

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NAM TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 144/2022/DS-ST
Ngày 08/04/2022
V/v tranh chấp phát sinh từ hợp
đồng thuê địa điểm kinh doanh

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NAM TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Với Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Chu Thành Công;**
Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Vương Đình Quang;**
Ông Phan Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thanh Giang**- Thư ký Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Nam Từ Liêm tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Lệ Thủy** - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 04 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 131/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2022/QĐXXST- DS ngày 16 tháng 2 năm 2022 và theo Quyết định hoãn phiên tòa số 154/2022/QĐST-DS ngày 16 tháng 03 năm 2022 giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai;
Địa chỉ : Số 9 Đồng Bát, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội;
Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh – Tổng Giám đốc (Có mặt);

Đại diện theo uỷ quyền:

1. Bà Phùng Thị Luyến- Nhân viên Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai; Địa chỉ: Số 125, Ngõ 205 đường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội; Theo Văn bản uỷ quyền số 160 ngày 01/12/2021 (BL 115) của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai (Vắng mặt tại phiên

tòa);

2. Bà Nguyễn Thị Bình- Nhân viên Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai; Địa chỉ: Thôn Hậu Ái, xã Vân Canh, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội; Theo Văn bản ủy quyền số 161 năm 2022 (BL 179) của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai (Có mặt tại phiên tòa).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Nhẫn, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 19 ngõ 78 Quang Tiến, tổ dân phố An Thái, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội; Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Đắc Mười; Bà Nguyễn Thị Chinh; Ông Nguyễn Văn Ánh; Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 4851 ngày 05/11/2021 Tại Văn phòng công chứng Bùi Hữu Dũng, Thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính Hà Cầu, quận Hà Đông, TP Hà Nội (Ông Lê Đắc Mười- Có mặt, bà Nguyễn Thị Chinh- Có mặt, ông Nguyễn Văn Ánh- Vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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 Đại Mỗ sang Doanh Nghiệp. Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 Công ty Hoa Mai thuê 3.482m² đất đã xây dựng công trình tại chợ Sáng Đại Mỗ, xã Đại Mỗ, huyện Từ Liêm (Nay là phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm) để quản lý, khai thác chợ. Ngày 05/09/2011, Công ty Hoa Mai đã ký Hợp đồng thuê đất số 136/HĐTD 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 Nguyễn Thị Nhẫn 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/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 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 Nguyễn Thị Nhẫn 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 Công ty Hoa Mai 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. 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 150.000 đồng/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, Công ty Hoa Mai được phép xây dựng mức giá thuê mặt bằng kinh doanh tối đa là 300.000 đồng/m²/tháng.

Căn cứ Quyết định 56/2016/QĐ-UBND, năm 2017 Công ty 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: 120.000 đồng/m²/tháng; Loại 2: 110.000 đồng/m²/tháng; Loại 3: 100.000 đồng/m²/tháng.

Sau khi xây dựng phương án giá thuê mặt bằng kinh doanh mới Công ty đã tổ chức họp với các hộ kinh doanh trong chợ để công khai phương án giá và lấy ý kiến, tuy nhiên các hộ kinh doanh trong chợ không đồng ý với việc điều chỉnh giá thuê mới và đưa ra yêu cầu giữ nguyên giá cũ thêm 5 năm tiếp theo.

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 Đại Mỗ 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/m²/tháng; Loại 2: 70.000 đồng/m²/tháng; Loại 3: 65.000 đồng/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 Sảng Đại Mỗ vẫn không đồng tình với mức giá Công ty xây dựng. UBND quận Nam Từ Liêm, UBND phường Đại Mỗ 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 Loại 1: 75.000 đồng/m²/tháng; Loại 2: 70.000 đồng/m²/tháng; Loại 3: 65.000 đồng/m²/tháng Công ty đưa ra.

Trước tình hình trên, ngày 09/05/2018 Công ty đã khởi kiện hộ kinh doanh Nguyễn Thị Hiền ra Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm. Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án ngày 30/11/2018 và ngày 03/12/2018, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã khẳng định Công ty đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và bà Hiền phải hoàn trả Công ty các khoản tiền sử dụng diện tích bán hàng chưa thanh toán và trả lại mặt bằng kinh doanh tại chợ Sảng cho Công ty Hoa Mai. Tuy nhiên, bà Hiền không đồng ý với kết quả giải quyết của Tòa và đã kháng án lên Tòa án nhân dân Thành phố. Ngày 12/04/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã xét xử vụ án và tiếp tục khẳng định, Công ty đúng và bà Hiền phải thực hiện theo các nội dung tại bản án của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm đã xét xử và quyết định.

Ngày 26/09/2019 UBND quận Nam Từ Liêm tổ chức buổi làm việc đối thoại giữa Công ty và các hộ kinh doanh 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 Từ Liêm, Công an Thành phố Hà Nội, UBND phường Đại Mỗ để trả lời các ý kiến, kiến nghị của các hộ kinh doanh, song các hộ kinh doanh đã không đến tham dự.

Không dừng lại ở việc tranh chấp về giá thuê mặt bằng kinh doanh, các hộ kinh doanh tiếp tục ra yêu sách đòi lại chợ để tự quản lý. Họ đã tự tổ chức thu tiền của các hộ kinh doanh vãng lai đến chợ. Họ thực hiện hàng loạt các 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, đổ chất bẩn, ném mắm tôm vào Văn phòng làm việc của ban quản lý, họ cạy thế đám đông gây mất an ninh trật tự trong suốt thời gian vừa qua.

Ngày 23/12/2020 Cơ quan Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm đã tổ chức thực hiện cưỡng chế thi hành án đối với hộ kinh doanh Nguyễn Thị Hiền theo quyết định của bản án.

Sau khi thi hành án, Công ty chúng tôi 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 đã gửi nhiều thông báo đến các hộ kinh doanh yêu cầu trả lại mặt bằng đang sử dụng cho Công ty nhưng họ vẫn chiếm giữ không chấp hành. Họ tiếp tục có đơn kiến nghị gửi Thành phố liên quan đến việc quản lý, kinh doanh khai thác chợ của Công ty Hoa Mai. Ngày 10/05/2021 Sở Công thương Thành phố Hà Nội đã có văn bản số 2005/SCT-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.

Chúng tôi 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 chồng chất vì 4 năm qua bà Nguyễn Thị Nhẫn sử dụng mặt bằng của Công ty nhưng không nộp bất kỳ khoản tiền nào cho Công ty chúng tôi. Trong khi đó hàng năm Công ty chúng tôi vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về tiền thuê đất và các khoản thuế cho Nhà nước. Hành vi trên của bà Nhẫn gây thiệt hại lớn đến doanh thu, đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty chúng tôi tại chợ.

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

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

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Nhẫn bồi thường thiệt hại cho Công ty Hoa Mai do việc sử dụng mặt bằng kinh doanh mà không ký hợp đồng và không nộp tiền kể từ ngày 01/07/2017 đến khi xét xử. Số tiền bồi thường tính theo đơn giá tiền thuê mặt bằng kinh doanh: Loại 1: 75.000 đồng/m²/tháng; Loại 2: 70.000

đồng/m²/tháng; Loại 3: 65.000 đồng/m²/tháng và bồi thường thiệt hại cho Công ty Hoa Mai do việc không thanh toán tiền phí công tác vệ sinh môi trường Công ty đã phục vụ từ 01/07/2017 đến 31/12/2019. 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: $(4.19 \text{ m}^2 \times 75.000 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng}) \times 48 \text{ tháng} = 15.084.000 \text{ đồng}$

Bồi thường phí công tác vệ sinh môi trường từ 01/07/2017 đến 31/12/2019 là: $60.000 \text{ đồng} \times 30 \text{ tháng} = 1.800.000 \text{ đồng}$

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 Lê Đắc Mười, bà Nguyễn Thị Chính trình bày (BL 167):

- Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai phải đối trừ khoản thu tăng và Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai tạm ngừng kinh doanh nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai về các khoản tiền Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai yêu cầu.

Căn cứ các quyết định xử phạt đối với Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai, đề nghị Tòa 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 Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai và đề nghị UBND Thành phố Hà Nội huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với chợ Sáng Đại Mỗ của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai.

Tại Đơn phản tố đề ngày 10/3/2022 bà Nguyễn Thị Nhẫn trình bày.

1. Tôi đề nghị 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 là: Mức thu phí mặt bằng kinh doanh phía Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 theo khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015 “Trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh với người thứ ba thì giao dịch dân sự đó vô hiệu”.

Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 Công ty Hoa Mai 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 Công ty Hoa Mai bồi thường cho bà Nguyễn Thị Nhẫn là 20.000.000 đồng.

2. Tôi đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hủy Quyết định 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 Sảng Đại Mỗ, 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 Sảng Đại Mỗ 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 Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm và từ ngõ 195 đường Tây Mỗ, tổ dân phố Đình, phường Đại Mỗ từ số nhà 10, 12, 14, 16, 18, 22, 26.

3. Tôi phản tố đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm xem xét hành vi vi phạm pháp luật của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai theo Quyết định số 4936/QĐ-XPVPHC ngày 14/12/2020 của UBND quận Nam Từ Liêm xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức, cá nhân có tên sau đây: Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 21/03/2011 về việc Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai (Đơn vị trúng thầu, lựa chọn nhà đầu tư) thuê 3.482 m² đất đã xây dựng công trình tại chợ Sảng Đại Mỗ 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. Tôi phản tố 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. Tôi phản tố đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm và Ủy ban NDTP Hà Nội theo trích lục bản đồ làng Đại Mỗ 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 m² đã bán thửa đất số 247, khu ngân hàng, tờ bản đồ năm 1988, diện tích 971 m² 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 phiên tòa:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến theo như đơn khởi kiện và đề nghị:

- Buộc bà Nguyễn Thị Nhẫn phải trả lại mặt bằng kinh doanh Lô A29 trong chợ Sảng cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai;

- Buộc bà Nguyễn Thị Nhẫn phải bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai do việc sử dụng mặt bằng kinh doanh mà không ký hợp đồng và không nộp tiền kể từ ngày 01/07/2017 đến khi xét xử ngày 08/04/2022;

- Cụ thể diện tích lô A29 diện tích là 4,19 m² x 75.000 đồng m²/ 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;

- Tổng số tiền là 19.785.575 đồng.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lê Đắc Mười trình bày:

Căn cứ Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự thì buộc bên đương sự phải cung cấp chứng cứ, yêu cầu Công ty Hoa Mai phải cung cấp hồ sơ mời thầu và hồ sơ trúng thầu của chợ Sảng. Quyết định phê duyệt sơ đồ chỗ ngồi của các hộ

kinh doanh của chợ Sảng Đại Mỗ từ năm 2009 đến năm 2022 kèm theo mức thu phí.

Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng chợ Sảng Đại Mỗ thành trung tâm thương mại và các văn bản pháp lý kèm theo hồ sơ mời thầu;

Đề nghị Tòa án hoãn phiên tòa vì lý do phía nguyên đơn chưa cung cấp được các hồ sơ như nêu trên;

Đề nghị Tòa án xem xét đơn phản tố của bà Nhẫn;

Yêu cầu Công ty Hoa Mai phải cung cấp hồ sơ mời thầu và hồ sơ trúng thầu của Chợ Sảng. Quyết định phê duyệt sơ đồ chỗ ngồi của các hộ kinh doanh của Chợ Sảng Đại Mỗ từ năm 2009 đến năm 2022 kèm theo mức thu phí. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Chợ Sảng Đại Mỗ thành trung tâm thương mại và các văn bản pháp lý kèm theo hồ sơ mời thầu;

Đề nghị Tòa án đưa Ủy ban nhân dân phường Đại Mỗ và Ủy ban nhân dân quận Nam Từ Liêm vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Chinh trình bày:

Chợ Sảng Đại Mỗ có từ lâu đời, đất chợ là đất của các dòng họ và đất của người dân Đại Mỗ ở đó để lại trở thành chợ, chợ đó là chợ dân sinh, nay Công ty Hoa Mai thu tiền và được cấp giấy hợp đồng thuê đất 50 năm ở đó là vô lý. Vì vậy phía bị đơn không chấp nhận.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lê Đắc Mười trình bày:

Việc Hoa Mai yêu cầu bà Nhẫn phải trả các khoản tiền thuê mặt bằng, phí vệ sinh tổng số tiền là 19.785.575 đồng phía bị đơn không đồng ý bởi vì:

Hộ gia đình bà Nhẫn là gia đình chính sách, cả hộ gia đình không được giao đất theo nghị định số 64, cả gia đình chỉ trông chờ vào chợ Sảng để kinh doanh, sinh sống. Nay Công ty Hoa Mai đòi lại mặt bằng kinh doanh là trái với quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội, đề nghị Tòa bác yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn lý do từ ngày 25/03/2019 đến ngày 28/04/2019 (Ba mươi lăm ngày) Công ty Hoa Mai đóng cửa chợ, bà Nhẫn không bán được hàng mà Công ty Hoa Mai vẫn thu phí vệ sinh và thu phí thuê mặt bằng.

Tại Vi bằng lập ngày 16/12/2020 do văn phòng thừa phát lại Hà Đông lập thì từ ngày 25/03/2019 thì bà Nhẫn không bán hàng tại chợ Sảng Đại Mỗ do chợ đóng cửa.

Về hành vi đóng cửa chợ, gây mất an ninh trật tự tại chợ Sảng Đại Mỗ của Công ty Hoa Mai đã được các hộ dân trong đó có bà Nhẫn gửi đơn khiếu nại lên Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội và Ủy ban đã giao cho Công an Thành phố Hà Nội, cho đến nay chưa được giải quyết. Phía bị đơn đề nghị Tòa bác yêu cầu bồi thường của Công ty Hoa Mai.

Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai tạm ngừng kinh doanh rồi nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai về các khoản tiền Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai yêu cầu.

Giấy xác nhận về việc doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng kinh doanh ngày 19/6/2019 và Giấy xác nhận về việc doanh nghiệp đăng ký quay trở lại hoạt động trước thời hạn ngày 29/8/2019 thể hiện Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai đăng ký tạm ngừng kinh doanh trong thời gian từ ngày 29/6/2019 đến hết ngày 08/9/2019.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty Hoa Mai ra thông báo đóng cửa chợ, nhưng các hộ kinh doanh tại Chợ Sảng Đại Mỗ vẫn Kinh doanh buôn bán bình thường, trong đó có bà Nhẫn, không nghỉ bất cứ một ngày nào. Do vậy Công ty Hoa Mai không chấp nhận việc không tính vào những ngày bà Nhẫn nghỉ bán hàng 35 ngày kể từ ngày 25/03/2019.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày:

- Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh giữa Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai và bà Nguyễn Thị Nhẫn đã hết hạn từ ngày 01/07/2017; Buộc bà Nguyễn Thị Nhẫn phải trả lại lô số A29 dãy nhà A trong Chợ Sảng Đại Mỗ diện tích là 4,19 m² cho Công ty Hoa Mai.

- Buộc bà Nguyễn Thị Nhẫn phải trả tiền bồi thường do chiếm dụng mặt bằng cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai giá là 60.000 đồng/m²/tháng tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2017 và 75.000 đồng/m²/tháng tính từ ngày 01/01/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Buộc bà nguyên Thị Nhẫn phải bồi thường phí vệ sinh cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 60.000 đồng/tháng trong khoảng thời gian từ 01/07/2017 đến ngày 31/12/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Nhẫn có địa chỉ tại: Số 19 ngõ 78 Quang Tiến, tổ dân phố An Thái, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội. Vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo quy định tại Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Nhẫn vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của bà Nhẫn là ông Lê Đức Mười và bà Nguyễn Thị Chinh có mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét về tư cách khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai:

Theo Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 03/02/2009 của UBND huyện Từ Liêm thì Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai là đơn vị trúng thầu, nhà đầu tư, quản lý, kinh doanh, khai thác chợ Sáng, xã Đại Mỗ, nay là phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, 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 Đại Mỗ cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai quản lý, kinh doanh, khai thác.

Ngày 24/2/2009, Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai nộp 100% tiền cam kết hoàn trả vốn đầu tư của Nhà nước và các khoản hỗ trợ cho Ngân sách huyện Từ Liêm theo quy định.

Ngày 21/3/2011, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 1385/QĐ-UBND về việc cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai thuê 3.482 m² đất tại chợ Sáng Đại Mỗ để quản lý kinh doanh khai thác chợ.

Ngày 05/9/2011, UBND Thành phố Hà Nội ký Hợp đồng thuê đất số 136/HĐTĐ với Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai về việc

cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai thuê 3.482 m² đất tại Đại Mỗ để quản lý, kinh doanh khai thác chợ, thời hạn hợp đồng là 50 năm.

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 Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai.

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

Như vậy, Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai có đủ tư cách và có quyền khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Nhẫn trả lại mặt bằng kinh doanh là Lô số A29 tại chợ Sảng, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

[3] Về thời hạn hợp đồng: Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 23/HĐ-CTHM có nội dung: Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai đồng ý cho bà Nguyễn Thị Nhẫn thuê mặt bằng kinh doanh tại chợ Sảng Đại Mỗ lô số A29 (Loại 1) diện tích 4,19 m², 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. Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai yêu cầu bà Nguyễn Thị Nhẫn trả lại mặt bằng đã thuê là có căn cứ.

[4] Về nội dung: Căn cứ Công văn số 1923/UBND-TCKH ngày 22/8/2018 của UBND quận Nam Từ Liêm và các văn bản, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở để xác định: Nguyên đơn, Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai là doanh nghiệp quản lý, kinh doanh khai thác Chợ Sảng Đại Mỗ theo quy định tại Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14/1/2003 của Chính Phủ (Được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23/12/2009 của Chính Phủ) Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai đã hoàn trả 100% vốn đầu tư ban đầu cho ngân sách Nhà nước và thuộc diện nộp tiền thuê đất hàng năm theo quy định, do vậy chợ Sảng Đại Mỗ được xác định là loại chợ được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước.

[5] 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.

[6] 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 Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai đã ban hành giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng tại chợ Sảng Đại Mỗ để làm cơ sở ký hợp đồng mới với mức giá là: Loại 1: 120.000 đồng/m²/tháng; Loại 2: 110.000 đồng/m²/tháng; Loại 3: 100.000 đồng/m²/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 Nguyễn Thị Nhẫn vẫn tiếp tục sử dụng diện tích kinh doanh tại chợ Sảng Đại Mỗ nhưng không trả tiền thuê và tiền vệ sinh môi trường. Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai đưa ra đơn giá tiền thuê mặt bằng kinh doanh: Loại 1: 75.000 đồng/m²/tháng; Loại 2: 70.000 đồng/m²/tháng; Loại 3: 65.000 đồng/m²/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 Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai và bà Nguyễn Thị Nhẫn về việc cho bà Nhẫn thuê vị trí lô số A29 dãy nhà A trong chợ Sảng để kinh doanh, buôn bán đã hết hiệu lực. Vì vậy cần buộc bà Nguyễn Thị Nhẫn phải trả lại địa điểm, mặt bằng kinh doanh là Lô số A29 tại chợ Sảng Đại Mỗ cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai.

[7] Đối với lô số A29: Do Hợp đồng thuê hết hạn, bà Nguyễn Thị Nhẫn vẫn tiếp tục sử dụng để kinh doanh, không đóng tiền thuê dẫn đến gây thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai vì không tổ chức kinh doanh khai thác được, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai là doanh nghiệp kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

Về mức giá Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai yêu cầu cụ thể tính đến ngày 08/04/2022 là:

Diện tích lô A29 diện tích là 4,19 m² x 75.000 đồng m²/ 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;

- Tổng số tiền là 19.785.575 đồng.

Mức giá nêu trên đã được Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai 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 Nguyễn Thị Nhẫn phải thanh toán tiền bồi thường thiệt hại do chiếm dụng mặt bằng kinh doanh tại lô A29 Chợ Sảng Đại Mỗ từ ngày 01/7/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm.

[8] Về tiền dịch vụ vệ sinh môi trường: Bà Nguyễn Thị Nhẫn đã sử dụng mặt bằng kinh doanh tại lô A29 chợ Sảng Đại Mỗ nhưng chưa thanh toán, do vậy cần buộc bà Nguyễn Thị Nhẫn thanh toán tiền dịch vụ vệ sinh môi trường còn thiếu trong thời gian Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 Nguyễn Thị Nhẫn phải trả cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai đến ngày 08/04/2022 số tiền là 19.785.575 đồng.

[9] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn. Ngày 11/03/2022 Tòa án nhận được Đơn phản tố của bà Nguyễn Thị Nhẫn.

Hội đồng xét xử nhận thấy trước và trong phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 30/12/2021 (BL 162- 165) 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 Tòa án có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật.

[10] Đại diện bị đơn cho rằng: Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai tạm ngừng kinh doanh rồi nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xây dựng Hoa Mai về các khoản tiền Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai yêu cầu;

- Giấy xác nhận về việc doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng kinh doanh ngày 19/6/2019 và Giấy xác nhận về việc doanh nghiệp đăng ký quay trở lại hoạt động trước thời hạn ngày 29/8/2019 thể hiện Công ty TNHH Đầu tư

thương mại xây dựng Hoa Mai đăng ký tạm ngừng kinh doanh trong thời gian từ ngày 29/6/2019 đến hết ngày 08/9/2019.

- Tại Biên bản hòa giải ngày 30/12/2021 bị đơn trình bày (BL 167- 169) bị đơn yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai phải đối trừ khoản thu tăng và Công ty Hoa Mai tạm ngừng kinh doanh nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của Công ty Hoa Mai về các khoản tiền Công ty Hoa Mai yêu cầu.

Xét thấy: Trong thời gian từ ngày 29/6/2019 đến hết ngày 08/9/2019, bà Nguyễn Thị Nhẫn chiếm dụng mặt bằng kinh doanh tại Lô A29 Chợ Sáng Đại Mỗ khiến Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai không thực hiện việc khai thác, kinh doanh đối với mặt bằng này được, Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 Công ty Hoa Mai vẫn mở cửa chợ, các hộ kinh doanh tại chợ trong đó có hộ kinh doanh bà Nguyễn Thị Nhẫn vẫn bán hàng, do đó bà Nguyễn Thị Nhẫn có trách nhiệm bồi thường cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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, Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 Đại Mỗ, do đó bà Nguyễn Thị Nhẫn có trách nhiệm bồi thường cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai tiền công tác vệ sinh môi trường trong thời gian từ ngày 29/6/2019 đến hết ngày 08/9/2019.

[11] Xét yêu cầu đề nghị hoãn phiên tòa của đại diện theo uỷ quyền của bị đơn về việc:

“Yêu cầu Công ty Hoa Mai phải cung cấp hồ sơ mời thầu và hồ sơ trúng thầu của chợ Sáng. Quyết định phê duyệt sơ đồ chỗ ngồi của các hộ kinh doanh của chợ Sáng Đại Mỗ từ năm 2009 đến năm 2022 kèm theo mức thu phí. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng chợ Sáng Đại Mỗ thành trung tâm thương mại và các văn bản pháp lý kèm theo hồ sơ mời thầu;

Đưa Ủy ban nhân dân phường Đại Mỗ và Ủy ban nhân dân quận Nam Từ Liêm vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan”.

Đại diện bị đơn yêu cầu Toà án yêu cầu các cơ quan, tổ chức cung cấp tài liệu, chứng cứ:

Yêu cầu trên của đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị hoãn phiên tòa là không cần thiết, hồ sơ đã đầy đủ chứng cứ, đầy đủ người tham gia tố tụng, các hồ sơ tài liệu bị đơn yêu cầu không liên quan, không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Nhận thấy Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai được quyền khai thác, kinh doanh mặt bằng tại chợ Sáng Đại Mỗ, quyết định phê duyệt sơ đồ chỗ ngồi của các hộ kinh doanh của chợ Sáng Đại Mỗ từ năm 2009 đến năm 2022 kèm theo mức thu phí. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng chợ Sáng Đại Mỗ thành trung tâm thương mại và các văn bản pháp lý kèm theo hồ sơ mời thầu; Vị trí số dãy, số lô do Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai tự làm biển, đánh số, không cần có sự phê duyệt của cơ quan Nhà nước nên yêu cầu này của đại diện Bị đơn là không có căn cứ.

[12] Tại Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 30/12/2021 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Đắc Mười, bà Nguyễn Thị Chinh trình bày (BL 162- 165):

- Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai bổ sung sơ đồ vị trí lô ô số A29 dãy nhà A trong chợ Sáng Đại Mỗ vì sơ đồ vị trí các ô trong chợ Sáng Đại Mỗ chưa được các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Căn cứ mục 7 Quyết định số 3933/QĐ- UBND ngày 03/10/2007 của UBND Thành phố Hà Nội về 5 chợ thực hiện chuyển đổi xây dựng mới nên yêu cầu nguyên đơn bổ sung cấp toàn bộ hồ sơ xây dựng mới của chợ Sáng Đại Mỗ (Bị đơn cung cấp cho Tòa án bản photo quyết định 3933).

Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai cung cấp:

- Tờ trình số 133/Ttr-PA ngày 01/4/2009 của UBND xã Đại Mỗ về việc bàn giao chợ Sáng Đại Mỗ cho Công ty Hoa Mai quản lý, khai thác (Bị đơn cung cấp cho tòa án bản photo quyết định số 1492/QĐUBND ngày 02/4/2009 của UBND huyện Từ Liêm); Quyết định số 4965/QĐ-UBND ngày 31/10/2008 của UBND huyện Từ Liêm, Quyết định số 4117/QĐ-UBND ngày 22/9/2008 của UBND huyện Từ Liêm, Quyết định số 5215/QĐ-UBND ngày 24/11/2008 của UBND huyện Từ Liêm và Báo cáo số 20/BC-UBND ngày 12/01/2009 của UBND xã Đại Mỗ, Quyết định số 581/QĐ-CCXP ngày 07/12/2020 của UBND phường Đại Mỗ, Quyết định số 4936/QĐ-XPVPHC ngày 14/12/2020 của UBND quận Nam Từ Liêm, Quyết định số 4958/QĐ-KPHQ ngày 15/12/2020 của UBND quận Nam Từ Liêm, Quyết định số 34/2009/QĐ-UBND ngày 09/01/2009 của UBND Thành phố Hà Nội, Quyết định số 4176/QĐ-UBND ngày 27/8/2010 của UBND Thành phố Hà Nội và Công văn số 66/STC-BG ngày 10/1/2012 của Sở Tài chính Hà Nội, Quyết định số 4965/QĐ-UBND ngày

31/10/2008 của UBND huyện Từ Liêm, Văn bản số 1709/UBND-KT ngày 07/12/2010, Quyết định số 2282/QĐ-UBND ngày 27/4/2009 của UBND huyện Từ Liêm. Nếu Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai không cung cấp được thì đề nghị Tòa án thu thập các tài liệu yêu cầu trên. Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai cung cấp các tài liệu về nguồn gốc đất, quá trình đấu thầu đất đối với đất Chợ Sảng Đại Mỗ vì nguồn gốc đất này là của dòng họ Nguyễn Quý và dòng họ Nguyễn Thị Nhị và Lê Văn Ý và cộng đồng dân cư và UBND xã Đại Mỗ (Nay là phường Đại Mỗ) đóng góp, xây dựng. Yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai cung cấp bản pho to các tài liệu sau để chứng minh nguồn gốc đất chợ sảng Đại Mỗ: Phiếu nhận tiền ngày 30/3, Phiếu nhận tiền ngày 27/2/1956, Phiếu nhận tiền ngày 22/2/1956, Phiếu nhận tiền ngày 7/3/1956, Phiếu nhận tiền ngày 14/4/1956, Tờ khai ngày 30/03/1954, Bảng khoán điền thổ năm 1929, Giấy khai từ cụ Lê Văn Ý, Đăng ký kết hôn năm 1917.

Việc bà Oanh gọi các hộ kinh doanh lên thông báo mà không cung cấp cho các hộ kinh doanh các giấy tờ phê duyệt cho phép xây dựng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, vì vậy bị đơn yêu cầu nguyên đơn cung cấp các giấy tờ, văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đầu tư xây dựng chợ Sảng Đại Mỗ.

Bị đơn cung cấp cho tòa án bản photo danh sách quy hoạch mạng lưới buôn bán trong đó tại mục 9 ghi, chợ Sảng Đại Mỗ diện tích 4216 m², tổng số hộ kinh doanh là 270 mà diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Hoa Mai là 3482 m².

Đề nghị Tòa án có kiến nghị đến Sở Công thương Thành phố Hà Nội, yêu cầu Sở Công thương thu hồi hủy Công văn số 2005/SCT-TTtr ngày 10/5/2021, vì văn bản này trái với quy định của pháp luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, văn bản 10 trang mà không đóng dấu giáp lai, chỉ đóng dấu trang cuối, yêu cầu nguyên đơn cung cấp chứng từ thu các loại tiền và phí từ năm 2009 đến năm 2017 của tất cả các hộ kinh doanh trong chợ Sảng Đại Mỗ và các hộ kinh doanh trong 5 chợ được đầu tư xây mới theo Quyết định số 3933 của UBND Thành phố Hà Nội, vì các chợ kia thu đúng quy định của pháp luật, còn Công ty Hoa Mai thu ở chợ Sảng vượt quá quy định của Luật thương mại. Nên Công ty Hoa Mai phải trả cho bà Nguyễn Thị Nhẫn số tiền thu thừa từ năm 2017 đến nay. Công ty Hoa Mai gây mất trật tự an ninh nhiều lần và có giấy xác nhận tạm dừng kinh doanh, cắt điện nước của các hộ kinh doanh trong chợ Sảng, không trông nom quản lý chợ, không chi trả tiền cho những người trông nom chợ. Do đó nên bị đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Hoa Mai đối với bà Nguyễn thị Nhẫn theo thông báo thụ lý vụ án của vụ án này.

Tại phiếu yêu cầu cung cấp thông tin của bà Nguyễn Thị Chinh và ông Lê Đắc Mười (BL 178) đề nghị UBND quận nam Từ Liêm, UBND phường Đại Mỗ và Công ty TNHH đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai cung cấp thông tin, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm thu thập chứng cứ cụ thể:

a. Cung cấp thông tin bản sao công văn số 26/CV/CTHM ngày 13/06/2011 của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai về việc cam kết diện tích sàn xây dựng, sàn kinh doanh phù hợp với quy hoạch xây dựng của cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b. Cung cấp thông tin bản sao quyết định số 2282/QĐ-UBND ngày 27/04/2009 của UBND huyện Từ Liêm và văn bản số 1709/UBND-KT ngày 07/12/2010 của UBND huyện Từ Liêm, Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 15/01/2013 của UBND huyện Từ Liêm.

c. Cung cấp thông tin bản sao Công văn số 66/STC-BG ngày 10/01/2012 của Sở Tài chính Hà Nội về việc thẩm định mức thu phí tại chợ Thụy Phương, chợ Phú Diễn, chợ Xuân Đình II, chợ Sảng Đại Mỗ, huyện Từ Liêm Hà Nội.

d. Cung cấp thông tin bản sao Quyết định số 1209/QĐ-UBND ngày 15/01/2013 của UBND huyện Từ Liêm về việc kiện toàn chuyển đổi mô hình tổ chức quản lý chợ huyện Từ Liêm.

e. Cung cấp thông tin bản sao tờ trình số 136/TTr- KHKT ngày 30/10/2008 của Phòng Kinh tế huyện Từ Liêm và bản báo cáo số 381/BC-TCKH ngày 24/11/2008 của UBND huyện Từ Liêm về việc kết luận xem xét Hồ sơ mời thầu lựa chọn nhà đầu tư.

f. Cung cấp thông tin bản sao Quyết định số 4338/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của UBND quận Nam Từ Liêm về việc cho phép chuẩn bị đầu tư xây dựng chợ dân sinh phường Đại Mỗ và cung cấp thông tin văn bản số 1585/UBND-TCKH, ngày 28/10/2015 của UBND quận Nam Từ Liêm về việc thẩm định nguồn vốn và khả năng cân đối vốn, bố trí ngân sách quận thực hiện dự án đầu tư: Xây dựng chợ dân sinh phường Đại Mỗ, cung cấp thông tin tờ trình số 105/TTr- UBND ngày 23/03/2016 của Ban quản lý dự án quận Nam Từ Liêm về việc thẩm định điều chỉnh dự toán và phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật dự án xây dựng chợ dân sinh phường Đại Mỗ.

g. Cung cấp thông tin bản sao Quyết định số 1366/QĐ-UBND ngày 31/03/2016 của UBND quận Nam Từ Liêm và báo cáo số 83/TĐ-QLĐT ngày 28/10/2015 của UBND quận Nam Từ Liêm, cung cấp thông tin bản sao báo cáo số 61/TĐ-QLĐT ngày 30/03/2016 của UBND quận Nam Từ Liêm về kết quả thẩm định điều chỉnh dự toán công trình xây dựng chợ dân sinh phường Đại Mỗ

(Kèm theo hồ sơ đã được thẩm định) Quyết định số 4396/QĐ-XPVPHC ngày 14/12/2020 của UBND quận Nam Từ Liêm.

h. Đề nghị UBND phường Đại Mỗ cung cấp thông tin hồ sơ địa chính chợ sáng Đại Mỗ qua các thời kỳ từ năm 1960 đến năm 1992, kèm theo sổ mục kê, cung cấp thông tin hợp đồng thuê đất, sử dụng đất, tiền thuê đất, số nhà 123,125, 127, 129,131, 137, 137, 145, 147, 149, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 181, 183, 185, 187, 189, 191, 193, 195, 197, 199, 201, 203 đường Tây Mỗ, tổ dân phố Đình, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội và ngõ 195 đường Tây Mỗ, tổ dân phố Đình, phường Đại Mỗ, ngõ nhà ông Bằng số nhà 10, 12, 14, 16,18, 22, 26, hộ kinh doanh có ki ốt là nhà ở 1 tầng, 2 tầng, 3 tầng. Cung cấp thông tin bản sao phương án số 1/PACĐ-UBND ngày 19/09/2008 và tờ trình số 55/TTr- UBND ngày 19/09/2008 của UBND xã Đại Mỗ trình phê duyệt phương án chuyển đổi mô hình quản lý, khai thác chợ Sáng Đại Mỗ, cung cấp thông tin bản sao Tờ trình số 215/TTr- UBND ngày 24/11/2008 của UBND xã Đại Mỗ về việc xin phê duyệt hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà đầu tư kinh doanh, khai thác chợ Sáng xã Đại Mỗ, huyện Từ Liêm; Cung cấp thông tin bản sao Tờ trình số 113/TTr-PA ngày 01/04/2009 của UBND xã Đại Mỗ về việc bàn giao chợ sáng Đại Mỗ cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai quản lý kinh doanh khai thác chợ

i. Đề nghị Chi cục thuế quận Nam Từ Liêm cung cấp thông tin bản sao Quyết định số 9125/QĐ-CCT-KTr ngày 03/06/2020 của Chi cục thuế quận Nam Từ Liêm, về việc xử phạt vi phạm hành chính về hóa đơn đối với hành vi không lập hóa đơn khi bán hàng hóa dịch vụ cho người mua. Cung cấp thông tin về nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai và mấy chục hộ kinh doanh có nhà ở tại mặt đường 70, chợ Sáng Đại Mỗ, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền hủy Quyết định số 379/QĐ-UBND ngày 03/02/2009 của Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm và Quyết định số 1492/QĐ-UBND ngày 03/02/2009 của UBND huyện Từ Liêm, Quyết định số 225/QĐ-UBND ngày 15/01/2013 của UBND huyện Từ Liêm, Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 21/03/2011 của UBND Thành phố Hà Nội.

Xét thấy yêu cầu thu thập các tài liệu, chứng cứ trên của đại diện bị đơn là không cần thiết, không ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án, nên Tòa án không yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai và các cơ quan, tổ chức phát hành văn bản cung cấp các văn bản trên.

[13] Đại diện bị đơn nộp bản photo Công văn số 2005/SCT-TTr ngày 10/5/2021 của Sở Công thương Thành phố Hà Nội về việc trả lời đơn kiến nghị của công dân liên quan đến việc quản lý, khai thác, kinh doanh chợ Sáng, quận

Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội và đề nghị Toà án có kiến nghị đến Sở Công thương Thành phố Hà Nội yêu cầu Sở Công thương thu hồi và hủy Công văn số 2005/SCT-TTr ngày 10/5/2021.

Xét thấy đề nghị của đại diện bị đơn không liên quan đến giải quyết nội dung vụ án, bị đơn có quyền tự đề nghị đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện trong vụ án khác tại Toà án có thẩm quyền theo đúng quy định pháp luật.

[14] Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Nhẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[15] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- 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;

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Nhẫn phải trả lại địa điểm kinh doanh (Mặt bằng kinh doanh) là Lô số A29 tại Chợ Sảng Đại Mỗ cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai (Có sơ đồ phác hoạ vị trí kèm theo Bản án);

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Nhẫn phải bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai do việc sử dụng mặt bằng kinh doanh mà không ký hợp đồng và không nộp tiền kể từ ngày 01/07/2017 đến khi xét xử ngày 08/04/2022;

- Cụ thể diện tích lô A29 diện tích là $4,19 \text{ m}^2 \times 75.000 \text{ đồng m}^2/\text{tháng} \times 57 \text{ tháng} = 17.985.575 \text{ đồng}$;

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Nhẫn 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 Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai là 1.800.000 đồng.

- Tổng số tiền bà Nguyễn Thị Nhẫn phải bồi thường cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 và quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Nhẫn 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. Hoàn trả Công ty TNHH Đầu tư thương mại xây dựng Hoa Mai 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 0033830 ngày 19/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm;

- Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Nam Từ Liêm;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Chi cục THADS Q.Nam Từ Liêm;
- Lưu HS - VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Chu Thành Công