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: **79** /2022/DS-ST
Ngày: 24/03/2022
V/v: Tranh chấp 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 Đỗ Thúy Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Minh Thân;

Ông Đoàn Văn Minh;

- Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thị Thùy Dung - 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: Bà Hoàng Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 24/03/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 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: 50/2022/QĐST-DS ngày 27/01/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 105/2022/QĐST-DS ngày 24/02/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H;** Địa chỉ: Số 9, đường Đồng Bát, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim O; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H1, bà Đỗ Thị T, bà Nguyễn Thị Hiền H2, bà Phùng Thị L, ông Phạm Hùng C, bà Nguyễn Thị X; Nhân viên Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H (Theo văn bản ủy quyền số: 121/UQ-CTHM ngày 28/6/2021 của Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H)

- Bà Nguyễn Thị B; Nhân viên Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H (Theo văn bản ủy quyền số: 161/UQ-CTHM ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H)

Bị đơn: Bà Lê Thị H – sinh năm: 1970; Địa chỉ: Số 215 TDP Chợ, phường Đ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Địa chỉ nơi kinh doanh: Lô G03, Dãy nhà G, Chợ S, phường Đ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

(Có mặt đại diện Nguyên đơn: Bà O; Vắng mặt Bị đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/6/2021; Bản tự khai đề ngày 20/7/2021, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, đại diện Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H trình bày như sau: Ngày 05/9/2011, UBND thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H *(Tên gọi tắt là Công ty H)* thuê 3.482m^2 đất tại chợ S, xã Đ, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội *(Nay là: phường Đ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội)* để quản lý, kinh doanh khai thác chợ theo Hợp đồng thuê đất số: 136/HĐTĐ ngày 05/9/2011, giữa: Bên cho thuê đất là UBND thành phố Hà Nội và bên thuê đất là Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H. Ngày 17/8/2012, Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H đã được 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; Số vào sổ cấp GCN: 719.

Ngày 01/01/2017 Công ty H và bà Lê Thị H ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM, thời hạn của Hợp đồng là 06 tháng, tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017, để làm nơi bán hàng, tại vị trí Lô số: G03, loại 1, diện tích 6,63m^2, trong chợ S, mức giá thuê mặt bằng kinh doanh là 60.000đ/m^2/tháng. Ngoài ra còn thỏa thuận mức thu phí công tác vệ sinh môi trường là 60.000đ/lô/tháng. Sau khi ký hợp đồng, bà H 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 30/6/2017. Sau khi hết thời hạn của Hợp đồng, Công ty H đã nhiều lần ra thông báo cho các hộ kinh doanh ký tiếp Hợp đồng và nộp tiền sử dụng mặt bằng kinh doanh, nhưng các hộ kinh doanh, trong đó có bà H vẫn cố tình không ký tiếp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh. Từ ngày 01/7/2017 đến nay, bà H vẫn tiếp tục kinh doanh tại vị trí này trong chợ S, nhưng không nộp tiền sử dụng mặt bằng kinh doanh cho Công ty H. Công tác vệ sinh môi trường được Công ty H phục vụ đến hết năm 2019, nhưng bà H cũng không thanh toán cho Công ty H.

Theo Quyết định số: 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 về việc ban hành giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn thành phố Hà Nội, chợ S là chợ hạng 3, vốn ngoài ngân sách Nhà Nước nên được phép xây dựng mức giá thuê mặt bằng kinh doanh là 300.000đ/m^2/tháng. Công ty H đã xây dựng phương án giá thuê mặt bằng kinh doanh mới và tổ chức làm việc với các cá nhân kinh doanh trong chợ để thông báo về việc điều chỉnh giá thuê mặt bằng kinh doanh. Phương án giá chốt cuối cùng Công ty H điều chỉnh là: Loại 1: 75.000đ/m^2/tháng; Loại 2: 70.000đ/m^2/tháng; Loại 3: 65.000đ/m^2/tháng. Tuy nhiên các cá nhân kinh doanh trong chợ, trong đó có bà H không đồng ý với mức giá mới và không ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tiếp từ 01/7/2017, nhưng vẫn sử dụng mặt bằng kinh doanh đến nay, đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H.

Vì vậy, Công ty H khởi kiện đối với bà Lê Thị H, đề nghị Tòa án nội dung như sau:

1. Buộc bà Lê Thị H phải trả lại Công ty H mặt bằng kinh doanh tại vị trí Lô số: G03, loại 1, diện tích 6,63m^2 trong chợ S;

2. Yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại cho Công ty H tổng số tiền, là: 25.668.000 đồng *(Bằng chữ: Hai mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng).* Trong đó:

- Bồi thường tiền sử dụng mặt bằng kinh doanh Lô số: G03, tính từ ngày 01/7/2017 đến hết ngày 30/6/2021, là: (6,63m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 48 tháng = 23.868.000 đồng *(Bằng chữ: Hai mươi ba triệu, tám trăm sáu mươi tám nghìn đồng)*;

- Bồi thường phí công tác vệ sinh môi trường từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019, là: 60.000đ x 30 tháng = 1.800.000 đồng *(Bằng chữ: Một triệu, tám trăm nghìn đồng).*

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị H, là bị đơn đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng bà H đều vắng mặt không có lý do tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không có lời khai tại Tòa án.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà Lê Thị H, đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Buộc bà Lê Thị H phải trả lại Công ty H địa điểm kinh doanh *(mặt bằng kinh doanh)* tại vị trí Lô số: G03, loại 1 diện tích 6,63m^2 trong chợ S;

2. Yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại cho Công ty H tổng số tiền, tính đến ngày xét xử 24/03/2022, là: 30.027.225 đồng *(Bằng chữ: Ba mươi triệu, không trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm hai mươi lắm đồng).* Trong đó:

- Bồi thường tiền sử dụng mặt bằng kinh doanh Lô số: G03, từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử 24/03/2022, là: (6,63m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 56 tháng 23 ngày = 28.227.225 đồng *(Bằng chữ: Hai mươi tám triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm hai mươi lăm đồng);*

- Bồi thường phí công tác vệ sinh môi trường từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019, là: 60.000đ/lô/tháng x 30tháng = 1.800.000 đồng *(Bằng chữ: Một triệu, tám trăm nghìn đồng).*

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

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48; 49; 51; 203 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác minh thu thập chứng cứ, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và đương sự đúng quy định;

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử: Nguyên đơn đã chấp hành các quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Bị đơn không chấp hành các quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Công ty H là đơn vị được kinh doanh khai thác và quản lý Chợ S. Bà Lê Thị H đang sử dụng địa điểm kinh doanh tại chợ S do không ký Hợp đồng mới, vẫn sử dụng địa điểm kinh doanh nhưng không trả tiền thuê địa điểm kinh doanh cho Công ty H, là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H. Công ty H khởi kiện đối với bà H, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H phải trả lại Công ty H địa điểm kinh doanh tại vị trí Lô số: G03, loại 1, diện tích 6,63m^2, chợ S và bồi thường thiệt hại cho Công ty H do bà H đã sử dụng địa điểm kinh doanh tại vị trí Lô số: G03 và tiền phí vệ sinh môi trường theo mức giá: 60.000đồng/Lô/tháng từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019, là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 13; 170; 119; 385; 401; 422; 472; 474 và Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty H đối với bà H, buộc bà H trả lại Công ty H địa điểm kinh doanh tại vị trí Lô số G03, loại 1, diện tích 6,63m^2, chợ S và buộc bà H bồi thường thiệt hại cho Công ty H do bà

H đã sử dụng địa điểm kinh doanh tại vị trí Lô số G03, từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2017, theo mức giá là: 60.000đ/m2/tháng, từ ngày 01/01/2018 đến ngày xét xử 24/03/2022, theo mức giá là: 75.000đ/m2/tháng; Buộc bà H bồi thường cho Công ty H tiền phí vệ sinh môi trường là: 60.000đồng/Lô/tháng từ ngày 01/7/2017 đến ngày 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 thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn: Công ty H khởi kiện về việc tranh chấp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại Chợ S đối với bị đơn là bà Lê Thị H; Sinh năm: 1970; Địa chỉ: Số 215 TDP C, phường Đ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Địa chỉ nơi kinh doanh: Lô G03, Dãy nhà G, Chợ S, phường Đ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, là cá nhân kinh doanh, không có đăng ký kinh doanh, nên xác định đây là tranh chấp dân sự, Bị đơn có nơi cư trú và nơi kinh doanh tại 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.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM, ký ngày 01/01/2017, giữa Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H và bà Lê Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào Quyết định số: 1385/QĐ-UBND ngày 21/3/2011 của UBND thành phố Hà Nội, Hợp đồng thuê đất số: 136/HĐTĐ ngày 05/9/2011 giữa Công ty H với UBND thành phố Hà Nội, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI 486631; Số vào sổ cấp GCN: 719, do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 17/8/2012, cho Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H, Công văn số: 3533/UBND-KT ngày 29/12/2021 của UBND quận Nam Từ Liêm và các văn bản, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để xác định: Nguyên đơn là Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H *(gọi tắt là Công ty H)* là doanh nghiệp quản lý, kinh doanh khai thác Chợ S theo quy định tại Nghị định số: 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ *(được sửa đổi, bổ sung theo nghị định số: 114/2009/NĐ-CP ngày 23/12/2009 của Chính phủ).* Công ty H đã hoàn trả

100% vốn đầu tư ban đầu cho ngân sách Nhà Nước và nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định do vậy Chợ S được xác định là loại chợ được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà Nước.

Ngày 01/01/2017 Công ty H và bị đơn là bà Lê Thị H ký kết Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM có nội dung: Công ty H đồng ý cho bà H thuê địa điểm kinh doanh tại Chợ S, Lô số G03 (loại 1), diện tích 6,63m^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 là: 60.000đ/m^2/tháng, ngoài ra, bà H còn phải nộp tiền vệ sinh môi trường, tiền điện, nước *(nếu có nhu cầu sử dụng).* Xét thấy: Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh được ký kết là người có thẩm quyền, nội dung và hình thức của Hợp đồng đúng quy định của pháp luật. Các bên đương sự ký kết Hợp đồng trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, phù hợp với quy định tại các Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên có hiệu lực, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên đương sự. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H 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 30/6/2017.

Theo Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng nêu trên, các bên đã thỏa thuận:*"4. Hợp đồng này hết hiệu lực khi thời hạn thuê đã hết. Sau khi hết hạn hợp đồng, nếu bên B có nhu cầu thuê tiếp thì hai bên cùng nhau thỏa thuận và ký hợp đồng mới",* Công ty H đã Thông báo số: 84/TB-CTHM, ngày 26/6/2017, về việc thanh lý Hợp đồng và đề nghị các hộ kinh doanh trong Chợ tiến hành ký biên bản thanh lý hợp đồng và Thông báo số: 87/TB-CTHM ngày 11/5/2017 về việc điều chỉnh giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại Chợ S kể từ ngày 01/7/2017 với mức giá là: Loại 1: 120.000đồng/m^2/tháng; Loại 2: 110.000đồng/m^2/tháng; Loại 3: 100.000đồng/m^2/tháng, theo quy định tại Khoản 2 Điều 2 của Quyết định số: 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, kể từ ngày 01/7/2017, bà H không ký tiếp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh, các bên không ra hạn Hợp đồng số: 23/HĐ-CTHM, bà H vẫn tiếp tục kinh doanh tại vị trí này trong chợ S, nhưng không nộp tiền sử dụng địa điểm kinh doanh cho Công ty H, không nộp tiền phí vệ sinh môi trường cho Công ty H, trong khi Công ty H phục vụ đến hết năm 2019, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H. Công ty H khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại Công ty H địa điểm

kinh doanh tại Lô số: G03 (loại 1), diện tích 6,63m^2 trong Chợ S, là có căn cứ, nên được chấp nhận.

Xác nhận Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017, giữa: Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H và bà Lê Thị H, hết hạn từ ngày 01/7/2017.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty H đối với bà Lê Thị H, Hội đồng xét xử nhận thấy: Sau khi hết hạn Hợp đồng từ ngày 01/7/2017 đến nay, bà H vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng địa điểm kinh doanh tại Chợ S nhưng không thanh toán tiền thuê địa điểm kinh doanh và tiền phí vệ sinh môi trường cho Công ty H, nên Công ty H yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại tương đương tiền thuê địa điểm kinh doanh Lô số: G03, diện tích 6,63m^2, theo mức giá loại 1: 75.000đ/m^2/tháng tính từ ngày hết hạn hợp đồng 01/7/2017 đến ngày xét xử 24/03/2022, là có căn cứ, nên được chấp nhận. Buộc bà H có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại tương đương tiền thuê địa điểm kinh doanh cho Công ty H với mức giá loại 1, tại Lô số G03, từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử 24/03/2022, là: (6,63m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 56 tháng 23 ngày = 28.227.225 đồng *(Bằng chữ: Hai mươi tám triệu, hai trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm hai mươi lăm đồng);*

Về tiền phí dịch vụ vệ sinh môi trường, lệ phí chợ: Bà H đã sử dụng địa điểm kinh doanh trong chợ S tại Lô số G03, nhưng chưa thanh toán phí dịch vụ vệ sinh môi trường, Công ty H yêu cầu bà H thanh toán theo mức giá là: 60.000đồng/Lô/tháng, xét thấy: Mức giá này, hai bên đã thực hiện trong quá trình thực hiện Hợp đồng cũ, quá trình giải quyết vụ án, bà H không có ý kiến với mức giá nêu trên, do vậy, cần buộc bà H thanh toán tiền phí vệ sinh môi trường cho Công ty H do sử dụng Lô số G03 và tại Chợ S từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019, theo mức giá là: 60.000đồng/Lô/tháng x 30 tháng = 1.800.000 đồng *(Bằng chữ: Một triệu, tám trăm nghìn đồng)*, là có căn cứ, nên được chấp nhận.

Tổng cộng số tiền bà H phải bồi thường thiệt hại cho Công ty H tính đến ngày xét xử 24/03/2022, là: **30.027.225 đồng** *(Bằng chữ: Ba mươi triệu, không trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm hai mươi lắm đồng).*

[3] Về ý kiến của Kiểm sát viên đối với việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty H đối với bà H buộc bà H trả lại Công ty H địa điểm kinh doanh tại vị trí Lô số G03, diện tích 6,63m^2 trong chợ S và buộc bà H bồi thường thiệt hại cho Công ty H do bà H đã sử dụng địa điểm kinh doanh tại vị

trí Lô số G03 từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử 24/03/2022 và tiền phí vệ sinh môi trường 60.000đồng/Lô/tháng từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019, là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Về mức giá Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H bồi thường thiệt hại cho Công ty H do bà H đã sử dụng địa điểm kinh doanh tại vị trí Lô số G03 từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2017, theo mức giá là: 60.000đ/m^2/tháng, là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí: Bà H phải chịu 1.501.361 đồng *(Bằng chữ: Một triệu năm trăm linh một nghìn, ba trăm sáu mươi mốt đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H số tiền: 641.700 đồng *(Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi mốt nghìn bảy trăm đồng)* tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Nam Từ Liêm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 13; 170; 357; 385; 398; 401; 422; 472; 473; 474 và Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm g Khoản 1 Điều 40; Điều 147; 264; 266; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Khoản 1, 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 Lê Thị H, về việc: Tranh chấp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017, giữa: Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H và bà Lê Thị H;

Xác nhận Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017, giữa: Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H và bà Lê Thị H, hết hạn từ ngày 01/7/2017.

2. Buộc bà H phải trả lại Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H địa điểm kinh doanh *(mặt bằng kinh doanh)* tại vị trí Lô số: G03, Chợ S.

3. Buộc bà Lê Thị H phải bồi thường thiệt hại tương đương tiền sử dụng địa điểm kinh doanh và tiền phí vệ sinh môi trường cho Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H tính đến ngày xét xử 24/03/2022, tổng số tiền là:

30.027.225 đồng *(Bằng chữ: Ba mươi triệu, không trăm hai mươi bảy nghìn, hai trăm hai mươi lắm đồng).*

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

4. Về án phí: Bà H phải chịu 1.501.361 đồng *(Bằng chữ: Một triệu năm trăm linh một nghìn, ba trăm sáu mươi mốt đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H số tiền: 641.700 đồng *(Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi mốt nghìn bảy trăm đồng)* tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án Dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội *(Biên lai số AA/2020/0033819 ngày 19/7/2021).*

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ phác họa vị trí Lô số: G03 tại Chợ S)

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

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

Đỗ Thúy Anh