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: **76**/2022/DS-ST
Ngày: 24/3/2022
V/v: Tranh chấp về hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại Chợ.

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 Nguyễn Trung Lập

Các hội thẩm nhân dân: - Bà Phạm Thị Mai Anh

- Ông Phan Minh Tuấn

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Đỗ Kỳ Anh - 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: Ông Lương Duy Bằng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 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: 199/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022, về việc: "Tranh chấp về hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại Chợ", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2022/QĐXXST-DS ngày 11/02/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2022/QĐST-DS ngày 08/3/2022, 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 M, quận N, thành phố H.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị B – Nhân viên Công ty (Theo giấy ủy quyền số 161/UQ-CTHM ngày 15/3/2022)

(Bà Nguyễn Thị B có mặt tại phiên tòa)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T; Địa chỉ: Số nhà 14, ngách 121/35 đường T, TDP Đình 1, phường Đ, quận N, thành phố H. Vị trí kinh doanh trong chợ: Lô A05, dãy nhà A Chợ S.

(Bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 28/6/2021; Bản tự khai đề ngày 22/7/2021; Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

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 T 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 H") là đơn vị trúng thầu và được Ủy ban nhân dân huyện T phê duyệt tại quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 03/02/2009.

Sau khi có quyết định trúng thầu, Công ty H 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 H ban hành quyết định 1385/QĐ-UBND về việc cho Công ty H thuê 3.482m^2 đất đã xây dựng công trình tại Chợ , xã Đ, huyện T (Nay là Phường Đ, quận N) để quản lý, khai thác chợ. Ngày 05/9/2011 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 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 H 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 A05 dãy nhà A trong chợ S, quận N, thành phố H với diện tích 5,22m^2, giá thuê mặt bằng là 60.000đ/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 T: Loại 1: 60.000đ/m^2/tháng, Loại 2: 55.000đ/m^2/tháng, Loại 3: 50.000đ/m^2/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 H nhưng vẫn tiếp tục hoạt động kinh doanh tại lô số A05 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 H phục vụ từ ngày 01/01/2017 đến hết năm 2019 bà T cũng không thanh toán.

Kỳ thuê đất 5 năm lần đầu giai đoạn 2011-2016 hàng năm Công ty H 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 H phải nộp tăng lên 589.764.000 đồng/năm.

Ngày 31/12/2016, Ủy ban nhân dân thành phố H 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 H. 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/m^2/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 H được phép xây dựng mức giá thuê mặt bằng kinh doanh tối đa là 300.000đ/m^2/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 H: 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 H 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/m^2/tháng, Loại 2: 110.000đ/m^2/tháng, Loại 3: 100.000đ/m^2/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 H 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 Đ 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/m^2/tháng, Loại 2: 70.000 đ/m^2/tháng, Loại 3: 65.000 đ/m^2/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 S vẫn không đồng tình với mức giá Công ty H xây dựng. Ủy ban nhân dân quận N, ủy ban nhân dân phường Đ đã tổ chức nhiều buổi làm việc với Công ty H 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/m^2/tháng, Loại 2: 70.000 đ/m^2/tháng, Loại 3: 65.000 đ/m^2/tháng công ty đưa ra.

Trước tình hình trên, ngày 09/5/2018 Công ty H đã khởi kiện hộ kinh doanh Nguyễn Thị H ra Tòa án nhân dân quận N. 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 N đã khẳng định Công ty H đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và bà H 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 S cho Công ty H. 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 H. Ngày 12/4/2019, Tòa án nhân dân thành phố H đã xét xử vụ án và tiếp tục khẳng định Công ty H đúng và bà H phải thực hiện theo các nội dung tại bản án của Tòa án nhân dân quận N đã xét xử và quyết định.

Ngày 26/9/2019 Ủy ban nhân dân quận N tổ chức buổi làm việc đối thoại giữa Công ty H và các hộ kinh doanh trong chợ S 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 H, Chi cục thuế quận N, Công an thành phố H, Ủy ban nhân dân phường Đ 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 H, đổ chất bẩn, ném mắm tôm vào văn phòng làm việc của ban quản lý, họ ỷ thế đám đông gây mất an ninh trật tự trong suốt thời gian vừa qua.

Ngày 23/12/2020 cơ quan thi hành án quận N đã tổ chức thực hiện cưỡng chế thi hành án đối với hộ kinh doanh Nguyễn Thị H theo quyết định của bản án. Sau khi thi hành án, Công ty H 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 H đã gửi nhiều thông báo đến các hộ kinh doanh yêu cầu trả lại mặt bằng đang sử dụng cho Công ty H 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 10/5/2021 Sở công thương thành phố H 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.

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 04 năm qua bà Nguyễn Thị T sử dụng mặt bằng của Công ty H nhưng không nộp bất kỳ khoản tiền nào cho Công ty H. Trong khi đó hàng năm Công ty H 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 H.

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

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

(2)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/m^2/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 tạm tính đến hết ngày 30/6/2021 là:

+ Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số A05 từ 01/07/2017 đến hết ngày 30/6/2021 là:

(5,22 m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 48 tháng = 18.792.000đồng

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

60.000đ x 30 tháng = 1.800.000 đồng

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho công ty là: 20.592.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi triệu, năm trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết:

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

(2) 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/m^2/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 tạm tính đến ngày 24/3/2022:

+ Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số A05 từ 01/07/2017 đến 24/3/2022 là:

(5,22 m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 56 tháng 23 ngày = 22.224.150 đồng

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

60.000đ x 30 tháng = 1.800.000 đồng

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho công ty là: 24.024.150 đồng (Bằng chữ: Hai mươi bốn triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn, một trăm năm mươi đồng).

Bị đơn vắng mặt không có lý do. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn 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 N 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, 49,51 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận N 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 đã 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 do Công ty H là đơn vị được giao kinh doanh, khai thác và quản lý Chợ S. Bà Nguyễn Thị T kinh doanh tại Chợ S 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, cần tính lại mức giá thuê mặt bằng theo 02 mức tương ứng với thời gian thuê từ ngày 01/7/2017 đến 31/12/2017 theo mức giá thỏa thuận trong hợp đồng trước đó, mức từ 01/01/2018 đến ngày xét xử theo giá của Công ty điều chỉnh tương ứng với từng loại Kiot.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận N, 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 là bà Nguyễn Thị T 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 Đ, quận N, thành phố H. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N 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 T đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Nguyễn Thị T 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 triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng bà T 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.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có gửi cho Tòa án Đơn xin gia hạn đề ngày 03/8/2021 yêu cầu Tòa án triệu tập Ủy ban nhân dân thành phố H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy: Ủy ban nhân dân thành phố H là cơ quan quản lý Nhà nước không có quyền lợi, nghĩa vụ dân sự liên quan đến vụ án, tài liệu chứng cứ có trong vụ án đã đầy đủ, do vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị này của bị đơn.

Ngày 24/11/2021, Tòa án nhân dân quận N nhận được Đơn kiến nghị và kêu cứu khẩn cấp đề ngày 15/11/2021 của các hộ kinh doanh trong Chợ S. Trong nội dung đơn kêu cứu thể hiện các hộ kinh doanh tại Chợ S biết nguyên đơn khởi kiện các hộ kinh doanh ra Tòa án nhân dân quận N nhưng sẽ không ra Tòa án để giải quyết vụ kiện.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị T, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ S 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/m^2/tháng và bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng 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 24/3/2022:

+ Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số A05 từ 01/07/2017 đến 24/3/2022 là:

(5,22 m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 56 tháng 23 ngày = 22.224.150 đồng

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

60.000đ x 30 tháng = 1.800.000 đồng

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho công ty là: 24.024.150 đồng (Bằng chữ: Hai mươi bốn triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn, một trăm năm mươi đồng).

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng: Căn cứ vào Quyết định số: 1385/QĐ-UBND ngày 01/3/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố H, Hợp đồng thuê đất số: 136/HĐTĐ ngày 05/9/2911 giữa Công ty H với Sở tài nguyên và môi trường, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BI486631 ngày 17/8/2012, Công văn số: 3533/UBND-KT ngày 29/12/2021 của Ủy ban nhân dân quận N 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 S theo quy định tại Nghị định số: 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23/12/2009. 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 S 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 T đã ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM có nội dung: Công ty H đồng ý cho bà Nguyễn Thị T thuê mặt bằng kinh doanh tại Chợ S, tại lô số A05 (loại 1), diện tích 5,22m^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 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. 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 S để làm cơ sở ký hợp đồng mới với mức giá là: Loại 1: 120.000 đồng/m^2/tháng, Loại 2: 110.000 đồng/m^2/tháng, Loại 3: 100.000 đồng/m^2/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 Ủy ban nhân dân thành phố H về việc ban hành giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn thành phố H.

Tuy nhiên, kể từ ngày 01/01/2017 bị đơn là bà Nguyễn Thị T không ký tiếp Hợp đồng thuê mặt bằng, các bên không gia hạn Hợp đồng số: 23/HĐ-CTHM. Công ty H yêu cầu bà Nguyễn Thị T phải trả lại mặt bằng đã thuê là có căn cứ, nên được chấp nhận. Cần buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại Công ty H mặt bằng kinh doanh tại Chợ S, lô số A27 (loại 1) diện tích 5,22m^2.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty H: 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 nhưng không trả tiền thuê và phí vệ sinh môi trường cho Công ty H, nên Công ty H yêu cầu bà T phải thanh toán tiền thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng lô số A05(loại 1) diện tích 5,22m^2, kể từ ngày 01/7/2017 đến ngày 24/3/2022 là (5,22m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 56 tháng 23 ngày = 22.224.150 đồng

Hội đồng xét xử thấy: Về mức giá mà nguyên đơn yêu cầu từ ngày 01/7/2017 đến ngày 24/3/2022 là (5,22m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 56 tháng 23 ngày = 22.224.150 đồng, đã được nguyên đơn xây dựng phương án và công khai đến các hộ kinh doanh là phù hợp với 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 H 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 A05 mặt bằng kinh doanh tại Chợ S 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, trong 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 A05 từ ngày 01/7/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000 đồng x 30 tháng = 1.800.000 đồng, là có căn cứ.

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho Nguyên đơn là: 24.024.150 đồng (Bằng chữ: Hai mươi bốn triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn, một trăm năm mươi 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 Nguyên đơn đã nộp tại Chi cục thi hành án Dân sự quận N, thành phố H.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các Điều 357, 385, 398, 401, 422, 472, 473, 474 và 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm g Khoản 1 Điều 40, các Điều 147, 264, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Khoản 1, 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc 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 yêu cầu khởi kiện của 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.

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 hết hạn từ ngày 01/7/2017.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả lại địa điểm kinh doanh lô số A07, diện tích 5,22m^2 tại Chợ S cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H.

3. Bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng diện tích kinh doanh lô số A05 chợ S từ ngày 01/7/2017 đến ngày 24/3/2022, tiền phí vệ sinh môi trường cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H tính từ ngày 01/7/2017 đến 31/12/2019. Cụ thể:

+ Tiền sử dụng diện tích kinh doanh lô A05 Chợ S từ ngày 01/7/2017 đến ngày 24/3/2022 là:

(5,22m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 56 tháng 23 ngày = 22.224.150 đồng

+ Tiền phí vệ sinh môi trường tính từ ngày 01/7/2017 đến 31/12/2019 là:

60.000đ x 30 tháng = 1.800.000 đồng

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị T phải bồi thường cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng H là: 24.024.150 đồng (Bằng chữ: Hai mươi bốn triệu, không trăm hai mươi bốn nghìn, một trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến 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.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.201.208 đồng *(Bằng chữ: Một triệu, hai trăm linh một nghìn, hai trăm linh tám đồng)* án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp là 514.800 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0033798 ngày 19/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

5. Về quyền kháng cáo: 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 nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ phác họa vị trí Lô A05 tại Chợ S)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Nam Từ Liêm;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS Q.Nam Từ Liêm;
- Lưu HS-VP.

Nguyễn Trung Lập

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Trung Lập