhận kết quả bốc thăm ngày 23/10/2019.

Ngày 23/10/2019 HTX C đã tổ chức cho các hộ kinh doanh thuộc diện ưu tiên bốc thăm nhận vị trí, anh T đã bốc thăm được ki ốt số 109, ngành hàng quần áo. Khi dự án chợ Du lịch L đi vào giai đoạn hoàn thành, HTX C đã thông báo cho các hộ kinh doanh đến ký hợp đồng, hoặc đặt cọc để đảm bảo quyền ưu tiên đối với vị trí đã bốc thăm. Trong thời gian từ tháng 11/2020 đến tháng 4/2021 HTX C đã ban hành 08 Thông báo dưới nhiều hình thức như niêm yết công khai tại bảng tin chợ tạm, bảng tin chợ mới, qua hệ thống phát thanh hàng ngày tại chợ tạm và gọi điện thoại trực tiếp để tất cả cá nhân kinh doanh.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của anh T đã khẳng định đã nhận được các văn bản thông báo của HTX C yêu cầu đến ký hợp đồng nhưng anh T không đến ký vì xác định biên bản ngày 31/10/2016 là hợp đồng nên không phải ký hợp đồng khác. Xét thấy việc bốc thăm được ki ốt số 109, ngành hàng quần áo của anh T là để xác định vị trí, diện tích, địa điểm kinh doanh, đây là điều kiện để thực hiện ký kết hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ tài chính không phải việc anh T đã bốc thăm được ki ốt 109 là thuộc quyền kinh doanh của anh. Theo công văn số 1931/UBND-KT ngày 27/11/2020 của UBND thành phố L cũng đã xác định thời hạn cuối cùng để các cá nhân đã bốc thăm thực hiện việc ký hợp đồng là ngày 15/12/2020 và công văn số 206/SCT-TM, ngày 09/2/2021 của Sở Công thương tỉnh Lào Cai cũng đã nêu rõ nội dung "*Thời hạn bảo lưu kết quả bốc thăm kéo dài đến hết ngày 10/02/2021*". Nhưng

anh T không đến ký hợp đồng như vậy anh T đã tự ý từ bỏ nhu cầu thuê ki ốt 109. Vì vậy, HTX C không bàn giao ki ốt 109 cho anh T theo biên bản xác nhận kết quả bốc thăm điểm kinh doanh tại chợ Du lịch L ngày 23/10/2019.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, anh T không cung cấp được chứng cứ chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ. Vì vậy kháng cáo của anh T không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo là nguyên đơn anh T phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 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.

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 06/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

**2.** Về án phí phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn T phải chịu 2.000.000<sup>d</sup> (*Hai triệu đồng chẵn*) tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 2.000.000<sup>d</sup> (*Hai triệu đồng chẵn*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu AC-21P số 0001318 ngày 24/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

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

*“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”.*

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND thành phố Lào Cai;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS thành phố Lào Cai;
- Lưu HSVA; TA.

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

**Phùng Chí Thiện**

