TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN H** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2023/KDTM-ST
Ngày: 25/8/2023
"V/*v:Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng siêu thị"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN H – THÀNH PHỐ HÀ NỘI.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**:** Ông **Nguyễn Xuân Phương.**
Hội thẩm nhân dân: - Bà **Lương Mai Ngân**.
- Bà **Nguyễn Anh Thư.**
Thư ký phiên tòa: Ông **Đỗ Duy Trung** – Thư ký Tòa án.
Đại diện VKSND quận H tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Cẩm Anh** – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 02/2022/KDTM-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/QĐXX ngày 30/6/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 49 ngày 28/7/2023; về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng siêu thị"* giữa:

*Nguyên đơn: **Công ty TNHH MTV D.**
Địa chỉ: Phường Đ, H, Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Thiều Hữu Hảo – Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc Huy – Giám đốc xí nghiệp 4; Ông Nguyễn Chiến Thắng – Phó giám đốc xí nghiệp 4. Có mặt.
* Bị đơn: **Công ty Cổ phần F.**
Địa chỉ: Phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Điệp – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc. Vắng mặt.
* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Bà Lương Thị Lan A, sinh năm 1985; Vắng mặt.
Nơi cư trú: Khu 5, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Ông Nguyễn Sĩ Q, sinh năm 1956; Vắng mặt.

Nơi cư trú: Phường Cẩm Thượng, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;

- Bà Nguyễn Thị H; Vắng mặt.

Nơi cư trú: Phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Bà Ngô Thị Thanh P, sinh năm 1976; Vắng mặt.

HKTT: Xã Hồng Hà, huyện Đan Phượng, Thành phố Hà Nội.

Nơi cư trú: Phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

- Ông Nguyễn Anh D; Vắng mặt.

Nơi cư trú: Phường Kim Mã, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản tố tụng khác, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH MTV D trình bày:

Ngày 01/11/2009 Công ty TNHH MTV D ký kết hợp đồng thuê mặt bằng siêu thị số 345/09/HĐTST với Công ty Cổ phần F về việc cho thuê mặt bằng siêu thị tầng 1, nhà chung cư P1, P2 khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Thời gian thuê mặt bằng siêu thị từ ngày 01/11/2009 đến hết ngày 31/10/2014; Giá trị hợp đồng là 2.443.548.000đ, đối với số tiền này bị đơn đã thanh toán đầy đủ cho công ty. Tuy nhiên sau khi hợp đồng thuê siêu thị hết hiệu lực Công ty Cổ phần F không thanh lý hợp đồng cũ, không kí hợp đồng mới mà ngang nhiên sử dụng trái phép mặt bằng siêu thị tầng 1, chung cư P1, P2 khu đô thị Việt Hưng.

Để thu hồi mặt bằng kinh doanh và tiền thuê mặt bằng siêu thị mà Công ty Cổ phần F chiếm dụng trái phép, huds đã nhiều lần vận động Công ty Cổ phần F thanh toán tiền thuê mặt bằng siêu thị, thanh lí hợp đồng thuê và trả lại mặt bằng siêu thị tầng 1 nhà chung cư P1, P2 khu đô thị Việt Hưng cho công ty Huds, tuy nhiên Công ty Cổ phần F không chấp hành yêu cầu của công ty huds.

Ngày 20/5/2021 Công ty Cổ phần F tự nguyện bàn giao mặt bằng siêu thị tầng 1 nhà chung cư P1, P2 cho công ty huds nhưng không thanh toán tiền sử dụng mặt bằng cho huds.

Tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 19/5/2021 Công ty Cổ phần F phải thanh toán cho công ty huds số tiền là 6.562.116.061đ (Sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, một trăm mười sáu nghìn, không trăm sáu mươi mốt đồng). Do đó, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty TNHH MTV D, Công ty TNHH MTV D kính đề nghị Quý Tòa giải quyết những vấn đề sau:

Buộc Công ty Cổ phần F phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV D. Tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 19/5/2021 số tiền là 6.562.116.061đ (Sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, một trăm mười sáu nghìn, không trăm sáu mươi mốt đồng) và không yêu cầu tính lãi.

- Buộc Công ty Cổ phần F toàn bộ án phí.

* Bị đơn Công ty Cổ phần F không đến tòa trình bày ý kiến về việc khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Sỹ Quang, bà Lương Thị Lan A trình bày:

Chúng tôi đã nhận được Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần F do anh Nguyễn Anh Diệp đứng ra thành lập gồm thành phần chủ yếu là người trong họ và người thân thiết đáng tin cậy của anh Diệp tham gia. Việc tham gia ký kết hợp đồng thuê mặt bằng giữa công ty HUDS với Công ty Cổ phần F là do Nguyễn Anh Diệp thực hiện bản thân chúng tôi không tham gia họp bàn thuê mặt bằng, ký kết cụ thể như thế nào, thời gian bao nhiêu, giá cả như thế nào chúng tôi không rõ. Sau đó anh Diệp thông báo vị trí lúc đó chúng tôi mới biết. Chúng tôi cũng không tham gia vào việc kinh doanh mà anh Diệp toàn quyền thực hiện.

Việc sở kế hoạch đầu tư Hà Nội thu hồi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của công ty chúng tôi cũng không được thông báo. Do vậy công ty kiện đòi tiền thuê mặt bằng của Công ty Cổ phần F do anh Diệp chịu trách nhiệm.

Những cổ đông không yêu cầu Tòa án nhân dân quận H, Hà Nội đưa vào tham gia với tư cách thành viên Công ty Cổ phần F trong vụ kiện tiền thuê ki ốt giữa công ty HUDS với Công ty Cổ phần F và đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử vụ án.

- *Đại diện VKSND quận H tham gia phiên tòa*, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và việc tuân theo pháp luật của các đương sự; Đồng thời đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

+ Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện việc giao thông báo của Tòa án cho các đương sự, tiến hành các bước tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn giải quyết vụ án đúng quy định.

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng.

+ Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chấp hành các thông báo của Tòa án. Bị đơn không chấp hành và đều vắng mặt.

+ Toà án đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 BLTTDS 2015. Tuy nhiên vì lý do khách quan nên chỉ rút kinh nghiệm tại phiên tòa, không kiến nghị nội dung này.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Căn cứ trình bày của các đương sự, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ xác định hợp đồng thuê mặt bằng siêu thị số 345/09/HĐTST ngày 01/11/2009 giữa Công ty TNHH MTV D với Công ty Cổ phần F về việc cho thuê mặt bằng siêu thị tầng 1, nhà chung cư P1, P2 khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội và bảng tổng hợp công nợ khách giữa Công ty TNHH MTV D với Công ty Cổ phần F đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật do vậy có hiệu lực thi hành với các bên.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn khoản tiền còn thiếu của hợp đồng thuê mặt bằng siêu thị số 345/09/HĐTST ngày 01/11/2009 với số tiền là 6.562.116.061 đồng và không tính lãi suất với số tiền trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

{1} Về tố tụng: Công ty TNHH MTV D khởi kiện Công ty Cổ phần F theo hợp đồng thuê mặt bằng siêu thị số 345/09/HĐTST ngày 01/11/2009; bị đơn Công ty Cổ phần F có địa chỉ trụ sở tại: Phường Đ, quận H, Thành phố Hà Nội. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết Toà án nhân dân quận H đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn Công ty Cổ phần F cũng như người đại diện theo pháp luật của công ty và các cổ đông sáng lập công ty, tuy nhiên bị đơn Công ty Cổ phần F cũng như người đại diện theo pháp luật của công ty và các cổ đông sáng lập công ty không đến Tòa trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV D và các buổi làm việc Công ty Cổ phần F cũng như người đại diện theo pháp luật của công ty và các cổ đông sáng lập của công ty đều vắng mặt không có lý do, nên Toà án không tiến hành hoà giải được. Vì vậy Tòa án nhân dân quận H ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

{2}. Về nội dung vụ án:

{2.1}. Về hình thức và nội dung của hợp đồng: Căn cứ lời trình bày của đương sự, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê mặt bằng siêu thị số 345/09/HĐTST ngày 01/11/2009 được giao kết giữa hai bên có hình thức, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý ràng buộc quyền, nghĩa vụ giữa các bên. Căn cứ hợp đồng thuê mặt bằng siêu thị số 345/09/HĐTST ngày 01/11/2009, đối chiếu bảng tổng hợp công nợ khách giữa Công ty TNHH MTV D với Công ty Cổ phần F mà Nguyên đơn cung cấp, lời trình bày của nguyên đơn có cơ sở để xác định bị đơn đã được nguyên đơn đã cho Công ty Cổ phần F thuê mặt bằng siêu thị tầng 1, nhà chung cư P1, P2 khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Cổ phần F đã hết thời hạn thuê mặt bằng nhưng vẫn ngang nhiên sử dụng mặt bằng mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần thông báo yêu cầu bị đơn phải hoàn trả mặt bằng cho nguyên đơn. Do vậy huds đã yêu cầu Công ty Cổ phần F phải thanh toán số tiền được tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 19/5/2021 là 6.562.116.061đ (Sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, một trăm mười sáu nghìn, không trăm sáu mươi mốt đồng) theo văn bản số 462 ngày 17/02/2021 của UBND Thành phố Hà Nội và tại mục 9,10 của phụ lục kèm theo để tính theo đơn giá tiền thuê mặt bằng và không yêu cầu tính lãi suất; là hoàn toàn tự nguyện, các điều khoản hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đều đáp ứng đủ điều kiện chủ thể ký kết hợp đồng. Nội dung trong hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật, vì vậy hợp đồng thuê mặt bằng siêu thị số 345/09/HĐTST ngày 01/11/2009 có hiệu lực pháp luật và các bên phải có nghĩa vụ chấp hành. HĐXX nhận thấy có đủ căn cứ buộc Công ty Cổ phần F phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV D số tiền là 6.562.116.061đ (Sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai nghìn, không trăm sáu mươi mốt đồng);

Đối với lãi suất Công ty TNHH MTV D không yêu cầu; nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cung cấp cho biết ngày 19/12/2017 Công ty Cổ phần F đã bị thu hồi Giấy chứng nhận doanh nghiệp. Do Công ty Cổ phần F hiện nay chưa làm thủ tục giải thể hoặc phá sản nên Công ty Cổ phần F phải chịu trách nhiệm thanh toán khoản nợ trên cho Công ty TNHH MTV D. Do trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần F không đến Tòa tham gia tố tụng

cũng như không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng tại Tòa án. Vì vậy Tòa án đã đưa các cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần F vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để họ đến tòa trình bày ý kiến hoặc cử người đại diện để tham gia tố tụng; Những cổ đông của Công ty Cổ phần F có ý kiến và đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách thành viên Công ty Cổ phần F trong vụ kiện tiền thuê ki ốt giữa công ty HUDS với Công ty Cổ phần F và đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử vụ án.

{2.3} Về án phí và quyền kháng cáo: Công ty Cổ phần F phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định tại điểm e khoản 1.4 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo 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, lệ phí Tòa án, Công ty Cổ phần F phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm của số tiền 6.562.116.061 đồng là: 112.000.000đ + 0,1% của phần giá trị tranh chấp vượt 4.000.000.000đ = 114.562.000đ (Một trăm mười bốn triệu, năm trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Công ty TNHH MTV D không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại Công ty TNHH MTV D số tiền 68.000.000đ (Sáu mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0049775 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận H, Thành phố Hà Nội.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 483, 485, 486 , 488 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ Điều 24; 34; 50; 55 Luật Thương mại năm 2019;

Căn cứ điểm e khoản 1.4 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo 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, lệ phí Tòa án.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV D.

Buộc Công ty Cổ phần F phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV D số tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ ngày 01/6/2016 đến ngày 19/5/2021 là 6.562.116.061đ (Sáu tỷ, năm trăm sáu mươi hai triệu, một trăm mười sáu nghìn, không trăm sáu mươi mốt đồng);

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong bản án, nếu Công ty Cổ phần F chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí:

Công ty Cổ phần F phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 114.562.000đ (Một trăm mười bốn triệu, năm trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Trả lại Công ty TNHH MTV D số tiền 68.000.000đ (Sáu mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0049775 ngày 13/01/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận H, Thành phố Hà Nội.

3. Về quyền kháng cáo:

Công ty TNHH MTV D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty Cổ phần F; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:
- *TAND Thành phố Hà Nội;*
- *VKSND quận H;*
- *Chi cục THA dân sự quận H;*
- *Đương sự;*
- *Lưu: Hồ sơ vụ án.*

Nguyễn Xuân Phương