TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ B** **TỈNH B**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2021/DS - ST
Ngày 24 tháng 5 năm 2021
V/v "Yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt và yêu cầu bồi thường thiệt hại từ việc chấm dứt hợp đồng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đình Tư.

2. Bà Hoàng Thị Hồng.

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Thảo - Thư ký Toà án nhân dân thành phố B.

- Đại diệnViện kiểm sát nhân dân thành phố B tham gia phiên Tòa: Ông Trần Văn Trí - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/5/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 49/2021/TLST-DS ngày 23/3/2021 về việc "*Yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki và bồi thường thiệt hại từ việc chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt*"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2021/QĐST-DS ngày 07/5/2021 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:***

1. Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1954. Địa chỉ: số 28, Ba Đa, xã Tân Mỹ, thành phố B, tỉnh B.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Thôn Đông Mo, xã Dĩnh Trì, thành phố B, tỉnh B.

(Nguyên đơn vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

**** Bị đơn:*** Công ty Cổ phần Đại HY.

Địa chỉ trụ sở giao dịch: Thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975. Chức Vụ: Cán

bộ Công ty Cổ phần Đại HY. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

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

Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Do ông Nguyễn Thành B – Chi cục trưởng làm đại diện.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là ông Phạm Nguyễn Kiên, chấp hành viên. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/3/2021 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng K và bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày như sau:

Ngày 15/7/2015 ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T (bên B) và Công ty Cổ phần Đại HY (Bên A) ký hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ với nội dung:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê 01 ki ốt dịch vụ số 01 thuộc quyền quản lý sử dụng của bên A tại Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 30/12/2008 của UBND tỉnh B tại địa chỉ: thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B.

Ki ốt số 01 là ngôi nhà 02 tầng xây liền kề với các ki ốt khác có diện tích một sàn dài 12m x rộng 4,3 = 51,6m2.

Thời gian thuê: kể từ ngày ký hợp đồng 15/7/2015 đến ngày 26/6/2051 tính tròn là 35 năm 11 tháng.

Giá thuê toàn bộ thời gian thuê trên một ki ốt là 250.000.000 đồng.

Giá thuê 1 tháng/1 ki ốt là 250.000.000đ : 35 năm 11 tháng = 580.046 đồng.

Sau khi ký hợp đồng thì tôi đã thanh toán đầy đủ số tiền 250.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Đại HY và Công ty đã bàn giao ki ốt cho ông K, bà T sử dụng từ khi ký hợp đồng đến nay.

Nay do Công ty cổ phần Đại HY bị thi hành án phát mại tài sản để trả nợ cho ngân hàng nên ông K, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt được ký ngày 15/7/2015 giữa Công ty Cổ phần Đại HY và ông K, bà T. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đại HY trả lại cho vợ chồng ông K, bà T số tiền thuê còn lại tạm tính từ 26/3/2021 đến tháng 26/6/2051 là 30 năm.

Cụ thể:

(360 tháng) x (580.046 đ/tháng) = 208.816.560 đồng.

Yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại cho ông K, bà T số tiền trên theo lãi suất do ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm trả nợ là 0,75%/tháng nhân với thời gian từ khi thuê ki ốt đến ngày Tòa án xét xử xơ thẩm nhưng tạm tính là 5 năm 8 tháng.

208.816.560 đồng x 0,75% x 05 năm 8 tháng = 106.496.445 đồng.

Tổng cộng: 208.816.560 đồng + 106.496.445 đồng = 315.313.000đồng.

(Ba trăm mười lăm triệu ba trăm mười ba nghìn đồng).

Ngoài ra tiền thuế đất ông K, bà T đã đóng thuế thay cho Công Ty cổ phần Đại HY là:

07 năm x 1.340.000đ = 9.380.000 đồng.

Tiền thuế đất thu ngay sau khi ký hợp đồng thuê là 5.362.000 đồng.

Tổng cộng: 9.380.000đ + 5.362.000đ = 14.742.000 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty cổ phần Đại HY pH trả cho ông K, bà T là: 330.055.000 đồng.

Đến ngày 20/4/2021 ông K, bà T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Tòa án buộc bị đơn pH trả cho ông K, bà T số tiền thuế ông K, bà T đã nộp thay cho bị đơn là 14.742.000 đồng.

Bị đơn là Công ty cổ phần Đại HY vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày:

Ngày 15/7/2015 ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T (bên B) và Công ty Cổ phần Đại HY (Bên A) ký hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số với nội dung:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê 01 ki ốt dịch vụ số 01 thuộc quyền quản lý sử dụng của bên A tại Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 30/12/2008 của UBND tỉnh B tại địa chỉ: thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B.

Ki ốt số 01 là ngôi nhà 02 tầng xây liền kề với các ki ốt khác có diện tích một sàn dài 12m x rộng 4,3 = 51,6m2.

Thời gian thuê: kể từ ngày ký hợp đồng 15/7/2015 đến ngày 26/6/2051 tính tròn là 35 năm 11 tháng.

Giá thuê toàn bộ thời gian thuê trên một ki ốt là 250.000.000 đồng.

Giá thuê 1 tháng/1 ki ốt là 250.000.000đ : 35 năm 11 tháng = 580.046 đồng.

Sau khi ký hợp đồng thì ông K bà T đã thanh toán đầy đủ số tiền 250.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Đại HY và Công ty đã bàn giao ki ốt cho ông K bà T sử dụng từ khi ký hợp đồng đến nay.

Nay do Công ty cổ phần Đại HY bị thi hành án phát mại tài sản để trả nợ cho ngân hàng nên ông K bà T Yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt được ký ngày 15/7/2015 giữa Công ty Cổ phần Đại HY và ông Nguyễn Hồng K và bà Nguyễn Thị T. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đại HY trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng K và bà Nguyễn Thị T số tiền thuê còn lại tạm tính từ ngày 26/3/2021 đến ngày 26/6/2051 là 30 năm.

Cụ thể:

(360 tháng) x (580.046 đ/tháng) = 208.816.560 đồng.

Yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Hồng K và bà Nguyễn Thị T số tiền trên theo lãi suất ngân hàng là 0,75%/tháng nhân với thời gian từ khi thuê ki ốt đến khi xét xử sơ thẩm nhưng tạm tính là 5 năm 8 tháng.

208.816.560 đồng x 0,75% x 05 năm 8 tháng = 106.496.445 đồng.

Tổng cộng: 208.816.560 đồng + 106.496.445 đồng = 315.313.000đồng.

(Ba trăm mười lăm triệu ba trăm mười ba nghìn đồng).

Ngoài ra ông K, bà T còn yêu cầu Tòa án buộc Công ty pH trả cho bà ông K, bà T tiền thuế đất ông K, bà T đã đóng thuế thay cho Công Ty cổ phần Đại HY là:

07 năm x 1.340.000đ = 9.380.000 đồng.

Tiền thuế đất thu ngay sau khi ký hợp đồng thuê là 5.362.000 đồng.

Tổng cộng: 9.380.000đ + 5.362.000đ = 14.742.000 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty pH trả cho ông K và bà T là: 330.055.000 đồng.

Quan điểm của Công ty cổ phần Đại HY là: Nay do Công ty cổ phần Đại HY gặp khó khăn không còn khả năng trả nợ nên đề nghị cho Công ty trả dần số tiền thuê còn lại sau khi đã trừ đi số tiền tương ứng với thời gian đã thuê. Còn đối với số tiền bồi thường thiệt hại thì Công ty không đồng ý trả.

Đối với số tiền thuê đất đã nộp mà ông K và bà T yêu cầu Tòa án buộc Công ty pH trả lại cho ông K bà T thì Công ty không đồng ý trả với lý do trong hợp đồng thuê nhà đã thỏa thuận bên thuê nhà ông K, bà T có nghĩa vụ pH trả số tiền này.

Người có quyền *lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự thành phố B do ông Phạm Nguyễn Kiên là đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến trình bày:*

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Khu công nghiệp Đình Trám B (viết tắt là Ngân hàng) và Công ty Cổ phần Đại HY ký Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 25/11/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2014.85/HĐTC ngày 29/8/2014. Tài sản thế chấp trong đó có 8 ki ốt gắn liền với diện tích 2.188,1m2 đất tại thửa đất (không số), tờ bản đồ (không số), địa chỉ thửa đất: Thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B. Được UBND tỉnh B cấp Giấy CNQSDĐ số AP 095017 cấp ngày 27/02/2009.

Căn cứ Bản án số 20/2019/KDTM-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B và đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án số 109/QĐ-CCTHADS ngày 12/6/2020 cho thi hành khoản buộc Công ty cổ phần Đại HY pH trả cho Ngân hàng số tiền 5.306.269.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Do Công ty cổ phần Đại HY không tự giác chấp hành nên Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã quyết định cưỡng chế thi hành và hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với Công ty đấu giá hợp danh B Nam. Sau khi tổ chức bán đấu giá, ngày 04/12/2020 toàn bộ tài sản bán đấu giá đã được bán cho Công ty cổ phần tư và đầu tư xây dựng Đức Giang trong đó có ki ốt số 01.

Do Công ty cổ phần Đại HY không chịu bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá nên ngày 10/3/2021, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B tổ chức cưỡng chế và giao tài sản cho đơn bị trúng đấu giá. Các hộ gia đình cá nhân thuê 8 ki ốt đã bàn giao tài sản 8 ki ốt đã thuê của Công ty cổ phần Đại HY theo như yêu cầu của Chi

cục thi hành án dân sự thành phố B.

Nay do Công ty cổ phần Đại HY bị thi hành án phát mại tài sản để trả nợ cho ngân hàng nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của người thuê ki ốt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày quan điểm giải quyết đối với vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên toà sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn thực hiện chưa đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông K, bà T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đại HY.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ ký ngày 15/7/2017 giữa Công ty Cổ phần Đại HY với ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T.

Buộc Công ty Cổ phần Đại HY pH trả cho ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T số tiền tổng cộng là 317.677.417 đồng *(Ba trăm mười bảy triệu một trăm hai mươi nghìn bảy trăm mười chín đồng).* Trong đó: Tiền thuê ki ốt còn lại là 210.556.698 đồng; tiền bồi thường thiệt hại là 107.120.719 đồng.

Về bồi thường thiệt hại: Do Công ty có lỗi dẫn tới tài sản bị phát mại và hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ pH chấm dứt nên cần buộc Công ty pH chịu bồi thương thiệt hại trên số tiền pH trả lại nhân với thời gian đã thuê (từ ngày ký hợp đồng 15/7/2015 đến ngày pH bàn giao cho cơ quan thi hành án là ngày 10/3/2021) nhân với lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm trả nợ là 0,75%/tháng, 9%/năm.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông K, bà T về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn pH trả cho ông K, bà T số tiền thuế ông K, bà T đã nộp là 14.742.000 đồng.

Về án phí và chi phí tố tung: Công ty cổ phần Đại HY pH chịu án phí và chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn, Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xử vắng mặt nên Tòa án quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo như quy định tại Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T với Công ty cổ phần Đại HY là tranh chấp yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ giữa bên cho thuê Công ty cổ phần Đại HY với bên thuê ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T. Bị đơn có địa chỉ tại: thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B, tỉnh B. Do vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc pH biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do vậy, tranh chấp này vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[2]. *Về nội dung*:

Ngày 15/7/2015 ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T (bên thuê, bên B) và Công ty Cổ phần Đại HY, bên cho thuê, bên A ký hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ với nội dung:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê ki ốt dịch vụ số 01 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bên A theo Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 30/12/2008 của UBND tỉnh B tại địa chỉ: thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B.

Ki ốt số 01 là ngôi nhà 02 tầng xây liền kề với các ki ốt khác có diện tích một sàn là dài 12m x rộng 4,3 = 51,6m^2.

Thời gian thuê: Kể từ ngày ký hợp đồng 15/7/2015 đến ngày 26/6/2051.

Nay do Công ty cổ phần Đại HY bị thi hành án phát mại tài sản để trả nợ cho Ngân hàng nên ông K, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt được ký ngày 15/7/2015 giữa Công ty Cổ phần Đại HY và ông K, bà T. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đại HY trả lại cho ông K, bà T số tiền thuê còn lại tạm tính từ 26/3/2021 đến tháng 26/6/2051 là 30 năm. Cụ thể:

(360 tháng) x (580.046 đ/tháng) = 208.816.560 đồng.

Yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại cho ông K, bà T số tiền trên theo lãi suất do ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm trả nợ là 0,75%/tháng nhân với thời gian từ khi thuê ki ốt đến nay nhưng tạm tính là 5 năm 8 tháng.

208.816.560 đồng x 0,75% x 05 năm 8 tháng = 106.496.445 đồng.

Tổng cộng: 208.816.560 đồng + 106.496.445 đồng = 315.313.000đồng.

Ông K, bà T rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Tòa án buộc bị đơn pH trả cho ông K, bà T số tiền thuế ông K, bà T đã nộp thay cho bị đơn là 14.742.000 đồng.

Công ty Cổ phần Đại HY chỉ đồng ý trả dần số tiền thuê còn lại sau khi đã trừ đi số tiền tương ứng với thời gian đã thuê. Còn đối với số tiền bồi thường thiệt hại thì Công ty không đồng ý trả.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Khu công nghiệp Đình Trám B và Công ty Cổ phần Đại HY ký Hợp đồng tín dụng số 2502LAV 201401825 ngày 12 tháng 9 năm 2014. Hạn mức tín dụng (HMTD) được cấp: 5.800.000.000 đồng. Trong đó: Hạn mức cho vay: 5.800.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên trong đó có 1.563m^2 nhà thương mại dịch vụ, dãy ki ốt thuộc Giấy CNQSD đất số AE 868 727 do UBND tỉnh B cấp ngày 26/6/2006 cho Công ty Cổ phần Đại HY, theo Hợp đồng thế chấp số: 2014.85/ HĐTC ngày 29/8/2014.

Sau khi thế chấp tài sản vay vốn ngân hàng, ngày 15/7/2015 Công ty cổ phần đại HY cho ông K, bà T thuê ki ốt dịch vụ số 04.

Việc Công ty cổ phần Đại HY cho thuê tài sản đang thế chấp nhưng không thông báo cho bên thuê tài sản ông K, bà T biết về việc tài sản cho thuê đang được thế chấp tại Ngân hàng cũng như không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng theo như quy định tại Điều 3 Hợp đồng thế chấp số: 2014.85/ HĐTC ngày 29/8/2014 quy định quyền của bên B (Công ty Cổ phần Đại HY): "*Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nếu được Bên A (Agribank Chi nhánh Khu công nghiệp Đình Trám B) chấp thuận bằng văn bản nhưng pH thông báo cho bên thuê, bên mượn tài sản biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được thế chấp, đồng thời pH thỏa thuận trong Hợp đồng cho thuê, cho mượn:"Nếu tài sản cho thuê, cho mượn bị xử lý để thu hồi nợ, bên thuê, bên mượn có trách nhiệm giao tài sản cho bên A và hợp đồng cho thuê, cho mượn sẽ chấm dứt (Kể cả trường hợp hợp đồng thuê tài sản chưa hết hiệu lực".*

Sau khi vay vốn ngân hàng, do không trả được gốc, lãi đến hạn nên Ngân hàng đã khởi kiện Công tycổ phần Đại HY. Tòa án nhân dân thành phố B đã xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh B đã xét xử phúc thẩm buộc Công ty cổ phần Đại HY pH trả số tiền vay. Nếu không trả được sẽ phát mại tài sản thế chấp (trong đó có ki ốt số 01) để trả nợ cho ngân hàng. Do Công ty cổ phần Đại HY không tự giác chấp hành nên Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã quyết định cưỡng chế thi hành và hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với Công ty đấu giá hợp danh B Nam. Sau khi tổ chức bán đấu giá, ngày 04/12/2020 toàn bộ tài sản bán đấu giá đã được bán cho Công ty cổ phần tư và đầu tư xây dựng Đức Giang (trong đó có ki ốt số 01).

Do Công ty cổ phần Đại HY không chịu bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá nên ngày 10/3/2021, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B tổ chức cưỡng chế và giao tài sản cho đơn bị trúng đấu giá. Các hộ gia đình cá nhân thuê 8 ki ốt đã bàn giao tài sản 8 ki ốt đã thuê của Công ty cổ phần Đại HY theo như yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Nay do Công ty cổ phần Đại HY bị thi hành án phát mại tài sản để trả nợ cho

Ngân hàng nên ông K, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt được ký ngày 15/7/2015 giữa Công ty Cổ phần Đại HY và ông K, bà T và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty cổ phần Đại HY. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà T.

Về bồi thường thiệt hại: Do Công ty cổ phần Đại HY có lỗi dẫn tới tài sản bị phát mại và hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ pH chấm dứt nên cần buộc Công ty cổ phần Đại HY pH chịu bồi thương thiệt hại trên số tiền pH trả lại nhân với thời gian đã thuê (từ ngày ký hợp đồng 15/7/2015 đến ngày pH bàn giao cho cơ quan thi hành án là ngày 10/3/2021) nhân với lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm trả nợ là 0,75%/tháng, 9%/năm. Cụ thể như sau:

Thời gian thuê: kể từ ngày ký hợp đồng 15/7/2015 đến ngày 26/6/2051 làm tròn là 35 năm 11 tháng.

Giá thuê toàn bộ thời gian thuê ki ốt là 250.000.000 đồng.

Giá thuê 1 tháng/1 ki ốt là 250.000.000đ : 35 năm 11 tháng = 580.046 đồng.

Thời gian đã thuê từ ngày 15/7/2015 đến 10/3/2021 là 5 năm 7 tháng 25 ngày.

Thời gian thuê còn lại của hợp đồng tính từ ngày 26/3/2021 đến 26/6/2051 là 30 năm 3 tháng.

Số tiền thuê còn lại Công ty pH trả lại cho ông K, bà T là:

(30 năm 3 tháng) x 580.046đ/tháng = 210.556.698 đồng.

Số tiền bồi thương thiệt hại pH trả lại cho ông K, bà T là:

210.556.698 đ x (9%/năm, 0.75%/tháng, 0,025%/ngày) x (05 năm 07 tháng 25 ngày) = 107.120.719 đồng.

Tổng cộng: 210.556.698 đồng + 107.120.719 đồng = 317.677.417 đồng *(Ba trăm mười bẩy triệu một trăm hai mươi nghìn bẩy trăm mười chín đồng)*.

*[3]. N*gày 20/4/2021 ông K, bà T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Tòa án buộc bị đơn pH trả cho ông K, bà T số tiền thuế ông K, bà T đã nộp là 14.742.000 đồng. Bị đơn không có ý kiến gì về việc rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ yêu cầu này.

[4]. Về chi phí thẩm định tài sản quyết toán hết 3.000.000 đồng ông K, bà T đã tạm ứng số tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của ông K, bà T được chấp nhận nên ông Công ty cổ phần Đại HY pH chịu số tiền này. Ông K, bà T được nhận lại số tiền này khi Công ty cổ phần Đại HY nộp.

[5]. *Về án phí:* Công ty cổ phần Đại HY pH chịu án phí về tuyên bố chấm dứt hợp đồng không có giá ngạch và án phí có giá ngạch về việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng do yêu cầu của ông K, bà T được tòa án chấp nhận.

[6]. Đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố B là hoàn toàn phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ Điều 419, khoản 5 Điều 422, Điều 472 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Khoản 9 Điều 6, điểm c khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đại HY.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ ký ngày 15/7/2017 giữa Công ty Cổ phần Đại HY với ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T đối với ki ốt số 01 (gắn liền với diện tích 2.188,1m^2 đất tại thửa đất (không số), tờ bản đồ (không số), địa chỉ thửa đất: Thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B; Được UBND tỉnh B cấp Giấy CNQSDĐ số AP 095017 cấp ngày 27/02/2009 cho Công ty cổ phần Đại HY).

Buộc Công ty Cổ phần Đại HY pH trả cho ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T số tiền tổng cộng là 317.677.417 đồng *(Ba trăm mười bẩy triệu một trăm hai mươi nghìn bẩy trăm mười chín đồng)*. Trong đó: Tiền thuê ki ốt còn lại là 210.556.698 đồng; tiền bồi thường thiệt hại là 107.120.719 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn pH trả cho ông K, bà T số tiền thuế ông K, bà T đã nộp là 14.742.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án là 10%/năm.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ tài sản: Buộc Công ty cổ phần Đại HY pH chịu 3.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Hồng K, bà Nguyễn Thị T được nhận lại 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* khi Công ty cổ phần Đại HY nộp.

3. Về án phí: Công ty cổ phần Đại HY pH chịu 16.183.870 đồng *(Mười sáu triệu một trăm tám mươi ba nghìn tám trăm bẩy mươi đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí 4.125.000 đồng *(Bốn triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng)* đã nộp tại Biên lai số AA/2018/0001975 ngày 23/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 pH thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- TAND T. B;
- VKSND tỉnh B;
- VKS TP B,
- CCTHA dân sự TP.
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Văn Trường

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**