

**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: **345/2022/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 Viết 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 226/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022, về việc: “Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh”.

Do bản án sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 25/4/2022 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 320/2022/QĐ-PT ngày 03/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 353/2022/QĐHT-PT ngày 18 tháng 8 năm 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 ĐB, phường M 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 - nhân viên kinh doanh Công ty HM.

2/ Bị đơn: Ông **Nguyễn Quý N**, sinh năm 1962; trú tại: Số 35, ngách 167/31 đường QT, tổ dân phố Đ2, 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); 3/ Ông Nguyễn Văn A (sinh năm 1970; Căn cước công dân số 001070015708 do Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 15/4/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/6/2021; Bản tự khai đề ngày 20/7/2021 và quá trình giải quyết vụ, đại diện Công ty HM trình bày:

Thực hiện theo quy định của Trung ương và chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội về đầu tư, phát triển và quản lý chợ tại thời điểm năm 2008, 2009; UBND huyện TL đã thực hiện theo quy trình, chuyển đổi mô hình quản lý, kinh doanh, khai thác chợ từ UBND xã ĐM sang Doanh Nghiệp. Công ty HM là đơn vị trúng thầu và được UBND huyện TL phê duyệt tại quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 03/02/2009. Sau khi có quyết định trúng thầu, Công ty HM đã liên hệ với các Sở, Ban, ngành thành phố để thực hiện các thủ tục về đất.

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, xã ĐM, huyện TL, Thành phố Hà Nội (nay là phường ĐM, quận NTL, thành phố Hà Nội) để quản lý, khai thác chợ.

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 NTL, thành phố HN) để quản lý, kinh doanh khai thác chợ theo Hợp đồng thuê đất số: 136/HĐTD 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 QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BI 486631; Sổ vào sổ cấp GCN: 719, ngày 17/8/2012.

Ngày 01/01/2017, Công ty HM và ông N ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ - CTHM, thời hạn của Hợp đồng là 06 tháng, tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/6/2017; mục đích để làm nơi bán hàng; vị trí lô số: E10+E22, loại 2, tổng diện tích 9,6m², trong chợ S, phường ĐM; mức giá thuê mặt bằng kinh doanh là 55.000đ/m²/tháng; mức thu phí công tác vệ sinh môi trường là 60.000đ/lô/tháng. Sau khi ký hợp đồng, ông N đã thanh toán đầy đủ tiền thuê địa điểm kinh doanh và phí công tác vệ sinh môi trường theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng đến hết ngày 30/6/2017.

Sau khi hết thời hạn của hợp đồng, Công ty HM đã nhiều lần ra thông báo cho các hộ kinh doanh ký tiếp Hợp đồng và nộp tiền sử dụng mặt bằng kinh doanh, nhưng các hộ kinh doanh, trong đó ông N vẫn cố tình không ký tiếp Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh. Từ ngày 01/7/2017 đến nay, ông N vẫn tiếp tục kinh doanh tại vị trí này trong chợ S, phường ĐM nhưng không nộp tiền sử dụng mặt bằng kinh doanh cho Công ty HM. Công tác vệ sinh môi trường được Công ty HM phục vụ đến hết năm 2019, nhưng ông N cũng không thanh toán cho Công ty HM.

Theo Quyết định số: 56/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016 về việc ban hành giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ trên địa bàn Thành phố Hà Nội, chợ S, phường ĐM là chợ hạng 3, vốn ngoài ngân sách Nhà Nước nên được phép xây dựng mức giá thuê mặt bằng kinh doanh là 300.000đ/m²/tháng. Công ty HM đã xây dựng phương án giá thuê mặt bằng kinh doanh mới và tổ chức làm việc với các cá nhân kinh doanh trong chợ để thông báo về việc điều chỉnh giá thuê mặt bằng kinh doanh. Phương án giá chốt cuối cùng Công ty HM điều chỉnh là: Loại 1: 75.000đ/m²/tháng; Loại 2: 70.000đ/m²/tháng; Loại 3: 65.000đ/m²/tháng. Tuy nhiên các cá nhân kinh doanh trong chợ, trong đó có ông N không đồng ý với mức giá mới và không ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tiếp từ ngày 01/7/2017, nhưng vẫn sử dụng mặt bằng kinh doanh đến nay, đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty HM.

Vì vậy, Công ty HM khởi kiện đối với ông N, đề nghị Tòa án giải quyết nội dung như sau:

1. Buộc ông N phải trả lại Công ty HM mặt bằng kinh doanh tại vị trí lô số: E10+E22, tổng diện tích 9,6m² trong chợ S, phường ĐM.

2. Yêu cầu ông N bồi thường thiệt hại cho Công ty HM tổng số tiền là: 35.856.000đ. Trong đó:

- Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số E10, loại 2, từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/6/2021, là: (4,8m² x 70.000đ/m²/tháng) x 48 tháng = 16.128.000đ.

- Bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh Lô số E22, loại 2, từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/6/2021, là: (4,8m² x 70.000đ/m²/tháng) x 48 tháng = 16.128.000đ.

- Bồi thường phí công tác vệ sinh môi trường từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019, là: 60.000đ x 30 tháng x 2 lô = 3.600.000đ.

Bị đơn: Ông N đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án, ông N đã có văn bản ủy quyền cho ông Mười, bà Chinh, ông Ánh tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty HM đối với ông N.

Đề nghị Tòa án giải quyết quyền, lợi ích hợp pháp của ông N bị xâm phạm về mức thu phí mặt bằng kinh doanh, lệ phí vệ sinh môi trường thu 90.000đ/hộ/tháng từ năm 2009, tới ngày 01/7/2017 là: mức thu phí 300.000đ/loại 1 (mặt bằng kinh doanh) và phí vệ sinh môi trường (90.000đ/hộ). Công ty HM phải đối trừ khoản thu nêu trên đối với ông N (theo diện tích mặt bằng kinh doanh của ông N, mỗi lô có diện tích là 4,8m²).

Thời điểm từ 10/3/2019 Công ty HM có thông báo số 107/TB-CTHM cho các hộ kinh doanh trong chợ với nội dung: Dừng hoạt động kinh doanh để cải tạo, sửa chữa chợ. Thời gian ngừng hoạt động từ 23/3/2019 đến ngày 29/4/2019. Ngoài ra, Công ty HM đã nhiều lần dùng thủ đoạn ngăn cản nhân dân và các hộ kinh doanh đi vào chợ, cụ thể đêm ngày 25/4/2019, Công ty HM đóng cổng chợ, nhốt 09 hộ kinh doanh trong chợ không cho ra ngoài. Ngày 29/5/2019, Công ty HM sử dụng 01 xe ô tô 07 chỗ, che cổng phụ chợ không cho nhân dân và hộ kinh doanh đi vào. Ngày 04/6/2019, Công ty HM tiến hành hàn tất cả lối đi vào chợ. Ngày 13/12/2019, Công ty HM thuê container chở 08 khối bê tông đến chặn 03 cổng chợ. Ngoài ra còn các ngày 03/01/2020, ngày 22/11/2020, ngày 23/11/2020, Công ty HM đều thuê xe chặn cổng chợ, che kín lối đi, không cho ai đi vào; khiến cho các hộ kinh doanh không thể hoạt động và buôn bán. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác phần yêu cầu của Công ty HM về phần yêu cầu ông N phải trả phí kinh doanh cho các tháng ông N không thể kinh doanh do ngăn cản của Công ty HM (từ 23/3/2019 đến 23/11/2020) và phải đối trừ bồi thường lại cho ông N về hành vi vi phạm của Công ty HM gây ra.

Đề nghị Tòa án đưa UBND phường ĐM và UBND quận NTL tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, lý do UBND phường ĐM là cơ quan mời thầu trái quy định. Đề nghị UBND phường ĐM và UBND quận NTL cung cấp hồ sơ mời thầu, hồ sơ chỉ định thầu và quá trình đầu tư xây dựng chuyển đổi chợ ĐM.

Ngày 10/3/2022, ông N có đơn phản tố đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của Công ty HM và hủy các Quyết định của UBND huyện Từ Liêm và xem xét hành vi vi phạm của Công ty HM trong việc tổ chức thi công xây dựng công trình. Tòa án đã ra Quyết định trả lại đơn phản tố vì không thuộc trường hợp quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại bản án sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL, Thành phố Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty HM đối với ông N , 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 ông N ;

Xác nhận Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017, giữa: Công ty HM và ông N , hết hạn từ ngày 01/7/2017.

2. Buộc ông N phải trả lại Công ty HM địa điểm kinh doanh (mặt bằng kinh doanh) tại vị trí lô số: E10+E22, chợ S, phường ĐM.

3. Ông N có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng cho Công ty HM tại lô số E10+E22, theo mức giá loại 2, từ ngày 01/7/2017 đến 25/4/2022, là: $(9,6\text{m}^2 \times 70.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng}) \times 57 \text{ tháng} = 38.841.600\text{đ}$ (ba tám triệu, tám trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm đồng).

Ông N có nghĩa vụ thanh toán tiền phí vệ sinh môi trường cho Công ty HM do sử dụng lô số: E10+E22 tại Chợ S, phường ĐM từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019, theo mức giá là: $60.000\text{đ}/\text{lô}/\text{tháng} \times 30 \text{ tháng} \times 2 \text{ lô} = 3.600.000\text{đ}$ (ba triệu, sáu trăm nghìn đồng).

Tổng cộng: Ông N có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty HM tiền sử dụng địa điểm kinh doanh và tiền phí vệ sinh môi trường tính đến ngày xét xử 25/4/2022, tổng số tiền là: 42.441.600đ (bốn mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm đồng).

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 toà sơ thẩm, ngày 04/5/2022, ông N kháng cáo đề nghị Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 25/4/2022 của Tòa án nhân dân quận NTL, thành phố Hà Nội.

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 01/07/2017; đối trừ thời gian ông N không kinh doanh được do lỗi của Công ty HM. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy 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 ông N, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 25/4/2022 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 ông N 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, TAND quận NTL, Thành phố Hà Nội đã thụ lý giải quyết 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 14/04/2021, Tòa án cấp 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 Tòa 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 Tòa 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:

Ông N có đơn kháng cáo và nộp cho Tòa 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 ông N : 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 hôm nay, có mặt đầy đủ người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và bị đơn.

[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 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, Thành phố Hà Nội (nay là phường ĐM, quận NTL, Thành phố Hà Nội) 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 - Công ty HM khởi kiện đối với ông N , đề nghị Tòa án buộc ông N phải trả lại Công ty HM mặt bằng kinh doanh tại vị trí lô số E10+E22, loại 2, tổng diện tích 9,6m² trong chợ S, phường ĐM:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 01/01/2017, Công ty HM và ông N ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM có nội dung: Thời hạn của Hợp đồng là 06 tháng, tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/6/2017; mục đích làm nơi bán hàng; vị trí lô số: E10+E22, loại 2; tổng diện tích 9,6m² tại chợ S, phường ĐM; mức giá thuê mặt bằng kinh doanh là 55.000đ/m²/tháng; mức thu phí công tác vệ sinh môi trường là 60.000đ/lô/tháng. Sau khi ký hợp đồng, ông N đã thanh toán đầy đủ tiền thuê địa

điểm kinh doanh và phí công tác vệ sinh môi trường theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng đến hết ngày 30/6/2017.

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 01/01/2017 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 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 20/08/2014 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 17/02/2014 của Bộ tài chính.

Sau ngày 01/07/2017, khi Hợp đồng số 23/HĐ-CTHM ngày 01/01/2017 hết hiệu lực nhưng ông N 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 lô số E10+E22, loại 2; tổng diện tích 9,6m² tại chợ S, phường ĐM là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông N phải bồi thường thiệt hại đối với lô số E10+E22, loại 2; tổng diện tích 9,6m² trong chợ S, phường ĐM là tiền tương đương tiền thuê mặt bằng kinh doanh từ ngày 01/07/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm và thanh toán tiền phí dịch vụ vệ sinh cho Công ty HM từ ngày 01/07/2017 đến ngày 31/12/2019:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

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

Do vậy, cần buộc ông N bồi thường tiền mặt bằng kinh doanh lô số E10+E22, loại 2; tổng diện tích $9,6\text{m}^2$ trong chợ S, phường ĐM là theo giá $70.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng}$ từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm (25/04/2022) là 57 tháng và 24 ngày, cụ thể là: $(9,6\text{m}^2 * 70.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng}) * 57 \text{ tháng và } 24 \text{ ngày} = 38.304.000\text{đ} + 537.600\text{đ} = 38.841.600\text{đ}$.

Ngoài ra, cần buộc ông N bồi thường phí công tác vệ sinh môi trường đối với lô số E10+E22, loại 2; tổng diện tích $9,6\text{m}^2$ trong chợ S, phường ĐM từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019, là: $60.000\text{đ} \times 30 \text{ tháng} \times 2 \text{ lô} = 3.600.000\text{đ}$.

Tổng số tiền ông N phải bồi thường cho Công ty HM là: $38.841.600\text{đ} + 3.600.000\text{đ} = 42.441.600\text{đ}$

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 ông Nguyễn Quý N :

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

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 01/07/2017; đối trừ thời gian ông N 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, Toà án 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 ông N phải chịu 2.122.080đ 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 được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông N 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 ông N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 153/2022/DS-ST ngày 25/4/2022 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 ông Nguyễn Quý N về việc: Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017 giữa Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng HM và ông Nguyễn Quý N.

Xác nhận Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số: 23/HĐ-CTHM ký ngày 01/01/2017, giữa: Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng HM và ông Nguyễn Quý N, hết hạn từ ngày 01/7/2017.

[2] Buộc ông Nguyễn Quý N phải trả lại mặt bằng kinh doanh là lô số E10+E22, diện tích 9,6m² tại chợ S, phường ĐM, quận NTL, Thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng HM.

[3] Buộc ông Nguyễn Quý N phải bồi thường cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng HM tổng số tiền là **42.441.600đ** (bốn mươi hai triệu, bốn trăm bốn mươi một nghìn, sáu trăm đồng); trong đó: Thiệt hại tương đương tiền thuê mặt bằng kinh doanh tại lô số E10+E22 tại chợ S, phường ĐM, quận NTL, Thành phố Hà Nội từ ngày 01/7/2017 đến ngày 25/4/2022 là 38.841.600đ; phí dịch vụ vệ sinh lô số E10+E22 tại chợ S, phường ĐM, quận NTL, Thành phố Hà Nội từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019 là 3.600.000đ.

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:

Ông Nguyễn Quý N phải chịu 2.422.080đ 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 0034374 ngày 31/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận NTL, Thành phố Hà Nội. Ông Nguyễn Quý N còn phải nộp 2.122.080đ (hai triệu, một trăm hai mươi hai nghìn, không trăm tám mươi 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 896.400đ (tám trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA 0033816 ngày 19/07/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận NTL.

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 nhân:

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

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

Nguyễn Thu Hồng