

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 14/2023/DS-PT

Ngày 31/3/2023

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Hữu Tăng.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nga.

Ông Phạm Trung Thực.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên:* Ông Nguyễn Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2023/DS – PT ngày 17 tháng 01 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”.

Do Bản án sơ thẩm số 85/2022/DS - ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2023 vụ án giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Công ty TNHH Một thành viên D ở và đô thị (HUDS).

Địa chỉ: Đường N, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Thiệu Hữu H – Giám đốc Công ty. (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trương Quốc H1 – Giám đốc Xí nghiệp D1. (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Chiến T – Phó giám đốc Xí nghiệp D1. (Có mặt).

Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên D ở và khu đô thị (HUDS)

Địa chỉ: Số A, đường N, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

(*Theo Giấy ủy quyền số 16/UQ-HUDS ngày 15/02/2023*)

**Bị đơn:** Bà Ngô Thanh N, sinh năm: 1960 (Có mặt).

Người được bà N ủy quyền: Anh Nguyễn Đức L, sinh năm: 1981 (Có mặt).

Đều có HKTT: Số 19 BT2, B L, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

Đều trú tại: Số C, Phố T, khu đô thị E, xã X, huyện V, tỉnh Hưng Yên.

**Người kháng cáo:** Bị đơn bà Ngô Thanh N.

Bà N, anh L và ông T có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên D ở và đô thị (HUDS) trình bày:

Ngày 20/11/2012, giữa Công ty H3 với bà Ngô Thanh N ký hợp đồng số 178/2012/HDKTÔ theo đó bà Ngô Thanh N có thuê của Công ty H3 01 ki ốt tại số I, tầng A chung cư N Khu đô thị B, quận H, thành phố Hà Nội. Thời gian thuê ki ốt kể từ ngày 20/11/2012 đến hết ngày 31/12/2012 với giá thuê là 90.000đ/m<sup>2</sup>. Quá trình thực hiện hợp đồng giữa bà N với công ty đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Bà N đã thực hiện đầy đủ và hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán với Công ty H3. Tuy nhiên, sau khi hợp đồng thuê ki ốt hết hiệu lực, giá thuê ki ốt có điều chỉnh tăng từ ngày 01/01/2013; Bà N không đồng ý với giá thuê này của Công ty, không ký hợp đồng mới khi hợp đồng thuê đã hết hạn thì bà N phải bàn giao mặt bằng ki ốt nhưng bà N không thanh lý Hợp đồng cũ, không bàn giao ki ốt cho Công ty mà chiếm dụng trái phép mặt bằng ki ốt số 9, tầng 1 chung cư N Khu đô thị B

Để thu hồi mặt bằng ki ốt số 9, tầng 1 chung cư N Khu đô thị B và tiền thuê ki ốt của bà Ngô Thanh N công ty 10 lần gửi các Thông báo về việc thu hồi ki ốt và nộp tiền thuê ki ốt. Cụ thể như sau:

- Ngày 06/3/2014, Công ty H3 đã gửi bà N Thông báo số 142/TB-HUDS-DVDT về việc thu hồi ki ốt, siêu thị, sạp hàng.

- Ngày 10/10/2014, Công ty H3 đã gửi bà N Thông báo số 810/TB-HUDS về việc giải quyết Hợp đồng thuê ki ốt chung cư.

- Ngày 27/10/2014, Công ty H3 đã gửi bà N Thông báo số 817/TB-HUDS về việc giải quyết Hợp đồng thuê ki ốt chung cư (lần 2).

- Ngày 06/11/2014, Công ty H3 đã gửi bà N Thông báo số 916/TB-HUDS về việc giải quyết Hợp đồng thuê ki ốt chung cư (lần 3).

- Ngày 29/4/2016, Công ty H3 đã gửi bà N Thông báo số 468/TB-HUDS về việc về việc thu hồi công nợ và tài sản thuộc sở hữu Nhà nước bị chiếm dụng trái phép.

- Ngày 03/6/2016, Công ty H3 đã gửi bà N Thông báo số 598/TB-HUDS về việc thu hồi công nợ và tài sản thuộc sở hữu Nhà nước bị chiếm dụng trái phép.

- Ngày 26/9/2016, Công ty H3 đã gửi bà N Thông báo số 499/TB-HUDS về việc Công ty H3 tiếp tục thu hồi công nợ và mặt bằng ki ốt, siêu thị là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước đang bị chiếm dụng trái phép.

- Ngày 12/12/2016, Chi nhánh Công ty H3 đã gửi bà N Thông báo số 267/TB-XN1 về việc nộp tiền thuê ki ốt.

- Ngày 26/12/2016, Chi nhánh Công ty H3 đã gửi bà N Thông báo số 315/TB-XN1 về việc nộp tiền thuê ki ốt.

- Ngày 04/01/2017, Chi nhánh Công ty H3 đã gửi bà N Thông báo số 02/TB-XN1 về việc nộp tiền thuê ki ốt.

- Ngày 10/02/2017, Công ty H3 đã gửi 01 Thông báo số 436/TB-HUDS về việc triển khai ký Hợp đồng thuê ki ốt và chương trình tri ân khách hàng thuê ki ốt tầng 1 nhà chung cư của Công ty H3.

- Ngày 22/6/2020, Công ty H3 thu hồi xong mặt bằng ki ốt số 9, tầng 1 chung cư N Khu đô thị B

Bà N đã nhận được các Thông báo trên và nắm được nội dung Thông báo nhưng bà N không hợp tác làm việc với công ty nên không có biên bản. Có hai lần bà N ký biên bản làm việc, vào ngày 29/11/2017 và vào ngày 19/3/2020. Tại các biên bản này công ty thông báo cho bà N biết về số tiền thuê ki ốt bà phải trả và yêu cầu bà bàn giao ki ốt nếu không ký hợp đồng, bà N đề nghị công ty H3 xem xét giảm giá thuê để bà tiếp tục ký hợp đồng thuê ki ốt và giảm thiệt hại cho bà.

Do nhiều lần làm việc với bà N nhưng bà N không bàn giao ki ốt nên ngày 01/6/2020 công ty thông báo với bà N về việc thu hồi ki ốt, tại buổi làm việc ý kiến của bà N là công ty muốn làm gì thì làm. Sau khi làm việc với bà N vào ngày 01/6/2020 công ty C thực hiện việc thu hồi ki ốt. Đến ngày 22/6/2020 công ty thu hồi được ki ốt, cùng ngày công ty ký hợp đồng cho ông H2 thuê và bàn giao ki ốt cho ông H2.

Từ ngày 01/01/2013 đến ngày 21/6/2020, bà N không thanh toán tiền thuê ki ốt cho Công ty TNHH Một thành viên D ở và đô thị (HUDS). Vì vậy ngày 13/8/2020 Công ty TNHH Một thành viên D ở và đô thị (HUDS) làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Văn Giang đề nghị Tòa án buộc bà N phải bồi thường cho Công ty H3 số tiền sử dụng mặt bằng ki ốt số 9, tầng 1 chung cư N Khu đô thị B, tạm tính đến ngày 01/8/2020 là 925.672.960 đồng trong đó: Nợ gốc là tiền sử dụng mặt bằng ki ốt theo giá cho thuê của Công ty từ ngày 01/01/2013 đến 21/6/2020 là 706.540.950 đồng; Lãi trả chậm tính đến ngày 01/8/2020 đối với số tiền lãi do chậm trả là 219.132.010 đồng.

Quá trình giải quyết tại Tòa án Công ty TNHH Một thành viên D ở và đô thị (HUDS) rút yêu cầu đối với số tiền lãi do chậm trả là 219.132.010 đồng, yêu cầu bà N phải trả 706.540.950 đồng là số tiền thuê ki ốt trong thời gian bà N chiếm dụng.

Người được bị đơn ủy quyền anh Nguyễn Đức L (con bà N) trình bày: Giữa bà Ngô Thanh N với Công ty H3 có ký hợp đồng thuê ki ốt như Công ty trình bày là đúng. Tuy nhiên khoảng gần cuối năm 2012 công ty H3 có gửi cho bà N Thông báo thay đổi giá thuê ki ốt, theo đó giá thuê năm 2012 là 90.000đ/m<sup>2</sup>, đến cuối năm 2012 thông báo giá thuê mới tăng lên là 240.000đ/m<sup>2</sup>. Không đồng ý với giá thuê này nên bà N đóng cửa ki ốt không thuê và cũng không ký hợp đồng thuê nữa và thực tế bà N cũng không sử dụng ki ốt này từ

cuối tháng 12/2012 đến nay, khi đó bà N không thông báo với công ty H3 và cũng không làm thanh lý hợp đồng và bàn giao lại ki ốt cho công ty H3. Sau đó cứ khoảng 01 năm công ty H3 lại gửi cho bà N thông báo về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê ki ốt, thanh lý hợp đồng thuê cũ, ký kết hợp đồng thuê mới hoặc trả lại mặt bằng ki ốt cho công ty H3. Có năm bà N nhận thông báo, có năm bà N từ chối nhận. Khi nhận được thông báo, bà N xác định không còn liên quan gì đến hợp đồng thuê ki ốt với Công ty H3 nữa vì theo Điều 4 Hợp đồng thuê ki ốt số 178/2012/HĐTKÔ bà N ký kết với công ty H3 thì khi hết thời hạn thuê, công ty H3 sẽ có Thông báo mời bà N đến làm thủ tục thanh lý hợp đồng. Trong trường hợp quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc hợp đồng nếu bà N không đến thì công ty H3 coi như bà N không có nhu cầu thuê và sẽ đơn phương thanh lý hợp đồng, thu hồi ki ốt và cho đối tác khác thuê ki ốt này. Như vậy, công ty H3 không thu hồi ki ốt và không cho người khác thuê là trách nhiệm của công ty H3. Bà N không có trách nhiệm tài chính với công ty H3 về ki ốt số 09 Nơ3, bán đảo Linh Đ kể từ ngày hết hạn hợp đồng thuê ki ốt số 178/2012/HĐTKÔ. Việc công ty H3 thu hồi ki ốt số 09 vào ngày 21/06/2020 để cho người khác thuê bà N không biết. Do đó bà N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty H3.

Anh L1 đề nghị Tòa án xem xét việc công ty H3 để thời gian lâu như vậy mới lấy lại ki ốt và yêu cầu bà N thanh toán tiền thuê ki ốt trong thời gian từ 01/01/2013 đến 21/6/2020 có đúng quy định của pháp luật về thời hiệu không.

Tại bản án số 85/2022/DS - ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang đã quyết định:

**Căn cứ:**

Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406; Điều 480; Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005.

Điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 157; Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi suất của Công ty TNHH Một thành viên D ở và đô thị (HUDS) đối với bà Ngô Thanh N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên D ở và đô thị (HUDS) đối với bà Ngô Thanh N.

Buộc bà Ngô Thanh N phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên D ở và đô thị (HUDS) số tiền 706.540.950 đồng.

Bằng chữ: Bảy trăm linh sáu triệu, năm trăm bốn mươi nghìn, chín trăm năm mươi đồng.



4. Về án phí: Bà Ngô Thanh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.261.000 đồng (Ba mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi một nghìn đồng).

Trả lại Công ty TNHH Một thành viên D ở và đô thi (HUDS) số tiền 23.167.000 đồng (Hai mươi ba triệu, một trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0010521 ngày 02 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà Ngô Thanh N kháng cáo xác định việc Công ty H3 không đến nhận lại nhà cho thuê là do lỗi của công ty chứ không phải do bà. Sau khi hết hạn hợp đồng thuê giữa bà với công ty không ký hợp đồng mới và bà cũng không sử dụng ki ốt mà bà thuê của Công ty nữa. Theo Điều 4 của hợp đồng thì hết thời hạn thuê, công ty H3 sẽ có Thông báo mời bà N đến làm thủ tục thanh lý hợp đồng. Trong trường hợp quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc hợp đồng nếu bà N không đến thì công ty H3 coi như bà N không có nhu cầu thuê và sẽ đơn phương thanh lý hợp đồng, thu hồi ki ốt và cho đối tác khác thuê ki ốt này. Như vậy việc công ty không đến nhận lại tài sản để cho người khác thuê do lỗi của công ty chứ không phải lỗi của bà. Do đó bà N yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xử bác yêu cầu khởi kiện của công ty H3.

Tại quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Giang xác định thời hiệu để công ty H3 khởi kiện đã hết. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên hủy án sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết vụ án phía công ty H3 xác định có nộp đơn khởi kiện đến TAND quận Hoàng Mai, sau đó Công ty H3 đã rút đơn khởi kiện về, nhưng TAND huyện Văn Giang chưa thu thập tài liệu xác định Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai chưa giải quyết là thiếu sót cần thu thập.

Quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm phía công ty xác định do bà N chậm thực hiện nghĩa vụ giao tài sản cho thuê nên bà N có trách nhiệm trả tiền thuê trong thời gian chậm bàn giao ki ốt và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xử bác yêu cầu kháng cáo của bà N.

Về phía bà N xác định khi hết hạn hợp đồng thuê bà có thông báo cho công ty đến nhận lại tài sản cho thuê nhưng công ty không đến nhận ki ốt, vì là bất động sản nên việc bàn giao ki ốt phải tại nơi có ki ốt. Do công ty không đến nhận bàn giao nên bà đã dọn dẹp sạch sẽ ki ốt. Công ty bàn giao cho bà như thế nào thì bà bàn giao cho công ty như vậy và bà đóng cửa để đầy coi như bà đã trả công ty, thực tế sau khi trả công ty bà cũng không sử dụng ki ốt đó từ khi hết hạn hợp đồng đến nay. Việc công ty không đến nhận bàn giao ki ốt để cho người khác thuê là do lỗi của công ty chứ không phải do lỗi của bà. Về phía bà, bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng. Do vậy việc Công ty khởi kiện với lý do bà chậm thực hiện nghĩa vụ giao ki ốt là không đúng.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện Văn Giang hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS - ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang và đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, HĐXX nhận định:*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bà N kháng cáo trong hạn và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên việc kháng cáo của bà N là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Về phía công ty cho rằng sau khi hết hạn hợp đồng bà N không bàn giao tài sản thuê cho công ty nên bà N đã vi phạm Điều 10 Hợp đồng thuê ki ốt nên bà N phải trả công ty tiền thuê ki ốt trong thời gian chậm trả theo hợp đồng, bà N cho rằng bà đã thực hiện đúng theo Điều 4 và Điều 10 của hợp đồng nên bà không có trách nhiệm phải trả Công ty tiền thuê ki ốt sau khi hợp đồng chấm dứt. Như vậy các bên có tranh chấp về quyền và nghĩa vụ được quy định trong các điều khoản của hợp đồng và thực tế để giải quyết vụ án cần căn cứ vào các điều khoản của hợp đồng và pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án là hợp đồng thuê tài sản và thuê nhà. Do đó quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thanh N đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của công ty H3, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét Hợp đồng số 178/2012/HDKTÔ ngày 20/11/2012 được lập giữa công ty H3 với bà Ngô Thanh N theo đó bà N thuê ki ốt số 9, tầng 1 chung cư N Khu đô thị B, quận H, thành phố Hà Nội của công ty H3. Quá trình ký kết hợp đồng giữa công ty và bà N hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên có giá trị pháp lý buộc các bên phải thực hiện các điều khoản được quy định trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng cả bà N và Công ty H3 đều xác định các bên đều thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng. Như vậy quyền và lợi ích hợp pháp của các bên trong hợp đồng được bảo đảm.

[2.2] Về phía công ty H3 cho rằng bà N chậm thực hiện nghĩa vụ giao ki ốt cho công ty nên bà N có trách nhiệm trả tiền thuê trong thời gian chậm thực

hiện nghĩa vụ giao ki ốt, tuy nhiên phía công ty không cung cấp được chứng cứ chứng minh ngay khi hợp đồng thuê hết hạn vào ngày 31/12/2012 thì ngày 01/01/2013 công ty có đến nhận ki ốt mà bà N không bàn giao. Trong khi đó tại khoản 4 Điều 494 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “ Bên cho thuê nhà được lấy lại nhà cho thuê khi thời hạn thuê đã hết”. Do ki ốt là bất động sản nên việc giao trả ki ốt phải được thực hiện tại nơi có ki ốt là bất động sản. Như vậy việc Công ty H3 không đến nhận lại ki ốt sau khi thời hạn thuê đã hết là công ty đã tự mình từ bỏ thực hiện quyền của mình và đó là lỗi thuộc về công ty. Ngoài ra về phía công ty cũng không chứng minh được sau khi hết thời hạn thuê bà Ngô Thanh N tiếp tục sử dụng ki ốt, trong khi đó theo lời khai của người làm chứng là bà Nguyễn Thị L2 là người kinh doanh tại ki ốt số 10, anh Nguyễn Ngọc T1 là người kinh doanh tại ki ốt số 8 (cạnh ki ốt số 9) xác nhận: bà L2 và anh T1 kinh doanh tại ki ốt số 8 và số 10 từ năm 2014 đến nay, trong thời gian từ năm 2014 đến năm 2020 ki ốt số 9 đóng cửa không mở cửa kinh doanh. Lời khai của người làm chứng trên phù hợp với lời khai của bà N xác định sau khi hết thời hạn thuê Công ty không đến nhận lại ki ốt nên bà đóng cửa lại để trả công ty. Do đó bà N đã thực hiện đúng giao ki ốt đã thuê cho Công ty H3 ngay sau khi thời hạn thuê đã hết, và như vậy kể từ thời điểm thời hạn thuê đã hết về phía Công ty thực hiện đầy đủ quyền năng của chủ sở hữu đó là quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt ki ốt và về phía bà N không có bất cứ quyền gì đối với ki ốt đã thuê. Thực tế tại Điều 4 của hợp đồng đã quy định: *Hết thời hạn thuê, công ty H3 sẽ có Thông báo mời bà N đến làm thủ tục thanh lý hợp đồng. Trong trường hợp quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc hợp đồng nếu bà N không đến thì công ty H3 coi như bà N không có nhu cầu thuê và sẽ đơn phương thanh lý hợp đồng, thu hồi ki ốt và cho đối tác khác thuê ki ốt này.* Như vậy hết thời hạn thuê công ty không thực hiện quyền năng đầy đủ với tư cách là chủ sở hữu đến nhận lại ki ốt để cho người khác thuê là công ty đã tự mình từ bỏ một phần quyền năng của chủ sở hữu nên công ty phải tự chịu trách nhiệm đối với hành vi của mình.

Xét nội dung các thông báo công ty cho rằng gửi cho bà N chủ yếu là yêu cầu bà N đến giải quyết hợp đồng thuê ki ốt và thu tiền thuê ki - ốt và thu hồi ki ốt cũng như thanh lý hợp đồng. Như phân tích tích trên khi thời hạn thuê đã hết về phía công ty không đến nhận lại ki ốt đã cho thuê là lỗi của công ty, về phía công ty yêu cầu bà N ký tiếp hợp đồng nhưng bà N xác định không ký nếu giảm giá thuê thì bà mới ký đây là quyền của các chủ thể khi tham gia giao kết hợp đồng có quyền ký hay không ký chứ không ai được ép buộc bà N phải ký. Thực tế giữa Công ty H3 và bà N không ký tiếp hợp đồng thuê ki ốt nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Còn đối với nội dung thông báo thu hồi ki ốt và thanh lý hợp đồng ngay tại Điều 4 của hợp đồng nêu trên đã quy định... *Trong trường hợp quá 10 ngày kể từ ngày kết thúc hợp đồng nếu bà N không đến thì công ty H3 coi như bà N không có nhu cầu thuê và sẽ đơn phương thanh lý hợp đồng, thu hồi ki ốt và cho đối tác khác thuê ki ốt.* Nên việc thông báo thu hồi ki ốt, thanh lý hợp đồng không có ý nghĩa về mặt pháp lý mà như phân tích trên kể từ khi hết thời hạn thuê Công ty đã có đầy đủ quyền năng của chủ sở hữu

đối với Ki ốt. Thực tế ngày đến 21/6/2020 Công ty đã thực hiện quyền của mình cho anh H2 thuê ki ốt trên. Hơn nữa trong các nội dung thông báo có nội dung thu hồi ki ốt nhưng không có nội dung thể hiện ngày, giờ, tháng, năm, địa điểm bà N có mặt để Công ty thực hiện việc thu hồi. Lẽ ra khi thông báo thu hồi phải ghi rõ thời gian, địa điểm bà N phải có mặt để công ty thực hiện việc thu hồi để đúng ngày giờ trên Công ty đến mà bà N không có mặt và lập biên bản về việc bà N không có mặt làm căn cứ xác định có việc bà N không thực hiện việc bàn giao ki ốt, cũng như ngay sau khi hết thời hạn thuê công ty đến nhận lại ki ốt nhưng bà N không bàn giao thì lập biên bản về việc bà N không bàn giao làm căn cứ giải quyết tranh chấp phát sinh sau này. Những thiếu sót trên là do lỗi của Công ty H3, nên công ty H3 phải tự chịu trách nhiệm về việc không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình với tư cách là chủ sở hữu ki ốt.

Từ phân tích trên có đủ cơ sở xác định bà N đã thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng, bàn giao ki ốt khi đã hết thời hạn thuê. Việc công ty H3 không đến nhận ki ốt để cho người khác thuê là công ty đã tự mình tước bỏ phần quyền của mình và sau khi hết thời hạn thuê giữa Công ty H3 với bà N không ký hợp đồng thuê mới nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Vì vậy việc Công ty H3 khởi kiện buộc bà N phải trả tiền thuê ki ốt là không có cơ sở chấp nhận. Do đó kháng cáo của bà N yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên bác yêu cầu khởi kiện của Công ty H3 là có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng nghị cho rằng việc công ty H3 khởi kiện đã hết thời hiệu khởi kiện vì tranh chấp phát sinh từ năm 2013 nên đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên hủy án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm về phía đại diện theo ủy quyền của bà N chỉ đề nghị Tòa án xem xét việc công ty H3 để thời gian lâu như vậy mới lấy lại ki ốt và yêu cầu bà N thanh toán tiền thuê ki ốt trong thời gian từ 01/01/2013 đến 21/6/2020 có đúng quy định của pháp luật về thời hiệu hay không chứ không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Trong khi đó theo quy định tại Khoản 2 điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự thì "*Tòa án chỉ áp dụng thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc*" và tại biên bản lấy lời khai của anh Nguyễn Đức L ngày 22/02/2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên xác định quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm anh không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện. Do đó kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên là không có căn cứ chấp nhận và như vậy tại phiên tòa phúc thẩm anh L yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện cũng không có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng nghị xác định cấp sơ thẩm không xác minh để xác định Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã giải quyết vụ việc kiện của Công ty H3 chưa là thiếu sót về phần này Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên đã khắc phục. Do đó kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Giang là có căn cứ chấp nhận.



Về án phí: Bà N không phải nộp án phí sơ thẩm và kháng cáo của bà N có cơ sở chấp nhận nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Công ty H3 phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các điều: 480, 481, 482, 484; 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496 và 499 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhận dân huyện V về việc hủy bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS - ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang và đình chỉ giải quyết vụ án.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Văn Giang về việc thu thập thêm chứng cứ.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thanh N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 85/2022/DS - ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Giang.

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH M dịch vụ và nhà ở đô thị HUDS về việc yêu cầu bà N phải trả tiền thuê nhà, tiền sử dụng mặt bằng ki ốt theo giá cho thuê của Công ty từ ngày 01/01/2013 đến 21/6/2020 là 706.540.950 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm Công ty H3 phải nộp 32.261.000 đồng (*Ba mươi hai triệu, hai trăm sáu mươi một nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ với số tiền 23.167.000đ Công ty H3 đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010521 ngày 02/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Giang, Công ty H3 phải nộp tiếp số tiền còn lại 9.000.000đ (*Chín triệu đồng*).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả bà N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010772 ngày 16/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TA, Chi cục THA huyện Văn Giang
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Hoàng Hữu Tăng**





