

Bản án số: 598/2023/DS-PT

Ngày: 11/12/2023

V/v Tranh chấp Hợp đồng thuê kiot và bồi thường thiệt hại.

**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 Chu Tuấn Anh

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh

Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 425/2023/TLPT-DS ngày 24/10/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê kiot và bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân quận LB, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 543/2023/QĐ-PT ngày 13/11/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 548/2023/QĐ-PT ngày 01/12/2023 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV H.**

Địa chỉ: Số 1 NHT, phường ĐK, quận HM, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Thiều Hữu H - Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đinh Thị Minh L-Trưởng phòng pháp chế - Công ty TNHH MTV H; Ông Trương Quốc H – Giám đốc – Chi nhánh Công ty TNHH MTV H - Xí nghiệp 4; Ông Nguyễn Chiến T – Phó giám đốc -Chi nhánh Công ty TNHH MTV H - Xí nghiệp 4; Bà Đinh Thị T-chuyên viên phòng Pháp chế - Công ty TNHH MTV H.

(Có mặt ông T, bà T)

***Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965.**

Địa chỉ: Số 68, tổ 11, phường TB, quận LB, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Anh Phương, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 68, tổ 11, phường TB, quận LB, Hà Nội.

(Có mặt bà P)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trịnh Khánh T-
Luật sư Công ty Luật TNHH MTV PS thuộc đoàn luật sư Thành phố Hà Nội;
Địa chỉ: Số 254 ngõ 2, tổ dân phố số 2 ĐS, phường K, quận HĐ, Hà Nội (Có mặt ông T)

****Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

1. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: 12 phố LL, quận HK, Thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

2. Tổng Công ty đầu tư H

Địa chỉ: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà TỔNG CÔNG TY H TOWER,
số 37 LVL, phường NC, quận TX, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoài Đ – Tổng giám đốc

Đại diện ủy quyền: Ông Trịnh Phú C – Phó giám đốc Ban Quản lý dự án
số 11- Tổng Công ty đầu tư H; Ông Trương Đình Mẫn-Trưởng phòng Đầu tư
Ban Quản lý dự án số 11- Tổng Công ty đầu tư H (Có mặt ông C).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH MTV H trình bày:

Ngày 15/9/2010, Công ty H đã giao kết hợp đồng cho thuê kiốt số 351/2010/HĐKTÔ; Phụ lục hợp đồng số 351-01/2011/PLHĐ với ông Nguyễn Văn T về việc cho kiốt số 2, nhà chung cư CT20B, Khu đô thị VH, quận LB, Hà Nội. Thời gian thuê kiốt kể từ ngày 15/09/2010 đến hết ngày 14/3/2013. Giá trị Hợp đồng là: 122.304.000 đồng. Diện tích là 56 m². Việc ký kết hợp đồng được thực hiện trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với nhu cầu và khả năng của các bên. Hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật dân sự tại Điều 122, Điều 401, Điều 402 – Bộ luật Dân sự 2005, không vi phạm điều pháp luật cấm, không trái với đạo đức xã hội. Như vậy, CÔNG TY H và ông Nguyễn Văn T là những Chủ thể hợp pháp của hợp đồng số 351/2010/HĐKTÔ, có quyền thay đổi, bổ sung, chấm dứt hợp đồng; có quyền khiếu nại, khiếu kiện những vấn đề pháp lý liên quan phát sinh giữa các bên theo quy định của pháp luật.

Sau khi hợp đồng thuê kiốt hết hiệu lực vào ngày 14/3/2013, ông Nguyễn Văn T không thanh lý Hợp đồng cũ, không ký Hợp đồng mới mà sử dụng trái

phép mặt bằng kiốt số 2, nhà chung cư CT20B, Khu đô thị VH cho tới nay dù CÔNG TY H nhiều lần vận động, yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải thực hiện đầy đủ các Điều, khoản thỏa thuận trong hợp đồng. Việc vi phạm hợp đồng của ông Nguyễn Văn T đã và đang làm tổn hại quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H, làm chậm tiến độ bàn giao mặt bằng kiốt số 2, nhà chung cư CT20B, Khu đô thị VH cho UBND thành phố Hà Nội mà CÔNG TY H là Chủ thể được Thành phố Hà Nội giao trực tiếp thực hiện.

Để thu hồi mặt bằng kinh doanh và tiền thuê kiốt ông Nguyễn Văn T chiếm dụng trái phép, căn cứ Điều 9 của Hợp đồng thuê kiốt số 351/2010/HĐKTÔ ngày 15/9/2010, Công ty đã nhiều lần vận động ông Nguyễn Văn T thanh toán tiền sử dụng mặt bằng kiốt, thanh lý Hợp đồng thuê và trả lại mặt bằng kiốt số 2, nhà chung cư CT20B, Khu đô thị VH cho Công ty H. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn T vẫn không chấp hành.

Căn cứ Hợp đồng thuê kiốt số 351/2010/HĐKTÔ ngày 15/9/2010; căn cứ Văn bản số 462/UBND-ĐT ký ngày 17/02/2021 của UBND thành phố Hà Nội về giá thuê kiốt tầng 1 để Tổng Công ty đầu tư H truy thu tiền đối với các tổ chức, cá nhân đang sử dụng tại các kiốt tầng 1 tại Khu đô thị VH, quận LB; để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty H, kính đề nghị Quý tòa yêu cầu ông Nguyễn Văn T bồi thường cho Công ty H thuộc Tổng Công ty H số tiền tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 24/10/2022 là 416.560.598 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười sáu triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, năm trăm chín mươi tám đồng) (Có bảng tính chi tiết kèm theo). Khi nào tòa án nhân dân quận LB xét xử, số tiền ông Nguyễn Văn T phải trả cho CÔNG TY H sẽ được tính tiếp từ ngày 25/10/2022 đến ngày xét xử cộng với lãi suất chậm trả thi hành án (nếu có).

Đối với diện tích thông thủy được áp dụng là cơ sở tính tiền sử dụng kiốt đối với ông Nguyễn Văn T, CÔNG TY H giải trình như sau:

- Diện tích ghi trong hợp đồng là 56 m².

- Tháng 6/2014, mặc dù luật Nhà ở chưa được ban hành, quy định phân diện tích thông thủy trong nhà chung cư chưa được áp dụng, nhưng để giảm thiểu chi phí thuê mặt bằng kiốt, siêu thị cho các khách hàng, CÔNG TY H đã mời 01 đơn vị chuyên nghiệp tiến hành đo đạc lại diện tích các kiốt, trong đó có mặt bằng kiốt số 2, nhà chung cư CT20B, Khu đô thị VH. Diện tích thông thủy của kiốt này là cơ sở tính tiền thuê kiốt kể từ năm 2014 cho tới nay, cụ thể là 50,98 m².

Ngày 24/2/2023 Công ty H đã tiến hành niêm phong mặt bằng kiốt số 02 nhà chung cư CT 20B. Do vậy công ty đã có bản khai bổ sung xin rút yêu cầu khởi kiện đòi mặt bằng kiốt số 02 nhà chung cư CT 20B Khu đô thị VH đối với ông Nguyễn Văn T. Công ty chỉ yêu cầu đòi số tiền sử dụng mặt bằng đối với ông Nguyễn Văn T từ ngày 01/6/2016 đến ngày 23/02/2023 là 438.075.664 đồng.

****Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn T vắng mặt nên không có ý kiến.***

**** Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tổng Công ty H trình bày:***
Ngày 15/9/2010, Công ty H đã ký kết hợp đồng cho thuê ki-ốt với ông Nguyễn Văn T về việc cho thuê mặt bằng ki-ốt có vị trí số 02 tầng 1, nhà chung cư CT20B, Khu đô thị VH, quận LB, Hà Nội;

- Thời hạn thuê: trong thời gian từ ngày 15/9/2010 đến hết ngày 14/3/2013;
- Giá trị hợp đồng và phụ lục hợp đồng là: 122.304.000 đồng;

Thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên đã được ghi nhận rõ trong hợp đồng, do vậy các bên cần nghiêm túc thực hiện.

Theo nội dung trình bày của Nguyên đơn trong Đơn khởi kiện thì: “sau khi Hợp đồng thuê ki-ốt hết hiệu lực, ông Nguyễn Văn T không thanh lý Hợp đồng cũ, không ký hợp đồng mới mà ngang nhiên sử dụng trái phép mặt bằng ki-ốt số 02 tại tầng 1, nhà chung cư CT20B Khu đô thị VH. Công ty H đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Văn T thanh toán tiền thuê mặt bằng ki-ốt, thanh lý hợp đồng thuê và trả lại mặt bằng ki-ốt số 02 CT20B Khu đô thị VH cho Công ty H nhưng ông Nguyễn Văn T không chấp hành yêu cầu của Công ty H”.

Từ các nội dung trên cho thấy, đến hết ngày 14/3/2013 là hết thời hạn thuê theo Hợp đồng thuê ki-ốt số 351/2010/HĐTKÔ và Phụ lục hợp đồng kèm theo, các bên không gia hạn hợp đồng, không ký kết hợp đồng mới về việc kéo dài thời hạn thuê nhưng bị đơn vẫn sử dụng trái phép diện tích thuê. Do vậy, Nguyên đơn đã buộc phải khởi kiện yêu cầu bị đơn bàn giao lại mặt bằng và bồi thường cho nguyên đơn số tiền tương ứng với thời gian chiếm giữ như nguyên đơn đã đưa ra trong Đơn khởi kiện.

Về việc quản lý, truy thu và thu hồi các ki-ốt liên quan đến vụ án của Công ty H: Công ty H vẫn đang được Tổng công ty giao quản lý ki-ốt, truy thu tiền thuê ki-ốt Khu đô thị VH, đồng thời thực hiện việc thu hồi để bàn giao ki ốt cho các cấp ngành theo Hợp đồng số 114/HĐKT-TCT ngày 14/11/2006 và Văn bản số 2836/TỔNG CÔNG TY H-PCTT ngày 12/9/2019 về việc giao nhiệm vụ/ủy quyền cho Công ty H. Thực hiện các công việc được giao nêu trên trong bối cảnh bị đơn không tự nguyện hoàn trả ki-ốt và trả tiền thuê, Công ty H khởi kiện các cá nhân, tổ chức đang chiếm giữ ki-ốt để yêu cầu bàn giao và trả số tiền tương ứng với thời gian chiếm giữ mặt bằng ki-ốt.

Căn cứ các nội dung đã nêu, Tổng công ty nhận thấy, các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn

****Tại phiên tòa sơ thẩm, Bà Trần Thị Anh P là đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn T trình bày:***

Ngày 15/9/2010, Công ty H đã ký kết hợp đồng số 351/2010/HĐTKÔ và Phụ lục hợp đồng kèm theo đối với ông Nguyễn Văn T về việc cho thuê mặt bằng ki-ốt có vị trí số 02 tầng 1, nhà chung cư CT20B, Khu đô thị VH, quận LB, Hà Nội. Thời hạn thuê: trong thời gian từ ngày 15/9/2010 đến hết ngày 14/3/2013; Giá trị

hợp đồng và phụ lục hợp đồng là: 122.304.000 đồng. Đối với hợp đồng số này thì các bên thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia giao kết hợp đồng. Sau khi hợp đồng số 351 kết thúc, giữa ông T và CÔNG TY H không gia hạn hợp đồng cũng không ký hợp đồng thuê mới. Do CÔNG TY H đề nghị bàn giao các kiot tầng 1 chung cư cao tầng cho UBND thành phố quản lý nên không tiếp tục ký hợp đồng thuê với ông T. Hiện tại thì bên CÔNG TY H đã quản lý từ ngày 24/2/2023 ông T không sử dụng nữa. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì căn cứ vào đâu để chứng minh ông T sử dụng từ khi hết hợp đồng và căn cứ vào đâu để áp giá truy thu theo văn bản số 462 của UBND Thành phố Hà Nội.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:** Theo Quyết định số 65/2004/QĐ-UB ngày 07/5/2004, Quyết định số 76/2004/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của UBND thành phố Hà Nội, Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của UBND thành phố, Kết luận số 811 ngày 13/4/2015 của Thanh tra Chính phủ... đều không có quy định nào cho Tổng Công ty H và CÔNG TY H không được quyền cho thuê kiot, các kiot này phải bàn giao cho UBND thành phố ngay sau khi hoàn thành việc xây dựng. Hợp đồng cho thuê kiot được ký kết giữa CÔNG TY H với ông T được ông T tự nguyện giao kết, nhưng vì CÔNG TY H không phải là chủ tài sản nên không được cho thuê, do vậy hợp đồng này đã sai ngay từ ban đầu. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án ông T không có yêu cầu phản tố, tại phiên toà cũng không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vấn đề đưa ra chỉ để HĐXX xem xét, cân nhắc cân nhắc thấu tình đạt lý khi quyết định. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có tài liệu chứng cứ chứng minh ông T quản lý sử dụng kiot khi hết hạn hợp đồng. Nếu Tòa án không bác đơn thì đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án vì các hộ kinh doanh có đơn nộp UBND Thành phố Hà Nội do vậy cần chờ kết quả giải quyết đơn của UBND Thành phố.

Đại diện theo uỷ quyền của CÔNG TY H giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện theo uỷ quyền của TỔNG CÔNG TY H giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân quận LB đã quyết định:

- Áp dụng khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 147, điều 227, điều 228, điều 235, điều 264, điều 266, điều 271 và điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 305, 401, 402, 480, Điều 490 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 280, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Luật thi hành án dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty H.

1. Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt số 02, tầng 1, chung cư CT20B Khu đô thị VH, phường GB, quận LB, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 23/02/2023 cho Công ty H là 438.075.664 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu di rời tài sản, bàn giao mặt bằng kiốt và số tiền sử dụng kiốt phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm của Công ty TNHH MTV H.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 21.523.006 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả nguyên đơn là Công ty H: 7.584.912 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0065383 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận LB.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T là bị đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Trịnh Khánh T đề nghị xác định Hợp đồng cho thuê kiốt số 351/2010/HĐTKÔ ngày 15/9/2010 và Phụ lục hợp đồng số 351.01/2011/PLHĐ ngày 15/3/2011 vô hiệu. Đề nghị làm rõ thời gian ông T sử dụng kiốt sau khi hợp đồng hết hạn. Đề nghị xem xét giảm trừ thời gian covid là 02 năm tiền thuê kiốt nếu ông T phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Bị đơn giữ nguyên quan điểm kháng cáo và đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Về giải quyết nội dung vụ án: Sau khi phân tích đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân quận LB, Thành phố Hà Nội.

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:

*Về thủ tục: Bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận về hình thức.

*Xét kháng cáo của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về tố tụng

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền xét xử: Công ty TNHH MTV H khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn T về tranh chấp hợp đồng thuê kiot nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân quận LB thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: Đây là phiên tòa được triệu tập lần thứ hai. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND Thành phố Hà Nội vắng mặt. Những người tham gia tố tụng khác có mặt đầy đủ. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn

2.1 Xét thẩm quyền ký Hợp đồng cho thuê kiốt của Công ty H.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của UBND thành phố Hà Nội thì Tổng Công ty H được giao là Chủ đầu tư xây dựng Khu đô thị mới VH. Theo đó, Thành phố thu hồi 1.980.233m² đất tại các phường VH, GB, Thượng Thanh, Đức Giang, quận LB giao cho Tổng Công ty H để đầu tư xây dựng Khu đô thị mới VH.

- Công ty TNHH MTV H được thành lập trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101042990 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

- Ngày 14/11/2006, Tổng CÔNG TY H và TỔNG CÔNG TY H cùng thỏa thuận ký Hợp đồng cung ứng dịch vụ quản lý chung cư số 114/HĐKT-TCT.

- Năm 2011, Tổng Công ty H hoàn thành xây dựng dự án Khu đô thị mới VH và đưa vào sử dụng. Tổng Công ty H đã giao cho CÔNG TY H quản lý vận hành 27 chung cư 05 tầng, 12 chung cư cao tầng tại KĐT VH, bao gồm việc quản lý và cho thuê 74 kiốt, 08 siêu thị tầng 01 thông qua việc giao kết Hợp đồng số 114/HĐKT-TCT ngày 14/11/2006.

Do Công ty H được giao quản lý và khai thác tài sản của nhà nước là các kiốt/siêu thị tầng 1 các chung cư tại Khu đô thị VH, quận LB, thành phố Hà Nội nên ngày 15/9/2010, CÔNG TY H giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 351/2010/HĐTKÔ và ngày 15/3/2011 ký Phụ lục hợp đồng số

351.01/2011/PLHĐ để điều chỉnh về giá thuê, thời hạn và diện tích thuê kiot với ông Nguyễn Văn T là đúng thẩm quyền, có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

2.2 Xét Hình thức và Nội dung Hợp đồng cho thuê kiốt số 351/2010/HĐTKÔ ngày 15/9/2010 và Phụ lục hợp đồng số 351.01/2011/PLHĐ ngày 15/3/2011.

Hợp đồng cho thuê kiốt số 351/2010/HĐTKÔ ngày 15/9/2010 và Phụ lục hợp đồng số 351.01/2011/PLHĐ ngày 15/3/2011 có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 401, 402, 403, 404, 405 và 406 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên, có hiệu lực và các bên có nghĩa vụ thi hành.

Hết thời hạn (ngày 14/3/2013), các bên không gia hạn hợp đồng, không ký kết hợp đồng mới, nên Hợp đồng cho thuê kiốt số 351/2010/HĐTKÔ và Phụ lục hợp đồng số 351.01/2011/PLHĐ đã chấm dứt.

2.3 Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Về yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê và bồi thường thiệt hại tương ứng với số tiền sử dụng mặt bằng kiốt số 2 chung cư cao tầng 20B KĐT VH từ 01/6/2016: Sau khi hợp đồng thuê đã hết hạn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng không có căn cứ để xác định ông T vẫn quản lý sử dụng, thừa nhận có khóa cửa vì không kinh doanh được và do sợ nghiện hút vào sử dụng, thừa nhận có gọi điện cho người khác nhờ mở cửa cho Hội đồng thẩm định và đã đề nguyên đơn thay khóa quản lý từ ngày 24/2/2023. Như vậy xác định bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng mà không trả lại tài sản thuê, dẫn đến gây thiệt hại cho nguyên đơn vì không bàn giao cho UBND thành phố để tiếp nhận, tổ chức kinh doanh khai thác được, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp, xâm phạm đến chính sách quản lý tài sản công của nhà nước.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền tính đến hết ngày 31/12/2020, quá trình giải quyết vụ án bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng kiốt số 02 và đến ngày 24/02/2023, nguyên đơn mới nhận được bàn giao kiốt nên nguyên đơn yêu cầu bổ sung bồi thường thiệt hại tương ứng với tiền thuê mặt bằng tính đến ngày 23/02/2023, và rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc trả lại kiốt. Yêu cầu bổ sung của nguyên đơn nằm trong phạm vi khởi kiện nên được chấp nhận để xem xét. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đơn giá làm căn cứ truy thu: CÔNG TY H căn cứ vào đơn giá tại Phụ lục kèm theo văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021 của UBND thành phố Hà Nội để làm cơ sở truy thu tiền thuê kiốt, theo đó giá thuê kiốt là 106.394 đồng/m²/tháng, đơn giá này đã được UBND Thành phố tham khảo trên cơ sở Chứng thư số 72201/CT-VVGC/BAN5 ngày 22/7/2020 của Công ty Cổ phần

Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam. Do vậy, CÔNG TY H thực hiện việc áp giá truy thu theo văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021 của UBND thành phố Hà Nội là có cơ sở.

- Về diện tích: diện tích ghi trong hợp đồng 56m² là trên cơ sở bản vẽ hoàn công, nay đo đạc lại xác định được diện tích thông thủy của kiốt số 02 CT20B khu DT VH làm cơ sở tính tiền thuê kiốt được điều chỉnh là 50.98m². Việc điều chỉnh giảm diện tích so với đơn khởi kiện và hợp đồng là có lợi cho bị đơn, nên ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

- Về số tiền truy thu: CÔNG TY H yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả cho CÔNG TY H số tiền theo đơn giá là 106.394 đồng/m²/tháng tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày ngày 23/2/2023 là 438.075.664 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Cụ thể: 50,98m² x 106.394 đồng/m²/tháng x 80 tháng + (50,98m² x 106.394 đồng/m²/tháng x 23 ngày)/30 = 438.075.664 đồng

Ngoài ra, khi thu hồi được số tiền này, nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định của pháp luật.

Do vậy hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nhưng cần sửa một phần bản án sơ thẩm về nghĩa vụ tài chính của nguyên đơn đối với nhà nước khi thu hồi được số tiền nêu trên.

Nhận định của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 21.523.026 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả nguyên đơn là Công ty H: 7.584.912 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 244, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Các Điều 305, 480, 490 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 280, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DSST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân quận LB, Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty H đối với ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả cho Công ty H số tiền tương ứng với số tiền thuê kiốt số 02, tầng 1, chung cư CT20B Khu đô thị VH, phường GB, quận LB, Thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 23/02/2023 là: 438.075.664 đồng (bốn trăm ba mươi tám triệu, không trăm bảy mươi lăm nghìn, sáu trăm sáu mươi bốn đồng).

Kể từ ngày Công ty H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Văn T chưa thi hành thì ông Nguyễn Văn T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

Khi thu hồi được số tiền ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả, Công ty H phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu trả lại mặt bằng kiốt số 02, nhà chung cư CT20B, Khu đô thị VH, quận LB, Thành phố Hà Nội.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 21.523.026 đồng (hai mươi một triệu, năm trăm hai mươi ba nghìn, không trăm hai mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả nguyên đơn là Công ty H 7.584.912 đồng (bảy triệu, năm trăm tám mươi bốn nghìn, chín trăm mười hai đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0065383 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận LB.

Người kháng cáo là ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0066146 ngày 14/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận LB, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Chu Tuấn Anh