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

Bản án số: 35 /2022/DS-ST.
Ngày: 15/03/2022
V/v: Tranh chấp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:*

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Trần Thị Nhâm

- *Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Trần Quốc Sơn

2. Bà Trần Thị Oanh

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Kim Yến– Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm: Ông Lương Duy Bằng – Kiểm sát viên

Ngày 15/3/2022, tại Trụ sở Toà án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 166/2021/TLST- DS ngày 22 tháng 7 năm 2021 về việc: *Tranh chấp hợp đồng tín dụng* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2022/QĐST-DS ngày 25/01/2022 ; Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2022/QĐST- DS ngày 21 tháng 02 năm 2022 giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H; Địa chỉ trụ sở: Số 9, đường Đ, phường M, quận N, thành phố H; Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim O;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ H; Địa chỉ: Chung cư B, phường K, quận H, thành phố H.

Bà Đỗ Thị T; Địa chỉ: Số 123, ngõ 205, phường X, quận B, thành phố H.

Bà Nguyễn Thị Hiền H; Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện T, thành phố H.

Bà Phùng Thị L; Địa chỉ: Số 125, ngõ 205, phường X, quận B, Thành phố H.

Ông Phạm Hùng C; Địa chỉ: đường K, phường P, quận B, thành phố H.

Bà Nguyễn Thị X; Địa chỉ: Tổ 24, phường M, quận C, Thành phố H.

(Bà Nguyễn Thị Kim O có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X; Năm sinh: 1968; Địa chỉ: Số 12 ngõ 45 đường Q, tổ dân phố G, phường Đ, quận N, thành phố H; Vị trí kinh doanh trong chợ: Lô H48, Dãy nhà H; (bà X vắng mặt).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện các bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày : Thực hiện theo quy định của Trung ương và chỉ đạo của UBND thành phố về đầu tư, phát triển và quản lý chợ tại thời điểm năm 2008, 2009. UBND huyện Từ Liêm đã thực hiện theo quy trình, chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh khai thác chợ từ UBND xã Đại Mỗ sang Doanh Nghiệp. Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H là đơn vị trúng thầu và được UBND huyện Từ Liêm phê duyệt tại quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 03/2/2009.

Sau khi có quyết định trúng thầu, công ty đã liên hệ với các Sở, Ban, ngành Thành phố để thực hiện các thủ tục về đất. Ngày 21/03/2011, UBND thành phố Hà Nội ban hành quyết định số 1385/QĐ-UBND về việc cho công ty H thuê 3.482m2 đất đã xây dựng công trình tại chợ Sáng Đại Mỗ, xã Đại Mỗ, huyện Từ Liêm (nay là phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm) để quản lý, khai thác chợ. Ngày 05/09/2011, công ty H 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 BI486631 ngày 17/08/2012(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 và bà Nguyễn Thị X đã ký hợp đồng số 23/HĐ-CTHM về việc cho bà X thuê vị trí lô số H17 dãy nhà H trong chợ Sáng để kinh doanh, buôn bán. 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 X 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 X không thực hiện ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh, không nộp tiền sử dụng mặt bằng 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 H phục vụ từ 01/07/2017 đến hết năm 2019 bà X 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 H 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 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 MBKD 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 và các hộ kinh doanh cùng với sự tham gia góp ý điều chỉnh của Sở tài chính, đại diện Sở tài nguyên môi trường, phòng Tài chính – Kế hoạch quận, Chi cục thuế quận, UBND phường Đại Mỗ về phương án giá thuê MBKD mới, trong đó cắt giảm tối đa các khoản chi phí và tính tiền thuê đất theo đơn giá cũ. Phương án giá cuối cùng được công ty ban

hành là: Loại 1: 75.000đ/m2/tháng, Loại 2: 70.000đ/m2/tháng, Loại 3: 65.000đ/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 xây dựng. UBND quận Nam Từ Liêm, UBND phường Đại Mỗ đã tổ chức nhiều buổi làm việc với công ty 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: 75.000đ/m2/tháng, Loại 2: 70.000đ/m2/tháng, Loại 3: 65.000đ/m2/tháng công ty đưa ra.

Trước tình hình trên, ngày 09/05/2018 công ty đã khởi kiện hộ kinh doanh Nguyễn Thị X 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 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 H. Tuy nhiên, bà X không đồng ý với kết quả giải quyết của Tòa và đã kháng án lên Tòa án nhân dân thành phố. Ngày 12/04/2019, tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xét xử vụ án và tiếp tục khẳng định công ty đúng và bà X 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 26/09/2019 UBND quận Nam Từ Liêm tổ chức buổi làm việc đối thoại giữa công ty và các hộ kinh doanh có sự tham gia của các Sở ngành 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, UBND phường Đại Mỗ để trả lời các ý kiến, kiến nghị của các hộ kinh doanh song các hộ kinh doanh đã không đến tham dự.

Không dừng lại ở việc tranh chấp về giá thuê MBKD, họ tiếp tục ra yêu sách đòi lại chợ để tự quản lý. Họ đã tự 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, đổ chất bẩn, ném mắm tôm vào văn phòng làm việc của ban quản lý, họ ỷ thế đám đông gây mất ANTT 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 X theo quyết định của bản án.

Sau khi thi hành án công ty chúng tôi 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 đã gửi nhiều thông báo đến các hộ kinh doanh yêu cầu trả lại mặt bằng đang sử dụng cho công ty 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 H. Ngày 10/05/2021 Sở công thương thành phố Hà Nội đã có văn bản số 2005/SCT-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.
Kính thưa quý tòa!

Chúng tôi 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 X sử dụng mặt bằng của công ty nhưng không nộp bất kì khoản tiền nào cho công ty chúng tôi. Trong khi đó hàng năm công ty chúng tôi vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tiền thuê đất và các khoản thuế cho nhà nước. Hành vi trên của bà X gây thiệt hại lớn đến doanh thu, đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty chúng tôi tại chợ.
Nay Công ty H yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà Nguyễn Thị X phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng cho Công ty H chúng tôi
2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị X bồi thường thiệt hại cho Công ty 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/m^2/tháng; Loại 2: 70.000đ/m^2/tháng; Loại 3: 65.000đ/m^2/tháng và bồi thường thiệt hại cho Công ty 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 tạm tính đến hết 30/06/2021

+ Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số H17 từ 01/07/2017 đến 30/06/2021 là:
(4.851m2 * 70.000đ/m2/tháng)*48 tháng = 16.299.000đ
+ Bồi thường phí công tác VSMT từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là:
60.000đ*30 tháng = 1.800.000đ

Tổng số tiền bà X phải bồi thường cho công ty là: **18.099.000đ**

(Bằng chữ: Mười tám triệu, không trăm chín mươi chín nghìn đồng)

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị X phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng cho Công ty H chúng tôi

-Yêu cầu bà Nguyễn Thị X bồi thường thiệt hại cho Công ty 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/m^2/tháng; Loại 2: 70.000đ/m^2/tháng; Loại 3: 65.000đ/m^2/tháng và bồi thường thiệt hại cho Công ty 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 hết 15/3/2022

+ Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số H48 từ 01/07/2017 đến 15/03/2022 là:
(6,171 x 75.000đ/m2/tháng) x 56 tháng 14 ngày = 26.134.185 đồng
+ Bồi thường phí công tác VSMT từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là:
60.000đ x30 tháng = 1.800.000đ
Tổng số tiền bà X phải bồi thường cho công ty là: 27.934.185 đồng
(Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu, chín trăm ba mươi bốn nghìn, một trăm tám mươi lăm đồng).

Bị đơn vắng mặt không 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 Viện kiểm sát và đương sự đúng quy định.

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

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Bị đơn đang sử dụng địa điểm kinh doanh tại chợ Sáng Đại Mỗ do Công ty H là đơn vị được giao kinh doanh khai thác và quản lý Chợ Sáng Đại Mỗ. Bà Nguyễn Thị X kinh doanh tại Chợ 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:

Nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại Chợ. Bị đơn bà Nguyễn Thị X 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 H, 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 X 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 Nguyễn Thị X 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 bà Nguyễn Thị X 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, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt 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 H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị X đề nghị Tòa án**:**

Buộc bà Nguyễn Thị X phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng cho Công ty H chúng tôi

Yêu cầu bà Nguyễn Thị X bồi thường thiệt hại cho Công ty 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/m^2/tháng; Loại 2: 70.000đ/m^2/tháng; Loại 3: 65.000đ/m^2/tháng và bồi thường thiệt hại cho Công ty 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 hết 15/3/2022:

+ Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số H48 từ 01/07/2017 đến 15/03/2022 là:

(6,171 x 75.000đ/m2/tháng) x 56 tháng 14 ngày = 26.134.185 đồng

+ Bồi thường phí công tác VSMT từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là:

60.000đ x30 tháng = 1.800.000đ

Tổng số tiền bà X phải bồi thường cho công ty là: 27.934.185 đồng

(Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu, chín trăm ba mươi bốn nghìn, một trăm tám mươi lăm đồng).

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 H 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 H (gọi tắt là Công ty H) 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 H đã hoàn trả 100% vốn đầu tư ban đầu cho ngân sách Nhà Nước và nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định do vậy Chợ 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 H và bị đơn là bà Nguyễn Thị X đã ký kết Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM có nội dung: Công ty H đồng ý cho bà Nguyễn Thị Tân thuê mặt bằng kinh doanh tại Chợ Sáng Đại Mỗ, tại Lô số H48(loại 1), diện tích 6,171 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 X 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, loại 2: 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 01/7/2017 bị đơn là bà Nguyễn Thị X không ký tiếp Hợp đồng thuê mặt bằng, các bên không ra hạn Hợp đồng số: 23/HĐ-CTHM. Công ty H yêu cầu bà Nguyễn Thị X phải trả lại mặt bằng đã thuê là có căn cứ, nên được chấp nhận. Cần buộc bà Nguyễn Thị X phải trả lại Công ty H mặt bằng kinh doanh tại Chợ Sáng Đại Mỗ, Lô số H48(loại 1) diện tích 6,171m^2

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty H do việc bà Nguyễn Thị X 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 Nguyễn Thị X 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 H, nên Công ty H yêu cầu bà Nguyễn Thị X phải thanh toán tiền thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng lô số: H48(loại 1) diện tích 6,171m^2, từ ngày 01/07/2017 đến ngày 15/03/2022 là: (6,171 x 75.000đ/m2/tháng) x 56 tháng 14 ngày = 26.134.185 đồng

Hội đồng xét xử thấy: Về mức giá mà Nguyên đơn yêu cầu từ ngày 01/7/2017 đến 21/02/2022 là (6,171m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 56 tháng 14 ngày = 26.134.185 đồng, 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 D08 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 H48 từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000đồng x 30 tháng = 1.800.000đồng, là có căn cứ.

Tổng số tiền bà X phải bồi thường cho công ty là: 27.934.185 đồng
(Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu, chín trăm ba mươi bốn nghìn, một trăm tám mươi lăm đồng).

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

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 H đối với bà Nguyễn Thị X 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 X.

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 X, hết hạn từ ngày 01/7/2017.

2. Buộc bà Nguyễn Thị X phải trả lại địa điểm kinh doanh Lô số H48, diện tích 6,171m^2, tại Chợ Sáng Đại Mỗ cho Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H;

3. Bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng diện tích kinh doanh lô H48 từ ngày 01/7/2017 đến 15/03/2022, tiền phí vệ sinh môi trường cho Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H tính từ 01/07/2017 đến 31/12/2019. Tổng số tiền bà Nguyễn Thị X phải bồi thường cho công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H là: 27.934.185 đồng (Bằng chữ: Hai mươi bảy triệu, chín trăm ba mươi bốn nghìn, một trăm tám 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 Nguyễn Thị X phải chịu 1.396.709 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 00033789 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 H48 tại Chợ Sáng Đại Mỗ).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Trần Thị Nhâm

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.