TAND 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:57/2022/DSST
Ngày: 18/3/2022
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

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vinh

- Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Minh Hiệp và ông Nguyễn Tiến Chuyển

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Chu Bích Thủy

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phúc Tuấn - Kiểm sát viên

Trong ngày 18/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, mở phiên tòa công khai, xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 63/2021/TLST- DS ngày 20/7/2021 về việc "Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2021/QĐXX-DS ngày 12/01/2022 giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh, chức vụ: Tổng Giám đốc

Người đại điện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bính – Nhân viên Công ty (giấy ủy quyền số 161 ngày 15/3/2022) – Có mặt

Địa chỉ: Số 9, đường Đồng Bát, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Bùi Thị Mai (Thông), sinh năm 1967

Địa chỉ: Số 41, ngõ 67, phố Cầu Cốc, tổ dân phố Dộc, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội – Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim Oanh trình bày: Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Kim Oanh trình bày: Ngày 05/9/2011, UBND thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai (sau đây gọi tắt là "Công ty Hoa Mai") thuê 3.482m^2 đất tại chợ Sáng, xã Đại Mỗ, huyện Từ Liêm, nay là phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội để quản lý, khai thác kinh doanh theo Hợp đồng thuê đất số 136/HĐTĐ.

Ngày 17/8/2012, UBND 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 số BI 486631, vào sổ cấp GCN số 719, cho người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất là Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai.

Ngày 01/01/2017 Công ty và bà Bùi Thị Mai đã ký hợp đồng số 23/HĐ-CTHM về việc cho bà Mai thuê vị trí các lô số A59 diện tích 3,6m^2, A80 diện tích 4,1m^2 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 30/6/2017, giá thuê 60.000đ/m^2/ tháng, ngoài ra còn thỏa thuận về phí vệ sinh môi trường là 60.000đ/hộ/ tháng/ 01 lô. Bà Mai đã thanh toán tiền thuê mặt bằng và phí vệ sinh 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 Mai không tiếp tục ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh với Công ty nhưng vẫn kinh doanh tại ô số A59 và A80 mà không nộp tiền thuê đại điểm kinh doanh cũng như phí vệ sinh môi trường đã được phục vụ.

Do tiền thuê đất và phí dịch vụ được UBND thành phố Hà Nội điều chỉnh tăng nên Công ty đã lên phương án tăng giá thuê mặt bằng và phí môi trường đối với các hộ kinh doanh (thấp hơn giá mà UNBD thành phố cho phép) theo đó giá thuê Loại 1: 75.000đ/m^2/tháng, Loại 2: 70.000đ/m^2/tháng, Loại 3: 65.000đ/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, sau nhiều lần mời đối thoại nhưng các hộ kinh doanh vẫn không tham gia đối thoại, không ký kết hợp đồng thuê và trả tiền thuê cũng như phí vệ sinh môi trường.

Nay Công ty Hoa Mai yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Bùi Thị Mai phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng cho Công ty Hoa Mai chúng tôi.

Yêu cầu bà Bùi Thị Mai 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 là 75.000đ/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 số tiền: 60.000đ/hộ/tháng/ 01 lô. Cụ thể số tiền bồi thường tạm tính đến hết ngày 30/06/2021:

+ Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số A80 từ 01/07/2017-30/06/2021: (4.1m^2 x 75.000đ/m^2/tháng) x 48 tháng = 14.760.000đ.

+ Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số A59 từ 01/01/2018-30/06/2021: (3.6m^2 x 70.000đ/m^2/tháng) x 42 tháng = 10.584.000đ

+ Bồi thường phí công tác VSMT lô A80 từ 01/07/2017-31/12/2019: 60.000đ x 30 tháng = 1.800.000đ.

+ Bồi thường phí công tác VSMT lô A59 từ 01/01/2018-31/12/2019: 60.000đ x 24 tháng = 1.440.000đ.

Tổng số tiền bà Mai phải bồi thường cho công ty là: 28.584.000đ

Bị đơn: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án để trình bày ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Kết quả xác minh thể hiện bị đơn hiện đang cư trú tại Số 41, ngõ 67, phố Cầu Cốc, tổ dân phố Dộc, phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, nhưng không lấy được lời khai của bị đơn. Sau đó, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của BLTTDS cho bị đơn.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Huệ phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng cho Công ty Hoa Mai và trả tiền thuê mặt bằng, tiền phí vệ sinh như sau:

Tiền thuê mặt bằng kinh doanh lô A59 từ 01/07/2017 đến ngày 18/03/2022 là: 50 tháng 17 ngày x 70.000đ/m^2/tháng = 12.742.800đ

Tiền phí vệ sinh môi trường từ 01/01/2018 đến 31/12/2019 là: 60.000đ x 24 tháng = 1.440.000đ.

Tiền thuê mặt bằng kinh doanh lô A80 từ 01/07/2017 đến ngày 18/03/2022 là: 56 tháng 17 ngày x 70.000đ/m^2/tháng = 17.394.250đ.

Tiền phí vệ sinh môi trường từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000đ x 30 tháng = 1.800.000đ.

Tổng số tiền bà Mai phải bồi thường cho công ty là: 33.377.050đ.

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, 49, 51 của BLTTDS, 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 VKS và đương sự đúng quy định. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành các quy định tại Điều 70, 71 BLTTDS, bị đơn không chấp hành quy định tại các Điều 70, 72 của BLTTDS. 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 Hoa Mai là đơn vị được giao kinh doanh khai thác và quản lý chợ mà không ký hợp đồng mới, không trả tiền thuê 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 30/12/2017 theo giá thỏa thuận trong hợp đồng trước đó, mức từ 01/01/2018 đến nay theo giá của Công ty điều chỉnh tương ứng với từng loại kiot.

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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp cùng các tài liệu do Tòa án xác minh thu thập được

xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại chợ, địa điểm ký kết hợp đồng và địa chỉ của bị đơn đều ở quận quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Do vậy, việc Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Kết quả xác minh thể hiện bị đơn đang cư trú sinh sống tại địa phương nơi xác minh, nhưng không lấy được lời khai bị đơn. Sau đó, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định của BLTTDS cho bị đơn. Cho tới phiên tòa hôm nay bị đơn vẫn không có mặt. Do vậy, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đảm bảo đúng quy định của BLTTDS.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Căn cứ vào công văn số 1923/UBND-TCKH ngày 22/8/2018 của UBND quận Nam Từ Liêm và các văn bản, tài liệu gửi kèm có đủ cơ sở để xác định: Nguyên đơn là Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai 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 14/1/2003 của Chính Phủ (được sửa đổi, bổ sung theo nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23/12/2009 của Chính Phủ). Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai 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 và bà Bùi Thị Mai đã ký hợp đồng số 23/HĐ-CTHM về việc cho bà Mai thuê vị trí các lô số A59 diện tích 3,6m^2, A80 diện tích 4,1m^2 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 30/6/2017, giá thuê 60.000đ/m^2/ tháng, ngoài ra còn thỏa thuận về phí vệ sinh môi trường là 60.000đ/hộ/ tháng/ 01 lô. Bà Mai đã thanh toán tiền thuê mặt bằng và phí vệ sinh 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 Mai không tiếp tục ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh với Công ty nhưng vẫn kinh doanh tại ô số A59 và A80 mà không nộp tiền thuê đại điểm kinh doanh cũng như phí vệ sinh môi trường đã được phục vụ. Nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với các quy định của pháp luật, các bên tự nguyện thực hiện hợp đồng, nên hợp đồng có hiệu lực.

Do tiền thuê đất và phí dịch vụ được UBND thành phố Hà Nội điều chỉnh tăng, nên Công ty đã lên phương án tăng giá thuê mặt bằng và phí môi trường đối với các hộ kinh doanh (thấp hơn giá mà UNBD thành phố cho phép), theo đó giá thuê Loại 1: 75.000đ/m^2/tháng, Loại 2: 70.000đ/m^2/tháng, Loại 3: 65.000đ/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, sau nhiều lần mời đối thoại nhưng các hộ kinh doanh vẫn không tham gia đối thoại, không ký kết hợp đồng thuê và trả tiền thuê cũng như phí môi trường. Đến ngày 01/7/2017 hợp đồng thuê hết hạn nhưng bị đơn không tiếp tục ký kết hợp đồng thuê mà vẫn tiếp tục sử dụng diện tích kinh doanh tại Chợ Sáng Đại Mỗ nhưng không trả tiền thuê và tiền vệ sinh môi trường. 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 phải trả lại mặt bằng và trả tiền thuê mặt bằng cũng như tiền vệ sinh môi trường là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí DSST.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các Điều 357, 385, 398, 401, 422, 472, 473, 474 và 482 BLDS năm 2015; Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 và các Điều 271, 273 của BLTTDS; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai.

Chấm dứt hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM ngày 01/01/2017 giữa Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai và bà Bùi Thị Mai.

Buộc bà Bùi Thị Mai phải trả lại địa điểm kinh doanh (mặt bằng kinh doanh) là lô số A59, A80 tại Chợ Sáng Đại Mỗ cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai. Có sơ đồ phác họa vị trí kèm theo bản án này).

Bà Mai (Thông) có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng diện tích bán hàng, tiền phí vệ sinh môi trường và bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai số tiền là 33.377.050đ, trong đó, tiền thuê mặt bằng của 02 lô A59 là 12.742.800đ và A80 là 17.394.250đ, tiền vệ sinh môi trường: Lô A59 là 1.440.000đ, Lô A80 là 1.800.000đ (tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 18/3/2022).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 6,7 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: Buộc bà Mai phải chịu 1.668.853đ tiền án phí DSST. Trả lại Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai 714.600đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0033725 ngày 16/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc niêm yết./.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Hà Nội .
- VKSND cùng cấp
- Cơ quan THA dân sự
- Đương sự
- Lưu hồ sơ, VP .

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa