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

Bản án số: 313/2022/DS-PT
Ngày: 16/8/2022
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 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tiến Dũng
Các thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh
Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** Bà Trần Thị Ngoan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 231/2022/TLPT-DS ngày 07/7/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2022/DS-ST ngày 08/04/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL6, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 274/2022/QĐ-PT ngày 15/7/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: CT HM1

Địa chỉ: Số 9 đường Đồng Bát, Mỹ Đình 2, quận NTL6, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh – Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền:

- Bà Nguyễn Thị Bính – Nhân viên CT HM1 (Giấy ủy quyền ngày 15/3/2022). *(có mặt)*

- Bà Phùng Thị Luyến – Nhân viên CT HM1 (Giấy ủy quyền số 102/UQ-CTHM ngày 28 tháng 6 năm 2021). *(có mặt)*

Bị đơn: Bà NTN2, sinh năm 1967 *(có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 19, ngõ 78, đường QT3, tổ dân phố AT4, phường ĐM5, quận NTL6, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông LĐM7, sinh năm 1974; địa chỉ: Số nhà 53, ngõ 153 phố Cầu Cốc, TDP Lò, phường Tây Mỗ, quận NTL6, thành phố Hà Nội. *(có mặt)*

- Bà NTC8, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 430 đường ĐM5, TDP Tháp, phường ĐM5, quận NTL6, Hà Nội. *(có mặt)*

Do có kháng cáo của bà NTN2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

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 ĐM5 sang Doanh Nghiệp. CT HM1 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 CT HM1 thuê 3.482m^2 đất đã xây dựng công trình tại chợ Sáng ĐM5, xã ĐM5, huyện Từ Liêm (Nay là phường ĐM5, quận NTL6) để quản lý, khai thác chợ. Ngày 05/09/2011, CT HM1 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 NTN2 đã ký Hợp đồng số 23/HĐ-CTHM về việc cho bà Nhẫn thuê vị trí lô số A29 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 Nhẫn 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 NTN2 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 CT HM1 phục vụ từ 01/07/2017 đến hết năm 2019 bà Nhẫn 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.

Theo đó, CT HM1 được phép xây dựng mức giá thuê mặt bằng kinh doanh tối đa là 300.000 đồng/m^2/tháng.

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 và Môi trường, Phòng Tài chính – Kế hoạch quận, Chi cục thuế quận, UBND phường ĐM5 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 đồng/m^2/tháng; Loại 2: 70.000 đồng/m^2/tháng; Loại 3: 65.000 đồng/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 ĐM5 vẫn không đồng tình với mức giá Công ty xây dựng. UBND quận NTL6, UBND phường ĐM5 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 Công ty đưa ra.

Nay CT HM1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà NTN2 phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng cho CT HM1 chúng tôi.

- Yêu cầu bà NTN2 bồi thường thiệt hại cho CT HM1 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 CT HM1 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 30/06/2021:

Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô A29 từ 01/07/2017-30/06/2021 là: (4.19 m^2 x 75.000 đồng/m^2/tháng) x 48 tháng = 15.084.000 đồng.

Bồi thường phí công tác vệ sinh môi trường từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000 đồng x 30 tháng = 1.800.000 đồng.

Tổng số tiền bà Nhẫn phải bồi thường cho Công ty là: 16.884.000 đồng.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, đại diện theo ủy quyền bị đơn ông LĐM7, bà NTC8 trình bày (BL 167):

Yêu cầu CT HM1 phải đối trừ khoản thu tăng và CT HM1 tạm ngừng kinh doanh nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của CT HM1 về các khoản tiền CT HM1 yêu cầu.

Căn cứ các quyết định xử phạt đối với CT HM1, đề nghị Toà án có văn bản đề nghị UBND Thành phố Hà Nội thu hồi Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 21/3/2011 về việc thuê đất của CT HM1 và đề nghị UBND Thành phố Hà Nội huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với chợ Sáng ĐM5 của CT HM1.

Tại Đơn phản tố đề ngày 10/3/2022 bà NTN2 đề nghị:

1. Tòa án giải quyết quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nhẫn bị xâm phạm về mức thu phí mặt bằng kinh doanh, lệ phí vệ sinh môi trường thu 90.000 đồng/hộ/tháng từ năm 2009 đến ngày 01/07/2017, cụ thể là: Mức thu phí mặt bằng kinh doanh phía CT HM1 không in hóa đơn, phiếu thu theo quy định. Có ký

Hợp đồng kinh doanh số 23/HĐ-CTHM ngày 01/01/2017. Ký hợp đồng thuê địa điểm mặt bằng kinh doanh trái với quy định của pháp luật.

CT HM1 đã bị Chi cục thuế xử phạt hành chính, theo Quyết định số 9125/QĐ-CCT-KTr ngày 03/06/2020 xử phạt vi phạm hành chính về hóa đơn khi bán hàng hóa dịch vụ cho người mua. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện, chấp nhận phản tố và buộc CT HM1 và bà Nguyễn Thị Huệ - Nguyên Phó chủ tịch UBND huyện Từ Liêm, ông Nguyễn Cao Chí- Nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm phải công khai xin lỗi, bồi thường mức thu phí mặt bằng kinh doanh, phí vệ sinh môi trường, chi phí CT HM1 đóng cổng chợ không bán được hàng, đuổi các hộ kinh doanh ra khỏi chợ để xây trung tâm thương mại trái pháp luật, bồi thường chi phí theo kiện, tổng số tiền CT HM1 bồi thường cho bà NTN2 là 20.000.000 đồng.

2. Đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hủy Quyết đinh số 5215/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 và hủy quyết định số 1492/QĐUBND ngày 02/04/2009 của UBND huyện Từ Liêm do bà Nguyễn Thị Huệ - Nguyên Phó chủ tịch UBND huyện Từ Liêm, ông Nguyễn Cao Chí- Nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm về việc phê duyệt hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà đầu tư kinh doanh, khai thác và quản lý chợ Sáng ĐM5, cùng một ngày ban hành là hành vi vi phạm pháp luật quy định tại khoản 2 Điều 5 Luật đấu thầu số 61/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội, điểm a khoản 3 Điều 8 Quyết định số 15/QĐ-UBND ngày 23/01/2007 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành về quy định về đấu thầu, lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Đã có hành vi vi phạm pháp luật giao một phần chợ sáng ĐM5 cho các hộ kinh doanh không qua đấu thầu, xây dựng công trình nhà ở trên đất chợ trái quy định của pháp luật từ số nhà 123, 125, 127, 129, 131, 137, 139, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 159, 161, 163, 165, 167 đến số 203 đường Tây Mỗ, tổ dân phố Đình, phường ĐM5, quận NTL6 và từ ngõ 195 đường Tây Mỗ, tổ dân phố Đình, phường ĐM5 từ số nhà 10, 12, 14, 16, 18, 22, 26.

3. Đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm xem xét hành vi vi phạm pháp luật của CT HM1 theo Quyết định số 4936/QĐ-XPVPHC ngày 14/12/2020 của UBND quận NTL6 xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức, cá nhân có tên sau đây: CT HM1 đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính "Tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép, xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng" Đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm và UBND nhân dân Thành phố Hà Nội hủy Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 21/03/2011về việc CT HM1 (Đơn vị trúng thầu, lựa chọn nhà đầu tư) thuê 3.482 m^2 đất đã xây dựng công trình tại chợ Sáng ĐM5 để quản lý kinh doanh khai thác chợ. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL: 486631 cấp ngày 17/08/2012.

4. Đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm và Ủy ban NDTP Hà Nội xem xét giải quyết đơn tố cáo được thụ lý theo Thông báo số 1067/TB-UBND ngày 14/10/2020 của

UBND Thành phố Hà Nội và Công văn số 386/VPCP-V.I ngày 17/01/2022 của Văn phòng Chính phủ tới nay chưa có kết quả giải quyết.

5. Đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm và Ủy ban NDTP Hà Nội theo trích lục bản đồ làng ĐM5 chia thành 4 tờ (Tờ số 1) tỷ lệ 1/1000 P.CC Hà Nội ngày 31/07/1929 Trưởng ty địa chính đã ký đóng dấu, cụ bà Nguyễn Thị Nhị hàng năm vẫn được ông Nghiêm Xuân Hứa là cán bộ tô thuộc xã Hữu Hưng, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Đông; thu tiền, có phiếu nhận tiền, biên nhận giao tiền của bà Nguyễn Thị Nhị, số tiền là 1.000.000 đồng tiền ao quan Ủy ban liên lạc thành thị nông thôn ngày 27/02/1956; Ông Vũ Hồng Khanh - Nguyên Phó Chủ tịch UBNDTP Hà Nội, ông Nguyễn cao Chí - Nguyên chủ tịch UBND huyện Từ Liêm đã có hành vi vi phạm pháp luật về quản lý đất đai, đã bán thửa đất số 196, đất HTXTT, tờ bản đồ năm 1988, diện tích 1245 m^2 đã bán thửa đất số 247, khu ngân hàng, tờ bản đồ năm 1988, diện tích 971 m^2 của hai cụ Lê Văn ý và Nguyễn Thị Nhị trái pháp luật theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Nghị định số 86-CP ngày 19/12/1996 về việc ban hành quy chế bán đấu giá tài sản.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 144/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL6 đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của CT HM1.

1.1. Buộc bà NTN2 phải trả lại địa điểm kinh doanh (Mặt bằng kinh doanh) là Lô số A29 tại Chợ Sáng ĐM5 cho CT HM1 (Có sơ đồ phác hoạ vị trí kèm theo Bản án).

1.2. Buộc bà NTN2 phải bồi thường thiệt hại cho CT HM1 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 ngày 08/04/2022. Cụ thể diện tích lô A29 diện tích là 4,19 m^2 x 75.000 đồng m^2/ tháng x 57 tháng 7 ngày = 17.985.575 đồng.

1.3. Buộc bà NTN2 phải bồi thường tiền phí vệ sinh môi trường từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019 (Đơn giá là 60.000 đồng/tháng) cho CT HM1 là 1.800.000 đồng.

Tổng số tiền bà NTN2 phải bồi thường cho CT HM1 là 19.785.575 đồng (Mười chín triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bà NTN2 là bị đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận NTL6 và bác yêu cầu của CT HM1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án và không giao nộp tài liệu chứng cứ khác.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

1. Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 144/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL6.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

[1]. Về hình thức: Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nhẫn nhất trí ủy quyền cho ông LĐM7 và bà NTC8.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ và đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia vụ án đầy đủ.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà NTN2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 03/02/2009 của UBND huyện Từ Liêm thì CT HM1 là đơn vị trúng thầu, nhà đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Sáng, xã ĐM5, nay là phường ĐM5, quận NTL6, 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 ĐM5 cho CT HM1 quản lý, kinh doanh, khai thác.

Ngày 17/8/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường 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 CT HM1.

Theo Quyết định phân hạng chợ số 4176/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 của UBND Thành phố Hà Nội thì chợ Sáng ĐM5 là chợ hạng 3.

Như vậy, CT HM1 có đủ tư cách và có quyền khởi kiện yêu cầu bà NTN2 trả lại mặt bằng kinh doanh là Lô số A29 tại chợ Sáng, phường ĐM5, quận NTL6, Thành phố Hà Nội.

Về thời hạn hợp đồng: Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM ngày 01/01/2017 có nội dung: CT HM1 đồng ý cho bà NTN2 thuê mặt bằng kinh doanh tại chợ Sáng ĐM5 lô số A29 (Loại 1) diện tích 4,19 m^2, thời hạn hợp đồng là 6 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/tháng, bà Nhẫn còn phải nộp 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. CT HM1 yêu cầu bà NTN2 trả lại mặt bằng đã thuê là có căn cứ.

Về thời hạn, 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 CT HM1 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 CT HM1 đã ban hành giá dịch vụ

sử dụng diện tích bán hàng tại chợ Sáng ĐM5 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.

Tuy nhiên, kể từ ngày 01/7/2017, bị đơn là bà NTN2 vẫn tiếp tục sử dụng diện tích kinh doanh tại chợ Sáng ĐM5 nhưng không trả tiền thuê và tiền vệ sinh môi trường. CT HM1 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 CT HM1 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 được ký kết giữa CT HM1 và bà NTN2 về việc cho bà Nhẫn thuê vị trí lô số A29 dãy nhà A trong chợ Sáng để kinh doanh, buôn bán đã hết hiệu lực. Vì vậy cần buộc bà NTN2 phải trả lại địa điểm, mặt bằng kinh doanh là Lô số A29 tại chợ Sáng ĐM5 cho CT HM1.

Đối với lô số A29: Do Hợp đồng thuê hết hạn, bà NTN2 vẫn tiếp tục sử dụng để kinh doanh, không đóng tiền thuê dẫn đến gây thiệt hại cho CT HM1 vì không tổ chức kinh doanh khai thác được, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của CT HM1 là doanh nghiệp kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

Về mức giá CT HM1 yêu cầu cụ thể tính đến ngày 08/04/2022 là:

Diện tích lô A29 diện tích là 4,19 m^2 x 75.000 đồng m^2/ tháng x 57 tháng 7 ngày = 17.985.575 đồng.

Phí công tác vệ sinh môi trường tính từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2019 là 1.800.000 đồng.

Mức giá nêu trên đã dược CT HM1 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. Vì vậy buộc bà NTN2 phải thanh toán tiền bồi thường thiệt hại do chiếm dụng mặt bằng kinh doanh tại lô A29 Chợ Sáng ĐM5 từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Về tiền dịch vụ vệ sinh môi trường*:* Tại hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh không qui định về mức phí vệ sinh môi trường mà mức phí này do các bên tự thỏa thuận. Việc trước đây bà Nhẫn có đóng phí vệ sinh môi trường 90.000đ/tháng (theo lời khai của bà) cũng là do bà tự nguyện đồng ý với mức thu đó. Giả sử có việc bà Nhẫn đóng phí vệ sinh môi trường 90.000đ/tháng theo lời khai của bà thì nay CT HM1 chỉ yêu cầu bà đóng phí vệ sinh môi trường 60.000đ/tháng là không trái với sự thỏa thuận của các đương sự. Bà NTN2 đã sử dụng mặt bằng kinh doanh tại lô A29 chợ Sáng ĐM5 nhưng chưa thanh toán, do vậy cần buộc bà

NTN2 thanh toán tiền dịch vụ vệ sinh môi trường còn thiếu trong thời gian CT HM1 cung cấp dịch vụ vệ sinh môi trường từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 với mức giá là 60.000 đồng/tháng. Tổng số tiền bà NTN2 phải trả cho CT HM1 đến ngày 08/04/2022 số tiền là 19.785.575 đồng.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Ngày 11/03/2022 Tòa án cấp sơ thẩm nhận được Đơn phản tố của bà NTN2. Xét thấy, trước và trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 30/12/2021 (BL 162- 165) tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố về những yêu cầu trên, căn cứ khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xét Đơn phản tố của bị đơn trong vụ án này. Bị đơn có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét yêu cầu của mình hoặc khởi kiện yêu cầu giải quyết trong vụ án khác tại Toà án có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung bà Nhẫn yêu cầu CT HM1 bù trừ thời gian 20 tháng dừng kinh doanh trái pháp luật gây thiệt hại cho gia đình bà Nhẫn 16.884.000đ, nhận thấy: Ngày 10/3/2019, CT HM1 có thông báo số 107 về việc dừng hoạt động kinh doanh để cải tạo, sửa chữa chợ trong thời hạn 35 ngày từ ngày 23/3/2019 đến ngày 29/4/2019. Yêu cầu tất cả các hộ kinh doanh trong chợ thực hiện và di chuyển toàn bộ hàng hóa ra khỏi chợ trước ngày 22/3/2019. Xét thấy, việc CT HM1 có thông báo trên nhưng các hộ kinh doanh không thực hiện theo thông báo của công ty mà vẫn tiếp tục kinh doanh dẫn đến việc đêm ngay 25/4/2019 phải đóng cổng chợ và nhốt 9 hộ kinh doanh trong chợ không cho ra ngoài (theo nội dung vi bằng do bị đơn cung cấp). Do các hộ kinh doanh không chấp hành thông báo của CT HM1 nên không có căn cứ đối trừ thời gian tạm dừng hoạt động kinh doanh cho các hộ kinh doanh trong thời gian tạm dừng này.

Ngày 19/6/2019, Phòng ĐKKD - Sở kế hoạch đầu tư Hà Nội có giấy xác nhận về việc CT HM1 tạm ngừng kinh doanh 1 năm từ ngày 29/6/2019 đến ngày 28/6/2020. Tuy nhiên đến 8/9/2019, CT HM1 hoạt động trở lại theo Giấy xác nhận về việc doanh nghiệp đăng kí quay trở lại hoạt động trước thời hạn ngày 29/8/2019 của Phòng ĐKKD. Xét thấy: Trong thời gian từ ngày 29/6/2019 đến hết ngày 08/9/2019, bà Nhẫn chiếm dụng mặt bằng kinh doanh tại Lô A29 Chợ Sáng ĐM5 khiến CT HM1 không thực hiện việc khai thác, kinh doanh đối với mặt bằng này được, CT HM1 vẫn phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản thuế liên quan đến Chợ Sáng cho nhà nước trong thời gian tạm ngừng kinh doanh. Do vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà Nhẫn.

Đối với tiền công tác vệ sinh môi trường: Thời gian từ ngày 29/6/2019 đến hết ngày 08/9/2019, CT HM1 tạm ngừng kinh doanh nhưng vẫn phải đóng các loại phí liên quan và thực hiện công tác vệ sinh môi trường ở Chợ Sáng ĐM5, do đó bà NTN2 có trách nhiệm bồi thường cho CT HM1 tiền công tác vệ sinh môi trường trong thời gian từ ngày 29/6/2019 đến hết ngày 08/9/2019.

Về nội dung CT HM1 vi phạm qui định về đấu thầu và bán đấu giá tài sản, CT HM1 vi phạm trong lĩnh vực xây dựng, yêu cầu CT HM1 trả lại bà 4.120.000đ thu phí vệ sinh vượt mức qui định (từ tháng 1/2009- 7/2017), nhận thấy: Những

nội dung này không nằm trong yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Những nội dung này được xác định là yêu cầu phản tố, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, do bà Nhẫn có đơn phản tố sau thời điểm Tòa án hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ nên bản án sơ thẩm căn cứ Điều 200 BLTTDS không chấp nhận đơn phản tố của bà Nhẫn là đúng qui định của pháp luật. Vì vậy tại cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét giải quyết nội dung kháng cáo này.

Về nội dung Tòa án chưa thu thập đủ tài liệu chứng cứ để có căn cứ giải quyết vụ án, nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ tài liệu để có căn cứ giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà Nhẫn.

Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà NTN2 không có căn cứ nên không chấp nhận.

Về án phí: Bị đơn bà NTN2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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 về phát triển và quản lý chợ); 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;

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 144/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL6, cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của CT HM1.

1.1. Buộc bà NTN2 phải trả lại địa điểm kinh doanh (Mặt bằng kinh doanh) là Lô số A29 tại Chợ Sáng ĐM5 cho CT HM1. (Có sơ đồ phác hoạ vị trí kèm theo Bản án).

1.2. Buộc bà NTN2 phải bồi thường thiệt hại cho CT HM1 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 ngày 08/04/2022. Cụ thể diện tích lô A29 diện tích là 4,19 m^2 x 75.000 đồng m^2/ tháng x 57 tháng 7 ngày = 17.985.575 đồng.

1.3. Buộc bà NTN2 phải bồi thường tiền phí vệ sinh môi trường từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019 (Đơn giá là 60.000 đồng/tháng) cho CT HM1 là 1.800.000 đồng.

Tổng số tiền bà NTN2 phải bồi thường cho CT HM1 là 19.785.575 đồng (Mười chín triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng).

2. 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.

3. Về án phí: Bà NTN2 phải chịu số tiền 977.756 đồng (Chín trăm bảy mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nhẫn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Toà án số: AA/2020/0034357 ngày 24/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận NTL6.

Hoàn trả CT HM1 số tiền 422.100 đồng (Bốn trăm hai mươi hai nghìn một trăm đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0033830 ngày 19/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NTL6.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận NTL6;
- Chi cục THADS quận NTL6;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Tiến Dũng