

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **347/2022/DS-PT**

Ngày: 29/8/2022

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 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Vũ Việt Văn;
2. Bà Nguyễn Thị Thuý.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 230/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022, về việc: Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh.

Do bản án sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL, Thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2022/QĐ-PT ngày 03/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 355/2022/QĐHT-PT ngày 18/08/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: **Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng HM** (sau đây gọi tắt là Công ty HM); địa chỉ: số 9 đường Đồng Bát, phường Mỹ Đình 2, quận NTL, Thành phố HN; người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim O - Tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị B; sinh năm 1986, nhân viên Công ty HM .

2/ Bị đơn: Bà **Vũ Thị H** , sinh năm 1978; trú tại: Số 09, ngách 121/51 đường TM, tổ dân phố Đ, phường ĐM, quận NTL, Thành phố HN; người đại diện theo ủy quyền: 1/ Ông Lê Đắc M, (sinh năm 1974; trú tại: số 53, ngõ 153, phố C, tổ dân phố L, phường TM, quận NTL, Thành phố HN). 2/ Bà Nguyễn Thị C, (sinh năm 1956; trú tại: Số 430 đường ĐM, tổ dân phố T, phường ĐM, quận NTL, Thành phố HN).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 28/6/2021, bản tự khai đề ngày 22/7/2021 và tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Công ty HM trình bày:

Ngày 05/9/2011, UBND Thành phố Hà Nội cho Công ty HM thuê 3.482m² đất tại chợ S, xã ĐM, huyện TL, Thành phố HN (nay là phường ĐM, quận Nam TL) để quản lý, kinh doanh khai thác chợ theo Hợp đồng thuê đất số 136/HĐTĐ ngày 05/9/2011 giữa: Bên cho thuê đất là UBND Thành phố Hà Nội và bên thuê đất là Công ty HM. Ngày 17/8/2012, Công ty HM đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, quyền sở hữu (QSH) nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI 486631; Số vào sổ cấp GCN: 719, ngày 17/8/2012.

Ngày 01/01/2017, Công ty HM và bà H 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 B02 dãy nhà B trong chợ S, phường ĐM với diện tích 5,08m², giá thuê mặt bằng là 6.000đ/m²/tháng. Mức giá thuê mặt bằng kinh doanh được Công ty HM áp dụng theo Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 15/01/2013 của UBND huyện TL (Loại 1: 60.000đ/m²/tháng, Loại 2: 55.000đ/m²/tháng, Loại 3: 50.000đ/m²/tháng). Ngoài ra, mức thu phí công tác vệ sinh môi trường là 60.000đ/lô/tháng. Bà H 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 H không thực hiện tiếp tục ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh với Công ty HM nhưng vẫn tiếp tục hoạt động kinh doanh tại lô số B02; không nộp tiền thuê địa điểm kinh doanh; hàng ngày vẫn chiếm giữ mặt bằng để kinh doanh buôn bán. Phí công tác vệ sinh môi trường được Công ty HM phục vụ từ ngày 01/01/2017 đến hết năm 2019 bà H cũng không thanh toán.

Kỳ thuê đất 5 năm lần đầu giai đoạn 2011-2016, hàng năm Công ty HM 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 HM phải nộp tăng lên 589.764.000đ/năm. Do vậy, Công ty HM phải điều chỉnh đơn giá thuê mặt bằng kinh doanh để phù hợp với việc tiền thuê tăng. Công ty HM thực hiện 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 và 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. Phương án đơn giá cuối cùng được Công ty HM 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 S, phường ĐM vẫn không đồng tình với mức giá của Công ty HM. UBND quận Nam TL, UBND phường ĐM đã tổ chức nhiều buổi làm việc với Công ty HM và các hộ kinh doanh để đối thoại, tuyên truyền, vận động nhưng các hộ kinh doanh vẫn không đồng tình đồng ý mức giá trên.

Ngày 26/9/2019, UBND quận Nam TL tổ chức buổi làm việc đối thoại giữa Công ty HM và các hộ kinh doanh trong chợ S 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 TL, Công an Thành phố Hà Nội, UBND phường ĐM để trả lời các ý kiến, kiến nghị của các hộ kinh doanh. Song, các hộ kinh doanh trong chợ S, phường ĐM đã không đến tham dự. Không dừng lại ở việc tranh chấp về giá thuê mặt bằng kinh doanh, một số cá nhân tiếp tục ra yêu sách đòi lại chợ để tự quản lý; tổ chức thu tiền của các hộ kinh doanh vắng mặt đến chợ. Ngoài ra, còn thực hiện nhiều 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 HM, đổ chất bẩn, ném mắm tôm vào văn phòng làm việc của ban quản lý; ý thức đám đông gây mất an ninh trật tự trong suốt thời gian vừa qua.

Công ty HM 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 HM đã gửi nhiều thông báo đến các hộ kinh doanh yêu cầu trả lại mặt bằng đang sử dụng cho Công ty HM. Nhiều cá nhân tiếp tục có đơn kiến nghị gửi thành phố liên quan đến việc quản lý, kinh doanh, khai thác chợ của Công ty HM. Ngày 10/5/2021, Sở công thương Thành phố Hà Nội 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.

Công ty HM 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 chông chênh vì 4 năm qua bà H và một số người khác sử dụng mặt bằng của Công ty HM nhưng không nộp bất kỳ khoản tiền nào. Trong khi đó hàng năm Công ty HM vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tiền thuê đất và các khoản thuế cho Nhà nước. Hành vi trên của bà H gây thiệt hại lớn đến doanh thu, đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty HM.

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

1. Buộc bà H phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ S, phường ĐM cho Công ty HM.

2. Yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại cho Công ty HM do việc sử dụng mặt bằng kinh doanh mà không ký hợp đồng và không nộp tiền kể từ ngày 01/7/2017

đến khi xét xử. Số tiền bồi thường tính theo đơn giá tiền thuê mặt bằng kinh doanh: Loại 1: 75.000đ/m²/tháng và bồi thường thiệt hại cho Công ty HM do việc không thanh toán tiền phí công tác vệ sinh môi trường mà Công ty HM đã phục vụ từ 01/7/2017 đến 31/12/2019, bồi thường theo số tiền: 60.000đ/hộ/tháng. Cụ thể số tiền bồi thường tính đến ngày 22/3/2022 như sau:

Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số B02 từ 01/07/2017 đến 22/3/2022 là: (5,08m² * 75.000đ/m²/tháng) * 56 tháng 21 ngày = 21.602.700đ.

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

Tổng số tiền bà H phải bồi thường cho công ty là: 23.402.700đ.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - bà H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Lê Đắc Mười và bà Nguyễn Thị Chinh trình bày:

Đề nghị tòa án tạm dừng phiên tòa để xác minh thu thập thêm chứng cứ như: Bản phối cảnh đầu tư xây dựng trung tâm thương mại 2 tầng tại vị trí chợ S, phường ĐM; Quyết định chấp thuận đầu tư của cấp có thẩm quyền, các thông báo số 107 ngày 10/3/2019 của Công ty HM ; Quyết định về xử phạt vi phạm hành chính Công ty HM về hành vi không lập hóa đơn; các công văn, quyết định của UBND quận Nam TL số 1030 ngày 31/5/2019, 4936 ngày 14/12/2020, 4965 ngày 31/10/2008, 5215 ngày 24/11/2008. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà H bị xâm phạm vì từ tháng 1/2009 tới tháng 7/2017 Công ty HM đã thu phí mặt bằng kinh doanh, lệ phí vệ sinh môi trường trái quy định của Nhà nước; buộc Công ty HM trả lại cho bà H số tiền thu vượt quá quy định.

Tại bản án sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL, Thành phố Hà Nội đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty HM đối với bà H về việc: Tranh chấp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017 giữa Công ty HM và bà Huyền.

Buộc bà H phải trả lại mặt bằng kinh doanh là lô số B02, diện tích 5,08m² tại chợ S, phường ĐM, quận Nam TL, Thành phố Hà Nội cho Công ty HM .

Buộc bà H phải bồi thường thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng kinh doanh và thanh toán tiền phí dịch vụ vệ sinh cho Công ty HM tổng cộng là: 23.402.700đ, trong đó bao gồm tiền bồi thường thiệt hại do sử dụng diện tích kinh doanh lô B02, chợ S, phường ĐM, quận Nam TL, Thành phố Hà Nội từ ngày 01/7/2017 đến ngày 22/3/2022 là 21.602.700đ và tiền phí vệ sinh môi trường từ ngày 01/7/2017 đến 31/12/2019 là 1.800.000đ.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên tòa sơ thẩm, ngày 24/3/2022, Người đại diện theo ủy quyền của bà H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các ý kiến đã trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và các yêu cầu kháng cáo; yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết lại về mức thu phí mặt bằng kinh doanh, lệ phí vệ sinh môi trường từ năm 2009, tới ngày 01/7/2017; đối trừ thời gian bà H không kinh doanh được do lỗi của Công ty HM. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Huyền, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật; tư cách người tham gia tố tụng:

Theo đơn khởi kiện Công ty HM yêu cầu: Buộc bà H phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ S, phường ĐM và bồi thường thiệt hại cho Công ty HM do việc sử dụng mặt bằng kinh doanh mà không ký hợp đồng và không nộp tiền. Quan hệ pháp luật là Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có địa chỉ tại phường ĐM, quận NTL, Thành phố Hà Nội. Do vậy, Tòa án nhân dân quận Nam TL, Thành phố Hà Nội đã thụ lý giải quyết vụ án này là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án và loại việc được quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về chứng cứ:

Tại Biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 21/12/2021, Tòa sơ thẩm đã công bố các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các đương sự nộp và do Tòa án thu thập. Các đương sự có mặt đã được

tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Các đương sự có mặt không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ nào khác, không có ý kiến phản đối về các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Do vậy, những tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 92, Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về kháng cáo:

Bà H có đơn kháng cáo và nộp cho Toà án cấp sơ thẩm; người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về phạm vi kháng cáo của bà H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.5] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự đều đã được tổng đạt hợp lệ đến tham gia phiên toà lần thứ hai. Tại phiên toà phúc thẩm, có mặt đại diện theo uỷ quyền của Công ty HM và đại diện theo uỷ quyền của bà Huyền.

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

[2.1] Xét QSD đất và tài sản trên đất tại chợ S, phường ĐM:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Năm 2009, Công ty HM trúng thầu và thực hiện theo quy trình, chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ từ UBND xã ĐM sang Doanh Nghiệp và được UBND huyện TL phê duyệt tại Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 03/02/2009.

Ngày 21/3/2011, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định 1385/QĐ-UBND về việc cho Công ty HM thuê 3.482m² đất đã xây dựng công trình tại Chợ S ĐM, xã ĐM, huyện TL (nay là phường ĐM, quận Nam TL) để quản lý, khai thác chợ.

Ngày 05/9/2011, Công ty HM đã ký Hợp đồng thuê đất số 136/HĐTĐ với Sở tài nguyên và môi trường và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BI 486631 ngày 17/8/2012 (thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày 02/4/2009). Công ty HM đã hoàn trả 100% vốn đầu tư ban đầu cho ngân sách Nhà nước đồng thời nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định, do vậy chợ S, phường ĐM được xác định là loại Chợ được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước

Do đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục và được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nên Công ty HM là doanh nghiệp quản lý, kinh doanh khai thác và có QSD đất và các công trình trên đất tại chợ S, phường ĐM. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Công ty HM có QSD đất và các công trình trên đất tại chợ S, phường ĐM là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà H phải trả lại mặt bằng kinh doanh là lô số B02, diện tích 5,08m² tại chợ S, phường ĐM cho Công ty HM :

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 01/01/2017, Công ty HM và bà H ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM có nội dung: Công ty HM đồng ý cho bà H thuê mặt bằng kinh doanh tại chợ S, phường ĐM; vị trí tại lô số B02 (loại 1); diện tích 5,08m²; 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/m²/tháng; phải nộp tiền công tác vệ sinh môi trường, tiền điện, nước (nếu có nhu cầu sử dụng). Hợp đồng do hai bên tự nguyện ký kết, chủ thể và mục đích giao dịch đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117; Điều 422; Điều 472; Điều 473; Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có giá trị pháp lý. Theo quy định tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng, khi Hợp đồng số 23/HĐ-CTHM ngày 01/1/2017 hết hiệu lực nếu bên B có nhu cầu thuê tiếp thì hai bên cùng nhau thỏa thuận và ký hợp đồng mới.

Theo Quyết định số 4176/2010/QĐ-UBND ngày 27/08/2010 và Quyết định số 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND Thành phố Hà Nội thì chợ S, phường ĐM được phân loại là chợ loại 3. Theo Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 20/08/2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc thu phí chợ trên địa bàn Thành phố Hà Nội trong đó tại Điều 2: Mức thu phí đã bao gồm thuế GTGT đối với loại phí ngoài ngân sách thì phí sử dụng chỗ ngồi kinh doanh theo tháng đối với chợ loại 3 có mức thu là 100.000đ/m²/tháng. Kỳ thuê đất 5 năm lần đầu giai đoạn 2011-2016, hàng năm Công ty HM phải nộp tiền thuê đất cho Nhà nước 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 HM phải nộp là 589.764.000đ/năm. Do vậy, Công ty HM điều chỉnh đơn giá cho thuê mới: Loại 1: 75.000đ/m²/tháng, Loại 2: 70.000đ/m²/tháng, Loại 3: 65.000đ/m²/tháng là phù hợp với việc tăng giá thuê đất; phù hợp với Quyết định số 48/2014/QĐ-UBND ngày 20/8/2014 của UBND Thành phố Hà Nội; 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 và Thông tư 25/2014/TT-BTC ngày 17/2/2014 của Bộ tài chính.

Sau ngày 01/7/2017, khi Hợp đồng số 23/HĐ-CTHM ngày 01/1/2017 hết hiệu lực nhưng bà H không ký Hợp đồng mới, vẫn tiếp tục kinh doanh mà không trả tiền thuê và tiền vệ sinh môi trường là vi phạm nghĩa vụ của bên đi thuê theo quy định tại Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn hoàn trả mặt bằng kinh doanh đã thuê tại chợ S, phường ĐM là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu của Công ty HM yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng kinh doanh từ 01/7/2017 đến 22/3/2022 và thanh toán tiền phí dịch vụ vệ sinh từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019 cho Công ty HM tổng cộng là 23.402.700đ:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Sau khi Hợp đồng số 23/HĐ-CTHM ngày 01/1/2017 hết hạn thuê địa điểm kinh doanh kể từ ngày 01/7/2017 đến nay nhưng bà H vẫn tiếp tục chiếm dụng diện tích kinh doanh tại chợ S, phường ĐM.

Do vậy, cần buộc bà H bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số B02 từ 01/7/2017 đến 22/3/2022 theo giá $75.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng}$ cụ thể là: $(5,08\text{m}^2 * 75.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng}) * 56 \text{ tháng} = 21.602.700\text{đ}$.

Ngoài ra, cần buộc bà H bồi thường phí công tác vệ sinh môi trường đối với lô số B02 từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019 là: $60.000\text{đ} * 30 \text{ tháng} = 1.800.000\text{đ}$.

Tổng số tiền bà H phải bồi thường cho Công ty HM là: 23.402.700đ (hai mươi ba triệu, bốn trăm linh hai nghìn, bảy trăm đồng).

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty HM, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị H :

Từ những phân tích tại mục [2], Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

Đối với ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết lại về mức thu phí mặt bằng kinh doanh, lệ phí vệ sinh môi trường từ năm 2009, tới ngày 01/7/2017; đối trừ thời gian bà H không kinh doanh được do lỗi của Công ty HM. Hội đồng xét xử nhận thấy, ngoài lời trình bày ra thì bên bị đơn không có các tài liệu chứng minh cho yêu cầu là có căn cứ và hợp pháp. Hơn nữa, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn nên không thuộc phạm vi giải quyết của vụ án.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà H phải chịu 1.170.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty HM không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do không chấp nhận kháng cáo nên bà H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm;

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 117; Điều 422; Điều 472; Điều 473; Điều 474; Điều 481; Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 92; Điều 93; Điều 271; Điều 272; Điều 273; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H , giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 22/3/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL, Thành phố Hà Nội, cụ thể:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng HM đối với bà Vũ Thị H về việc: Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/1/2017 giữa Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng HM và bà Vũ Thị H .

[2] Buộc bà Vũ Thị H phải trả lại mặt bằng kinh doanh là lô số B02, diện tích 5,08m² tại chợ S, phường ĐM, quận Nam TL, Thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng HM .

[3] Buộc bà Vũ Thị H phải bồi thường cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng HM số tiền là 23.402.700đ (hai mươi ba triệu, bốn trăm linh hai nghìn, bảy trăm đồng); trong đó: Thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng kinh doanh tại lô B02, chợ S, phường ĐM từ ngày 01/7/2017 đến ngày 22/3/2022 là 21.602.700đ; thanh toán tiền phí dịch vụ vệ sinh lô B02, chợ S ĐM từ ngày 01/7/2017 đến ngày 22/3/2022 là 1.800.000đ.

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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Về án phí:

Bà Vũ Thị H phải chịu 1.470.000đ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; được đối trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AA 0034314 ngày 06/05/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Nam TL, Thành phố Hà Nội. Bà Vũ Thị H còn phải nộp 1.170.000đ (một triệu, một trăm bảy mươi nghìn đồng).

Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng HM không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng HM số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 502.000đ (năm trăm linh hai nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA 0033770 ngày 19/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam TL.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Nam TL;
- Chi cục THADS quận Nam TL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng