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: **159**/2022/DS-ST
Ngày: 29/04/2022
V/v tranh chấp phát sinh từ 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: **Ông Chu Thành Công;**
Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Trần Quốc Khánh;**
Ông Phan Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: **Bà Nguyễn Hạnh Hoa** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Lệ Thuỷ** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 04 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2021 về việc "Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2022/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2022 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số 172/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 04 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai; Địa chỉ: Số 9 Đồng Bát, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh – Tổng Giám đốc (Vắng mặt); Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hoa; Bà Đỗ Thị Thuý; Bà Nguyễn Thị Hiền Hải; Bà Phùng Thị Luyến; Ông Phạm Hùng Cường; Bà Nguyễn Thị Xoan; Theo Văn bản ủy quyền số 23/UQ-CTHM ngày 28/06/2021 của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai (Bà Hoa, bà Thuý, bà Hải, bà Luyến, ông Cường, bà Xoan vắng mặt);

Bà Nguyễn Thị Bính- Nhân viên Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai; Địa chỉ: Thôn Hậu Ái, xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội; Theo Văn bản ủy quyền số 161/UQ-CTHM ngày 15 tháng 03 năm 2022

của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Kim Tuyết, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 15 ngõ 22/299, tổ dân phố Chợ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 28/6/2021 và trong những lời khai tại Tòa án, 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 Hoa Mai 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 Hoa Mai thuê 3.482m^2 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 Hoa Mai 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 Kim Tuyết (Tên thường gọi Nguyễn Thị Liên) đã ký Hợp đồng số 23/HĐ-CTHM về việc cho bà Tuyết thuê vị trí lô số A34 dãy nhà A 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 mặt bằng kinh doanh 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/m^2/tháng, Loại 2: 55.000đ/ m^2/tháng, Loại 3: 50.000đ/ m^2/tháng. Tại Hợp đồng này hai bên đã thực hiện xong, bà Tuyết 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 Kim Tuyết 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 Hoa Mai phục vụ từ 01/07/2017 đến hết năm 2019 bà Tuyết 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 232.829.208 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 phải nộp tăng lên là 589.764.000 đồng/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/m^2/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 Hoa Mai được phép xây dựng mức giá thuê mặt bằng kinh doanh tối đa là 300.000 đồng/m^2/tháng.

Căn cứ Quyết định 56/2016/QĐ-UBND, năm 2017 Công ty đã xây dựng phương án giá 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: 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 xây dựng phương án giá thuê mặt bằng kinh doanh tính theo đơn giá tiền thuê đất mới áp dụng từ 01/07/2017 là: Loại 1: 120.000 đ/m^2/tháng, Loại 2: 110.000 đ/m^2/tháng, Loại 3: 100.000 đ/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 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 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 giá 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 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: 75.000 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 09/05/2018 Công ty đã khởi kiện hộ kinh doanh Nguyễn Thị Hiền 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 Hoa Mai. Tuy nhiên, bà Hiền 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 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 26/09/2019 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 mặt bằng kinh doanh, 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 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 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 Hoa Mai. 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.

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 Thưởng 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 Thưởng 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 Hoa Mai yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Kim Tuyết phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng cho Công ty Hoa Mai chúng tôi.

- Yêu cầu bà Nguyễn Kim Tuyết bồi thường thiệt hại cho Công ty Hoa Mai 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: 75.000 đ/m^2/tháng; Loại 2: 70.000 đ/m^2/tháng; Loại 3: 65.000 đ/m^2/tháng và bồi thường thiệt hại cho Công ty Hoa Mai 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.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Kim Tuyết đã được Toà án triệu tập lên Toà nhiều lần nhưng vắng mặt.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên ý kiến tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai và đề nghị Tòa án:

- Buộc bà Nguyễn Kim Tuyết phải trả lại mặt bằng kinh doanh Lô A34 trong chợ Sáng cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai.

- Buộc bà Nguyễn Kim Tuyết bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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: 75.000 đồng/m^2/tháng; Loại 2: 70.000 đồng/m^2/tháng; Loại 3: 65.000 đồng/m^2/tháng và bồi thường thiệt hại cho Công ty Hoa Mai 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: 60.000 đồng/hộ/tháng.

Cụ thể số tiền bồi thường tạm tính đến hết ngày xét xử hôm nay 29/04/2022:

- Tiền mặt bằng kinh doanh lô A34 (Loại 1) là 57 tháng 28 ngày:

4.0m^2 x 75.000 đồng/tháng x 57 tháng 28 ngày = 17.380.000 đồng.

- Phí công tác vệ sinh môi trường từ ngày 01/07/2017 – 31/12/2019 là 30 tháng:

60.000 đồng/lô/tháng x 30 tháng = 1.800.000 đồng.

-Tổng tiền bồi thường là: 19.180.000 đồng

Ý kiến của Viện kiểm sát:

- Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn đã chấp hành nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn không chấp hành nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Xác nhận Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23 ngày 01/01/2017 giữa Công ty Hoa Mai và bà Nguyễn Im Tuyết hết hạn từ ngày 01/7/2017.

- Buộc bà Tuyết phải trả lại Lô số A34, diện tích 4,0 m^2 tại chợ Sáng Đại Mỗ cho Công ty Hoa Mai.

- Diện tích ky ốt nhân với 60.000 đồng/m^2/tháng tính từ ngày 01/07/2017đến ngày 31/12/2017 và 75.000 đồng/m^2/tháng tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Số tiền tương đương với phí vệ sinh 60.000 đồng/tháng trong khoảng thời gian từ 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]Về tố tụng: Đây là vụ kiện dân sự giữa Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai đối với bà Nguyễn Kim Tuyết, bà Nguyễn Kim Tuyết có nơi cư trú tại tổ dân phố Chợ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo quy định tại Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Nguyễn Kim Tuyết vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2, không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt. Theo Hợp đồng số 23/HĐ-CTHM , ngày 01/01/2017 giữa Công ty Hoa Mai và bà Nguyễn Thị Liên đã ký Hợp đồng về việc cho bà Liên thuê vị trí lô số A34 dãy nhà A trong chợ Sáng để kinh doanh. Qua xác minh thì bà Nguyễn Thị Liên ký kết trong hợp đồng như nêu trên thì tên khai sinh là Nguyễn Kim Tuyết, tên thường gọi là Nguyễn Thị Liên (BL 63, 64, 65, 92 A Tuyết, Liên là 1).

[2] Về tư cách khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai:

Theo Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 03/02/2009 của UBND huyện Từ Liêm thì Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai là đơn vị trúng thầu, nhà đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Sáng, xã Đại Mỗ, nay là phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Ngày 02/4/2004, UBND huyện Từ Liêm ban hành Quyết định số 1492/QĐ-UBND về việc bàn giao chợ Sáng Đại Mỗ cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai quản lý, kinh doanh, khai thác.

Ngày 24/2/2009, Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai nộp 100% tiền cam kết hoàn trả vốn đầu tư của Nhà nước và các khoản hỗ trợ cho ngân sách huyện Từ Liêm theo quy định.

Ngày 21/3/2011, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 1385/QĐ-UBND về việc cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa

Mai thuê 3.482 m^2 đất tại chợ Sáng Đại Mỗ để quản lý kinh doanh khai thác chợ.

Ngày 05/9/2011, UBND Thành phố Hà Nội ký Hợp đồng thuê đất số 136/HĐTĐ với Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai về việc cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai thuê 3.482 m^2 đất tại Đại Mỗ để quản lý, kinh doanh khai thác chợ, thời hạn hợp đồng là 50 năm.

Ngày 17/8/2012, Sở Tài nguyên Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai.

Theo Quyết định phân hạng chợ số 4176/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 của UBND Thành phố Hà Nội thì Chợ Sáng Đại Mỗ là chợ hạng 3.

Như vậy, Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai có đủ tư cách và có quyền khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Kim Tuyết trả lại mặt bằng kinh doanh là Lô số A34 tại chợ Sáng, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

[3] Về nội dung hợp đồng và thời hạn hợp đồng: Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM có nội dung: Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai đồng ý cho bà Nguyễn Kim Tuyết thuê mặt bằng kinh doanh tại chợ Sáng Đại Mỗ lô số A34 (Loại 1) diện tích 4,0 m^2, thời hạn hợp đồng là 6 tháng tính từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 31/6/2017, mức giá thuê mặt bằng kinh doanh Loại 1: 60.000 đồng/tháng, Loại 2: 55.000 đ/m^2/tháng; Loại 3: 50.000 đ/m^2/tháng. Ngoài việc nộp tiền thuê địa điểm kinh doanh bà Tuyết còn phải nộp các loại phí, lệ phí, tiền công tác vệ sinh môi trường, tiền điện nước (Nếu có nhu cầu sử dụng). Các bên đã thực hiện nhưng sau khi hết hạn quy định trong hợp đồng, từ ngày 01/7/2017 các bên không ký kết hợp đồng mới hoặc gia hạn hợp đồng cũ. Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai yêu cầu bà Nguyễn Kim Tuyết trả lại mặt bằng đã thuê là có căn cứ.

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 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 thoả thuận và ký hợp đồng mới. Thực hiện Điều 4 của Hợp đồng, ngày 07/6/2017 Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai đã 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: 120.000 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 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.

Kể từ ngày 01/7/2017, Bị đơn bà Nguyễn Kim Tuyết tiếp tục sử dụng diện tích kinh doanh tại chợ Sáng Đại Mỗ và không làm thủ tục thanh lý hợp đồng, bàn giao mặt bằng kinh doanh lại cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai.

Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai đưa ra đơn giá tiền thuê mặt bằng kinh doanh: Loại 1: 75.000 đồng/m^2 /tháng; Loại 2: 70.000 đồng/m^2/tháng; Loại 3: 65.000 đồng /m^2/tháng. Hội đồng xét xử xét thấy mức giá do Nguyên đơn đưa ra trong quá trình thoả thuận ký hợp đồng mới nêu trên đã được Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 số 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND Thành phố Hà Nội. Thời hạn hợp đồng đã hết, hai bên không thoả thuận ký hợp đồng thuê tiếp do vậy Hợp đồng số 23/HĐ-CTHM ngày 01/01/2017 đã hết hiệu lực.

[4] Đối với lô số A34 dãy nhà A, do Hợp đồng thuê hết hạn, Bị đơn bà Nguyễn Kim Tuyết vẫn tiếp tục sử dụng để kinh doanh dẫn đến gây thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai vì không tổ chức kinh doanh khai thác được, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai là doanh nghiệp kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

[5] Về mức giá Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai yêu cầu từ ngày 01/07/2017 đến ngày xét xử hôm nay 29/04/2022 cụ thể là:

- Tiền mặt bằng kinh doanh lô A34 (Loại 1) là 57 tháng 28 ngày:

4.0m^2 x 75.000 đồng/tháng x 57 tháng 28 ngày = 17.380.000 đồng.

- Phí công tác vệ sinh môi trường từ ngày 01/07/2017 – 31/12/2019 là 30 tháng:

60.000 đồng/lô/tháng x 30 tháng = 1.800.000 đồng.

Tổng tiền bồi thường là: 19.180.000 đồng.

[6] Mức giá nêu trên đã dược Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai xây dựng phương án và công khai đến các hộ kinh doanh 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 nên được chấp nhận. Buộc Bị đơn bà Nguyễn Kim Tuyết phải thanh toán tiền bồi thường thiệt hại do chiếm dụng mặt

bằng kinh doanh tại lô A34 dãy nhà A chợ Sáng Đại Mỗ từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm hôm nay.

[7] Về tiền dịch vụ vệ sinh môi trường: Bị đơn bà Nguyễn Kim Tuyết đã sử dụng mặt bằng kinh doanh tại lô A34 chợ Sáng Đại Mỗ nhưng chưa thanh toán, do vậy cần buộc bà Nguyễn Kim Tuyết phải thanh toán tiền dịch vụ vệ sinh môi trường còn thiếu trong thời gian Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai cung cấp dịch vụ vệ sinh môi trường từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 với mức giá là 60.000 đồng/tháng.

[8] Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Kim Tuyết phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

[9] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 357, Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 422, Điều 468, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 482 Bộ luật dân sự;

- 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);

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận Đơn khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai.

1.1. Buộc Bị đơn bà Nguyễn Kim Tuyết phải trả lại địa điểm kinh doanh (Mặt bằng kinh doanh) là Lô số A34 diện tích 4,0 m^2 dãy nhà A tại chợ Sáng Đại Mỗ cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai (Có sơ đồ phác hoạ vị trí kèm theo Bản án).

1.2. Buộc Bị đơn bà Nguyễn Kim Tuyết phải bồi thường thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng do chiếm dụng diện tích mặt bằng kinh doanh tại Lô số A34 Loại 1 chợ Sáng Đại Mỗ từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử 29/04/2022

(Đơn giá là 75.000 đồng/m^2/tháng) cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai:

- Tiền mặt bằng kinh doanh lô A34 (Loại 1) là 57 tháng 28 ngày:

4.0m^2 x 75.000 đồng/tháng x 57 tháng 28 ngày = 17.380.000 đồng.

- Phí công tác vệ sinh môi trường từ ngày 01/07/2017 – 31/12/2019 là 30 tháng:

- 60.000 đồng/lô/tháng x 30 tháng = 1.800.000 đồng.

-Tổng tiền bồi thường là: 19.180.000 đồng.

- Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền chưa thanh toán theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 6 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí và quyền kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Kim Tuyết phải chịu số tiền 959.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.1. Hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai số tiền 405.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0033831 ngày 19/07/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm.

2.2. Án xử công khai, sơ thẩm. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Nguyễn Kim Tuyết vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSNDQ.Nam Từ Liêm;
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND Thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS Q.NamTừ Liêm;
- Lưu HS - VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Chu Thành Công