

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 11/2021/KDTM - PT.

Ngày : 15,21/1/2021

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

Các Thẩm phán : Bà Ngô Tuyết Băng

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên tòa : Bà Dương Thị Huệ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: ông Trần Chí Thành - KSV

Ngày 15,21 tháng 1 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm, công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 265/2020/TLPT - KDTM ngày 1 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp: Hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 64/2020/ KDTM – ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận ĐĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 700/2020/QĐPT – KDTM ngày 8 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 658/QĐPT- KDTM ngày 25 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự :

*** Nguyên đơn: Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ (tên viết tắt: HTX Quản lý chợ ĐĐ)**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Hợp tác xã số 010507000022 do Ủy ban nhân dân quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 06/7/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 03/12/2018.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 61, TĐT, phường QTG, quận ĐĐ , thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Xuân H – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc; Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Thu H và bà Nguyễn Thị H (Theo Giấy ủy quyền ngày 29/11/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Hồng H - Luật sư Công ty Luật TNHH G77.

*** Bị đơn: Bà Phạm Thị O** – sinh năm 1976;

Hộ khẩu thường trú: Xóm 2, thôn PL, xã PL, huyện MĐ, Thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: số 6 ngõ 21/8/3 Xóm C, Thôn YX, xã TT, huyện TT, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ kinh doanh: Quầy số 82 (tên gọi khác: Quầy CD 82 (CD82)) thuộc Chợ TQ, Mặt Đình ngõ TQ, phường TQ, quận ĐĐ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O : Ông Trần Văn C - sinh năm 1973

Nơi cư trú: số 6 ngõ 21/8/3 Xóm C, Thôn YX, xã TT, huyện TT, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị O : Ông Nguyễn Trí T - Luật sư Công ty TNHH MĐ Việt Nam, Ông Ngô Ngọc T - Luật sư Công ty TNHH luật CC, Ông Giang Hồng T – Văn phòng luật sư GT

Bà H, bà H, ông C, ông T, ông T có mặt. Bà O, ông T có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án. Bà H xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 12.12.2019 và lời khai tại Tòa án của HTX Quản lý chợ ĐĐ thì nội dung vụ án như sau:***

Chợ TQ được xây dựng và đi vào hoạt động từ năm 1999 hoạt động theo Nghị định 36/CP ngày 29/5/1995 của Chính Phủ. Chợ TQ được giao 1.521 m² đất theo Quyết định số 4352/QĐ – UB của UBND thành phố Hà Nội ngày 28/8/2000. Diện tích thực tế quản lý trong chợ TQ là 1.222m². Chợ TQ hoạt động kém hiệu quả, nguồn thu không đủ bù chi, phải sử dụng nguồn kinh phí của HTX Quản lý chợ ĐĐ.

Chợ TQ có tổng số 102 Quầy cố định, số quầy hiện đang kinh doanh có 66 hộ. Số quầy đã nghỉ kinh doanh 36 hộ. Trong số 66 hộ đang kinh doanh có hộ bà Phạm Thị O, kinh doanh tại Quầy số 82 (tên gọi khác: Quầy CD 82 (CD82)) thuộc Chợ TQ từ năm 2001 và có ký hợp đồng với HTX Quản lý chợ ĐĐ.

Ngày 01/01/2015, Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐĐ đã ký Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại Chợ TQ số 01/2015/HTXĐĐ - TQ với bà Phạm Thị O, nội dung hợp đồng như sau: Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐĐ cho bà Phạm Thị O thuê quầy số 82 (CD82) với diện tích là 03m² tại Chợ TQ. Giá thuê là: 55.000 đồng/m²/tháng. Thời hạn thuê 03 tháng từ ngày 01.01.2015 đến hết ngày 31.03.2015. Thời gian thanh toán: Mỗi tháng 01 lần từ ngày 10 đến ngày 15 hàng tháng. Ngoài tiền thuê như trên

hàng tháng bà Phạm Thị O còn phải nộp các khoản tiền sau: Tiền trật tự, vệ sinh, bảo vệ: 150.000 đồng/tháng. Tiền quỹ an ninh: 4.000 đồng/tháng. Các khoản tiền như: Điện, nước, vệ sinh công cộng hàng tháng bà Phạm Thị O phải thanh toán theo thực tế sử dụng.

Quá trình thực hiện “*Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐĐ –TQ ngày 01/01/2015*”, bà O đã tuân thủ các quy định của hợp đồng. Mặt hàng kinh doanh của bà O là bán thịt lợn. Đặc điểm Quầy số 82 (CD82) có diện tích 3m², chiều ngang 1,5m, chiều dọc 2m, quầy có mái che bằng tôn, không có vách ngăn giữa các Quầy. Quầy bên phải tiếp giáp của Quầy 82 (CD82) là Quầy 81 (CD81) của bà Nguyễn Thị Mây. Quầy bên trái tiếp giáp của Quầy 82 (CD82) là Quầy 83 (CD83) của bà Phạm Thị Yên. Quá trình bà O sử dụng Quầy 82 (CD82) từ năm 2001 đến nay bà O không sửa chữa, cải tạo gì. Tại địa chỉ Quầy 82 (CD82) không có ai cư trú, sinh sống. Bà O chỉ bán hàng tại Quầy 82 (CD82) từ 6h sáng đến khoảng 11h30 thì về nhà, không ăn ở sinh sống tại Quầy 82(CD82).

Sau khi hết thời hạn thuê (hết ngày 31/3/2015), các bên vẫn thực hiện theo Hợp đồng trên và hàng tháng bà Phạm Thị O vẫn nộp tiền theo đúng quy định trong hợp đồng cho đến hết tháng 9/2019. Từ tháng 10/2019 đến nay bà Phạm Thị O chỉ đóng tiền điện nước, không nộp tiền thuê theo hợp đồng. Hai bên không ký kết hợp đồng mới bằng văn bản.

Tuy nhiên, quá trình sử dụng Chợ TQ qua nhiều năm đã bị xuống cấp trầm trọng, môi trường ô nhiễm, phòng cháy chữa cháy không đảm bảo... Năm 2016, HTX Quản lý chợ ĐĐ đã xây dựng phương án Chợ kết hợp với Trung tâm thương mại. Đồng thời, HTX Quản lý chợ ĐĐ 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 ĐĐ đã cấp Giấy phép xây dựng số 170923/GPXD ngày 27/11/2017 cho HTX Quản lý chợ ĐĐ xây dựng tại địa chỉ Chợ TQ số 68 ngõ TQ, phường TQ, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội. HTX Quản lý chợ ĐĐ đã thông báo cho các hộ kinh doanh về việc bàn giao lại mặt bằng cho HTX Quản lý chợ ĐĐ tiến hành xây dựng. Bên cạnh đó, HTX Quản lý chợ ĐĐ cũng bố trí chợ tạm (đối diện chợ cũ tại địa chỉ 360 Xã Đàn mới) để các hộ chuyển sang kinh doanh. Sau khi biết được chủ trương của Ban Quản lý HTX Quản lý chợ ĐĐ, 36 hộ đã tạm nghỉ kinh doanh để chờ xây dựng, 42 hộ chuyển sang kinh doanh tại chợ tạm từ ngày 19/02/2019, còn lại 26 hộ không chịu bàn giao diện tích đã thuê mà vẫn kinh doanh tại chợ cũ trong đó có chủ Quầy số 82 (tên gọi khác: Quầy CD 82 (CD82)) thuộc Chợ TQ là bà Phạm Thị O.

Việc triển khai dự án trên theo quy trình thì HTX Quản lý chợ ĐĐ đã gặp cản trở từ một số hộ kinh doanh trong đó có chủ Quầy 82 (CD82) thuộc Chợ TQ là bà Phạm Thị O . Việc bà O không chịu bàn giao diện tích thuê là Quầy CD (CD82) theo đúng quy định tại Điều 7 của Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ 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 chợ ĐĐ .

Nay HTX Quản lý chợ ĐĐ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận ĐĐ , thành phố Hà Nội giải quyết vụ án:

1. Đề nghị Tòa án chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐĐ –TQ ngày 01/01/2015 đã ký giữa Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ và bà Phạm Thị O do hiệu lực của Hợp đồng 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 TQ số 01/2015/HTXĐĐ –TQ ngày 01/01/2015: Chấm dứt hợp đồng: 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 Hợp tác xã đầu tư xây dựng Thương mại dịch vụ quản lý khai thác chợ ĐĐ để đảm bảo tiến độ giải phóng mặt bằng.

2. Buộc bà Phạm Thị O phải trả lại cho Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ toàn bộ diện tích Quầy số 82 (tên gọi khác: Quầy CD 82(CD82)) có diện tích 3m² thuộc Chợ TQ nằm trong thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H – I – 19 tại địa chỉ ngõ TQ , phường TQ , quận ĐĐ , thành phố Hà Nội 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 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H – I – 19 tại địa chỉ ngõ TQ , phường TQ , quận ĐĐ , thành phố Hà Nội do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp cho Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ ngày 12/4/2016.

Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐĐ không yêu cầu bà Phạm Thị O phải bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng và thanh toán tiền thuê từ tháng 10.2019 đến nay. Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài yêu cầu khởi kiện trên, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác. Nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ mới để nộp đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

* **Bị đơn:** Bà Phạm Thị O đã nhận được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có ý kiến bằng văn bản về việc khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Đơn xin hoãn phiên tòa ngày 14/9/2020, Luật sư Nguyễn Trí Tú (Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị O) trình bày:

Qua quá trình nghiên cứu hồ sơ vụ án, lắng nghe bà O cũng như các hộ tiểu thương trong Chợ dân sinh TQ trình bày ông Tú thấy còn nhiều vấn đề cần phải làm rõ, nhất là tư cách người khởi kiện, sổ đỏ thửa đất chợ dân sinh chấp cho Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ (Theo ý kiến bà con tiểu thương là có dấu hiệu tiêu cực, sai phạm trong quá trình cấp sổ, làm thất thoát tài sản nhà nước, xâm hại quyền và lợi ích hợp pháp của các tiểu thương chợ dân sinh TQ). Thêm nữa, từ ngày 16 đến ngày 21/9/2020, ông Tú cũng có một phiên tòa tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh... Vì vậy, ông Tú đề nghị Tòa án nhân dân quận ĐĐ , Hội đồng xét xử xem xét, hoãn phiên tòa ngày 15/9/2020 và lùi thời hạn dài thêm để nguyên đơn, bị đơn hòa giải, tìm phương án giải quyết đảm bảo hài hòa quyền và lợi ích các bên.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt và gửi bản: “Ý kiến luật sư” như sau: Bà Phạm Thị O chậm thanh toán tiền thuê do Hợp tác xã Quản lý chợ ĐĐ tự động tăng giá thuê lên rất cao mà không trình phương án tăng giá lên Sở Công thương, UBND quận ĐĐ ; Hợp đồng ký với người dân vô hiệu ngay từ khi ký kết, nguyên đơn không đủ điều kiện khởi kiện vì Hợp đồng cho thuê diện tích kinh doanh tại Chợ TQ được ký giữa Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐĐ và bà Phạm Thị O vào ngày 01/01/2015 trong khi ngày 12/4/2016 nguyên đơn mới 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 đối với đất và công trình đã xây dựng làm chợ; Thực hiện dự án xây dựng Chợ kết hợp trung tâm thương mại tại Chợ TQ là không đúng vì theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì phải tiếp tục sử dụng đất cùng công trình đã xây dựng làm chợ; UBND quận ĐĐ đã ra thông báo số 2008/UBND – QLTT ngày 24/10/2018 yêu cầu tạm dừng thi công và để thực hiện theo chỉ đạo của Văn bản số 1883/UBND – QLĐT ngày 09/10/2018 của UBND quận ĐĐ ; Việc UBND quận ĐĐ bằng một quyết định hành chính số 7725/QĐ – UBND ngày 28/12/2011 giao toàn bộ 1221m² chợ dân sinh cùng với văn phòng tại 61 Tôn Đức Thắng cho Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐĐ chưa phù hợp với quy định của pháp luật; Các thủ tục về sau này liên quan đến việc thu hồi, giao đất, xác định đơn giá thuê, ký hợp đồng thuê, đền bù giải phóng mặt bằng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1221m² đất chợ dân sinh cũng chưa tuân thủ Luật Đất đai 2013, Luật Đấu thầu... Cần triệu tập UBND quận ĐĐ để làm rõ nội dung vụ án. Sau khi phân tích nội

dụng vụ án và quan điểm, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử bác bỏ hoàn toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 64/2020/ KDTM – ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận ĐĐ đã quyết định như sau :

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ đối với bà Phạm Thị O .

2. Chấm dứt Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐĐ –TQ ngày 01/01/2015 đã ký giữa Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ và bà Phạm Thị O .

Buộc bà Phạm Thị O phải trả lại cho Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ toàn bộ diện tích 3m² Quầy số 82 (tên gọi khác: Quầy CD 82 (CD82)) thuộc Chợ TQ nằm trong thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H – I – 19 tại địa chỉ Ngõ TQ , Phường TQ , Quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội 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 Giấy chứng nhận: CT02382 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H – I – 19 tại địa chỉ ngõ TQ , phường TQ , quận ĐĐ , thành phố Hà Nội do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp cho Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ ngày 12/4/2016.

Bà Phạm Thị O phải tự tháo dỡ các thiết bị của mình tại Quầy số 82 (tên gọi khác: Quầy CD 82 (CD82)) (nếu có)

4. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự

5. Về án phí: Bà Phạm Thị O phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm. (Chưa nộp).

Hoàn trả Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009653 ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , thành phố Hà Nội.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Bà Phạm Thị O kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

* Nguyên đơn trình bày : Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm, không có yêu cầu gì khác.

* Bị đơn và luật sư thống nhất trình bày:

+ Bản án sơ thẩm có những vi phạm tố tụng như sau:

- Vi phạm về việc thụ lý Đơn khởi kiện : Luật sư Vũ Hồng H với tư cách gì đề nộp đơn khởi kiện, nhận Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, nộp tiền tạm ứng án phí thay cho nguyên đơn.

- Ngày 19/12/2019 Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án, Tòa án vào sổ đăng ký Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trước ngày 19/12/2019 là không đúng .

- Tại biên bản phiên tòa ngày 29/9/2020 (trang 13) tại phần hỏi Kiểm sát viên đã phát biểu ý kiến : “ *Nội dung các ý kiến trình bày của bà O và ông Tú là không có căn cứ nên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn*” .

- Vi phạm quy định về ban hành bản án sơ thẩm: Tại phần nhận định Hội đồng xét xử không ghi rõ áp dụng khoản nào của điều 160 Bộ luật dân sự 2005 để không áp dụng thời hiệu.

- Ông Trần Văn C là chồng bà O , hàng ngày cùng kinh doanh với bà O tại quầy bán hàng, quyền lợi của ông C gắn liền với việc kinh doanh tại quầy nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa ông C vào tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng.

- Tòa án sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự 2005 là không đúng.

+ Về nội dung :

- Theo Hợp đồng số 01/2015 thời hạn thuê kết thúc ngày 31/3/2015 do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện.

- Hợp đồng số 01/2015 được ký giữa nguyên đơn và bị đơn là do bị cưỡng ép, lừa dối thể hiện ở chỗ: Hợp đồng là mẫu do nguyên đơn phát hành, bà O muốn kinh doanh không xác định thời hạn tại chợ nhưng Hợp đồng chỉ có thời hạn 3 tháng , bà O không được thể hiện ý chí khi ký kết Hợp đồng, Hợp đồng có những điều khoản bất bình đẳng buộc bà O phải đồng ý như việc bà O phải đóng góp các khoản ủng hộ các phong trào, hoạt động từ thiện do Hội liên hiệp phụ nữ phát động. Có nhiều điều khoản mang tính mệnh lệnh hành chính không thể hiện sự bình đẳng trong quan hệ dân sự. Việc ký Hợp đồng với mục đích để thu hồi diện tích kinh doanh để làm trung tâm thương mại.

- Tại thời điểm cho thuê tài sản cho thuê không thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên cho thuê.

- Nguyên đơn không có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê vì bà O không vi phạm Hợp đồng, Nguyên đơn chưa bao giờ thông báo với bà O về việc chấm dứt Hợp đồng thuê.

Do vậy từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp những vi phạm tố tụng của Tòa án sơ thẩm không thể khắc phục được thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị O trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật, thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hợp đồng thuê quây hàng kinh doanh do Hợp tác xã và bà O ký kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, Hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Hợp tác xã tăng giá thuê là đúng theo quy định của pháp luật, bà O vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

- **Về thủ tục tố tụng** : Đơn kháng cáo của Bà Phạm Thị O trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Khoản 1 điều 76 Bộ luật tố tụng dân sự quy định : “*Quyền và nghĩa vụ của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự : Tham gia tố tụng từ khi khởi kiện hoặc bất cứ giai đoạn tố tụng nào trong quá trình tố tụng dân sự*”. Thấy rằng ngày 29/11/2019 nguyên đơn có đơn mời Luật sư Vũ Hồng H là Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn do vậy việc luật sư Hoa tiến hành thực hiện các thủ tục như nộp đơn khởi kiện, nhận thông báo tạm ứng án phí, đi nộp tiền tạm ứng án phí thay

cho nguyên đơn và theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với khoản 1 điều 76 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Thông báo xác nhận Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp số 59/TB-TA ngày 30/12/2019 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ thể hiện Tòa án vào sổ đăng ký Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đối với luật sư Hoa là ngày 30/12/2019, Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án ngày 19/12/2019, do vậy việc luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O cho rằng Tòa án vào sổ đăng ký trước khi Tòa án thụ lý vụ án là không đúng.

- Căn cứ Biên bản phiên tòa ngày 29/9/2020 thể hiện : do bị đơn, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vắng mặt và có gửi đơn trình bày và bản ý kiến đến Tòa, chủ tọa phiên tòa công bố các Đơn trình bày của bà O, Bản ý kiến của luật sư Tú và có hỏi Vị đại diện Viện kiểm sát có ý kiến về những văn bản trên, và Vị đại diện Viện kiểm sát có đưa ra ý kiến về 2 văn bản trên. Tại phần tranh luận, sau khi nguyên đơn và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu tranh luận xong, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, thấy rằng trình tự thủ tục diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện đúng theo các quy định tại điều 249, khoản 1 điều 254, khoản 1, 3 điều 260 và điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự, do vậy việc bị đơn và luật sư của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng trong phiên tòa sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận.

- Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐĐ -TQ được ký kết giữa bà Phạm Thị O và nguyên đơn, người kinh doanh trực tiếp là bà O, ông C là chồng bà O có tham gia kinh doanh cùng bà O, không có tài sản gì tại quầy kinh doanh, hơn nữa bà O ủy quyền cho ông C tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông C không có ý kiến gì về việc mình có quyền lợi, nghĩa vụ ở quầy hàng nêu trên. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông C vào tham gia tố tụng là có căn cứ.

- Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐĐ -TQ được ký kết giữa bà Phạm Thị O và nguyên đơn vào ngày 1/1/2015 và tiếp tục thực hiện đến nay do vậy Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 là phù hợp với khoản 1 điều 688 Bộ luật dân sự 2015, do vậy kháng cáo của bà O về việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng sai pháp luật là không có căn cứ để chấp nhận.

- Thời hiệu khởi kiện :

Theo Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐĐ -TQ do các bên ký kết ngày 1/1/2015 có thời hạn đến hết 31/3/2015, sau khi hết hạn hạn Hợp đồng các bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng, từ tháng 10/2019 bà O không nộp tiền thuê, do vậy quyền và lợi ích của Nguyên đơn bị xâm phạm kể từ tháng 10/2019, do vậy Toà án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án vào ngày 19/12/2019 là phù hợp khoản 1 điều 159, điều 427 Bộ luật dân sự 2005. Tuy nhiên việc Toà án cấp sơ thẩm áp dụng điều 160 Bộ luật dân sự là không đúng cần rút kinh nghiệm.

- Về nội dung:

1/ Về nguồn gốc quây hàng kinh doanh:

Ngày 12/5/2011 Ủy ban nhân dân Quận ĐĐ có Quyết định số 1764/QĐ-UBND phê duyệt Phương án chuyển đổi mô hình quản lý từ Ban quản lý chợ thành Hợp tác xã quản lý, kinh doanh, khai thác chợ A12 Khương Thượng, TQ , Ô chợ Dừa quận ĐĐ . Trên cơ sở đó, Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐĐ được cấp 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.

Ngày 9/5/2000 UBND Thành phố Hà Nội có Quyết định số 2099/QĐ-UB với nội dung: *“1/Thu hồi 1148m² đất tại phường Thổ Quan do Hợp tác xã Nông nghiệp Liên hiệp I đang quản lý.2/ Giao diện tích đất thu hồi tại mục I cho Ban quản lý Trung tâm dịch vụ Ngã Tư Sở(UBND Quận ĐĐ) để xây dựng chợ tạm TQ”* Điều 1, Điều 2 Quyết định số 7725/QĐ-UBND ngày 28.12.2011 của Ủy ban nhân dân Quận ĐĐ quy định: *“Giao Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐĐ tiếp nhận , quản lý kinh doanh khai thác chợ TQ ,...Hợp tác xã tiến hành thủ tục thuê đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật về đất đai và quy định hiện hành của Thành phố Hà Nội.”*

Ngày 14/2/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội có Quyết định số 900/QĐ-UBND với nội dung : *“Cho Hợp tác xã Đầu tư xây dựng thương mại dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ thuê 1.222m² đất tại Ngõ TQ , Phường TQ , Quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội để tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm văn phòng làm việc ”*

Ngày 12/4/2016, Ủy ban nhân dân 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 CB888228, số vào sổ cấp GCN: CT02382 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H - I - 19 tại địa chỉ Ngõ TQ , Phường TQ , Quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội cho Hợp tác xã Quản lý Chợ

ĐD đối với diện tích 1.222m² với mục đích sử dụng: 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.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐD toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H - I - 19 tại địa chỉ Ngõ TQ , Phường TQ , Quận ĐD , Thành phố Hà Nội và sở hữu tài sản trên đất trong đó có diện tích quầy kinh doanh số 82.

2/ Về Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh:

- Ngày 01/01/2015, Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐD do ông Nguyễn Đình Dũng - Chủ nhiệm Hợp tác xã là Người đại diện theo pháp luật và bà Phạm Thị O đã ký Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐD –TQ là đúng thẩm quyền. Sau khi ký kết Hợp đồng bà O thường xuyên kinh doanh tại quầy bán hàng nêu trên và nộp tiền thuê từ 1/1/2015 đến hết tháng 9/2019, và tiếp tục kinh doanh đến hiện nay. Trong suốt thời gian kinh doanh nêu trên bà O không hề có đơn hoặc khiếu nại cho rằng việc ký kết Hợp đồng là bị ép buộc, lừa dối, không được bình đẳng khi giao kết Hợp đồng, bà O tự nguyện nộp tiền thuê, các chi phí khác liên quan, không hề có khiếu nại gì, chỉ đến khi xảy ra tranh chấp và tại phiên tòa phúc thẩm bà O mới cho rằng bị ép buộc và bị lừa dối khi ký kết Hợp đồng, tại phiên tòa phúc thẩm bà O không có chứng cứ gì chứng minh cho lời khai nêu trên của mình, do vậy kháng cáo nêu trên của bà O không được chấp nhận.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐD -TQ ngày 1/1/2015 được hai bên giao kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc, nội dung và hình thức Hợp đồng phù hợp với các điều 480, 481, 482 Bộ luật dân sự 2005 nên phát sinh hiệu lực thi hành đối với các bên tham gia.

- Điều 1, 5 Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐD -TQ ngày 1/1/2015 quy định như sau:

“Điều 1: Thời hạn thuê kể từ 01 tháng 01 năm 2015 đến hết 31 tháng 03 năm 2015.

Điều 5: Sau khi hợp đồng hết hiệu lực nếu bên B vẫn có nhu cầu thuê tiếp thì phải làm thủ tục với bên A để ký lại hợp đồng hoặc gia hạn hợp đồng trước ngày hợp đồng mất hiệu lực từ 15 đến 30 ngày.”

Thấy rằng sau khi hết hạn Hợp đồng ngày 31/3/2015 hai bên không ký tiếp hợp đồng cũng như gia hạn Hợp đồng, nhưng hai bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp

đồng đã ký kết, bà O vẫn tiếp tục thuê quầy hàng kinh doanh và nộp tiền thuê cho Hợp tác xã đầy đủ đến tháng 9/2019 do vậy Hợp đồng thuê vẫn tiếp tục có hiệu lực.

- Điều 7 Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐĐ - TQ ngày 1/1/2015 quy định như sau: *“Chấm dứt hợp đồng: Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đối với bên B nếu:*

a/ Bên B vi phạm 1 trong những điều đã nêu trong hợp đồng này.

b/ 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 Hợp tác xã đầu tư xây dựng Thương mại dịch vụ quản lý khai thác chợ ĐĐ để đảm bảo tiến độ giải phóng mặt bằng”.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Phạm Thị O sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, thực hiện nộp đầy đủ tiền thuê và các khoản khác theo Hợp đồng đến tháng 9/2019, từ tháng 10/2019 đến nay bà Phạm Thị O không nộp tiền thuê là vi phạm điểm a khoản 1 điều 7 Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐĐ -TQ ngày 1/1/2015 và vi phạm khoản 1 điều 489, khoản 3 điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005, do vậy việc Nguyên đơn có yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê do bà O vi phạm nghĩa vụ là có căn cứ, nên chấp nhận. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại Chợ TQ số 01/2015/HTXĐĐ -TQ đã hết thời hạn thuê, hai bên đã không ký tiếp cũng như gia hạn hợp đồng, bà O vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng thuê, hơn nữa việc Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐĐ yêu cầu bà O chấm dứt Hợp đồng thuê với mục đích xây dựng lại chợ là phù hợp với chủ trương của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà O phải trả lại cho nguyên đơn 3m² quầy kinh doanh số 82 là phù hợp với pháp luật, nên chấp nhận.

Tại Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 02/7/2020 Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, kiểm tra hiện trạng, Quầy số 82 (CD 82 - CD82) có diện tích 3m²; chiều ngang 1,5 m; chiều dọc 2m, quầy có mái che bằng tôn, không có vách ngăn giữa các quầy số 81 (CD 81) và quầy số 83 (CD 83). Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐĐ và bà O đều thừa nhận : bà O không xây dựng, sửa chữa, cải tạo và vẫn giữ nguyên hiện trạng kể từ khi thuê cho đến nay. Từ những phân tích nêu trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bà Phạm Thị O phải tự tháo dỡ các trang thiết bị của mình tại Quầy số 82 (

Quầy CD 82 (CD82)) (nếu có) là phù hợp với khoản 1 điều 490 Bộ luật dân sự, nên chấp nhận.

Hợp tác xã Quản lý Chợ ĐĐ không yêu cầu bà Phạm Thị O phải bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng và thanh toán tiền thuê cùng các khoản phí phải đóng theo hợp đồng từ tháng 10/2019 đến nay. Xét thấy, sự tự nguyện trên của nguyên đơn là không trái quy định pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện nêu trên của nguyên đơn là có căn cứ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận ĐĐ phù hợp với pháp luật.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với việc đánh giá chứng cứ và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên nội dung của bản án sơ thẩm, sửa về áp dụng điều luật.

* Về án phí: Bà O phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ khoản 1 điều 159, điều 427, 480,481,482, Khoản 1 điều 489, khoản 1 điều 490, khoản 3 điều 491 Bộ luật dân sự 2005.

Căn cứ điều 166 Luật đất đai 2013.

Căn cứ khoản 1 điều 147, khoản 1 điều 148, khoản 1 điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 2 điều 26, Khoản 1 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị O .

Giữ nguyên Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 64/2020/ KDTM – ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận ĐĐ và quyết định như sau :

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ đối với bà Phạm Thị O .

2. Chấm dứt Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ TQ số 01/2015/HTXĐĐ –TQ ngày 01/01/2015 đã ký giữa Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ và bà Phạm Thị O .

Buộc bà Phạm Thị O phải trả lại cho Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ toàn bộ diện tích 3m² Quầy số 82 (tên gọi khác: Quầy CD 82 (CD82)) thuộc Chợ TQ nằm trong thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H – I – 19 tại địa chỉ Ngõ TQ , Phường TQ , Quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội 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, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT02382 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 6H – I – 19 tại địa chỉ ngõ TQ , phường TQ , quận ĐĐ , thành phố Hà Nội do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp cho Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ ngày 12/4/2016.

Bà Phạm Thị O phải tự tháo dỡ các thiết bị của mình tại Quầy số 82 (tên gọi khác: Quầy CD 82 (CD82)) (nếu có)

4. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự

5. **Về án phí:** Bà Phạm Thị O phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm, 3.000.000đ án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 14928 ngày 14.10.2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , thành phố Hà Nội.

Hoàn trả Hợp tác xã Đầu tư Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ quản lý khai thác Chợ ĐĐ số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009653 ngày 18 tháng 12 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , thành phố Hà Nội.

Trong 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 21/1/2021.

Nơi nhận:

- *Tòa án ND Quận ĐĐ ;*
- *Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;*
- *Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ*
- *Đương sự.*
- *Lưu.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Hồng Hạnh