

Bản án số: 25/2021/KDTM-PT.

Ngày 05/02/2021.

“V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Ngọc Thành.

Các Thẩm phán: bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh và bà Ngô Tuyết Bằng.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội: bà Phan Hồng Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 05/02/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 263/2020/KTPT ngày 01/12/2020 về việc tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2020/KDTM- ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 675/2020/QĐXX- PT ngày 15/12/2020, giữa:

Nguyên đơn: **Hợp tác xã đầu tư xây dựng- thương mại- dịch vụ quản lý khai thác CDD**

Trụ sở: ... quận Đống Đa, TP Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: bà Phạm Xuân H- Chủ tịch HĐQT 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) (bà H và bà H có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: bà Vũ Thị Hồng Hoa Luật sư của Công ty Luật TNHH G77, thuộc Đoàn Luật sư TP Hà Nội (trụ sở tầng 5, tòa nhà ODC số 1 Ô Chợ Dừa, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, TP Hà Nội) (bà Hoa có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: bà **Lê Thị N**, sinh năm 1978.

Hộ khẩu thường trú:huyện Thường Tín, TP Hà Nội; Địa chỉ kinh doanh:quận Đống Đa, TP Hà Nội (bà N có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

1. Ông Nguyễn Trí Tú - Luật sư của Công ty Luật TNHH Minh Đức Việt Nam, thuộc Đoàn Luật sư TP Hà Nội (trụ sở tại số 8/179 Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội) (ông Tú vắng mặt tại phiên tòa).

2. Ông Giang Hồng Thanh - Luật sư của Văn phòng Luật sư Giang Thanh, thuộc Đoàn Luật sư TP Hà Nội (trụ sở tại số 179 Đặng Tiến Đông, quận Đống Đa, TP Hà Nội) (ông Thanh có mặt tại phiên tòa).

3. Ông Ngô Ngọc Trai - Luật sư Công ty Luật TNHH Công Chính, thuộc Đoàn Luật sư TP Hà Nội (trụ sở tại căn hộ 18 - 1B tòa nhà Unimax số 210 Quang Trung, quận Hà Đông, TP Hà Nội) (ông Trai có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Hợp tác xã đầu tư xây dựng - thương mại - dịch vụ quản lý khai thác CDD trình bày:

Chợ Thỏ Quan được xây dựng và hoạt động từ năm 2000 theo Nghị định số 36/CP ngày 29/5/1995 của Chính Phủ. Ngày 28/8/2000, UBND TP Hà Nội ban hành Quyết định số 4352/QĐ - UBND giao 1.521 m² đất cho Ban quản lý CDD để xây dựng chợ Thỏ Quan, tuy nhiên diện tích thực tế quản lý trong chợ Thỏ Quan chỉ là 1.222m².

Chợ Thỏ Quan có tổng số 102 quầy cố định, trong đó 36 quầy tạm nghỉ kinh doanh, 66 quầy đang kinh doanh. Trong số 66 quầy đang kinh doanh có bà Lê Thị N (sau đây gọi là bị đơn) đã thuê quầy Cánh Dơi 89 (CD89) thuộc chợ Thỏ Quan kinh doanh từ năm 2001 và có ký hợp đồng với nguyên đơn thời hạn 03 tháng 1 lần.

Ngày 01/01/2015, nguyên đơn đã ký Hợp đồng thuê diện tích kinh doanh tại chợ Thỏ Quan số 01/2015/HTXDD - TQ (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 01/2015) với bị đơn với nội dung nguyên đơn cho bị đơn thuê quầy Cánh Dơi 89 với diện tích là 03m² tại chợ Thỏ Quan. Giá thuê là 55.000 đồng/m²/tháng. Thời hạn thuê 03 tháng từ ngày 01/1/2015 đến hết ngày 31/3/2015. Thời gian thanh toán mỗi tháng 01 lần từ ngày 10 đến ngày 15 hàng tháng. Ngoài tiền thuê như trên hàng tháng bị đơn 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 khác điện, nước, vệ sinh công cộng hàng tháng bị đơn phải thanh toán theo thực tế sử dụng.

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

Qua nhiều năm hoạt động chợ Thỏ Quan đã bị xuống cấp trầm trọng, môi trường ô nhiễm, phòng cháy chữa cháy không đảm bảo... Năm 2016, nguyên đơn đã xây dựng dự án chợ kết hợp với trung tâm thương mại. Đồng thời, nguyên đơn cũng là chủ đầu tư của dự án này và đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và ra quyết định thực hiện. UBND quận Đống Đa đã cấp Giấy phép xây dựng số 170923/GPXD

ngày 27/11/2017 cho nguyên đơn.

Nguyên đơn đã thông báo cho các hộ kinh doanh về việc bàn giao lại mặt bằng nguyên đơn để tiến hành xây dựng, bên cạnh đó nguyên đơn cũng đã bố trí chợ tạm (đối diện chợ cũ tại địa chỉ ngõ 360 Xã Đàn mới) để các hộ chuyển sang kinh doanh. Sau khi biết được chủ trương của nguyên đơn thì đã có 36 hộ đã tạm nghỉ kinh doanh để chờ xây dựng, 42 hộ chuyển sang kinh doanh tại chợ tạm từ ngày 19/2/2019, còn lại 26 hộ không chịu bàn giao diện tích đã thuê mà vẫn kinh doanh tại chợ cũ trong đó có quầy Cánh Dơi 89 thuộc chợ Thổ Quan là bị đơn.

Việc bị đơn vi phạm hợp đồng, không chịu bàn giao diện tích thuê là quầy Cánh Dơi 89 theo đúng quy định tại điều 7 của Hợp đồng thuê đã làm ảnh hưởng tới quá trình thực hiện dự án và gây ra thiệt hại vật chất cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích 03m² quầy Cánh Dơi 89.

Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng và thanh toán tiền thuê cùng các khoản tiền phải đóng theo hợp đồng từ tháng 10/2019 đến nay.

Ngoài các yêu cầu khởi kiện trên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết việc gì khác.

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

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo phiên giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng phía bị đơn không đến nên không tiến hành hòa giải được. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn vắng mặt

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: hợp đồng cho thuê tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn đã hết thời hạn tuy nhiên nguyên đơn không đủ điều kiện khởi kiện vì hợp đồng cho thuê diện tích kinh doanh tại chợ Thổ Quan được ký giữa nguyên đơn và bị đơn vào ngày 01/01/2015 trong khi ngày 12/4/2016 nguyên đơn mới được Sở Tài nguyên và Môi trường 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.

Trình tự và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn là không đúng pháp luật, bị đơn không nộp các khoản tiền theo hợp đồng thuê là do từ tháng 9/2019 nguyên đơn đã nâng giá thuê từ 55.000đồng/tháng/m² lên 180.000đồng/tháng/m² là không đúng quy định của pháp luật.

Việc nguyên đơn thực hiện dự án xây dựng chợ kết hợp trung tâm thương mại là không đúng vì theo nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì nguyên đơn phải tiếp tục sử dụng đất cùng công trình đã xây dựng làm chợ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 61/2020/KDTM- ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.
2. Chấm dứt Hợp đồng số 01/2015 ký giữa nguyên đơn và bị đơn.

Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích 03m² quầy Cánh Dơi 89 thuộc chợ Thổ Quan chonguyên đơn. Bị đơn phải tự tháo dỡ các trang thiết bị của mình tại quầy Cánh dơi 89 (nếu có).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn 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.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm nêu trên bị đơn đã kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì các lý do sau:

Hợp đồng số 01/2015 được ký giữa nguyên đơn và bị đơn là do bị cưỡng ép, lừa dối, bị đe dọa thể hiện ở chỗ hợp đồng là mẫu do nguyên đơn phát hành, bị đơn muốn kinh doanh không xác định thời hạn tại chợ nhưng hợp đồng chỉ có thời hạn 3 tháng, bị đơn không được thể hiện ý chí khi ký kết hợp đồng. Bị đơn thuê ki ốt để kinh doanh thịt gà tại đây từ năm 2000. Nguyên đơnchấm dứthợp đồng với bị đơn nhằm mục đích thu hồi diện tích kinh doanh để làm trung tâm thương mại.

Việc nguyên đơn tự ý tăng giá hợp đồng thuê từ 55.000 đồng/m²/tháng lên 180.000 đồng/m²/tháng khi chưa được sự đồng ý của UBND TP Hà Nội phê duyệt là vi phạm pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng. Hiện nay bị đơn vẫn đang kinh doanh, buôn bán tại đây. Bị đơn chưa đóng tiền thuê từ tháng 10/2019 đến nay vì không đồng ý việc tăng giá của nguyên đơn, hiện nay bị đơn đang khiếu nại lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn không có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê vì bị đơn không vi phạm hợp đồng, nguyên đơn chưa bao giờ thông báo với bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê theo quy định của pháp luật.

UBND TP Hà Nội cấp đất cho nguyên đơn với mục đích để làm chợ, nhưng nguyên đơn đã thay đổi dự án làm trung tâm thương mại là không đúng với giấy phép được cấp, trái pháp luật và không đảm bảo cho việc kinh doanh của các hộ kinh doanh tại đây. Nguyên đơn bố trí chợ tạm nhưng không đủ điều kiện kinh doanh, không có phương án đền bù cho các hộ kinh doanh tại đây khi đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Nguyên đơn khi ký hợp đồng số 01/2015 với bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất nên hợp đồng trên là vô hiệu. Nguyên đơn muốn được cấp đất phải làm các thủ tục theo quy định của pháp luật và nộp thuế đất, nguyên đơn chưa làm đầy đủ thủ tục trên mà UBND TP Hà Nội đã cấp đất cho nguyên đơn là trái pháp luật làm thất thoát tài sản của nhà nước.

Khi ký hợp đồng với nguyên đơn, bị đơn không nhớ có đọc kỹ hợp đồng hay không, nhưng không hề biết việc nguyên đơn có dự án xây dựng trung tâm thương mại tại khu vực đang có tranh chấp.

Bản án sơ thẩm nêu không áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 160 Bộ luật dân sự 2005 là không chính xác.

Từ những phân tích trên, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Về hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nguyên đơn đã nộp đầy đủ cho Tòa án sơ thẩm kèm theo đơn khởi kiện, nên tại phiên tòa này nguyên đơn không trình bày lại nữa.

Nguyên đơn ký hợp đồng thuê ki ốt với hơn 100 hộ kinh doanh cá thể trong chợ và thời hạn tùy thuộc từng hộ ký vào các thời điểm khác nhau từ 3 tháng, 6 tháng đến 1 năm.

Để xây dựng chợ mới, nguyên đơn đã nhiều lần hợp với các hộ kinh doanh và bố trí các hộ sang kinh doanh tại chợ tạm. Các hộ khác đã tự nguyện chuyển sang chợ mới, một số hộ tạm ngừng kinh doanh trong thời gian chợ xây dựng. Hiện nay chỉ còn 26 hộ chưa dời đi để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn xây dựng chợ mới, mặc dù các hộ này vẫn kinh doanh và có lãi nhưng không nộp tiền thuê theo đúng hợp đồng chỉ trả tiền điện nước trong khi nguyên đơn được nhà nước giao đất và tài sản để kinh doanh và nộp thuế cho nhà nước. Việc làm này của bị đơn là vi phạm hợp đồng đã ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, thực tế hợp đồng các bên ký kết đã hết thời hạn và chấm dứt nhưng bị đơn cố tình không trả lại mặt bằng gây khó khăn cho nguyên đơn.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn khi ký hợp đồng chưa được quyền khai thác, sử dụng chợ nên hợp đồng bị vô hiệu là không đúng, UBND là cơ quan đại diện cho nhà nước giao tài sản cho nguyên đơn để nguyên đơn cho các hộ tiểu thương kinh doanh trong chợ và bị đơn phải nộp tiền thuế cho nhà nước. Bị đơn trình bày như vậy là thiếu cơ sở pháp luật.

Việc nguyên đơn tăng giá thuê ki ốt lên 180.000 đồng/m²/tháng đã có thông báo cho tất cả các hộ đang kinh doanh tại chợ Thổ Quan bị đơn chưa đóng tiền thuê từ tháng 10/2019 đến nay là vi phạm hợp đồng và chiếm dụng trái phép tài sản của nguyên đơn. Nguyên đơn được nhà nước giao tài sản để kinh doanh, thu tiền nộp cho ngân sách nhà nước.

Từ những phân tích trên, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của bị đơn là hợp lệ.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử và tiến hành phiên tòa. Thư ký đã làm đầy đủ nhiệm vụ và phổ biến nội quy phiên tòa. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật, đã được tranh luận và trình bày căn cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: bị đơn đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát thấy không có căn cứ để chấp nhận vì nguyên đơn có quyền về tài sản để ký kết hợp đồng cho bị đơn thuê ki ốt. Đã hết thời hạn thuê bị đơn không trả lại mặt bằng và không trả tiền thuê là vi phạm hợp đồng, vi phạm pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: đây là tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản, bị đơn kinh doanh và tài sản tranh chấp tại quận Đống Đa nên Tòa án nhân dân quận Đống Đa thụ lý và xét xử theo thủ tục sơ thẩm và Tòa án nhân dân TP Hà Nội thụ lý xét xử phúc thẩm là đúng quy định tại các điều 30, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của bị đơn là hợp lệ.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Theo Quyết định số 7725/QĐ-UBND ngày 28/12/2011 của UBND quận Đống Đa thì nguyên đơn được giao quản lý, kinh doanh khai thác chợ Thổ Quan. Tại các điều 1, 2 của Quyết định nêu trên quy định nguyên đơn chịu trách nhiệm quản lý tài sản nhà nước và điều hành các hoạt động trong phạm vi chợ; tiếp tục ký hợp đồng thuê điểm kinh doanh tại chợ với các thương nhân kinh doanh; trường hợp nguyên đơn có nhu cầu đầu tư xây dựng lại chợ phải được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, sắp xếp đầy đủ quầy hàng cho các hộ kinh doanh tại chợ khi hoàn thành chợ mới...

Ngày 12/4/2016, UBND TP 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 Thổ Quan, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, TP Hà Nội cho nguyên đơn đối với diện tích 1.222 m², 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 đất là nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Xác định tính hợp pháp về quyền quản lý, sử dụng thửa đất trên là của nguyên đơn.

Ngày 01/01/2015, đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng số 01/2015. Hợp đồng được hai bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật nên xác định hợp đồng là hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên. Thời hạn thuê là 3 tháng kể từ 01/1/2015 đến hết 31/03/2015.

Sau khi hợp đồng hết hiệu lực nếu bị đơn vẫn có nhu cầu thuê tiếp thì phải làm thủ tục với nguyên đơn để ký lại hợp đồng hoặc gia hạn hợp đồng trước ngày hợp đồng mất hiệu lực từ 15 đến 30 ngày.

Về việc chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đối với bị đơn trong trường hợp bị đơn vi phạm 1 trong những điều đã nêu trong hợp đồng số 01/2015 hoặc nguyên đơn có chủ trương cải tạo nâng cấp chợ hoặc theo quy hoạch chung của thành phố bị đơn phải chấp hành theo sự sắp xếp, bố trí của nguyên đơn để đảm bảo tiến độ giải phóng mặt bằng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn sử dụng diện tích thuê để kinh doanh, thực hiện đóng đầy đủ tiền thuê và các khoản khác theo hợp đồng đến tháng 9/2019, từ tháng 10/2019 đến nay bị đơn không đóng tiền thuê cùng các khoản tiền khác theo hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/7/2020, qua kiểm tra hiện trạng quây số 1 có kích thước cụ thể như sau chiều ngang 1,5 m, chiều sâu 2 m. Mái tôn không có vách ngăn với các quây Cánh Dơi 88 và 90, tường hậu là tường cao 2,3m. Nguyên đơn cho biết bị đơn không xây dựng, sửa chữa, cải tạo và vẫn giữ nguyên hiện trạng kể từ khi thuê cho đến nay.

Bị đơn cho rằng Bản án sơ thẩm áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 160 Bộ luật dân sự là không đúng, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy đến tháng 9/2019 bị đơn vẫn nộp tiền thuê ki ốt cho nguyên đơn. Đến ngày 16/10/2019, bị đơn không tiếp tục nộp tiền thuê của tháng 10/2019, như vậy thời hiệu được tính từ ngày 16/10/2019. Nguyên đơn khởi kiện như vậy là trong thời hiệu nên ý kiến trình bày của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

Tòa án sơ thẩm đã căn cứ các điều 480, 482, 490 và 491 Bộ luật dân sự năm 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích 03 m² quây Cánh dơi 89 thuộc chợ Thổ Quan, phường Thổ Quan, quận Đống Đa, TP Hà Nội. Bị đơn phải tự tháo dỡ các trang thiết bị của mình tại quây Cánh Dơi 89 (nếu có) là phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã giao kết.

Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp

đồng và thanh toán tiền thuê cùng các khoản tiền phải đóng theo hợp đồng từ tháng 10/2019 đến nay, Tòa án sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Bị đơn cho rằng hợp đồng số 01/2015 mà hai bên ký kết là vô hiệu do bị đơn bị cưỡng ép, lừa dối, bị đe dọa khi ký hợp đồng nhưng đây chỉ là trình bày của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy nguyên đơn là đơn vị được nhà nước giao quản lý và kinh doanh chợ, nguyên đơn ký hợp đồng với bị đơn dựa trên cơ sở tự nguyện, cả hai bên đã tham gia ký và thực hiện hợp đồng cho đến khi nguyên đơn có chủ trương xây dựng lại chợ dẫn đến việc các bên xảy ra tranh chấp. Như vậy, trình bày của bị đơn không có đủ cơ sở để chấp nhận.

Các quan điểm, luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để được chấp nhận.

Về án phí: bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Các điều 293, 294 và 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các điều 480, 482, 490 và 491 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N , giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 61/2020/KDTM- ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa.

2. Về án phí phúc thẩm: bà Lê Thị N phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí được trừ vào số tiền án phí bà N đã nộp tại Biên lai số 0014929 ngày 14/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa.

Bản án phúc thẩm xử công khai và có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Đống Đa;
- Chi cục THA dân sự quận Đống Đa;

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

- Lưu HS, VP, HCTP và TKT.

Hoàng Ngọc Thành