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

Bản án số: **120** /2022/DS-ST
Ngày: 31 / 3 /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:* Phan Thị Kim Thanh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Minh Thân
2. Ông Đoàn Văn Minh

***- Thư ký ghi biên bản phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Phương Liên – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm tham gia phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Kim Thơ- Kiểm sát viên.

Ngày 31/3/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2021/TLST- DS ngày 21 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 112/2022/QĐXXST-DS ngày 25/02/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 148/2022/QĐST-DS ngày 15/3/2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** **Công ty TNHH đầu tư TM xây dựng Hoa Mai**

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 *(vắng mặt).*

Đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị Mỹ Hoa, Bà Đỗ Thị Thúy, Bà Nguyễn Thị Hiền Hải, Bà Phùng Thị Luyến, Ông Phạm Hùng Cường, Bà Nguyễn Thị Xoan - Theo văn bản ủy quyền số 127/UQ-CTHM ngày 28 tháng 6 năm 2021 *(đều vắng mặt)*

- Bà Nguyễn Thị Bính – Theo văn bản ủy quyền số 161/UQ-CTHM ngày

15/3/2022 *(có mặt)*.

**- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Chúc, sinh năm 1958** (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1 ngõ 167 đường Quang Tiến, TDP Đình, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện đề ngày 28 /6/2021; Bản tự khai đề ngày 20/7/2021 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, đại diện Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai*** *(Sau đây gọi tắt là Công ty)* ***trình bầy như sau:***

Ngày 01/01/2017 Công ty và bà Nguyễn Thị Chúc đã ký hợp đồng số 23/HĐ-CTHM về việc cho bà Chúc thuê vị trí lô số G16 dãy nhà G trong chợ Sáng Đại Mỗ để kinh doanh, buôn bán, với diện tích 6,063m2, giá thuê 60.000 đồng/m2/tháng. Ngoài ra còn thỏa thuận mức thu phí công tác vệ sinh môi trường là 60.000 đồng/tháng. Hợp đồng có thời hạn 06 tháng từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 30/06/2017. Mức giá thuê MBKD được công ty áp dụng theo quyết định số 225/QĐ – UBND ngày 15/01/2013 của UBND huyện Từ Liêm: Loại 1: 60.000đ/m2/tháng, Loại 2: 55.000đ/m2/tháng, Loại 3: 50.000đ/m2/tháng. Tại hợp đồng này hai bên đã thực hiện xong, bà Chúc đã thanh toán đầy đủ tiền thuê địa điểm kinh doanh đến hết ngày 30/06/2017 cho công ty.

Kể từ ngày 01/07/2017 đến nay, bà Nguyễn Thị Chúc không thực hiện ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh, không nộp tiền sử dụng mặt bằng kinh doanh nhưng hằng ngày vẫn chiếm giữ mặt bằng để kinh doanh buôn bán. Phí công tác vệ sinh môi trường được Công ty Hoa Mai phục vụ từ 01/07/2017 đến hết năm 2019 bà Chúc cũng không thanh toán. Lý do:

Kỳ thuê đất 5 năm lần đầu, giai đoạn 2011-2016 hàng năm công ty phải nộp tiền thuê đất cho nhà nước với số tiền là 232.829.208đ/năm.

Kỳ thuê đất 5 năm tiếp theo giai đoạn 2016-2021 nhà nước điều chỉnh tiền thuê đất, số tiền thuê đất công ty phải nộp tăng lên là 589.764.000đ/năm.

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 Hoa Mai được phép xây dựng mức giá thuê MBKD tối đa là 300.000đ/m2/tháng.

Căn cứ quyết định 56/2016/QĐ-UBND, năm 2017 công ty đã xây dựng phương án giá thuê MBKD tại chợ theo Thông tư 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2014 của Bộ tài chính.

Quan điểm của Công ty: Đơn giá thuê MBKD phải được điều chỉnh để phù hợp với tiền thuê đất tăng của Nhà Nước. Do vậy công ty xây dựng phương án giá thuê MBKD tính theo đơn giá tiền thuê đất mới áp dụng từ 01/07/2017 đến khi xét xử, số tiền bồi thường tính theo đơn giá tiền thuê MBKD: Loại 1: 75.000đ/m2/tháng, Loại 2: 70.000đ/m2/tháng, Loại 3: 65.000đ/m2/tháng.

Nay Công ty Hoa Mai yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị Chúc phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng cho Công ty Hoa Mai chúng tôi.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Chúc bồi thường thiệt hại cho Công ty Hoa Mai do việc sử dụng mặt bằng kinh doanh mà không ký hợp đồng và không nộp tiền kể từ ngày 01/07/2017 đến khi xét xử đối với lô số G16 từ 01/7 /2017 đến 30/6/2021 là ( 6,063 m2 * 75.000 đ/m2 /tháng ) * 48 tháng = 21.827.000 đ

+ Bồi thường phí công tác VSMT từ 01 /7/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000 đ/tháng * 30 tháng = 1.800.000 đ. Tổng số tiền bà Chúc phải bồi thường cho công ty là 23.627.000đ .

**Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Chúc** đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án và triệu tập hợp lệ đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không có lý do nên bà Chúc không có lời khai tại Tòa án.

**Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị bà Chúc bồi thường số tiền mặt bằng kinh doanh lô số G16 từ 01/07/2017 đến 31/03/2022 là (6.063m2 x 75.000đ/m2/tháng) x 56 tháng 30 ngày = 25.919.325đồng

Bồi thường phí công tác VSMT từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là:60.000đ/tháng x 30 tháng = 1.800.000 đồng.

Tổng số tiền bà Chúc phải bồi thường cho công ty là**: 27.719.325 đồng**

*( Hai mươi bảy triệu, bảy trăm mười chín nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng)*

- Bị đơn vắng mặt  nên không có ý kiến gì tại tòa.

- 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý vụ án là 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 VKS và đương sự đúng quy định.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đontừ khi thụ lý vụ án đến nay đã chấp hành các quy định tại Điều 70, 71Bộ luật tố tụng dân sự, Bị đơn không chấp hành không chấp hành các quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:Bị đơn đang sử dụng địa điểm kinh doanh tại chợ Sáng Đại Mỗdo Công ty Hoa Mai là đơn vị được giao kinh doanh khai thác và quản lý Chợ Sáng Đại Mỗ. Bà Chúc kinh doanh tại Chợ mà không ký Hợp đồng mới, không trả tiền thuê mặt bằng kinh doanh là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

## 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:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại Chợ. Bị đơn bà Nguyễn Thị Chúc là cá nhân kinh doanh không có đăng ký kinh doanh, nên xác định đây là tranh chấp dân sự, nguyên đơn là Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai, 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 Nguyễn Thị Chúc đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án, nhiều lần triệu tập và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Chúc không đến Tòa, không khai, không ký bất cứ văn bản nào, vắng mặt không có lý do nên Tòa án không tiến hành hòa giải được. Tòa án đã triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn là bàChúcvắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa,

nên căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.2] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, ngày 01/8/2021 Bị đơn có Đơn xin gia hạn đề nghị Tòa án triệu tập UBND thành phố Hà Nội vào tham gia vụ án với với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy: UBND thành phố Hà Nội là các cơ quan quản lý nhà nước không có quyền lợi, nghĩa vụ dân sự liên quan đến vụ án, tài liệu chứng cứ trong vụ án đã đầy đủ. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị nêu trên của Bị đơn.

Ngày 24/11/2021 Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm nhận được Đơn kiến nghị và kêu cứu khẩn cấp đề ngày 15/11/2021. Trong nội dung đơn kêu cứu thể hiện các hộ kinh doanh tại chợ Sáng Đại Mỗ biết nguyên đơn khởi kiện các hộ kinh doanh ra Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm nhưng sẽ không ra Tòa để giải quyết vụ kiện.

[2]**Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:** Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn: Công ty Hoa Mai giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Chúc, đề nghị Tòa án**:**

- Buộc bà Nguyễn Thị Chúc phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng cho Công ty Hoa Mai tại Lô số: G16 (loại 1), diện tích 6,063m2 *(Theo Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017, giữa: Công tyTNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai và bà Nguyễn Thị Chúc);*

- Yêu cầu bà Chúc phải thanh toán tiền thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng Lô số: G16 từ 01/07/2017 đến 31/3/2022 là (6,063m2 x 75.000đ/m2/tháng) x 56 tháng 30 ngày = 25.919.325đồng

Bồi thường phí công tác VSMT từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000đ/tháng x 30 tháng = 1.800.000 đồng.

Tổng số tiền bà Chúc phải bồi thường cho công ty là**: 27.719.325đồng**

*(Hai mươi bảy triệu, bảy trăm mười chín nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng)*

[2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng: Căn cứ vào Quyết định số: 1385/QĐ-UBND ngày 1/3/2011 của UBND thành phố Hà Nội, Hợp đồng thuê đất số: 136/HĐTĐ ngày 05/9/2011 giữa Công ty Hoa Mai với Sở Tài nguyên Môi trường, Giấy chứng nhận QSDĐ số: BI486631 ngày 17/8/2012,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 Hoa Mai (gọi tắt là Công ty Hoa Mai) là doanh nghiệp quản lý, kinh doanh khai thác Chợ Sáng Đại Mỗ 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 TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai 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 Sáng Đại Mỗ được xác định là loại chợ được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà Nước.

Ngày 01/01/2017 công ty Hoa Mai và bị đơn là bà Nguyễn Thị Chúc đã ký kết Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM có nội dung: Công ty Hoa Mai đồng ý cho bà Nguyễn Thị Chúcthuê mặt bằng kinh doanh tại Chợ Sáng Đại Mỗ, tại Lô số G16 (loại 1), diện tích 6.063m2, 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 Chúc 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.

Căn cứ vào Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng nêu trên thì kể từ ngày 01/7/2017 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 ra Thông báo thanh lý Hợp đồng và 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: 120.000đồng/m2/tháng, loại2: 110.000đồng/m2/tháng, loại 3: 100.000đồng/m2/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 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 01/07/2017 bị đơn là Nguyễn Thị Chúc không ký tiếp Hợp đồng thuê mặt bằng, các bên không ra hạn Hợp đồng số: 23/HĐ-CTHM. Công ty Hoa Mai yêu cầu bà Chúc phải trả lại mặt bằng đã thuê là có căn cứ, nên được chấp nhận. Cần buộc bà Chúc phải trả lại Công ty Hoa Mai mặt bằng kinh doanh tại Chợ Sáng Đại Mỗ, Lô số G16 (loại 1) diện tích 6,063m2.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty Hoa Mai do việc bà Chúc sử dụng mặt bằng kinh doanh mà không trả tiền kể từ ngày 01/07/2017 đến khi xét xử, Hội đồng xét xử thấy: Sau khi hết hạn Hợp đồng từ ngày 01/07/2017 đến nay, bà Chúc vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích kinh doanh tại Chợ

Sáng Đại Mỗ nhưng không trả tiền thuê và tiền vệ sinh môi trường cho Công ty Hoa Mai, nên Công ty Hoa Mai yêu cầu bà Chúc phải thanh toán tiền thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng lô số: G16 từ 01/07/2017 đến 31/3/2022 là (6,063 m2 x 75.000đ/m2/tháng) x 56 tháng 30 ngày = 25.919.325đồng

Bồi thường phí công tác VSMT từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000đ/tháng x 30 tháng = 1.800.000 đồng.

Tổng số tiền bà Chúc phải bồi thường cho công ty là**: 27.719.325đồng**

*(Hai mươi bảy triệu, bảy trăm mười chín nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng)*

**Hội đồng xét xử thấy**: Về mức giá mà Nguyên đơn yêu cầu từ ngày 01/07/2017 đến 31/3/2022 là (6,063 m2 x 75.000đ/m2/tháng) x 56 tháng 30 ngày = 25.676.805 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 của Quyết định số: 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND thành phố Hà Nội nên 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, là có căn cứ.

Về tiền dịch vụ vệ sinh môi trường, lệ phí chợ: Bị đơn đã sử dụng lô số G16 mặt bằng kinh doanh tại chợ Sáng nhưng chưa thanh toán dịch vụ vệ sinh môi trường, Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán theo mức giá cũ là: 60.000 đồng/tháng/lô. Xét thấy, mức giá này, hai bên đã thực hiện suốt quá trình thực hiện Hợp đồng cũ, quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn không có ý kiến với mức giá nêu trên, do vậy, cần buộc Bị đơn thanh toán tiền dịch vụ vệ sinh môi trường do sử dụng Lô số G16 từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000đ/tháng x 30 tháng = 1.800.000 đồng.

Tổng số tiền bà Chúc phải bồi thường cho công ty là**: 27.719.325 đồng** *(Hai mươi bảy triệu, bảy trăm mười chín nghìn, ba trăm hai mươi lăm đồng)* **là có căn cứ**

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

*Áp dụng:*

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

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm g Khoản 1 Điều 40, các Điều 147, 264, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại xây dựng Hoa Mai đối với bà Nguyễn Thị Chúc, về việc: Tranh chấp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017, giữa: Công tyTNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai và bà Nguyễn Thị Chúc

Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017, giữa: Công tyTNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai và bà Nguyễn Thị Chúc, hết hạn từ ngày 01/7/2017.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Chúc phải trả lại địa điểm kinh doanh Lô số G16, diện tích 6,063m2, tại Chợ Sáng Đại Mỗ cho Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai;

3. Bà Nguyễn Thị Chúc phải có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng diện tích kinh doanh lô số G16 từ 01/07/2017 đến 31/3/2022 là 25.676.805đồng, Bồi thường phí công tác VSMT từ 01/07/2017đến 31/12/2019 là: 1.800.000 đồng. Tổng số tiền bà Chúc phải bồi thường cho công ty là**: 27.719.325đồng**

*(Hai mươi bảy triệu, bảy trăm mười chín nghìn, ba trăm hai mươi lăm 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.*

3. Về án phí: Bà Chúc phải chịu 1.386.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 590.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số

AA/2020/0033811 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 thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ Bản án./.

*(Kèm theo Bản án là sơ đồ phác họa vị trí Lô số G16 tại Chợ Sáng Đại Mỗ).*

**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.

**Phan Thị Kim Thanh**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**QUẬN NAM TỪ LIÊM**

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

**THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

# BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 09 giờ 30 phút, ngày 14 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*: Ông Lý Kế Hiền
- *Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Phạm Minh Thân

Ông Phan Minh Tuấn

Tiến hành nghị án vụ án Dân sự thụ lý số 81/2021/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 sựnăm 2015giữa:

***- Nguyên đơn:* Công ty TNHH đầu tư TM xây dựng Hoa Mai**

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.

**- Bị đơn: Bà Trần Thị Lan.**

Địa chỉ: Số 36, ngách 371/23, TDP Tháp , 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 nhậntoàn bộ bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại xây dựng Hoa Mai đối với bà Trần Thị Lan, về việc: Tranh chấp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017, giữa: Công tyTNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai và bà Trần Thị Lan;

Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017, giữa: Công tyTNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai và bà Trần Thị Lan, hết hạn từ ngày 01/7/2017.

2.Buộc bà Trần Thị Lanphải trả lại địa điểm kinh doanh Lô số D08, diện tích 4,225m2, tại Chợ Sáng Đại Mỗcho Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai;

3. Bà Trần Thị Lanphải có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng diện tích kinh doanh từ ngày 01/7/2017 đến 14/02/2022, tiền phí vệ sinh môi trường cho Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Maitínhtừ 01/07/2017 đến 31/12/2019, tổng số tiền là Tổng số tiền bà Mơ phải bồi thường cho công ty là**: 19.365.438đồng** *(Mười chín triệu, ba trăm sáu mươi lămnghìn, bốn trăm ba tám mươi 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.*

3. Về án phí: Bà Lan phải chịu 955.068 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Maisố tiền tạm ứng án phí đã nộp là 425.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 00033735 ngày 16/7/2021của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáoBản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ Bản án./.

* 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**

**Lý Kế Hiền**