

Bản án số: **194/2025/KDTM-PT**

Ngày: 13/8/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê địa điểm.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toà: Ông Trần Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Bằng

Bà Trần Thị Thanh Thảo

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Phương Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Bùi Vũ Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 116/2025/TLPT-KDTM ngày 03 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê địa điểm" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 596/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 687/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH quản lý và dịch vụ Khu đô thị N

Địa chỉ: Toà nhà Nam Cường, Km số 4 đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Kim O – Giám đốc (Vắng mặt)

Bị đơn: Công ty cổ phần truyền thông tập trung M

Địa chỉ: Phòng số 1-2, Tầng 21, Toà nhà Tháp 1, số 3A-3B phố T, phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Phòng số 1-2, Tầng 21, Toà nhà Tháp 1, số 3A-3B phố T, phường S, thành phố H)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Phan Duy K – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Thị Phương A, ông Hà Mạnh C; Địa chỉ: Số 29 phố L, phường N, thành phố Hà Nội (Bà Phương Anh có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai tiếp theo, người đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/5/2011, Công ty TNHH quản lý và dịch vụ Khu đô thị N (gọi tắt là công ty N) và Công ty cổ phần truyền thông tập trung Mặt Trời Vàng (gọi tắt là Công ty G) ký hợp đồng thuê địa điểm số 20/2011/HĐKTGFMHN, theo đó Công ty G được thiết lập hệ thống thông tin màn hình LCD và khung tranh tại sảnh/trong buồng thang máy tại các tòa nhà văn phòng và chung cư của 3 khu đô thị mới Dương Nội, Phùng Khoang, Cổ Nhuế do Công ty N quản lý để đăng các bản tin công cộng, thông tin giải trí, quảng cáo hàng hóa và dịch vụ mà pháp luật Việt Nam cho phép. Hợp đồng có thời hạn 10 năm từ ngày 28/5/2011 và được gia hạn 2 năm đến ngày 28/5/2023. Từ ngày 01/10/2019, đến ngày hợp đồng chấm dứt, Công ty G được thiết lập hệ thống thông tin màn hình LCD/LED và khung tranh tại sảnh/trong buồng thang máy của các tòa nhà tại:

Tòa nhà CT8 (A,B,C,D); (A,B,C,D,E,F,G);HH2 (D,E) khu đô thị mới Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Tòa nhà CT3 (A,B,C,D) khu đô thị Cổ Nhuế, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Với giá thuê: Đối với Tòa nhà 100% là văn phòng: Với LCD là 20.000.000 đồng/01LCD/năm; với DP là 5.800.000 đồng/01DP/năm. Đối với tòa nhà vừa là văn phòng vừa là chung cư: Với LCD là 15.000.000 đồng/01LCD/năm; với DP là 4.500.000 đồng/01DP/năm: Đối với Tòa nhà là chung cư; đối với LCD là 10.000.000 đồng/01LCD/năm; với Frame là 3.000.000 đồng/01Frame/năm. Giá này đã bao gồm VAT, chi phí điện và an ninh. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm pháp lý khi sửa đổi, tạm dừng và chấm dứt hợp đồng, tranh chấp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã ký kết 16 phụ lục hợp đồng, sửa đổi bổ sung hợp đồng, trong đó có các phụ lục hợp đồng xác định giá trị thanh toán, phụ lục xác định phạt vi phạm và lãi do chậm thanh toán.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 phụ lục điều chỉnh số 13-20/2011/HĐKTGFMHN của hợp đồng, Công ty G có trách nhiệm thanh toán cho Công ty N theo tiến độ 03 tháng/lần trong vòng 10 ngày đầu tiên của tháng phải thanh toán. Tuy nhiên, từ tháng 02/2022, Công ty G thường xuyên chậm chễ nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Đến nay Công ty G còn nợ Công ty N 388.857.890 đồng tiền phải thanh toán theo hợp đồng thuê địa điểm. Công ty N đã nhiều lần liên hệ làm việc, gửi công văn yêu cầu thanh toán nhưng Công ty G vẫn không thực hiện việc thanh toán. Nay Công ty N khởi kiện yêu cầu Công ty G thanh toán 388.857.890 đồng tiền thuê chưa thanh toán của Hợp đồng; phạt vi phạm hợp đồng do chậm thanh toán 151.107.527 đồng và tiền lãi do chậm thanh

toán tạm tính đến ngày 27/9/2023 là 91.222.728 đồng. Tổng cộng 631.188.145 đồng

Bị đơn là Công ty G không cung cấp lời khai, tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 76/2024/KDTM-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH quản lý và dịch vụ Khu đô thị N đối với Công ty cổ phần truyền thông tập trung M

Buộc Công ty cổ phần truyền thông tập trung M phải thanh toán cho Công ty TNHH quản lý và dịch vụ Khu đô thị N số tiền còn lại của hợp đồng thuê địa điểm là 388.857.890 đồng

Công ty cổ phần truyền thông tập trung M phải thanh toán cho Công ty TNHH quản lý và dịch vụ Khu đô thị N 151.107.527 đồng tiền phạt vi phạm do chậm thanh toán.

Công ty cổ phần truyền thông tập trung M phải thanh toán cho Công ty TNHH quản lý và dịch vụ Khu đô thị N tiền lãi do các kỳ chậm thanh toán đến ngày 27/9/2024 là 91.222.728 đồng.

Tổng số tiền Công ty cổ phần truyền thông tập trung M phải thanh toán cho Công ty TNHH quản lý và dịch vụ Khu đô thị N là 631.188.145 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu xin thi hành án người phải thi hành án còn chịu lãi suất của số tiền chưa thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 23/12/2024 Công ty cổ phần truyền thông tập trung M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung:

- Sau khi nhận được Giấy triệu tập đến phiên tòa, Công ty đã làm đơn xin hoãn phiên tòa, từ đó đến ngày xét xử, Công ty không nhận được văn bản của Tòa án cấp sơ thẩm;

- Về số tiền thuê địa điểm: Theo hồ sơ thanh toán của Công ty thì số tiền còn nợ chỉ là 387.504.202 đồng chứ không phải là 388.857.890 đồng;

- Về tiền phạt vi phạm hợp đồng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty phải thanh toán số tiền 151.107.527 đồng chiếm khoảng 1/3 giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm (388.857.890 đồng) là không đúng quy định của Luật Thương mại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bị đơn đã có đơn xin rút yêu cầu kháng cáo về số tiền thuê địa điểm còn nợ. Bị đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu kháng cáo còn lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo Công ty G đã rút tại phiên tòa; Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty G về số tiền phạt vi phạm hợp đồng, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Hà Đông.

Về án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Công ty Goldsun không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

1. Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần truyền thông tập trung Mặt Trời Vàng hợp lệ, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được chấp nhận.

2. Về việc vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

3. Về tính hợp pháp của hợp đồng thuê địa điểm:

Ngày 28/5/2011, Công ty N và Công ty G ký hợp đồng thuê địa điểm số 20/2011/HĐKTGFMHN. Xét thấy Công ty N và Công ty G là các pháp nhân được thành lập hợp pháp theo quy định của pháp luật đã giao kết hợp đồng tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực thi hành đối với các bên.

4. Xét kháng cáo của Bị đơn:

4.1. Về số tiền nợ gốc: Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bị đơn đã rút kháng cáo đối với yêu cầu này nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết.

4.2. Về việc bị đơn cho rằng không nhận được văn bản thông báo ngày xét xử: Tài liệu trong hồ sơ thể hiện ngày 12/9/2024 Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án quận Hà Đông đã được phát thành công cho Công ty G và ngày 20/9/2024 Thông báo mở lại phiên tòa đã được phát thành công cho Công ty G theo xác nhận của Bureau Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Do đó kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ.

4.3. Về số tiền phạt vi phạm hợp đồng: Khoản 5 Điều 1 Phụ lục số 13-20/2011/ HĐKTGFMHN quy định: Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên B vi phạm các nội dung sau: Bên B chậm thanh toán quá 30 ngày. Trường hợp một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định thì bên vi phạm sẽ phải chịu phạt số tiền tương ứng với giá trị của hợp đồng trong thời gian còn lại của đợt thanh toán đó.

Xét thấy: Phụ lục hợp đồng các bên ký kết có thỏa thuận về phạt vi phạm hợp đồng. Do Công ty G vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên mức phạt theo thỏa thuận của các bên không phù hợp với quy định tại Điều 301 Luật Thương mại. Các bên đều xác nhận số tiền nợ gốc chưa thanh toán là 388.857.890 đồng. Như vậy xác định giá trị phần nghĩa vụ của hợp đồng bị vi phạm là 388.857.890 đồng và mức phạt vi phạm hợp đồng không quá 8% giá trị phần nghĩa vụ của hợp đồng bị vi phạm.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty G phải thanh toán cho Công ty N số tiền phạt vi phạm là 151.107.527 đồng là không đúng quy định của pháp luật. Do đó có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty G.

5. Về cách tuyên khoản tiền lãi chậm thi hành án: Công ty N và Công ty G có thỏa thuận về tiền lãi chậm thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu xin thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự là không đúng hướng dẫn tại Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, do đó cần phải sửa án sơ thẩm về cách tuyên án.

6. Về án phí sơ thẩm: Công ty N phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận và Công ty G phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán.

7. Về án phí phúc thẩm: Công ty G không phải chịu án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 148, Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 280, 357, 440, 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 301 Luật Thương mại;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần truyền thông tập trung M về số tiền thuê địa điểm còn nợ.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần truyền thông tập trung M.

- Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 76/2024/KDTM-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH quản lý và dịch vụ Khu đô thị N đối với Công ty cổ phần truyền thông tập trung M.

2. Buộc Công ty cổ phần truyền thông tập trung M phải trả Công ty TNHH quản lý và dịch vụ Khu đô thị N số tiền tính đến ngày 27/9/2024 là 511.189.249 đồng, trong đó nợ gốc là 388.857.890 đồng, nợ lãi là 91.222.728 đồng, phạt vi phạm hợp đồng là 31.108.631 đồng.

3. Kể từ ngày tiếp theo ngày xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành 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.

4. Án phí:

- Về án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH quản lý và dịch vụ Khu đô thị N phải chịu 5.999.944 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào số tiền 14.500.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014955 ngày 05/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 6 - thành phố Hà Nội). Hoàn trả Công ty TNHH quản lý và dịch vụ Khu đô thị N 8.500.056 đồng.

Công ty cổ phần truyền thông tập trung M phải chịu 24.447.570 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm:

Hoàn trả Công ty cổ phần truyền thông tập trung M 2.000.000 đồng tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0044996 ngày 26/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông (Nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 6 - thành phố Hà Nội).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Hà Nội;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 – Hà Nội;
- Dương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Trần Anh Tuấn

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội;

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

- Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên;
- Dương sự;
- Lưu VP, HS.

Trần Anh Tuấn

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa;
- Dương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Trần Anh Tuấn

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa;
- Dương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Trần Anh Tuấn

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

BÁO CÁO
XÉT XỬ VỤ ÁN KINH DOANH THƯƠNG MẠI

Kính gửi: lãnh đạo Tòa án nhân dân quận Đống Đa

Tôi là: Trần Anh Tuấn, thẩm phán

Báo cáo vụ án Kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 98/2020/TLST-KDTM ngày 20/10/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng cung cấp và lắp đặt", giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Long Thịnh Việt Nam

Địa chỉ: Số 2 ngõ 58/1 phố Hoàng Đạo Thành, phường Kim Giang, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần thương mại và truyền thông Vinasing

Địa chỉ: Tầng 19 toà nhà Ocean Part, số 1 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Nội dung vụ án: Ngày 05/7/2018 Công ty TNHH MTV Long Thịnh Việt Nam và Công ty cổ phần thương mại và truyền thông Vinasing ký hợp đồng cung cấp và lắp đặt số 01/HĐKT/VNS-LTVN. Theo hợp đồng, Công ty Long Thịnh cung cấp và lắp đặt hệ thống biển hộp đèn tại các cầu bộ hành trên địa bàn Thành phố Hà Nội. Thời hạn thanh toán: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày nghiệm thu bàn giao công trình. Công ty Long Thịnh đã thực hiện theo hợp đồng đã ký. Ngày 10/4/2019 Công ty Long Thịnh và Công ty Vinasing đã ký nghiệm thu hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng. Tuy nhiên Công ty Vinasing mới chỉ thanh toán cho Công ty Long Thịnh 2.500.000.000 đồng. Công ty Long Thịnh yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Công ty Vinasing phải trả số tiền 3.808.400.000 đồng.

Ngày 19/5/2021 nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 25/4/2019 đến ngày 25/4/2021 là 685.512.000 đồng (Lãi suất 9%/năm); Tiếp tục tính lãi cho đến khi bị đơn thanh toán xong khoản nợ; Buộc bị đơn phải chịu phạt do vi phạm hợp đồng là 304.672.000 đồng.

Thẩm phán đề xuất:

Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Buộc bị đơn phải thanh toán tiền gốc và lãi do chậm thanh toán

Không chấp nhận yêu cầu phạt do vi phạm hợp đồng

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền thanh toán. Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận.

Người báo cáo

Trần Anh Tuấn