TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NAM TỪ LIÊM** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 64/2022/DS-ST
Ngày: 22/3/2022
V/v: Tranh chấp về hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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: Ông Chu Thiện N

Các hội thẩm nhân dân: Ông Vương Đình Q

Ông Lê Minh H

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Kim Y - Thư ký Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Minh N – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 175/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2021, về việc: "Tranh chấp về hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2022/QĐXXST-DS ngày 25/01/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2022/QĐST-DS ngày 25/02/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H

Địa chỉ trụ sở: Số 9 đường Đ, phường M2, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

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

(Có mặt tại phiên tòa)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 4, ngách 328/25 đường T, tổ dân phố N, phường Đ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

Vị trí kinh doanh trong chợ: Lô B28, dãy nhà B chợ S, phường Đ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

(*Vắng mặt tại phiên tòa)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn là Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H trình bầy:

Thực hiện theo quy định của Trung ương và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố về đầu tư, phát triển và quản lý chợ tại thời điểm năm 2008, 2009, Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm đã thực hiện theo quy trình, chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ từ Ủy ban nhân dân xã Đ sang Doanh Nghiệp. Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H (Sau đây gọi tắt là "Công ty Hoa M") là đơn vị trúng thầu và được Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm phê duyệt tại quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 03/02/2009.

Sau khi có quyết định trúng thầu, Công ty Hoa M đã liên hệ với các Sở, Ban, ngành thành phố để thực hiện các thủ tục về đất. Ngày 21/3/2011, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành quyết định 1385/QĐ-UBND về việc cho Công ty Hoa M thuê 3.482m2 đất đã xây dựng công trình tại Chợ S Đ, xã Đ, huyện Từ Liêm (Nay là Phường Đ, quận Nam Từ Liêm) để quản lý, khai thác chợ. Ngày 05/9/2011 Công ty Hoa M đã ký hợp đồng thuê đất số 136/HĐTĐ với Sở tài nguyên và môi trường và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 486631 ngày 17/8/2012 (Thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày 02/4/2009). Công ty đã hoàn trả 100% vốn đầu tư ban đầu cho ngân sách đồng thời nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định.

Ngày 01/01/2017 Công ty Hoa M và bà Nguyễn Thị T đã ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM có thời hạn 06 tháng kể từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 30/06/2017 để hoạt động kinh doanh tại vị trí lô số B28 dãy nhà B trong chợ S Đ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với diện tích 8,9m2, giá thuê mặt bằng là 6.000đ/m2/tháng. Mức giá thuê mặt bằng kinh doanh được Công ty áp dụng theo quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 15/01/2013 của Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm: Loại 1: 60.000đ/m2/tháng, Loại 2: 55.000đ/m2/tháng, Loại 3: 50.000đ/m2/tháng. Ngoài ra còn thỏa thuận mức thu phí công tác vệ sinh môi trường là 60.000đ/lô/tháng. Bà Nguyễn Thị T đã thanh toán đầy đủ tiền thuê mặt bằng và phí vệ sinh môi trường theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng và thanh toán đến hết ngày 30/6/2017. Kể từ ngày 01/7/2017 đến nay, bà Nguyễn Thị T không thực hiện tiếp tục ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh với Công ty Hoa M nhưng vẫn tiếp tục hoạt động kinh doanh tại lô số B28 mà không nộp tiền thuê địa điểm kinh doanh nhưng, hàng ngày vẫn chiếm giữ mặt bằng để kinh doanh buôn bán. Phí công tác vệ sinh môi trường được Công ty Hoa M phục vụ từ ngày 01/01/2017 đến hết năm 2019 bà T cũng không thanh toán. Lý do:

Kỳ thuê đất 5 năm lần đầu giai đoạn 2011-2016 hàng năm Công ty Hoa M phải nộp tiền thuê đất cho Nhà nước với số tiền là 232.829.208 đồng/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 Hoa M phải nộp tăng lên 589.764.000đồng/năm.

Ngày 31/12/2016, Ủy ban nhân dân 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 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 đối 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 M được phép xây dựng mức giá thuê mặt bằng kinh doanh tối đa là 300.000đ/m2/tháng.

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

Quan điểm của Công ty Hoa M: Đơn giá thuê mặt bằng kinh doanh phải được điều chỉnh để phù hợp với tiền thuê đất tăng của Nhà nước. Do vậy Công ty Hoa M xây dựng phương án giá thuê mặt bằng kinh doanh tính theo đơn giá tiền thuê đất mới áp dụng từ 01/01/2017 là: Loại 1: 120.000đ/m2/tháng, Loại 2: 110.000đ/m2/tháng, Loại 3: 100.000đ/m2/tháng. Sau khi xây dựng phương án giá thuê mặt bằng kinh doanh mới, công ty đã tổ chức họp với các hộ kinh doanh trong chợ để công khai phương án giá và lấy ý kiến, tuy nhiên các hộ kinh doanh trong chợ không đồng ý với việc điều chỉnh giá thuê mới và đưa ra yêu cầu giữ nguyên giá cũ thêm 5 năm tiếp theo.

Sau nhiều buổi làm việc giữa Công ty Hoa M và các hộ kinh doanh cùng với sự tham gia góp ý diều chỉnh của Sở tài chính, đại diện Sở tài nguyên môi trường, phòng Tài chính kế hoạch quận, Chi cục thuế quận, Ủy ban nhân dân phường Đại Mỗ về phương án giá thuê mặt bằng kinh doanh mới, trong đó cắt giảm tối đa các khoản chi phí và tính tiền thuê đất theo đơn giá cũ. Phương án cuối cùng được công ty ban hành là: Loại 1: 75.000 đ/m2/tháng, Loại 2: 70.000 đ/m2/tháng, Loại 3: 65.000 đ/m2/tháng. Ký hợp đồng 3 năm từ 2018-2020. Đơn giá trên chỉ thay đổi khi Nhà nước có sự điều chỉnh về tiền thuê đất.

Tuy nhiên, các hộ kinh doanh tại Chợ Sáng Đại Mỗ vẫn không đồng tình với mức giá Công ty Hoa M xây dựng. Ủy ban nhân dân quận Nam Từ Liêm, ủy ban nhân dân phường Đại Mỗ đã tổ chức nhiều buổi làm việc với Công ty Hoa M và các hộ kinh doanh để đối thoại, tuyên truyền, vận động

nhưng các hộ kinh doanh vẫn không đồng tình với mức giá Loại 1: 75.000 đ/m2/tháng, Loại 2: 70.000 đ/m2/tháng, Loại 3: 65.000 đ/m2/tháng công ty đưa ra.

Trước tình hình trên, ngày 09/5/2018 Công ty Hoa M đã khởi kiện hộ kinh doanh Nguyễn Thị H ra Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm. Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án ngày 30/11/2018 và ngày 03/12/2018, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã khẳng định Công ty Hoa M đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và bà Hiền phải hoàn trả công ty các khoản tiền sử dụng diện tích bán hàng chưa thanh toán và trả lại mặt bằng kinh doanh tại chợ Sáng cho Công ty Hoa M. Tuy nhiên, bà H không đồng ý với kết quả giải quyết của Tòa án và đã kháng cáo lên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Ngày 12/4/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xét xử vụ án và tiếp tục khẳng định Công ty Hoa M đúng và bà Hiền phải thực hiện theo các nội dung tại bản án của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã xét xử và quyết định.

Ngày 26/9/2019 Ủy ban nhân dân quận Nam Từ Liêm tổ chức buổi làm việc đối thoại giữa Công ty Hoa M và các hộ kinh doanh trong chợ Sáng có sự tham gia của các Sở nghành thành phố: Sở tài chính, Sở tài nguyên và môi trường, Sở công thương, Cục thuế thành phố Hà Nội, Chi cục thuế quận Nam Từ Liêm, Công an thành phố Hà Nội, Ủy ban nhân dân phường Đại Mỗ để trả lời các ý kiến, kiến nghị của các hộ kinh doanh. Song, các hộ kinh doanh trong Chợ S đã không đến tham dự.

Không dừng lại ở việc tranh chấp về giá thuê mặt bằng kinh doanh, họ tiếp tục ra yêu sách đòi lại chợ để tự quản lý. Họ đã tổ chức thu tiền của các hộ kinh doanh vãng lai đến chợ. Họ thực hiện hàng loạt các hành vi vi phạm pháp luật tại chợ như: Phá hoại tài sản, trộm cắp tài sản, đánh người, đe dọa hành hung nhân viên Công ty Hoa M, đổ chất bẩn, ném mắm tôm vào văn phòng làm việc của ban quản lý, họ ý thề đám đông gây mất an ninh trật tự trong suốt thời gian vừa qua.

Ngày 23/12/2020 cơ quan thi hành án quận Nam Từ Liêm đã tổ chức thực hiện cưỡng chế thi hành án đối với hộ kinh doanh Nguyễn Thị Hiền theo quyết định của bản án. Sau khi thi hành án, Công ty Hoa M tiếp tục mời các hộ kinh doanh họp để đi đến thống nhất đồng thời gửi thông báo đề nghị các hộ kinh doanh ký hợp đồng và nộp tiền sử dụng mặt bằng kinh doanh nhưng họ không thực hiện. Sau đó Công ty Hoa M đã gửi nhiều thông báo đến các hộ kinh doanh yêu cầu trả lại mặt bằng đang sử dụng cho Công ty Hoa M nhưng họ vẫn chiếm giữ không chấp hành. Họ tiếp tục có đơn kiến nghị gửi thành phố liên quan đến việc quản lý, kinh doanh, khai thác chợ của Công ty Hoa M. Ngày 10/5/2021 Sở công thương thành phố Hà Nội đã có văn bản số 2005/SCTr-TTr về việc trả lời đơn kiến nghị của công dân. Tại văn bản kết luận: Các nội dung kiến nghị của công dân là không có cơ sở.

Công ty Hoa M là một doanh nghiệp tư nhân quản lý kinh doanh khai thác chợ tiêu biểu của Quận, luôn chấp hành tốt các quy định và thực hiện đầy

đủ mọi nghĩa vụ và trách nhiệm với Nhà nước đã bị lâm vào tình thế khó khăn chồng chất vì 4 năm qua bà Nguyễn Thị T sử dụng mặt bằng của Công ty Hoa M nhưng không nộp bất kỳ khoản tiền nào cho Công ty Hoa M. Trong khi đó hàng năm Công ty Hoa M vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tiền thuê đất và các khoản thuế cho Nhà nước. Hành vi trên của bà T gây thiệt hại lớn đến doanh thu, đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Hoa M.

Do vậy, Công ty Hoa M yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng Đại Mỗ cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H.

Yêu cầu bà Nguyễn Thị T bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H do việc sử dụng mặt bằng kinh doanh mà không ký hợp đồng và không nộp tiền kể từ ngày 01/07/2017 đến khi xét xử. Số tiền bồi thường tính theo đơn giá tiền thuê mặt bằng kinh doanh: Loại 1: 75.000đ/m2/tháng và bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H do việc không thanh toán tiền phí công tác vệ sinh môi trường công ty đã phục vụ từ 01/07/2017 đến 31/12/2019, bồi thường theo số tiền: 60.000đ/hộ/tháng. Cụ thể số tiền bồi thường tính đến ngày 22/3/2022:

+ Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số B28 từ 01/07/2017 đến 22/3/2022 là:

(8,9m2 * 75.000đ/m2/tháng)*56 tháng 21 ngày = 37.847.250 đồng

+ Bồi thường phí công tác vệ sinh môi trường từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là:

60.000đ*30 tháng = 1.800.000 đồng

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho công ty là: 39.647.250 đồng (Bằng chữ: Ba mươi chín triệu, sáu trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm năm mươi đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn là Bà Nguyễn Thị T trong suốt quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn đều vắng mặt không có lý do.

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 đã 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 Viện kiểm sát và đương sự đúng quy định.

Việc chấp hành hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn từ khi thụ lý vụ án đến nay đá chấp hành các quy định tại Điều 70, Điều

71 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành các quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Bị đơn là Bà Nguyễn Thị T đang sử dụng địa điểm kinh doanh tại chợ S Đ do Công ty Hoa M là đơn vị được giao kinh doanh, khai thác và quản lý Chợ S Đ. Bà Nguyễn Thị T kinh doanh tại Chợ S Đ nhưng không ký hợp đồng mới, không trả tiền thuê mặt bằng kinh doanh và phí vệ sinh môi trường hàng tháng là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chập nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc bị đơn trả lại mặt bằng kinh doanh, buộc bị đơn trả tiền sử dụng mặt bằng kinh doanh tại chợ S Đ cụ thể là từ 1/7/2017 cho đến 31/12/2017 với mức giá là 60.000 đồng/m^2/tháng, từ 31/12/2017 cho đến nay với mức giá là 75.000 đồng/m^2/tháng. Phí vệ sinh môi trường từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000đ x 30 tháng = 1.800.000 đồng.

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:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H (sau đây gọi tắt là Công ty Hoa M) thì là tranh chấp về hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh, nơi thực hiện hợp đồng là chợ S, phường Đ, quận Nam Từ Liêm nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng 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, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

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

Căn cứ vào công văn số 3533/UBND-KT ngày 29/12/2021 của UBND quận Nam Từ Liêm và các văn bản, tài liệu do nguyên đơn gửi kèm theo đơn khởi kiện thì có đủ cơ sở để xác định: Công ty Hoa M là doanh nghiệp quản lý, kinh doanh khai thác chợ S Đ là đơn vị trúng thầu và được UBND huyện Từ Liêm phê duyệt tại Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 03/02/2009. Ngày 21/3/2011 UBND Thành phố Hà Nội ban hành quyết định số 1385/QĐ-UBND về việc cho Công ty Hoa M thuê 3.482 m2 đất đã xây dựng công trình tại chợ S, xã Đ, huyện Từ Liêm (nay là phường Đ, quận Nam Từ Liêm) để quản lý khai thác chợ. Ngày 05/09/2011 Công ty Hoa M đã ký hợp đồng thuê đất với sở Tài nguyên và Môi trường và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/8/2012. Công ty Hoa M 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 Đ được xác định là loại Chợ được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước. Công ty Hoa M có quyền sử dụng đất và các công trình trên đất tại chợ Sáng Đại Mỗ.

Ngày 01/01/2017, Công ty Hoa M và bị đơn là bà Nguyễn Thị T đã ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số : 23/HĐ-CTHM có nội dung: Công ty Hoa M đồng ý cho bà Nguyễn Thị T thuê mặt bằng kinh doanh tại Chợ S Đ, tại lô số B28 (loại 1), diện tích 8,9 m^2 , thời hạn hợp đồng là 06 tháng tính từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 30/6/2017, mức giá thuê mặt bằng kinh doanh loại 1: 60.000 đồng/m^2/tháng, bà Nguyễn Thị T 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 số : 23/HĐ-CTHM ngày 01/01/2017 phù hợp với các quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Khoản 4 Điều 4 hợp đồng nêu trên thì kể từ ngày 01/07/2017 hợp đồng hết hiệu lực, nếu bên B có nhu cầu thuê tiếp thì hai bên cùng nhau thỏa thuận và ký hợp đồng mới. Thực hiện Điều 4 của Hợp đồng, Nguyên đơn đã xây dựng phương án về việc thu giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng để làm cơ sở ký hợp đồng mới với mức giá là: Loại 1: 120.000 đồng/m2/tháng, loại 2: 110.000 đồng/m2/tháng, loại 3: 100.000 đồng/m2/tháng. Phương án và quyết định ban hành mức giá nêu trên đã được công khai với các hộ kinh doanh tại chợ Sáng để làm cơ sở ký hợp đồng mới là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 2 quyết định số 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND TP Hà Nội về việc ban hành giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn TP Hà Nội.

Tuy nhiên, kể từ ngày 1/7/2017 bị đơn là bà Nguyễn Thị T vẫn tiếp tục sử dụng diện tích kinh doanh tại chợ S Đ nhưng không trả tiền thuê và tiền vệ sinh môi trường. Quá trình thỏa thuận ký kết hợp đồng mới, UBND phường Đ và UBND quận Nam Từ Liêm đã tổ chức nhiều buổi làm việc giữa hai bên, phía nguyên đơn đã chấp nhận giữ nguyên giá cũ trong 6 tháng cuối năm 2017, và giảm mức giá thuê năm 2018 cụ thể là: loại 1: 75.000 đồng/m2/tháng, loại 2: 70.000 đồng/m2/tháng, loại 3: 65.000 đồng/m2/tháng, nhưng do bị đơn không đồng ý nên hai bên không thỏa thuận được về việc ký hợp đồng mới. Hội đồng xét xử xét thấy mức giá do nguyên đơn đưa ra trong quá trình thỏa thuận ký hợp đồng mới nêu trên đã được Nguyên đơn xây dựng phương án và công khai mức thu cho các hộ kinh doanh là phù hợp với các quy định của pháp luật và quyết định 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND TP Hà Nội. Việc thỏa thuận về giá thuê địa điểm kinh doanh đã được hòa giải nhiều lần nhưng bị đơn vẫn không chấp nhận mức giá mới để ký hợp đồng. Tính đến nay, thời hạn hợp đồng đã hết, hai bên không thỏa thuận ký hợp đồng thuê tiếp do vậy hợp đồng số 23/HĐ-CTHM ngày 01/01/2017 đã chấm dứt. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả mặt bằng kinh doanh đã thuê tại chợ S là có căn cứ nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty Hoa M: Do việc bà Nguyễn Thị T sử dụng mặt bằng kinh doanh mà không trả tiền kể từ ngày 01/7/2017 đến khi xét xử, Hội đồng xét xử nhận thấy: Sau khi hết hạn Hợp

đồng từ ngày 01/7/2017 đến nay, bà Nguyễn Thị T vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích kinh doanh tại Chợ S Đ nhưng không trả tiền thuê và phí vệ sinh môi trường cho Công ty Hoa M, nên Công ty Hoa M yêu cầu bà T phải bồi thường thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng lô số lô số B28 (loại 1) diện tích 8,9 m^2, kể từ ngày 01/7/2017 đến ngày 22/3/2022 là (8,9 m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 56 tháng 21 ngày = 37.874.250 đồng, mức giá nêu trên đã được nguyên đơn xây dựng phương án và công khai đến các hộ kinh doanh theo đúng quy định tại Khoản 2 Điều 2 của Quyết định số : 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn. Buộc bị đơn phải thanh toán tiền bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn tương đương với tiền thuê mặt bằng cụ thể là: (8,9 m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 56 tháng 21 ngày = 37.874.250 đồng.

Về tiền dịch vụ vệ sinh môi trường, lệ phí chợ: Bị đơn đã sử dụng lô số B28 mặt bằng kinh doanh tại Chợ S Đ 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 trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng cũ, do vậy chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán tiền dịch vụ vệ sinh môi trường do sử dụng lô số B28 từ ngày 01/7/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000 đồng x 30 tháng = 1.800.000 đồng.

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho Nguyên đơn là: 39.647.250 đồng.

[3] Về án phí: Bị đơn là bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả Nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào: các Điều 357, 385, 398, 401, 422, 472, 473, 474 và 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/1/2003 của Chính Phủ (được sửa đổi, bổ sung theo nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23/12/2009 của Chính Phủ); Khoản 1 Điều 147 và các điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Khoản 1 và 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2015/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H đối với bà Nguyễn Thị T 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 Nguyễn Thị T.

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại mặt bằng kinh doanh là lô số B28, diện tích 8,9 m^2 tại chợ Sáng, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H.

- Buộc Bà Nguyễn Thị T phải bồi thường thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng kinh doanh và thanh toán tiền phí dịch vụ vệ sinh cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H tổng cộng là: 39.647.250 đồng, trong đó bao gồm tiền bồi thường thiệt hại do sử dụng diện tích kinh doanh lô B28, chợ Sáng Đại Mỗ từ ngày 01/7/2017 đến ngày 22/3/2022 là 37.874.250 đồng và tiền phí vệ sinh môi trường từ ngày 01/7/2017 đến 31/12/2019 là 1.800.000 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 kh 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 năm 2015, 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 thị 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 Nguyễn Thị T phải chịu 1.982.000 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 Dân sự sơ thẩm đã nộp là 846.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 33774 ngày 19/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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.

Chu Thiện Nghĩa