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

Bản án số: **21**/2022/DS-ST
Ngày 16/02/2022
V/v: Tranh chấp về hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Mai Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đoàn Văn Minh

Bà Dương Thị Thảo

- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Phương Liên - Thư ký Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm tham gia phiên toà:* Ông Nguyễn Phúc Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 16/02/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2021/TLST-DS ngày 20/7/2021, về việc *"Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/QĐXXST-DS ngày 30/12/2021, và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/QĐST-DS ngày 21 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H (Gọi tắt là Công ty H).**

Trụ sở: số 9, đường Đ, phường M, quận N, Thành phố H.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh, chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty. (Có mặt). Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hoa, Bà Nguyễn Thị Hiền Hải, Bà Phùng Thị Luyến, ông Phạm Huy Cường, bà Nguyễn Thị Xoan. Theo Văn bản Ủy quyền số 76/UQ-CTHM ngày 28/6/2021.

- Bị đơn: **Bà Mai Tuyết S**, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 19, ngách 74/17 đường H, Tổ dân phố N, phường Đ, quận N, thành phố H. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, đại diện hợp pháp của Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim Oanh trình bày:

Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H (sau đây gọi tắt là "Công ty H") được UBND thành phố Hà Nội cho thuê 3.482m^2 đất tại chợ Sáng, xã Đại Mỗ, huyện Từ Liêm, nay là phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội để quản lý, khai thác kinh doanh theo Hợp đồng thuê đất số 136/HĐTĐ. Ngày 17/8/2012, UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 486631, vào sổ cấp GCN số 719, cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H.

Ngày 01/01/2017 Công ty H và bà Mai Tuyết S đã ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM có thời hạn 06 tháng (từ 01/01/2017-30/06/2017) để hoạt động kinh doanh hàng ăn tại vị trí lô số B16 dãy nhà B trong chợ Sáng, diện tích 12,565m2, giá thuê là 60.000đ/m2/tháng. Ngoài ra còn thỏa thuận mức thu phí công tác vệ sinh môi trường là 60.000đ/lô/tháng.

Bà Mai Tuyết S đã thanh toán đầy đủ tiền thuê địa điểm kinh doanh và phí công tác vệ sinh môi trường theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đến hết ngày 30/06/2017. Kể từ ngày 01/07/2017 đến nay, bà S không tiếp tục ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh, không nộp tiền sử dụng MBKD cho Công ty nhưng vẫn tiếp tục kinh doanh tại vị trí này. Phí công tác VSMT được công ty phục vụ đến hết năm 2019 bà S cũng không thanh toán.

Ngày 31/12/2016, UBND thành phố Hà Nội ban hành quyết định số: 56/2016/QĐ-UBND về việc ban hành giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn thành phố Hà Nội. Quyết định nêu rõ thẩm quyền phê duyệt giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ như sau: *"Giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng đối với chợ được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước (đã bao gồm thuế GTGT); đối với chợ hạng 3: Mức tối đa 150.000đ/m2/tháng. Giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng đối với chợ được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước: Tối đa không quá hai lần mức giá đối với chợ được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước. Chủ đầu tư căn cứ Thông tư 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2014 của Bộ tài chính quy định phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ để xây dựng phương án giá dịch vụ và công khai mức thu với các hộ kinh doanh tại chợ làm cơ sở ký hợp đồng cho thuê diện tích kinh doanh tại chợ"*. Theo đó, Công ty H được phép xây dựng mức giá thuê mặt bằng kinh doanh tối đa là 300.000đ/m2/tháng.

Thực hiện quyết định số 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 công ty H đã xây dựng phương án giá thuê MBKD mới và tổ chức làm việc với các cá nhân kinh doanh trong chợ để thông báo về việc điều chỉnh giá thuê

MBKD. Phương án giá chốt cuối cùng công ty điều chỉnh là Loại 1: 75.000đ/m2/tháng, Loại 2: 70.000đ/m2/tháng, Loại 3: 65.000đ/m2/tháng.

Tuy nhiên các cá nhân kinh doanh trong chợ (trong đó có bà Mai Tuyết S) không đồng ý với mức giá mới và không ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tiếp từ 01/07/2017 nhưng vẫn sử dụng mặt bằng kinh doanh đến nay đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và nghĩa vụ của Công ty.

Công ty H yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu cụ thể sau:

1. Buộc bà Mai Tuyết S phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng cho Công ty H.
2. Yêu cầu bà Mai Tuyết S bồi thường thiệt hại cho Công ty H do việc sử dụng mặt bằng kinh doanh mà không ký hợp đồng và không nộp tiền kể từ ngày 01/07/2017 đến ngày xét xử 16/02/2022. Số tiền bồi thường tính theo đơn giá tiền thuê mặt bằng kinh doanh: Loại 1: 75.000đ/m^2/tháng và bồi thường thiệt hại cho Công ty H do việc không thanh toán tiền phí công tác vệ sinh môi trường Công ty đã phục vụ từ 01/07/2017 đến 31/12/2019. Bồi thường theo số tiền: 60.000đ/hộ/tháng. Cụ thể số tiền bồi thường tạm tính đến ngày xét xử 16/02/2022.

+ Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số B16 từ 01/07/2017 đến ngày xét xử 16/02/2022 là: (12,565m2 * 75.000đ/m2/tháng) *55 tháng 15 ngày = 51.301.813 đồng.

+ Bồi thường phí công tác VSMT từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là:

60.000đ * 30 tháng = 1.800.000đ

Tổng số tiền bà S phải bồi thường cho Công ty là: **54.101.813 đồng**

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vắng mặt không có lý do. Bị đơn trong quá trình Tòa án giải quyết không có ý kiến gì, không tham gia các buổi hòa giải tại Tòa án nên Tòa án không tiến hành thủ tục đối với các đương sự được. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm phát biểu:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại điều 30, 35, 68, 97 BLTTDS.

Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Nguyên đơn đã chấp hành nghĩa vụ quy định tại điều 70, 71 BLTTDS. Bị đơn không chấp hành nghĩa vụ quy định tại điều 70, 72 BLTTDS

Căn cứ các Điều 13, 170, 385, 401, 422, 472, 474, 482 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 4.4 Hợp đồng số 23 ngày 01/01/2017.

Đề nghị Hội đồng xét xử

- Xác nhận hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số số 23 ngày 01/01/2017 thuê địa điểm kinh doanh giữa Công ty H và bà Mai Tuyết S hết hạn từ ngày 01/7/2017; buộc bà S phải trả lại tại lô số B16, diện tích 12,565m2 tại Chợ Sáng cho Công ty H.

- Buộc bà Mai Tuyết S bồi thường số tiền tương đương với:

+ Diện tích ki ốt nhân với 60.000 đồng/m2/tháng tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2017 và 75.000 đồng/m2/tháng tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm,

+ Số tiền tương đương với phí vệ sinh 60.000 đồng/tháng trong khoảng thời gian từ ngày 01/07/2017 đến 31/12/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H (sau đây gọi tắt là Công ty H) là tranh chấp về hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại Chợ, cả hai bên đều có mục đích lợi nhuận, nhưng bị đơn là cá nhân kinh doanh không có đăng ký kinh doanh, do vậy đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn là Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H, địa điểm nơi thực hiện hợp đồng là phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Bị đơn là bà Mai Tuyết S đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà S không đến Tòa, không có ý kiến gì vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành hòa giải được. Tòa án đã triệu tập bị đơn đến phiên tòa hợp lệ lần thứ nhất, nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa ngày 21/01/2022. Tại phiên tòa lần thứ hai ngày 16/2/2022 bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Theo Quyết định 379/QĐ-UBND ngày 03/2/2009 của UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) thì Công ty H là đơn vị trúng thầu, nhà đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác Chợ Sáng.

Ngày 04/2/2009 UBND huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) ban hành Quyết định số 1492/QĐ-UBND về việc bàn giao Chợ Sáng Đại Mỗ cho Công ty H quản lý, kinh doanh, khai thác.

Ngày 24/2/2009 Công ty H nộp 100% tiền cam kết hoàn trả vốn góp đầu tư của Nhà nước và các khoản hỗ trợ cho Ngân sách huyện Từ Liêm theo quy định.

Ngày 21/3/2011 UBND thành phố Hà Nội ban hành Quyết định 1385/QĐ_UBND về việc cho Công ty H thuê 3.482m2 đất tại Chợ Sáng Đại Mỗ để quản lý kinh doanh khai thác Chợ.

Ngày 05/9/2011 UBND thành phố Hà Nội ký Hợp đồng thuê đất số 136/QĐ-UBND với Công ty H về việc cho Công ty H thuê 3.482m2 đất tại xã Đại Mỗ, Từ Liêm, HN để quản lý kinh doanh khai thác Chợ, thời hạn Hợp đồng là 50 năm.

Ngày 17/8/2012 Sở tài nguyên và môi trường TP Hà Nội cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty H.

Theo Quyết định phân hạng Chợ số 4176/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 của UBND thành phố Hà Nội thì Chợ Sáng Đại Mỗ là Chợ hạng 3

Ngày 01/01/2017 Công ty H và bà Mai Tuyết S đã ký kết hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM có nội dung: Công ty H đồng ý cho Bà Mai Tuyết S thuê mặt bằng kinh doanh tại Chợ Sáng Đại Mỗ lô số B16 dãy nhà B (loại 1) diện tích 12.565m^2, thời hạn hợp đồng là 06 tháng tính từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 30/6/2017, mức giá thuê mặt bằng kinh doanh loại 1: 60.000 đồng/tháng, bà S còn phải nộp tiền công tác vệ sinh môi trường, tiền điện nước (nếu có nhu cầu sử dụng). Nội dung và hình thức hợp đồng nêu trên phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực.

Khoản 4 Điều 4 hợp đồng nêu trên thì kể từ ngày 01/07/2017 hợp đồng hết hiệu lực, nếu bên B có nhu cầu thuê tiếp thì hai bên cùng nhau thỏa thuận và ký hợp đồng mới. Thực hiện Điều 4 của Hợp đồng, ngày **07/6/2017** Nguyên đơn đã xây dựng phương án về việc thu giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng và Ngày 26/6/2017 trước khi hết hạn hợp đồng nguyên đơn đã quyết định ban hành giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại Chợ Sáng Đại Mỗ để làm cơ sở ký hợp đồng mới với mức giá là: Loại 1: 120.000 đồng/m^2/tháng, loại 2: 110.000 đồng/m^2/tháng, loại 3: 100.000 đồng/m^2/tháng. Phương án và quyết định ban hành mức giá nêu trên đã được công khai với các hộ kinh doanh tại Chợ để làm cơ sở ký hợp đồng mới là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 2 quyết định số 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND TP Hà Nội về việc ban hành giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn TP Hà Nội.

Tuy nhiên, kể từ ngày 1/7/2017 bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng diện tích kinh doanh tại Chợ Sáng Đại Mỗ nhưng không trả tiền thuê và tiền vệ sinh môi trường, Bị đơn không đồng ý trả lại mặt bằng đang thuê cho nguyên đơn

và đề nghị nguyên đơn ký tiếp hợp đồng mới với giá thuê như cũ với thời hạn 5 năm. Quá trình thỏa thuận ký kết hợp đồng mới, UBND phường Đại Mỗ và UBND quận Nam Từ Liêm đã tổ chức nhiều buổi làm việc giữa hai bên, phía nguyên đơn đã chấp nhận giữ nguyên giá cũ trong 6 tháng cuối năm 2017, và giảm mức giá thuê năm 2018 cụ thể là: loại 1: 75.000 đồng/m^2/tháng, loại 2: 70.000 đồng/m^2/tháng, loại 3: 65.000 đồng/m^2/tháng, nhưng do bị đơn không đồng ý nên hai bên không thỏa thuận được về việc ký hợp đồng mới.

Hội đồng xét xử xét thấy mức giá do nguyên đơn đưa ra trong quá trình thỏa thuận ký hợp đồng mới nêu trên đã được Nguyên đơn xây dựng phương án và công khai mức thu cho các hộ kinh doanh là phù hợp với các quy định của pháp luật và quyết định 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND TP Hà Nội. Việc thỏa thuận về giá thuê địa điểm kinh doanh đã được hòa giải nhiều lần nhưng bị đơn vẫn không chấp nhận mức giá mới để ký hợp đồng. Tính đến nay, thời hạn hợp đồng đã hết, hai bên không thỏa thuận ký hợp đồng thuê tiếp do vậy hợp đồng số 23/HĐ-CTHM ngày 06/1/2017 đã chấm dứt. Yêu cầu của Nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án xác định hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM ngày 01/01/2017 hết hiệu lực là có cơ sở nên được chấp nhận.

- Về yêu cầu Bị đơn trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong Chợ Sáng Đại Mỗ: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn xác định hiện nay Bị đơn đang sử dụng 01 mặt bằng kinh doanh tại Chợ Sáng Đại Mỗ là lô số B16 loại 1 diện tích 12.565 m^2. Do bị đơn không tự nguyện trả lại nên Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại mặt bằng kinh doanh lô số B16 là có cơ sở nên được chấp nhận.

- Về yêu cầu bị đơn trả tiền thuê mặt bằng kinh doanh đã sử dụng thực tế và công tác phí vệ sinh môi trường:

Đối với lô số B16: do hợp đồng thuê đã hết hạn, bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng để kinh doanh dẫn đến gây thiệt hại cho Nguyên đơn vì không tổ chức kinh doanh khai thác được, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn là doanh nghiệp kinh doanh khai thác và quản lý chợ. Tại đơn khởi kiện Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê tính đến 30/6/2021, quá trình giải quyết vụ án bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng lô số B16 để kinh doanh nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại tương ứng với tiền thuê mặt bằng tính đến ngày xét xử sơ thẩm, yêu cầu của Nguyên đơn có cơ sở nên được chấp nhận để xem xét.

Về mức giá mà Nguyên đơn yêu cầu cụ thể là:

Từ ngày 01/1/2017 đến 16/02/2022 là 75.000 đồng x 12.565 m^2 x 55 tháng 15 ngày = 52.301.813 đồng. Mức giá nêu trên đã được Nguyên đơn xây dựng phương án và công khai đến các hộ kinh doanh phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 2 quyết định số 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND TP Hà Nội nên được chấp nhận. Buộc bị đơn phải thanh toán tiền bồi

thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng và tiền thuê mặt bằng kinh doanh như yêu cầu của Nguyên đơn nêu trên.

Về tiền dịch vụ vệ sinh môi trường, lệ phí chợ: Bị đơn đã sử dụng mặt bằng kinh doanh tại chợ nhưng chưa thanh toán, Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán theo mức giá cũ là 60.000 đồng/tháng/1 lô. Do vậy cần buộc Bị đơn thanh toán tiền dịch vụ vệ sinh môi trường còn thiếu tại Lô số B16 là 30 tháng x 60.000 đồng = 1.800.000 đồng.

Tổng số tiền mà bị đơn phải bồi thường cho Nguyên đơn là: 54.101.813 đồng.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.705.091 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 357, 385, 398, 401, 422, 472, 473, 474 và 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/1/2003 của Chính Phủ (được sửa đổi, bổ sung theo nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23/12/2009 của Chính Phủ);

Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm g Khoản 1 Điều 40;; 264; 266; Khoản 1 Điều 147 và các điều 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 và 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2015/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H đối với bà Mai Tuyết S.

- Chấm dứt hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM ngày 01/01/2017 giữa Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H và bà Mai Tuyết S.

- Bà Mai Tuyết S phải trả lại địa điểm kinh doanh (mặt bằng kinh doanh) là Lô số B16 tại Chợ Sáng Đại Mỗ cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H. (Có sơ đồ phác họa vị trí kèm theo bản án này).

- Bà Mai Tuyết S có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng diện tích kinh doanh là Lô số B16 từ ngày 01/01/2017 đến ngày 16/02/2022, tiền phí vệ sinh môi trường và tiền bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H số tiền 54.101.813 đồng (tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 16/02/2022).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối

với khoản tiền chưa thi hành án theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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.

2. Về án phí:

Bà Mai Tuyết S phải chịu 2.705.091 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H 1.175.850 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0033765 ngày 19/7/2021 của chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền khánh cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận :
- TAND Tp. Hà Nội;
- VKS Q. Nam Từ Liêm,
- VKS Tp. Hà Nội;
- Chi cục THADS Q. Nam Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

Mai Thị Hương

với khoản tiền chưa thi hành án theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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.

2. Về án phí:

Bà Mai Tuyết S phải chịu 2.705.091 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H 1.175.850 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0033765 ngày 19/7/2021 của chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền khánh cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NAM TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 17 giờ 00 phút, ngày 16 tháng 02 năm 2022.

Tại: Phòng nghị án, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:*

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Mai Thị Hương
- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Đoàn Văn Minh
Bà Nguyễn Thị Thảo

Tiến hành nghị án vụ án Dân sự thụ lý số 102/2021/TLST- DS ngày 20 tháng 7 năm 2021, về việc *Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh"* theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữa:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH đầu tư TM xây dựng H

Địa chỉ: Số 9, đường Đồng Bát, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theu ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hoa, bà Nguyễn Thị Hiền Hải, bà Phùng Thị Luyến,ông Phạm Huy Cường, bà Nguyễn Thị Xoan. Theo văn bản ủy quyền số 77/UQ-CTHM ngày 28/6/2021.

- Bị đơn: Bà Mai Tuyết S- Sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 19, ngách 74/17 đường Hữu Hưng, TDP Ngang, Phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Sau khi thảo luận, các thành viên Hội đồng xét xử có ý kiến như sau:

* ý kiến của 02 Hội thẩm nhân dân:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H đối với bà Mai Tuyết S.

- Chấm dứt hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM ngày 01/01/2017 giữa Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H và bà Mai Tuyết S.

- Bà Mai Tuyết S phải trả lại địa điểm kinh doanh (mặt bằng kinh doanh) là Lô số B16 tại Chợ Sáng Đại Mỗ cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H. (Có sơ đồ phác họa vị trí kèm theo bản án này).

- Bà Mai Tuyết S có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng diện tích kinh doanh là Lô số B16 từ ngày 01/01/2017 đến ngày 16/02/2022, tiền phí vệ sinh

môi trường và tiền bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H số tiền 54.101.813 đồng (tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 16/02/2022).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền chưa thi hành án theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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.

2. Về án phí:

Bà Mai Tuyết S phải chịu 2.705.091 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng H 1.175.850 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0033765 ngày 19/7/2021 của chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền khánh cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

* Ý kiến của thẩm phán - chủ toạ phiên toà: Nhất trí với ý kiến của 02 Hội thẩm nhân dân.

Hội đồng xét xử cùng biểu quyết: 3/3 và quyết định: Giải quyết vụ án như nội dung trên.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và cùng ký tên.

THÀNH VIÊN HĐ XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Mai Thị Hương