| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **184**/2023/KDTM-PT
Ngày 18/8/2023
V/v "Tranh chấp đòi tài sản cho thuê phát sinh từ hợp đồng 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 Nguyễn Thái Sơn

***Các Thẩm phán*:** Ông Bùi Đức Bằng

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Phương Linh - Kiểm sát viên

Trong các ngày 14 và 18 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 121/2023/TLPT-KDTM ngày 29/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc "Tranh chấp đòi tài sản cho thuê phát sinh từ hợp đồng và bồi thường thiệt hại".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2022/DS-KDTM ngày 22/9/2022 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 355/2023/QĐ-PT ngày 12/6/2023, Quyết định hoãn phiên tòa kinh doanh thương mại phúc thẩm số 437/2023/QĐ-PT ngày 10/7/2023, Thông báo về việc thời gian mở lại phiên tòa số 463/2023/TB-TA ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn: Công ty TNHH H***

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thiều Hữu H – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc H – Giám đốc Xí nghiệp 4; Ông Nguyễn Chiến T – Phó Giám đốc Xí nghiệp 4; có mặt

***-Bị đơn: Công ty cổ phần T***

Địa chỉ: Ki ốt số 1+2 chung cư K2, khu đô thị VH, phường GB, quận LB, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc H – Giám đốc. Địa chỉ: Phòng 913 khu đô thị VH, phường GB, quận LB, thành phố Hà Nội; có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Trịnh Khánh T và ông Nguyễn Hữu H, Luật sư của Công ty Luật TNHH M, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 254 ĐS, phường KH, quận HĐ, thành phố Hà Nội; có mặt

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

***1.Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội***; vắng mặt

Địa chỉ: 12 phố LL, quận HK, thành phố Hà Nội

***2. Tổng công ty D - Công ty TNHH D***

Địa chỉ: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 tòa nhà Văn phòng thương mại H, số 37 đường LVL, phường NC, quận TX, thành phố Hà Nội

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Phú C – Phó giám đốc Ban quản lý dự án số 11; Ông Trương Đình M – Trưởng phòng đầu tư Ban quản lý dự án số 11; có mặt

## NỘI DUNG VỤ ÁN

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:***

Công ty TNHH H (viết tắt là "nguyên đơn" hoặc "H") là đơn vị 100% vốn Nhà nước trực thuộc Tổng công ty đầu tư D - Công ty trách nhiệm hữu hạn D (viết tắt là "D") được giao quản lý và khai thác tài sản của Nhà nước là các ki ốt, siêu thị tầng 1 các chung cư tại khu đô thị VH, quận LB, thành phố Hà Nội.

Ngày 10/3/2015, H giao kết Hợp đồng cho thuê ki ốt số 229/15/HĐTKÔ (viết tắt là "Hợp đồng") với Công ty cổ phần T (viết tắt là "bị đơn" hoặc "Công ty T") với những nội dung chính sau đây:

Địa điểm: ki ốt số 02, tầng 1, chung cư K2 khu đô thị VH, quận LB, thành phố Hà Nội

Diện tích thuê: 20,4$m^2$

Mục đích: sử dụng để kinh doanh tạp hóa, giải khát, quần áo, giầy dép, văn phòng, cắt tóc, gội đầu, cửa hàng internet

Thời hạn kể từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016

Đơn giá thuê: 140.000đ/$m^2$/tháng

(Giá trị của Hợp đồng là 68.544.000 đồng)

Ngoài ra còn thỏa thuận về trách nhiệm của các bên, vi phạm và xử lý vi phạm, chấm dứt Hợp đồng…

Sau khi Hợp đồng hết hiệu lực, Công ty T không thanh lý Hợp đồng cũ, giữa các bên không ký Hợp đồng mới, mà vẫn sử dụng trái phép mặt bằng. Căn cứ vào Điều 9 của Hợp đồng, nguyên đơn đã nhiều lần vận động Công ty T thanh toán tiền sử dụng mặt bằng ki ốt, thanh lý Hợp đồng và trả lại mặt bằng ki ốt số 02 tầng 1 chung cư K2 khu đô thị VH cho H nhưng Công ty T không hợp tác.

Để thu hồi mặt bằng kinh doanh và tiền thuê ki ốt mà Công ty T chiếm dụng trái phép, căn cứ Điều 9 của Hợp đồng thuê ki ốt số 229/15/HĐTKÔ ngày 10/3/2015, H đã nhiều lần vận động Công ty T thanh toán tiền thuê mặt bằng ki ốt, thanh lý Hợp đồng thuê và trả lại mặt bằng ki ốt số 02 tầng 1 chung cư K2 khu đô thị VH cho H. Tuy nhiên Công ty T không chấp hành yêu cầu của H.

Thiệt hại về tài chính: Căn cứ Hợp đồng cho thuê ki ốt số 229/15/HĐTKÔ ngày 10/3/2015; căn cứ Văn bản số 462/UBND-ĐT ký ngày 17/02/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về giá thuê ki ốt tầng 1 để Tổng công ty D - Công ty trách nhiệm hữu hạn truy thu tiền đối với các tổ chức, cá nhân đang sử dụng tại các ki ốt tầng 1 tại khu đô thị VH, quận LB thì số tiền Công ty T phải trả cho H tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 28/4/2020 là 158.638.305 đồng (một trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn, ba trăm lẻ năm đồng), trong đó bao gồm số tiền nợ gốc là 134.232.000 đồng, nợ lãi theo lãi suất của ngân hàng là 24.406.305 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau: Yêu cầu Công ty T phải trả lại mặt bằng ki ốt số 2 chung cư K2 khu đô thị VH và bồi thường cho H số tiền thu được do sử dụng trái phép ki ốt số 2 chung cư K2 khu đô thị VH tạm tính từ ngày 01/6/2015 đến hết ngày 30/4/2020 là 158.638.305 đồng, bao gồm tiền gốc là 134.232.000 đồng, tiền lãi là 24.406.305 đồng. Khi Tòa án xét xử, số tiền Công ty T phải trả cho H (bao gồm tiền lãi ngân hàng) sẽ được tính tiếp từ ngày 01/5/2020 đến ngày xét xử cộng với lãi suất trả chậm thi hành án (nếu có).

Quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: H không yêu cầu truy thu phần lãi phát sinh do Công ty T chậm thanh toán; bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án buộc bị đơn có nghĩa vụ tiếp tục thanh toán số tiền sử dụng ki ốt phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến ngày thực tế bàn giao mặt bằng ki ốt cho H.

***Bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:***

Ngày 10/3/2015, giữa Công ty T và H đã ký kết Hợp đồng cho thuê ki ốt số 229/15/HĐTKÔ đối với ki ốt số 02 tầng 1 chung cư K2 khu đô thị VH, quận LB,

Hà Nội. Đối với Hợp đồng số 229 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 229 kết thúc, giữa Công ty T và H không gia hạn Hợp đồng cũng không ký Hợp đồng thuê mới do H đề nghị bàn giao các ki ốt tầng 1 chung cư K2 khu đô thị VH cho Uỷ ban nhân dân thành phố Hà Nội quản lý nên không tiếp tục ký Hợp đồng thuê với Công ty T.

Đến khoảng đầu năm 2021 thì Công ty T nhận được thông báo của H về truy thu tiền thuê ki ốt. Công ty T hiện tại vẫn đang hoạt động tuy nhiên không thường xuyên. Tại ki ốt số 2 chung cư K2 này ngoài Công ty T thì không có tổ chức, cá nhân nào khác quản lý, sử dụng.

Khi thuê ki ốt số 2 chung cư K2 thì Công ty T đã làm trần, lắp cửa kính, lát gạch, làm nhà vệ sinh, gác xép, lắp điều hòa... Việc Công ty T cải tạo sửa chữa như nêu trên được thực hiện vào năm 2012, nhằm phục vụ cho nhu cầu làm việc, sinh hoạt của nhân viên Công ty, đã gọi điện hỏi ý kiến Ban quản lý của XN4.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Bị đơn đồng ý bàn giao mặt bằng, tuy nhiên do Công ty còn phải có thời gian để thu xếp thuê mặt bằng, thay đổi địa chỉ trên đăng ký kinh doanh, nên đề xuất cho bị đơn được tiếp tục sử dụng mặt bằng và cam kết hết 01 (một) năm kể từ ngày mở phiên họp công khai chứng cứ (05/8/2022) sẽ bàn giao mặt bằng.

- Đối với số tiền H yêu cầu truy thu: phải đối trừ số tiền 25.000.000 đồng bị đơn đã nộp cho ki ốt số 02 chung cư K2, ngoài ra do thời gian giãn cách xã hội nên đề xuất được giảm trừ, số tiền cụ thể sẽ đề nghị bằng văn bản sau

- Giả sử Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty T phải di rời tài sản, bàn giao mặt bằng, thì Công ty T đề nghị H hỗ trợ khoản kinh phí mà T đã bỏ ra đầu tư xây dựng (bị đơn không giữ được hóa đơn, chứng từ về việc đầu tư xây dựng).

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

*Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội* do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội đại diện theo uỷ quyền, giao nộp tài liệu, chứng cứ là các văn bản do Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Xây dựng ban hành liên quan đến tranh chấp Hợp đồng thuê ki ốt, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

*Tổng công ty D - Công ty trách nhiệm hữu hạn D* trình bày: H vẫn đang được D giao quản lý các ki ốt, truy thu tiền thuê các ki ốt liên quan đến vụ án và 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/D-PCTT ngày 12/9/2019 về việc giao nhiệm vụ/uỷ quyền cho H.

Thực hiện các công việc được giao nêu trên trong bối cảnh bên thuê không tự nguyện hoàn trả ki ốt và trả tiền thuê, 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 như đơn khởi kiện là có cơ sở. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

***Tại phiên tòa sơ thẩm:***

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

- *Nguyên đơn* giao nộp Bản tự khai, Bảng tính tiền ki ốt, Bảng giải trình công nợ khởi kiện ki ốt số 2 chung cư K2 khu đô thị VH tính đến ngày 21/9/2022 và Thông báo số 346/TB-CQĐT(ĐTTH) ngày 08/8/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận LB về kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm.

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi trên số tiền phải thanh toán kể từ ngày 01/6/2016 theo lãi suất của ngân hàng (1), rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền sử dụng ki ốt phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm đến ngày thực tế bàn giao mặt bằng ki ốt cho H (2).

Đối với các vấn đề còn lại, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án. Cụ thể:

(1) Buộc Công ty cổ phần T di rời tài sản và trả lại mặt bằng ki ốt số 02 tầng 1 chung cư K2 khu đô thị VH, quận LB, thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH H;

(2) Yêu cầu Công ty cổ phần T bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH H tương đương với số tiền thuê mặt bằng ki ốt tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 21/9/2022, cụ thể như sau:

Từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 31/12/2016: 19.992.000 đồng

Từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 21/9/2022: 192.416.466 đồng

Đối trừ số tiền Công ty cổ phần T đã nộp là 25.000.000 đồng

Tổng là: 187.408.466 đồng (Bằng chữ: Một trăm tám mươi bảy triệu, bốn trăm lẻ tám nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng).

(3) Công ty cổ phần T còn phải chịu số tiền lãi chậm trả trong trường hợp chậm thi hành án (nếu có).

Căn cứ để nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài chính:

+ Về đơn giá: Theo Văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về giá thuê ki ốt tầng 1 để Tổng công ty D - Công ty trách nhiệm hữu hạn D truy thu tiền đối với các tổ chức, cá nhân đang sử dụng các ki ốt tầng 1 tại khu đô thị VH, quận LB, thì ki ốt số 02 tầng 1 chung cư K2 khu đô thị VH có đơn giá thuê là 141.742 đồng/$m^2$/tháng;

+ Về diện tích: theo Hợp đồng thuê ki ốt số 229/15/HĐTKÔ ngày 10/3/2015 thì ki ốt số 2 tầng 1 chung cư K2 có diện tích ghi trong Hợp đồng là 20,4m$^2$, đây là diện tích thông thuỷ theo bản vẽ thiết kế. Tuy nhiên, sau đó H đã thuê đơn vị đo đạc chuyên nghiệp tiến hành đo đạc lại diện tích các ki ốt thì ki ốt số 2 tầng 1 chung cư K2 có diện tích thông thuỷ là 19,76m$^2$, diện tích này là cơ sở tính tiền thuê ki ốt từ 01/01/2017 đến nay.

+ Về thời gian: Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, H truy thu tiền sử dụng trái phép các kiốt tầng 1 chưa bàn giao, kể từ ngày 01/6/2016 tính đến ngày xét xử sơ thẩm 21/9/2022 nhưng được chia làm 02 giai đoạn: từ 01/6/2016 đến 31/12/2016 là thời gian còn hiệu lực của Hợp đồng nên diện tích và đơn giá tính theo thoả thuận trong Hợp đồng; thời gian từ 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm đơn giá tính theo Công văn 462, diện tích theo điều chỉnh 19,76m$^2$.

- *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 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố, Kết luận số 811 ngày 13/4/2015 của Thanh tra Chính phủ... đều không có quy định nào cho D và H được quyền cho thuê kiốt, các kiốt này phải bàn giao cho Uỷ ban nhân dân thành phố ngay sau khi hoàn thành việc xây dựng. Hợp đồng cho thuê kiốt được ký kết giữa H với Công ty T tuy được Công ty T tự nguyện giao kết, nhưng vì 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 Công ty 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 Hội đồng xét xử xem xét, cân nhắc khi quyết định.

Cũng tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Toà án áp dụng thời hiệu khi xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Bị đơn* giao nộp (1) Bảng xác nhận khối lượng thanh toán sửa chữa văn phòng ghi ngày 06/6/2022 có chữ ký đại diện chủ đầu tư, không có xác nhận của đơn vị thi công và (2) bản sao Văn bản số 8335/VP-ĐT ngày 22/8/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội gửi Sở Xây dựng. Đề nghị Toà án thụ lý và xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn ngay tại phiên toà, đồng thời đề nghị Toà án thu thập tài liệu, chứng cứ là văn bản số 5243/SXD-QLN ngày 26/7/2022 của Sở Xây dựng vì có thể sẽ có thông tin liên quan đến vụ án này.

Ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Đối với Hợp đồng số 229 bị đơn xác nhận các bên tự nguyện giao kết, kể từ ngày ký Hợp đồng đến 31/5/2016 thì giữa các bên thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, chỉ từ 01/6/2016 mới phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên bị đơn khẳng định đến nay Hợp đồng đã kết thúc, bản thân bị đơn không tranh chấp về Hợp đồng 229.

+ Công ty T đồng ý bàn giao kiốt nhưng cần có thời gian để tìm địa điểm, thay đổi đăng ký kinh doanh, dự kiến là 06 tháng kể từ ngày hôm nay (21/9/2022).

+ Đối với yêu cầu truy thu số tiền sử dụng kiốt: Công ty T nhất trí với đơn giá tại Công văn 462, nhất trí với việc điều chỉnh diện tích, chỉ đề nghị giảm trừ do 02 năm dịch COVID phải dừng hoạt động kinh doanh, kinh tế gặp khó khăn; việc thanh toán số tiền truy thu được chia thành các kỳ với lộ trình khoảng 03 năm kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu phản tố, bị đơn đề nghị Toà án buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền đã đầu tư sửa chữa ki ốt số 02 để ki ốt được hoạt động bình thường, vì qua thời gian ki ốt đã xuống cấp, việc sửa chữa được thực hiện qua nhiều giai đoạn từ 2014, 2015 và lần gần nhất là ngày 06/6/2022. Việc sửa chữa này đại diện Công ty T đã trao đổi miệng với người của H và được sự đồng ý nên mới tiến hành sửa chữa.

- *Nguyên đơn trình bày bổ sung:* Đối với đề xuất về thời hạn bàn giao mặt bằng và lộ trình thanh toán theo đề xuất của bị đơn, nguyên đơn không đồng ý. Đối với đề nghị giảm trừ số tiền truy thu, trường hợp bị đơn tự nguyện bàn giao mặt bằng thì nguyên đơn sẽ đề xuất với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội nhưng là sau khi có bản án/quyết định về nghĩa vụ của bị đơn phải thanh toán số tiền cụ thể là bao nhiêu để trên cơ sở đó mới đề xuất.

- *Đại diện theo uỷ quyền của D:* Việc H ký Hợp đồng cho thuê kiốt và thực hiện việc truy thu tiền sử dụng kiốt, thu hồi mặt bằng là được uỷ quyền của D. Yêu cầu khởi kiện của H là có căn cứ, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2022/DS-KDTM ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội đã xử:*

*Căn cứ các Điều 305, 401, 402, 480, 489 và Khoản 4 Điều 490 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 244 và các Điều 185, 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Khoản 1, 2 và 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2015/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;*

*Xử:*

*1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản lãi trên số tiền truy thu do sử dụng trái phép kiốt tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm, và số tiền sử dụng kiốt phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm của Công ty TNHH H.*

*2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty TNHH H đối với bị đơn là Công ty cổ phần T.*

*2.1. Buộc Công ty cổ phần T phải di rời các tài sản ra khỏi kiốt và trả lại mặt bằng kiốt số 2, tầng 1, chung cư K2 khu đô thị VH, phường GB, quận LB, thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH H.*

*2.2. Bị đơn là Công ty cổ phần T có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt số 2, tầng 1, chung cư K2 khu đô thị VH, phường GB, quận LB, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 21/9/2022 cho Công ty TNHH H số tiền là 187.408.466 đồng (một trăm tám mươi bảy triệu, bốn trăm lẻ tám nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu đồng).*

*3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

*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.*

*4. Về án phí:*

*- Bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng án phí không giá ngạch đối với yêu cầu hoàn trả mặt bằng và 9.370.000 đồng án phí đối với yêu cầu bồi thường. Tổng số tiền án phí sơ thẩm bị đơn là Công ty cổ phần T phải nộp là 12.379.000 đồng.*

*- Hoàn trả nguyên đơn là Công ty TNHH H 3.963.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0016802 ngày 04/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận LB.*

*5. Nguyên đơn, bị đơn và Tổng công ty D có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. UBND thành phố Hà Nội có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án./.*

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Công ty cổ phần T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa hôm nay:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội vắng mặt tại phiên tòa và gửi bài phát biểu có nội dung:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần T được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa Công ty TNHH H với Công ty cổ phần T phát sinh từ đòi tài sản cho thuê và bồi thường thiệt hại, nên được xác định là tranh chấp kinh doanh thương mại.

Bị đơn là Công ty cổ phần T có địa chỉ tại ki ốt số 1+2 chung cư K2, khu đô thị VH, phường GB, quận LB, thành phố Hà Nội, nên Tòa án nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] - Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Ngày 10/3/2015 giữa Công ty TNHH H (viết tắt là H) với Công ty cổ phần T (viết tắt là Công ty T) ký Hợp đồng số 229/15/HĐTKÔ có nội dung: Công ty T thuê ki ốt số 2 tầng 1 chung cư K2 Khu đô thị VH với diện tích 20,4m$^2$, thời gian thuê từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016, giá thuê 140.000 đồng/m$^2$/tháng. Tổng giá trị Hợp đồng là 68.544.000 đồng. Hợp đồng được các bên ký kết trên cơ sở tự do, tự nguyện, nội dung không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên có hiệu lực thi hành.

Sau khi ký Hợp đồng, Công ty T đã nhận mặt bằng để làm văn phòng và đã thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/5/2016 (với số tiền 48.552.000 đồng). Ngày hết hạn Hợp đồng 31/12/2016, hai bên không thỏa thuận gia hạn Hợp đồng, nhưng Công ty T vẫn tiếp tục sử dụng toàn bộ diện tích đã thuê đến nay. Ngày 25/7/2022 Công ty T đã thanh toán thêm tiền thuê ki ốt số 2 cho H số tiền 25.000.000 đồng.

Do hết hạn Hợp đồng, hai bên không ký gia hạn, nên H khởi kiện đề nghị Công ty T phải trả lại toàn bộ diện tích đã thuê là ki ốt số 2 tầng 1 chung cư K2 khu đô thị VH. Án sơ thẩm xử buộc Công ty T phải trả H ki ốt số 2 này là có căn cứ.

Về số tiền thanh toán, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định đơn giá thuê ki ốt số 2 là 140.000 đồng/$m^2$/tháng tại Hợp đồng và không bên nào có ý kiến gì, nên buộc bị đơn phải trả số tiền thuê từ ngày 01/6/2016 đến ngày 31/12/2016 là 19.992.000 đồng. Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 21/9/2022, án sơ thẩm căn cứ vào văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội để làm cơ sở truy thu tiền thuê ki ốt số 2 tầng 1 chung cư K2 khu đô thị VH, với giá thuê là 141.742 đồng/$m^2$/tháng, nên buộc Công ty T phải trả cho H số tiền 192.416.466 đồng. Đối trừ số tiền bị đơn đã nộp 25.000.000 đồng, nên bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn 187.408.466 đồng. Án sơ thẩm xử buộc Công ty T phải trả H số tiền 187.408.466 đồng là có căn cứ.

Tuy nhiên, trong quá trình Công ty T thuê, sử dụng ki ốt từ ngày 01/01/2015 đến nay, do ảnh hưởng 02 năm của dịch bệnh Covid làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty T, bị đơn xin được giảm trừ số tiền truy thu do 02 năm dịch bệnh Covid không kinh doanh được. Hội đồng xét xử thấy là phù hợp, nên chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, giảm trừ cho bị đơn số tiền 67.278.484 đồng, nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 187.408.466 - 67.278.484 đồng = 120.129.982 đồng.

Bác yêu cầu khác của đương sự.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Về án phí: Công ty cổ phần T không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

***Từ những nhận định trên.***

Căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự

## QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 30; Điều 37; Điều 38; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Áp dụng Điều 305; Điều 401; Điều 402; Điều 480; Điều 489; Điều 490 của Bộ luật Dân sự năm 2005

Áp dụng Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Xử:**

- Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần T

- Sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 34/2022/DS-KDTM ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân quận LB, thành phố Hà Nội và xử như sau:

**1.** Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH H đối với khoản lãi trên số tiền truy thu do sử dụng trái phép ki ốt tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm và số tiền sử dụng ki ốt phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH H đối với Công ty cổ phần T.

2.1. Buộc Công ty cổ phần T phải di rời các tài sản ra khỏi ki ốt số 2 và trả lại mặt bằng ki ốt số 2 ở tầng 1 chung cư K2 khu đô thị VH, phường GB, quận LB, thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH H.

2.2. Buộc Công ty cổ phần T phải thanh toán cho Công ty TNHH H số tiền là 120.129.982 đồng.

**3.** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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.

**4.** Về án phí sơ thẩm:

- Công ty cổ phần T phải nộp là 6.006.499 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Hoàn trả Công ty TNHH H 3.965.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0016802 ngày 4/1/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận LB, thành phố Hà Nội.

**5.** Về án phí phúc thẩm:

Hoàn trả Công ty cổ phần T 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0065325 ngày 12/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận LB, thành phố Hà Nội.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**
- VKSND tp Hà Nội;
- CCTHADS quận LB, tp Hà Nội;
- TAND quận LB, tp Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Thái Sơn**