

Bản án số: 314/2022/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 259/2022/TLPT-DS ngày 19/7/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 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 299/2022/QĐ-PT ngày 20/7/2022 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 NTB2 – Nhân viên CT HM1 (Giấy ủy quyền ngày 15/3/2022). *(có mặt)*

- Bà PTL3 - Nhân viên CT HM1 (Giấy ủy quyền số 102/UQ-CTHM ngày 28 tháng 6 năm 2021). *(có mặt)*

Bị đơn: Bà NTH4, sinh năm 1957 *(có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 7, ngõ 512 đường ĐM5, tổ dân phố Tháp, phường ĐM5, quận NTL6, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Ông LDM7, 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 NTH4 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn CT HM1 do người đại diện ủy quyền trình bày:

Ngày 01/01/2017 CT HM1 và bà NTH4 đã ký hợp đồng số 23/HĐ-CTHM về việc cho bà Hằng thuê vị trí lô số G07 dãy nhà G, có diện tích 6,63m², giá thuê là 60.000đ/m²/tháng trong chợ Sáng ĐM5 để kinh doanh, buôn bán. Ngoài ra còn thỏa thuận mức thu phí công tác vệ sinh môi trường là 60.000đồng/tháng/lô. Hợp đồng có thời hạn 06 tháng từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 30/06/2017. Mức giá thuê MBKD 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/m²/tháng, Loại 2 = 55.000đ/m²/tháng, Loại 3 = 50.000đ/m²/tháng. Tại hợp đồng này hai bên đã thực hiện xong, bà Hằng 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 NTH4 không thực hiện ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh, không nộp tiền sử dụng mặt bằng kinh doanh nhưng hằng 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 Hằng 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/m²/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, CT HM1 được phép xây dựng mức giá thuê mặt bằng kinh doanh tối đa là 300.000đ/m²/tháng.

Căn cứ quyết định 56/2016/QĐ-UBND, năm 2017 CT HM1 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 = 120.000đ/m²/tháng, Loại 2 = 110.000đ/m²/tháng, Loại 3 = 100.000đ/m²/tháng.

Nay CT HM1 khởi kiện bà NTH4, yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung sau:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Hằng phải trả lại mặt bằng kinh doanh đang sử dụng trong chợ Sáng cho CT HM1.

2. Yêu cầu bà NTH4 bồi thường thiệt hại cho CT HM1 do việc sử dụng mặt bằng kinh doanh mà không nộp tiền kể từ ngày 01/01/2017 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 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: 60.000đ/hộ/tháng.

Cụ thể số tiền bồi thường tạm tính đến hết 30/6/2021:

- Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số G7 từ 01/7/2017 đến 30/06/2021 là (6,63m² x 75.000đ/m²/tháng) x 48 tháng = 23.868.000 đồng

- Bồi thường phí công tác vệ sinh môi trường từ 01/7/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000đ/tháng x 30 tháng = 1.800.000 đồng

Tổng số tiền bà Hằng phải bồi thường cho CT HM1 là: 25.668.000 đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Ông LDM7 và bà NTC8 là người đại diện cho bà Nguyễn Thị Hằng trình bày: Chúng tôi kiến nghị Chánh án và Thẩm phán Tòa án nhân dân quận NTL6 và các cơ quan có thẩm quyền hủy Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 15/01/2013 của UBND huyện Từ Liêm vì quyết định trái với Nghị định số 24 ngày 06/3/2006 của Chính phủ về mức thu phí do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh phê duyệt tại quyết định số 34/QĐ-UBND năm 2009 của TP Hà Nội về thu phí trên địa bàn thành phố Hà Nội, chợ này là chợ nông thôn ngoài trung tâm thị xã mức thu chỉ 15.000đ/m², quyết định này đã thu là 60.000đ và 55.000đ và 50.000đ/m²/tháng, nhưng CT HM1 đã thu 07 mức thu, mức 1 là 300.000đ; mức 2 là 200.000đ; mức 3 là 150.000đ; mức 4 là 120.000đ; mức 5 là 100.000đ; mức 6 là 60.000đ; mức 7 là 55.000đ; mức 8 là 50.000đ và về thu phí rác thải là 90.000đ/hộ/tháng là vượt mức 40.000đ/hộ/tháng so với Quyết định số 54/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND TP Hà Nội về việc ban hành giá dịch vụ thu gom rác thải sinh hoạt đối với chất thải rắn công nghiệp thông thường trên địa bàn Hà Nội (biên bản này chúng tôi đã làm việc tại Thanh tra thành phố ngày 02/01/2020 nhưng chưa được trả lời và công ty đã bị xử phạt hành chính theo quyết định số 9125/QĐ-CTT-KTr ngày 03/6/2020 xử phạt hành chính về hóa đơn đối với hành vi không lập hóa đơn khi bán hàng hóa dịch vụ cho người mua và tiếp tục 01 quyết định hành chính số 4936/QĐ-XPVPHC ngày 14/12/2020 của UBND quận NTL6 về xử phạt vi phạm hành chính về hành vi xây dựng công trình phải có giấy phép theo quy định.

Kiến nghị Chánh án hủy quyết định số 1492 ngày 02/4/2009 về việc bàn giao chợ Sáng cho Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại Hoa Mai quản lý kinh doanh khai thác trái với quy định tại Điều 37 Luật đất đai năm 2003.

Tại nguồn gốc đất của chợ Sáng ĐM5 là của cụ Lê Văn Ý và bà Nguyễn Thị Nhị khi thực hiện bàn giao chợ Sáng chưa thực hiện theo Điều 32 của Luật đất đai

2003 vì tại chợ Sáng còn các hộ cá nhân sử dụng đất gồm số nhà 123 đến 203 đường Tây Mỗ, tổ dân phố Đình, phường ĐM5, quận NTL6, thành phố Hà Nội và ngõ 195 đường Tây Mỗ, tổ dân phố Đình, từ số nhà 10 đến số nhà 26 kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hủy quyết định số 1385/QĐ –UBND ngày 21/3/2011 của UBND TP Hà Nội. Trong quyết định này cho CT HM1 thuê 3.482m² đất đã xây dựng công trình chợ Sáng tại ĐM5 để quản lý kinh doanh khai thác chợ là CT HM1 đã vi phạm pháp luật như trên mà trái với quyết định tại Điều 4 của quyết định này. Như vậy Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền và trình UBND TP Hà Nội thu hồi theo luật đất đai.

Bác yêu cầu khởi kiện của CT HM1 vì những lý do trên và buộc CT HM1 phải chi trả tiền thu phí thừa của bà NTH4 với số tiền này là do lỗi của của Nguyễn đơn do vậy có chứng cứ là theo quyết định 225/QĐ-UBND ngày 15/01/2015 của UBND huyện NTL6 là trái pháp luật và phiếu thu thì nguyên đơn không in trả cho các hộ kinh doanh mà đợi kết quả của Thanh tra và UBND TP Hà Nội kết luận và yêu cầu nguyên đơn bổ sung 02 quyết định xử phạt hành chính trên và hồ sơ phê duyệt của chợ được cấp thẩm quyền phê duyệt và quyết định phê duyệt của UBND quận NTL6 phê duyệt về mức thu phí diện tích chỗ ngồi, kinh doanh chợ Sáng ĐM5 (và các chợ khác trên địa bàn quận NTL6 theo quyết định số 48 của UBND TP Hà Nội ngày 20/8/2014 về việc thu phí trên địa bàn TP Hà Nội, chợ này chỉ nộp 15.000đ/m²/tháng và yêu cầu nguyên đơn bổ sung hồ sơ giấy phép tiếp tục hoạt động kinh doanh của cấp có thẩm quyền cấp.

Đề nghị nguyên đơn bổ sung cho Tòa án về chi thu tiền thuế sử dụng đất từ năm 2009 đến năm 2012 và từ năm 2012 đến năm 2016 và từ năm 2016 đến năm 2022 đối với CT HM1 và các hộ sử dụng đất như trên (Tại các số nhà đã trình bày ở trên).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 156/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL6 đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của CT HM1 đối với bà NTH4, về việc Tranh chấp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh giữa: CT HM1 và bà NTH4, tại Lô G7 của Chợ Sáng, phường ĐM5, quận NTL6, thành phố Hà Nội.

Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23 tại Lô G7 Chợ Sáng ĐM5 giữa CT HM1 và bà NTH4 hết hạn từ ngày 01/7/2017.

2. Buộc bà NTH4 phải trả lại địa điểm kinh doanh Lô số G7, diện tích 6,630m² tại Chợ Sáng ĐM5 cho CT HM1.

3. Bà NTH4 phải có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng diện tích kinh doanh Lô G7: Cụ thể số tiền bồi thường mặt bằng kinh doanh lô số G7 từ 01/7/2017 đến 31/03/2022 là $(6,63\text{m}^2 \times 75.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng}) \times 57 \text{ tháng} = 28.343.250 \text{ đồng}$; từ 01/4/2022 đến 29/04/2022 là $(6,63\text{m}^2 \times 75.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng} \times 28 \text{ ngày} = 464.100 \text{ đồng}$. Tổng là 28.807.350 đồng.

Bồi thường phí công tác vệ sinh môi trường từ 01/7/2017 đến 31/12/2019 là: $60.000\text{đ}/\text{tháng} \times 30 \text{ tháng} = 1.800.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền bà Hằng phải bồi thường cho CT HM1 là: 30.607.350 đồng (Ba mươi triệu, sáu trăm linh bảy nghìn ba trăm năm mươi 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 NTH4 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 Công ty TNHH đầu tư xây dựng Hoa Mai.

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 156/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL6. Về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 Hằng nhất trí ủy quyền cho ông LDM7 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 NTH4, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 1/3/2011 của UBND thành phố Hà Nội, Hợp đồng thuê đất số 136/HĐTĐ ngày 05/9/2011 giữa CT HM1 với Sở Tài nguyên Môi trường, Giấy chứng nhận QSDĐ số: BI486631 ngày 17/8/2012, Công văn số: 3533/UBND-KT ngày 29/12/2021 của UBND quận NTL6 và các văn bản, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có đủ cơ sở để xác định: Nguyên đơn là CT HM1 (gọi tắt là CT HM1) là doanh nghiệp quản lý, kinh doanh khai thác Chợ Sáng ĐM5 theo quy định tại Nghị định số: 02/2003/NĐ-CP ngày 14/01/2003 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung theo nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23/12/2009 của Chính phủ). CT HM1 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 ĐM5 được xác định là loại chợ được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà Nước.

Ngày 01/01/2017 CT HM1 và bà NTH4 đã ký hợp đồng số 23/HĐ-CTHM về việc cho bà Hằng thuê vị trí lô số G07 dãy nhà G trong chợ Sáng ĐM5 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 MBKD 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/m²/tháng, Loại 2: 55.000đ/m²/tháng, Loại 3: 50.000đ/m²/tháng. Tại hợp đồng này hai bên đã thực hiện xong, bà Hằng đã thanh toán đầy đủ tiền thuê địa điểm kinh doanh đến hết ngày 30/06/2017 cho công ty.

Về nội dung và hình thức hợp đồng nêu trên phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực.

Ngày 07/6/2017 nguyên đơn 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, 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 Sảng ĐM5 để làm cơ sở ký hợp đồng mới với mức giá là: Loại 1: 120.000đồng/m²/tháng, loại 2: 110.000đồng/m²/tháng, loại 3: 100.000đồng/m²/tháng. Phương án và quyết định ban hành mức giá nêu trên đã được công khai với các hộ kinh doanh tại Chợ Sảng 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 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, bà Hằng không trả tiền thuê mặt bằng kinh doanh, các bên không gia hạn Hợp đồng. CT HM1 yêu cầu bà Hằng phải trả lại mặt bằng đã thuê là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận buộc bà Hằng phải trả lại CT HM1 mặt bằng kinh doanh tại Chợ Sảng ĐM5, Lô số G7 (loại 1) diện tích 6,630m² là phù hợp quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của CT HM1 do việc bà Hằng sử dụng mặt bằng kinh doanh Lô số G7 (loại 1) diện tích 6,630m² không trả tiền kể từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử, Hội đồng xét xử thấy: Sau khi hết hạn thanh toán theo hợp đồng, từ ngày 01/7/2017 đến nay, bà Hằng vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích kinh doanh tại Chợ Sảng ĐM5 nhưng không trả tiền thuê mặt bằng và tiền vệ sinh môi trường cho CT HM1, nên CT HM1 yêu cầu bà Hằng phải bồi thường thiệt hại tương đương với tiền thuê mặt bằng lô số: G7 từ 01/7/2017 đến 29/4/2022 là $(6,63\text{m}^2 \times 75.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng}) \times 57 \text{ tháng} = 28.343.250 \text{ đồng}$; từ 01/4/2022 đến 29/04/2022 là $(6,63\text{m}^2 \times 75.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng} \times 28 \text{ ngày} = 464.100 \text{ đồng}$. Tổng là 28.807.350 đồng, đã được Nguyên đơn xây dựng phương án và công khai đến các hộ kinh doanh phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 2 của Quyết định số: 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 của UBND TP Hà Nội nên buộc bị đơn phải thanh toán tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh như yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ.

Về tiền dịch vụ vệ sinh môi trường, lệ phí chợ: Bị đơn đã sử dụng lô số G7 mặt bằng kinh doanh tại chợ Sảng 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 suốt quá trình thực hiện Hợp đồng cũ, 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 G7 từ 01/7/2017 đến 31/12/2019 là: 60.000đ/tháng x 30 tháng = 1.800.000 đồng.

Tổng số tiền bà Hằng phải bồi thường cho CT HM1 là: 30.607.350 đồng (Ba mươi triệu, sáu trăm linh bảy nghìn ba trăm năm mươi đồng).

- Bị đơn kháng cáo đề nghị buộc Công ty TNHH đầu tư thương mại Hoa Mai bù trừ thời gian 20 tháng dừng kinh doanh trái pháp luật gây thiệt hại cho hộ bà Hằng và do Công ty tạm ngừng kinh doanh nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu về các khoản tiền mà Công ty yêu cầu bà Hằng phải trả.

Xét thấy: Kể từ ngày 01/7/2017, bà Hằng không trả tiền thuê mặt bằng kinh doanh, các bên không gia hạn Hợp đồng, nhưng bà Hằng vẫn chiếm dụng mặt bằng kinh doanh Lô số G7 (loại 1) diện tích 6,630m².

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.

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 08/9/2019, 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 Hằng vẫn 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 và thực tế trong thời gian này CT HM1 vẫn mở cửa chợ, các hộ kinh doanh tại chợ trong đó có hộ kinh doanh bà Hằng vẫn bán hàng, do đó bà Hằng có trách nhiệm bồi thường cho CT HM1 số tiền tương đương giá thuê mặt bằng trong thời gian tạm ngừng kinh doanh này. 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 Hằng 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. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo đề nghị buộc Công ty TNHH đầu tư thương mại Hoa Mai bù trừ thời gian 20 tháng dừng kinh doanh trái pháp luật gây thiệt hại cho hộ bà Hằng.

- 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 01/2009- 07/2017), 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 Hằng 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 Hằng là đúng qui định của pháp luật. 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 Tòa án có thẩm quyền theo đúng quy định 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 Hằng.

- Về đề nghị xem xét hành vi vi phạm tố tụng của bà Phan Thị Kim Thanh không có văn bản thông báo đơn phản tố: Xét thấy, ngày 11/3/2022 Tòa án nhân dân quận NTL6 nhận được đơn phản tố đề ngày 10/3/2022 của bị đơn là bà NTH4, người đại diện theo ủy quyền là ông LDM7 và bà NTC8. Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ngày 24/01/2022 Tòa án nhân dân quận NTL6 đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Đến ngày 11/3/2022 Tòa án nhận được đơn phản tố của bà Hằng đề ngày 10/3/2022. Theo khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự về quyền yêu cầu phản tố của bị đơn: *“Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”*. Như vậy đơn phản tố của bà Hằng làm sau khi Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hằng là có căn cứ.

Nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm có căn cứ hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà NTH4 không có căn cứ nên không chấp nhận.

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

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Căn cứ quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và theo Điều 2 Luật Người Cao tuổi năm 2009 thì bà NTH4 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Do vậy, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí của bà Hằng.

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; 385; 398; 401; 422; 472; 473; 474 và Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 156/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL6, cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của CT HM1 đối với bà NTH4, về việc Tranh chấp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh giữa CT HM1 và bà NTH4, tại Lô G7 của Chợ Sáng, phường ĐM5, quận NTL6, thành phố Hà Nội.

Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23 tại Lô G7 Chợ Sáng ĐM5 giữa CT HM1 và bà NTH4 hết hạn từ ngày 01/7/2017.

2. Buộc bà NTH4 phải trả lại địa điểm kinh doanh Lô số G7, diện tích 6,630m² tại Chợ Sáng ĐM5 cho CT HM1.

3. Bà NTH4 phải có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng diện tích kinh doanh Lô G7 : Cụ thể số tiền bồi thường mặt bằng kinh doanh lô số G7 từ 01/7/2017 đến 31/03/2022 là $(6,63\text{m}^2 \times 75.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng}) \times 57 \text{ tháng} = 28.343.250 \text{ đồng}$; từ 01/4/2022 đến 29/04/2022 là $(6,63\text{m}^2 \times 75.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng} \times 28 \text{ ngày} = 464.100 \text{ đồng}$. Tổng là 28.807.350 đồng.

Bồi thường phí công tác vệ sinh môi trường từ 01/7/2017 đến 31/12/2019 là: $60.000\text{đ}/\text{tháng} \times 30 \text{ tháng} = 1.800.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền bà Hằng phải bồi thường cho CT HM1 là: 30.607.350 đồng (Ba mươi triệu, sáu trăm linh bảy nghìn ba 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 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, 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 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.

3. Về án phí: Bà NTH4 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại bà Hằng số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0034356 ngày 24/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận NTL6, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả CT HM1 số tiền tạm ứng án phí 642.000đ đã nộp theo biên lai số AA/2020/0033814 ngày 19/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận NTL6.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ phác họa vị trí Lô số G7 và ki ốt tầng một nhà điều hành tại Chợ Sáng ĐM5).

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