TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Đ **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **23**/2022/KDTM-ST.
Ngày: 27-1-2022.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN Đ - THÀNH PHỐ H

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Thành.
Các Hội thẩm nhân dân:
1-Ông Nguyễn Văn Lương;
2-Ông Nguyễn Hải Phùng.
Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Hương, Thư ký Toà án nhân dân quận Đ, thành phố H
Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Đ tham gia phiên tòa: bà Phạm Hà Thanh, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 1 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Đ, thành phố H mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 67/TLST-KDTM ngày 17/6/2021 về "tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 239/2021/QĐXXST-KDTM ngày 20/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15 ngày 07/01/2022, giữa:

–*Nguyên đơn:* Hợp tác xã Đầu tư xây dựng- thương mại- dịch vụ quản lý khai thác C; địa chỉ trụ sở: số 61 phố T, phường Q, quận Đ, thành phố H; đại diện pháp luật: bà Phạm Xuân H, Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc; người đại diện ủy quyền: bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1973, nơi thường trú: B1 tập thể Đ, phường H, quận H, thành phố H, và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972, nơi thường trú: thôn T, xã L, huyện T, thành phố H; *người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn*: Luật sư Vũ Hồng H, Công ty TNHH luật G- Đoàn luật sư thành phố H "có mặt".

- *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963; Hộ khẩu thường trú: thôn N, xã H, huyện V, tỉnh H; Địa chỉ kinh doanh: quầy C (quầy C) thuộc Chợ T, ngõ T, phường T, quận Đ, thành phố H "vắng mặt".

NÔI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của đại diện* Hợp tác xã Đầu tư xây dựng- thương mại- dịch vụ quản lý khai thác C trình bày:

Chợ T được xây dựng, hoạt động từ năm 1999 theo Nghị định 36/CP ngày 29/5/1995 của Chính Phủ. Chợ T được giao 1.521 m^2 đất theo Quyết định số 4352/QĐ-UB của UBND thành phố H ngày 28/8/2000. Diện tích thực tế quản lý trong chợ T là 1.222m^2. Chợ T thuộc Ban quản lý chợ Đ do UBND quận Đ quản lý. Năm 2010, do chủ trương của UBND thành phố H về phát triển chợ dân sinh theo hướng kinh tế thị trường. Hợp tác xã Đầu tư xây dựng- thương mại- dịch vụ quản lý khai thác C (Tên hợp tác xã viết tắt: HTX Quản lý C) được thành lập theo Quyết định số 7725/QĐ – UBND quận Đ về việc công nhận HTX quản lý C có chức năng quản lý, khai thác Chợ A12 , Chợ T, Chợ O, quận Đ, thành phố H. Căn cứ vào Quyết định trên, HTX quản lý C đăng ký hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký Hợp tác xã số 010507000022 đăng ký lần đầu ngày 06/7/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 03/12/2018. Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB888228 ngày 12/4/2016, số vào sổ cấp GCN: CT02382 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H – I – 19 tại địa chỉ ngõ T, phường T, quận Đ, thành phố H cho Hợp tác xã Đầu tư xây dựng- thương mại- dịch vụ quản lý khai thác C đối với diện tích 1.222m^2 với mục đích tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm chợ; thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày 14/02/2015; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Ngày 01/01/2015, bà Nguyễn Thị H (Bên B) đã ký Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ T số 01/2015/HTXĐĐ –TQ với Chủ nhiệm HTX quản lý C là ông Nguyễn Đình D (bên A), với nội dung: Bên A cho thuê bên B thuê quầy C (quầy C) diện tích kinh doanh là 03m^2 tại Chợ T. Giá tiền thuê diện tích kinh doanh: 55.000 đồng/m^2/tháng, kể từ ngày 01/01/2015 đến hết 31/03/2015.

Địa điểm quầy C, có diện tích 3m^2, chiều ngang 1,5m, chiều dọc 2m, quầy có mái che bằng tôn, không có vách ngăn giữa các quầy. Từ năm 2001, Bà Nguyễn Thị H sử dụng quầy làm thêm chống nóng bằng xốp, bán hàng thịt bò, ngoài ra không sửa chữa, cải tạo gì thêm.

Chợ T sử dụng qua nhiều năm bị xuống cấp trầm trọng, môi trường ô nhiễm, phòng cháy chữa cháy không đảm bảo... Năm 2016, HTX quản lý C đã xây dựng phương án chợ kết hợp với trung tâm thương mại. HTX quản lý C cũng là chủ đầu tư của dự án Chợ kết hợp với Trung tâm thương mại, đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và ra quyết định thực hiện. Ủy ban nhân dân quận Đ đã

cấp Giấy phép xây dựng số 170923/GPXD ngày 27/11/2017 cho HTX Quản lý C tại địa chỉ Chợ T số 68 ngõ T, phường T, quận Đ, thành phố H. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời gian 12 tháng kể từ ngày cấp. Quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng. Tuy vậy, khi triển khai dự án trên theo quy trình thì HTX quản lý C đã gặp cản trở từ một số hộ kinh doanh trong đó có chủ quầy C**.** Việc bà Nguyễn Thị H không chịu bàn giao diện tích thuê quầy C theo đúng quy định tại Điều 7 của Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ T số 01/2015/HTXĐĐ –TQ ngày 01/01/2015 đã làm ảnh hưởng tới quá trình thực hiện dự án và gây ra thiệt hại vật chất cho HTX quản lý C.

HTX quản lý C khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Đề nghị chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ T số 01/2015/HTXĐĐ-TQ ngày 01/01/2015 đã ký giữa HTX quản lý C và bà Nguyễn Thị H do hiệu lực của Hợp đồng này đã hết theo quy định tại Điều 490, 491 Bộ luật Dân sự năm 2005 và theo điểm b Điều 7 của Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ T số 01/2015/HTXĐĐ-TQ ngày 01/01/2015: "Nếu bên A có chủ trương cải tạo nâng cấp chợ hoặc theo quy hoạch chung của Thành phố bên B phải chấp hành theo sự sắp xếp, bố trí của HTX quản lý C để đảm bảo tiến độ giải phóng mặt bằng".

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho HTX quản lý C toàn bộ diện tích quầy C có diện tích 3m^2 thuộc Chợ T nằm trong thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H – I – 19 tại địa chỉ ngõ T, phường T, quận Đ, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB888228 ngày 12/4/2016, số vào sổ cấp GCN: CT02382, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp cho HTX quản lý C ngày 12/4/2016.

- HTX quản lý C không yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại và phạt vi phạm hợp đồng.

* *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị H xác nhận ký kết Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ T số 01/2015/HTXĐĐ –TQ ngày 01/01/2015 với HTX quản lý C. Nguyên đơn nêu lý do hợp đồng hết hiệu lực không ký tiếp hợp đồng khi bị đơn có nhu cầu thuê tiếp để buộc phải trả quầy cho hợp tác xã là tước quyền được kinh doanh ổn định lâu dài tại chợ T của bị đơn là không đúng pháp luật; ngoài ra Hợp tác xã nêu lý do bị đơn không đóng tiền thuê quầy từ cuối năm 2019 đến nay là không đúng. Hợp tác xã Đầu tư xây dựng- thương mại- dịch vụ quản lý C khai thác cố tình không thu tiền thuê quầy của tôi, không ký hợp đồng thuê quầy với nhiều tiểu thương khác trong đó có bà Nguyễn Thị H, là vi phạm quy định về thu tiền cho thuê diện tích kinh doanh, quy định về xuất hóa đơn GTGT; tự ý thu tiền theo phương án giá dịch vụ thuê địa điểm kinh doanh tại chợ chưa được

cấp có thẩm quyền phê duyệt, tự ý tăng giá nhiều lần mà không ký hợp đồng điều chỉnh giá thuê khi Hợp đồng số 01/2015/HTXĐĐ –TQ ngày 01/01/2015 giá thuê là 70.000đồng/m2/tháng đã hết hạn từ 01/4/2015. Từ tháng 11/2018 đến hết tháng 03/2019, HTX thu tiền giá thuê là 300.000đ/m2/tháng (tăng 4,3 lần với giá thuê cũ). Từ tháng 04/2019 đến nay thu 220.000đ/m2/tháng (tăng 3,14 lần). Việc tăng giá thuê chưa phù hợp với hiện trạng cơ sở vật chất tại chợ T, giá trị đầu tư xây dựng chợ đã khấu hao hết, không đầu tư cải tạo, nâng cấp gì thêm mà tiểu thương tự sửa chữa mái tôn, cải thiện cơ sở vật chất để kinh doanh; không thực hiện niêm yết hoặc thông báo công khai tại địa điểm thu về tên, mức thu, phương thức thu và cơ quan thu; không xuất hóa đơn GTGT từng lần thu tiền.

Bà Nguyễn Thị H cho rằng thực tế HTX quản lý C có chủ trương xây lại chợ, có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của thương nhân đang kinh doanh tại chợ, không phải trường hợp cải tạo, nâng cấp chợ như điểm b Điều 7 của Hợp đồng nêu. Chủ đầu tư phải xây dựng phương án, chính sách hỗ trợ di chuyển, bố trí chợ tạm và sắp xếp kinh doanh tại chợ tạm trong thời gian đầu tư xây dựng, cải tạo chợ, trình Ủy ban nhân quận Đ phê duyệt. Trước đó, chủ đầu tư phải công bố công khai cho thương nhân đang kinh doanh tại chợ để biết, đóng góp ý kiến giúp chủ đầu tư hoàn thiện các phương án. Bà Nguyễn Thị H đề nghị gộp các vụ án của 18 tiểu thương khác đang bị HTX khởi kiện với cùng nội dung vào cùng một vụ án để xem xét hòa giải, xét xử chung nhằm bảo đảm công bằng, quyền lợi ích hợp pháp của các tiểu thương.

Qua xem xét thẩm đinh tại chỗ ngày 22/7/2021, hiện trạng quầy C thuộc Chợ T, Mặt Đình ngõ T, phường T, có 01 bàn xây gạch, ốp gạch men trắng, mặt bà ốp tấm inox, phía trên mái lợp tôn, không có tường bao, để bán thịt. Bà Nguyễn Thị H có mặt tại chợ chứng kiến nhưng không ký biên bản tại chỗ.

Ngày 29/11/2021, Tòa án tiến hành hòa giải, kiểm tra công khai chứng cứ, hai bên đương sự đều không thống nhất, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì thêm.

Ngày 22/12/2021, bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu hủy Quyết định số 7725/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 công nhận HTX quản lý C khai thác Chợ A12 , phường O quận Đ; hủy giấy phép xây dựng số 170923/GPXD do Chủ tịch UBND quận Đ cấp ngày 27/11/2017.

Tại phiên tòa, HTX quản lý C giữ nguyên quan điểm khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê; buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại toàn bộ diện tích

quầy C tại Chợ T do hợp đồng thuê quầy đã hết, ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đ, thành phố H phát biểu về tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử vụ án đúng thẩm quyền, đúng trình tự tố tụng và đề xuất hướng giải quyết vụ án; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích quầy thuê theo hợp đồng, và phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tòa án nhân dân quận Đ xác định tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản, bị đơn là cá nhân kinh doanh và tài sản tranh chấp tại quận Đ nên thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định Điều 30, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hiệu giải quyết tranh chấp hợp đồng được xác định bắt đầu lại trong trường hợp bên thuê thực hiện nghĩa vụ của mình nộp tiền thuê đến tháng 8/2019 đối với người khởi kiện, nên còn thời hiệu khởi kiện theo quy định Điều 171 Bộ luật dân sự 2005. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt phiên tòa, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung quy định Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Theo Quyết định số 7725/QĐ-UBND ngày 28/12//2011 của Ủy ban nhân dân quận Đ thì nguyên đơn được giao quản lý, kinh doanh khai thác chợ T. Tại các Điều 1,2 quy định nguyên đơn chịu trách nhiệm quản lýtài sản nhà nước và điều hành các hoạt động trong phạm vi chợ; tiếp tục ký hợp đồng thuê điểm kinh doanh tại chợ với các thương nhân kinh doanh; trường hợp nguyên đơn co nhu cầu đầu tư xây dựng lại chợ phải được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, sắp xếp đầy đủ quầy hàng cho các hộ kinh doanh tại chợ khi hoàn thành chợ mới.

Ngày 12/4/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB888228, số vào sổ cấp GCN CT02382 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H-I-19 tại địa chỉ ngõ T, phường T, quận Đ, thành phố H cho nguyên đơn đối với diện tích 1.222m2, mục đích sử dụng tiếp tục sử dụng cùng công trình đã xây dựng làm chợ. Thời hạn sử dụng 50 năm, kể từ ngày 14/2/2015. Nguồn gốc sử dụng đất là nhà nước cho

thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Xác định tính hợp pháp về quyền quản lý, sử dụng thửa đất trên là của nguyên đơn.

Ngày 01/01/2015, đại diện pháp luật của nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng số 01/2015/HTXĐĐ-TQ. Hợp đồng được hai bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật nên xác định hợp đồng là hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Thời hạn thuê là 3 tháng kể từ ngày 01/01/2015 đến hết 30/3/2015. Sau khi hợp đồng hết hiệu lực nếu bị đơn vẫn có nhu cầu thuê tiếp thì phải làm thủ tục với nguyên đơn để ký lại hợp đồng hoặc gia hạn hợp đồng trước ngày hợp đồng hết hiệu lực từ 15 ngày đến 30 ngày. Nguyên đơn có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đối với bị đơn trong trường hợp bị đơn vi phạm 1 trong những điều đã nêu trong hợp đồng 01/2015 hoặc nguyên đơn có chủ trương cải tạo nâng cấp chợ hoặc theo quy hoạch chung của thành phố, bị đơn phải chấp hành theo sự sắp xếp, bố trí của nguyên đơn để bảo đảm tiến độ giải phóng mặt bằng.

Như vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 480, 482, 490 và 491 Bộ Luật dân sự 2005, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích quầy C thuộc chợ T, phường T, quận Đ, thành phố H. Bị đơn phải tự tháo dỡ các thiết bị của mình tại quầy (nếu có) là phù hợp thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật; Chấp nhận nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng và thanh toán tiền thuê cùng các khoản tiền phải đóng theo hợp đồng từ sau tháng 8/2019 đến nay. Về giá thuê quầy và lý do hai bên không tiếp tục ký kết hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn được nhà nước giao quản lývà kinh doanh chợ, hai bên đã tham gia ký kết và thực hiện hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, việc không tiếp tục hợp đồng theo chủ trương chung của UBND thành phố để xây dựng lại chợ bảo đảm kinh doanh văn minh, hiện đại và an toàn là nhu cầu cần thiết phát triển đô thị.

Về yêu cầu sáp nhập các vụ án cùng nguyên đơn khởi kiện các cá nhân kinh doanh tại chợ là không có cơ sở bởi các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng riêng, chịu trách nhiệm cá nhân với Hợp tác xã. Bà Nguyễn Thị H yêu cầu hủy Quyết định số 7725/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 công nhận HTX quản lý C khai thác Chợ A12, phường O quận Đ, hủy giấy phép xây dựng số 170923/GPXD ngày 27/11/2017 của Chủ tịch UBND quận Đ là không có căn cứ theo quy định pháp luật.

[3] *Về án phí, quyền kháng cáo:* bà Nguyễn Thị H phải nộp 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại 3.000.000 đồng cho HTX quản lý C tiền

tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (theo biên lai số 0068854 ngày 15-6-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ).

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điều 147, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 171, 480, 482, 490 và 491 Bộ Luật dân sự 2005;

- Căn cứ Nghị quyết 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã Đầu tư xây dựng- thương mại- dịch vụ quản lý khai thác C đối với bà Nguyễn Thị H về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

2. Tuyên bố Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ T số 01/2015/HTXĐĐ-TQ ngày 01/01/2015 giữa Hợp tác xã Đầu tư xây dựng- thương mại- dịch vụ quản lý khai thác C với bà Nguyễn Thị H đã hết thời hạn thực hiện hợp đồng.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho Hợp tác xã Đầu tư xây dựng- thương mại- dịch vụ quản lý khai thác C toàn bộ diện tích quầy C (quầy C), diện tích 3m^2 thuộc Chợ T, trên thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H – I – 19 tại địa chỉ: ngõ T, phường T, quận Đ, thành phố H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB888228 ngày 12/4/2016, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp cho Hợp tác xã Đầu tư xây dựng- thương mại- dịch vụ quản lý khai thác C ngày 12/4/2016.

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 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 năm 2014.

4. Về án phí sơ thẩm: bà Nguyễn Thị H phải nộp 3.000.000đồng phải chịu án phí kinh doanh thương sơ thẩm. Trả lại 3.000.000đồng cho Hợp tác xã Đầu tư xây

dựng- thương mại- dịch vụ quản lý khai thác C tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm (theo biên lai số 0068854 ngày 15-6-2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ).

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết.

***Nơi nhận*:**
- VKSND quận Đ;
- Chi cục THADS Q Đống Đa;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Nguyễn Tiến Thành