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

Bản án số: 274/2023/DS-PT
Ngày: 19/6/2023
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: Bà Trần Thị Liên Anh
Các thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng
Ông Trương Chí Anh
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Ông Lê Đức Phương, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 6 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 141/2023/TLPT-DS ngày 13/4/2023 về việc "Tranh chấp đòi tài sản cho thuê phát sinh từ Hợp đồng và bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2022/DS-ST ngày 22, 27/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2023/QĐ-PT ngày 25/5/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 243/QĐPT-HPT ngày 05/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS)

Địa chỉ: Số 1 Nguyễn Hữu Thọ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Thiều Hữu Hảo, Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc Huy, Giám đốc Xí nghiệp 4; ông Nguyễn Chiến Thắng, Phó Giám đốc Xí nghiệp 4.

Địa chỉ: Chi nhánh Công ty TNHH MTV dịch vụ nhà ở và khu đô thị - Xí nghiệp 4 – Số 1 Nguyễn Hữu Thọ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. (Giấy ủy quyền số 95/UQ-HUDS ngày 8/5/2023)

Bị đơn: Ông Phan Thành Quân, sinh năm 1980;

Trú tại: Lô TT3 – 16, tổ 8 phường Giang Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trịnh Khánh Toàn, sinh năm 1972; trú tại: Số 16 ngách 3 ngõ 814 đường Láng,

phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. Luật sư Nguyễn Hữu Hùng, Công ty Luật TNHH MTV Phù Sa; địa chỉ: P2606 tòa nhà HH2 Bắc Hà, số 15 Tố Hữu, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số 12 phố Lê Lai, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đức Thắng, Phó Trưởng phòng quản lý nhà và thị trường bất động sản, Sở Xây dựng Hà Nội. Ông Lê Khắc Thiệp, chuyên viên phòng quản lý nhà và thị trường bất động sản, Sở Xây dựng Hà Nội.

(Văn bản số 37/GUQ-UBND ngày 04/4/2023 của UBND Thành phố Hà Nội v/v cử cán bộ tham gia tố tụng).

2. Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)

Địa chỉ: Tòa nhà HUD TOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoài Đông, Tổng Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Phú Chung, Phó Giám đốc BLQ DA số 11; ông Trương Đình Mẫn, Trưởng phòng Đầu tư BQL DA số 11.

(Giấy ủy quyền số 1470/UQ-HUD ngày 18/5/2023 của HUD)

3. Ông Phạm Duy Khang.

4. Bà Trần Thị Châm.

5. Anh Phạm Duy Anh.

Cùng HKTT: Số 2/168 phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Do có kháng cáo của ông Phan Thành Quân là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị *(sau đây gọi tắt là "nguyên đơn" hoặc "HUDS")* là đơn vị 100% vốn Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị *(sau đây gọi tắt là "Tổng HUD")* 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 Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

Ngày 25/4/2010, HUDS giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 156/10/HĐTKÔ với ông Phan Thành Quân với những nội dung chính sau đây:

✓ Địa điểm: Kiốt số 11, tầng 1, chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội;

✓ Diện tích thuê: 20m^2 (tính theo thiết kế);

✓ Mục đích: Mở văn phòng làm việc, bán tạp hóa.

✓ Thời hạn: Từ ngày 25/4/2010 đến hết ngày 24/03/2012;

✓ Đơn giá thuê (đã bao gồm cả thuế VAT): 72.000 đồng/m^2/ tháng. Tổng cộng giá trị hợp đồng là: 33.120.000 đồng

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

Ngày 25/4/2011, HUDS và ông Quân tiếp tục ký Phụ lục Hợp đồng số 156-01/2011/PLHĐ, theo đó các hạng mục được điều chỉnh cụ thể như sau:

✓ Thời hạn thuê: từ ngày 25/4/2011 đến hết ngày 24/4/2013

✓ Diện tích thuê: tính theo bản vẽ hoàn công là 23m^2

✓ Giá thuê: Từ ngày 25/4/2011 đến hết ngày 24/4/2012 là 100.000đ/m^2/tháng, từ ngày 25/4/2012 đến hết ngày 24/02/2013 là 120.000đ/m^2/tháng.

Sau khi Hợp đồng hết hiệu lực, ông Quân 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 ông Quân thanh toán tiền sử dụng mặt bằng kiốt, thanh lý Hợp đồng và trả lại mặt bằng kiốt số 11, tầng 1, chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng cho HUDS nhưng ông Quân không hợp tác.

Yêu cầu cụ thể của Nguyên đơn:

(1) Đề nghị Tòa án quận Long Biên buộc ông Phan Thành Quân và những người liên quan di rời tài sản và trả lại mặt bằng kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị;

(2) Yêu cầu ông Phan Thành Quân bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị tương đương với số tiền thuê mặt bằng kiốt tạm tính từ ngày **01/6/2016** đến hết ngày **22/9/2022 211.970.648** đồng.

Bị đơn ông Quân trình bày: Giữa ông Quân và Công ty HUDS có ký Hợp đồng cho thuê kiốt đối với kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Về nội dung Hợp đồng, ông Quân không có ý kiến gì, xác nhận đã thanh toán hết tiền thuê kiốt theo thỏa thuận tại Hợp đồng. Năm 2013, do bên HUDS đơn phương tăng giá mà không có sự thỏa thuận giữa hai bên nên ông Quân chỉ trả một phần tiền thuê ki ốt sau đó không trả nữa. Khoảng năm 2013, ông Quân có cho ông Khang mượn ki ốt để sử dụng và ông Khang có gửi tiền thù lao cho ông Quân. Ông Quân và ông Khang có thỏa thuận khi nào ông Quân cần sử dụng ki ốt sẽ thông báo để ông Khang di dời trả lại ki ốt cho ông Quân. Đến nay giữa ông Quân và ông Khang không có tranh chấp gì về ki ốt này.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: (1) không đồng ý trả lại mặt bằng Kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 KĐT Việt Hưng và (2) không chấp nhận số tiền bồi thường thiệt hại, bởi những lý do sau:

- Năm 2010 ông Quân đã phải bỏ ra một số tiền rất lớn để mua lại Hợp đồng và để được ký Hợp đồng với HUDS (mặc dù người nhận tiền không phải là người của HUDS);

- Từ 7 năm trở lại đây, HUDS đã cho người cắt nước của ki ốt nên gây khó khăn trong quá trình sử dụng.

- Bị đơn vẫn mong muốn được tiếp tục thuê kiốt và chấp hành việc đóng tiền, nhưng là do chưa thống nhất được mức giá nên chưa nộp. Đề nghị HUD, HUDS và UBND Thành phố Hà Nội xem xét tạo điều kiện cho bị đơn được tiếp tục thuê kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 KĐT Việt Hưng.

Mặt khác kinh tế suy thoái, dịch bệnh triền miên, thời gian dịch Covid-19 thì cửa hàng phải đóng cửa ngừng kinh doanh 02 năm dẫn đến kinh tế khó khăn đề nghị xem xét giảm tiền thuê cho ông Quân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) – Bộ Xây dựng *(sau đây gọi tắt là "Tổng HUD")* ***trình bày:*** Công ty HUDS vẫn đang được Tổng Công ty HUD giao quản lý các kiốt, truy thu tiền thuê các kiốt liên quan đến vụ án và thực hiện việc thu hồi để bàn giao kiốt cho các cấp ngành theo Hợp đồng số 114/HĐKT-TCT ngày 14/11/2006 và Văn bản số 2836/HUD-PCTT ngày 12/9/2019 về việc giao nhiệm vụ/uỷ quyền cho Công ty HUDS.

Thực hiện các công việc được giao nêu trên trong bối cảnh bên thuê không tự nguyện hoàn trả kiốt và trả tiền thuê, HUDS khởi kiện các cá nhân, tổ chức đang chiếm giữ kiốt để yêu cầu bàn giao và trả số tiền tương ứng với thời gian chiếm giữ mặt bằng kiốt 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND 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 UBND thành phố và Sở Xây dựng ban hành liên quan đến tranh chấp hợp đồng thuê kiốt, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Duy Khang, bà Trần Thị Châm, anh Phạm Duy Anh trình bầy: Hiện nay gia đình ông Khang đang kinh doanh bán bún đậu bún bò tại ki ốt số 11 tầng 1, chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng. Ki ốt này là của ông Phan Thành Quân cho ông Phạm Duy Khang thuê lại để sử dụng. Đến nay gia đình ông Khang không có tranh chấp gì với ông Quân về ki ốt này. Quá trình sử dụng, gia đình ông Khang không tôn tạo sữa chữa gì. Nếu ông Quân phải trả lại ki ốt cho Huds, gia đình ông Khang sẽ tự nguyện di dời và trả lại ki ốt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2022/DS-ST ngày 22, 27/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) đối với bị đơn là ông Phan Thành Quân.

2. Buộc ông Phan Thành Quân, ông Phạm Duy Khang, Phạm Duy Anh, Trần Thị Châm phải di rời các tài sản ra khỏi kiốt và trả lại mặt bằng kiốt số 11, tầng 1, chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS).

3. Bị đơn là ông Phan Thành Quân có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn tương ứng với số tiền thuê ki ốt số 11, tầng 1, chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 27/9/2022 cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị số tiền là **212.437.132** đồng.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn ông Phan Thành Quân kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Bị đơn ông Phan Thành Quân và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Hợp đồng thuê ki ốt giữa ông Quân và HUDS là vô hiệu. Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 122,123,128,129 BLDS sửa án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng Hợp đồng thuê ki ốt giữa ông Quân và HUDS là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng ông Quân trả lại ki ốt cho HUDS và HUDS trả lại tiền thuê cho ông Quân. Trường hợp, HĐXX xác định hợp đồng thuê ki ốt có hiệu lực pháp luật thì đề nghị HĐXX xác định số tiền ông Quân phải thanh toán trên cơ sở thời gian thực tế sử dụng.

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) – Bộ Xây dựng đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND Thành phố Hà Nội, ông Phạm Duy Khang, bà Trần Thị Châm, anh Phạm Duy Anh vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2022/DS-ST ngày 22, 27/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, 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 hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Thành Quân nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND Thành phố Hà Nội có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Phạm Duy Khang, bà Trần Thị Châm, anh Phạm Duy Anh vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được tống đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa. HĐXX xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 BLTTDS

Về nội dung:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, văn bản ý kiến nguyên đơn đã khẳng định rõ yêu cầu khởi kiện gồm có: *(1) Truy thu tiền sử dụng trái phép kiốt số 11 tầng 1 KĐT Việt Hưng và (2) Thu hồi mặt bằng các kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 KĐT Việt Hưng để bàn giao cho UBND Thành phố Hà Nội. "Đối với Hợp đồng cho thuê kiốt thì không tranh chấp, các bên tham gia hợp đồng đều chấp hành đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bên thuê và cho thuê trong thời gian HĐ còn hiệu lực pháp luật. Đến nay hợp đồng đều đã hết hiệu lực, việc bên thuê không trả lại mặt bằng là đang sử dụng trái phép và vi phạm pháp luật.*

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng thừa nhận việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, quá trình thực hiện hợp đồng không xảy ra vấn đề gì, chỉ đến khoảng năm 2013, khi HUDS thông báo tăng giá thuê mà không có sự thỏa thuận nên ông Quân không đóng tiền thuê và HUDS yêu cầu bàn giao các kiot cho UBND thành phố thì ông Quân không tiếp tục nộp tiền, cũng không bàn giao kiot nên mới xẩy ra tranh chấp.

Đến nay kiốt số 11-K1 KĐT Việt Hưng vẫn nằm trong số các kiốt được UBND Thành phố Hà Nội yêu cầu Tổng HUD thu hồi để bàn giao cho Thành phố, Tổng HUD giao cho HUDS và các đơn vị thành viên thực hiện nhiệm vụ này. Mặt khác, Hợp đồng thuê kiốt số 156/10/HĐTKÔ ngày 25/4/2010 được ký kết giữa HUDS với ông Phan Thành Quân. Toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của UBND TP Hà Nội, đại diện ủy quyền của HUDS đều không có tranh chấp về ki ốt này đối với HUDS và có quan điểm việc HUDS khởi kiện là đúng có cơ sở. Do vậy HUDS có quyền khởi kiện.

Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) là doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật, có đăng ký kinh doanh, có cơ cấu tổ chức, có tài sản và hạch toán độc lập và được nhân danh mình tham gia quan hệ pháp luật một cách độc lập. Do vậy, HUDS là pháp nhân theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật dân sự.

Xét Hợp đồng số 156/10/HĐTKÔ ngày 25/4/2010, nhận thấy:

Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) 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 lần đầu ngày 03/01/2006, thay đổi lần thứ thứ 9 ngày 04/7/2013, thứ 12 ngày 08/7/2020 với các ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp; cung cấp quản lý các dịch vụ nhà ở cao tầng, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác các dịch vụ kiốt;...

Theo Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của UBND Thành phố Hà Nội thì Tổng HUD được giao là Chủ đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Việt Hưng. Theo đó, Thành phố thu hồi 1.980.233m^2 đất tại các phường Việt Hưng, Giang Biên, Thượng Thanh, Đức Giang, quận Long Biên giao cho Tổng HUD để đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Việt Hưng, diện tích tầng 1 làm dịch vụ, đối với tầng 1 các chung cư cao tầng phải bàn giao cho Thành phố, không tính tiền.

Năm 2011, Tổng HUD hoàn thành xây dựng dự án Khu đô thị mới Việt Hưng và đưa vào sử dụng. Sau đó Tổng HUD giao cho HUDS quản lý vận hành 27 chung cư 05 tầng, 12 chung cư cao tầng tại KĐT Việt Hưng, bao gồm việc quản lý và cho thuê 74 kiốt, 08 siêu thị tầng 1 từ năm 2006 thông qua giao kết Hợp đồng số 114/HĐKT-TCT ngày 14/11/2006 giữa Tổng HUD và HUDS, cho đến nay Tổng HUD vẫn xác nhận HUDS vẫn đang được HUD giao quản lý các kiốt, truy thu tiền sử dụng kiốt theo Hợp đồng số 114 ngày 14/11/2006 và Văn bản số 2836/HUD-PCTT ngày 12/9/2019 về việc giao nhiệm vụ/uỷ quyền cho Công ty HUDS. Theo đó, HUDS đã ký hợp đồng thuê kiốt, siêu thị tại ki ốt 11 tầng 1 chung cư K1 tầng KĐT mới Việt Hưng với ông Phan Thành Quân.

Hợp đồng thuê kiốt số 156/10/HĐTKÔ ngày 25/4/2010 giữa HUDS với ông Phan Thành Quân về việc thuê kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 có thời hạn thuê từ ngày **25/4/2010** đến hết ngày **24/3/2012.** Nội dung chính của hợp đồng: HUDS đồng ý cho ông Phan Thành Quân thuê mặt bằng kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng. (*Bỏ phần trong giai đoạn này.....vì từ **25/4/2010** đến hết ngày **24/3/2012** không có những VB đó*)

Tại Kết luận số 811 và các văn bản của UBND Thành phố đều xác định Tổng HUD và các đơn vị thành viên không bàn giao các kiốt tầng 1 chung cư cao tầng cho Thành phố mà ký hợp đồng cho thuê kiốt và thu tiền đối với các tổ chức, cá nhân là không đúng. Tuy nhiên cũng tại các văn bản số 57/TB-UBND ngày 05/4/2016 (BL.215), số 3232/UBND-KT ngày 01/6/2016 (BL. 87), số 107/TB-VP ngày 16/4/2019 (BL.210) của UBND Thành phố đã chỉ đạo HUD dừng việc tiếp tục cho thuê, *"xây dựng phương án sử dụng tầng 1..."*, *"đối với các kiốt đến 31/12/2019 hết hạn hợp đồng: yêu cầu Tổng HUD bàn giao cho UBND quận Long Biên để tổ chức đấu giá theo quy định ngay sau khi hết hạn hợp đồng"*, *"đối với 82 kiốt hợp đồng mà Tổng HUD đã ký kết và kết thúc từ 01/6/2016: ... chỉ cho phép thuê đến hết 31/12/2019, sau đó Tổng HUD thu hồi và bàn giao cho UBND quận Long Biên"...* Do vậy, được xem là UBND Thành phố yêu cầu Tổng HUD khắc phục sai phạm, không buộc phải thu hồi, huỷ bỏ các hợp đồng thuê tại thời điểm trước mà vẫn cho tồn tại đến hết 31/12/2019, tuy nhiên phải thu hồi mặt bằng để thực hiện việc bàn giao, truy thu tiền sử dụng kiốt và nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng hợp đồng cho thuê kiốt được ký kết giữa HUDS với ông Quân là vô hiệu do HUDS không có thẩm quyền ký hợp đồng nên HUDS không có quyền đòi tiền cũng như đòi mặt bằng kiốt là không có cơ sở.

Ngày 25/4/2010 HUDS và bị đơn là ông Phan Thành Quân đã ký kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 156/10/HĐTKÔ có nội dung: HUDS đồng ý cho ông Phan Thành Quân thuê mặt bằng kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng, diện tích thuê là 20m^2, thời hạn hợp đồng tính từ ngày 25/4/2010 đến hết ngày 24/3/2012, mức giá thuê là 72.000 đồng/m^2/tháng, tổng giá trị hợp đồng là 33.120.000 đồng. Ngày 25/4/2011, HUDS và ông Quân tiếp tục ký phụ lục hợp đồng số 156 – 01/2011/PLHĐ với nội dung điều chỉnh về thời hạn thuê" kể từ ngày 25/4/2012 đến hết ngày 24/4/2013, điều chỉnh diện tích thuê: 23m^2 theo bản vẽ hoàn công, điều chỉnh về giá thuê: Từ ngày 25/4/2011 đến hết ngày 24/4/2012 áp dụng giá thuê là 100.000 đ/m^2/ tháng, từ ngày 25/4/2012 đến hết ngày 24/4/2013 áp dụng giá thuê là 120.000 đồng. Nội dung và hình thức hợp đồng và phụ lục hợp đồng nêu trên phù hợp với quy định tại các Điều 401, 402, 403, 404, 405 và 406 của Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng và phụ lục hợp đồng 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 phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên tham gia giao kết.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thực hiện Hợp đồng thuê kiốt số 156/10/HĐTKÔ, HUDS đã bàn giao kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 KĐT mới Việt Hưng cho ông Phan Thành

Quân. Trong thời hạn của Hợp đồng và phụ lục hợp đồng thì HUDS với tư cách là bên cho thuê kiốt đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và trách nhiệm theo hợp đồng hai bên đã ký kết. Sau khi hết thời hạn thuê theo thỏa thuận giữa hai bên không ký thêm phụ lục hoặc gia hạn hợp đồng, ngoài ra HUDS phải tiếp nhận và thực hiện theo chỉ đạo của UBND Thành phố Hà Nội, là tiến hành bàn giao các kiốt, siêu thị tầng 1 KĐT mới Việt Hưng cho UBND Thành phố quản lý. Theo đó, HUDS đã dừng thu tiền thuê kiốt và thông báo tới ông Phan Thành Quân về việc di chuyển tài sản, bàn giao mặt bằng các kiốt đang thuê cho HUDS là phù hợp với quy định của pháp luật và thoả thuận trong hợp đồng. Từ năm 2016 đến thời điểm trước khi Tòa án giải quyết vụ án, HUDS yêu cầu ông Quân bàn giao ki ốt, ông Quân cũng thừa nhận có biết việc này nhưng ông không đồng ý bàn giao theo yêu cầu của HUDS.

Ông Quân thừa nhận đã thực hiện việc thanh toán tiền thuê kiốt nhưng đến thời điểm nào và số tiền cụ thể bao nhiêu thì ông không nhớ rõ. Ông chỉ nhớ sau khi phát sinh mâu thuẫn, phía HUDS đã cho người cắt nước khoảng 7 năm nay đối với ki ốt của ông. Như vậy, việc ông Quan không nộp tiền sử dụng kiốt và không bàn giao mặt bằng kiốt cho HUDS là có thật.

Về yêu cầu bị đơn di chuyển tài sản và trả lại mặt bằng kiốt: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn xác nhận hiện hay cho ông Khang mượn ki ốt để kinh doanh. Ông Khang và ông Quân đều khẳng định không có tranh chấp với nhau liên quan đến ki ốt 11 tầng 1 chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng. Ông Khang tự nguyện sẽ di dời toàn bộ đồ đạc vật dụng của mình hiện đang để tại ki ốt nếu có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Theo quy định tại Điều 256 của Bộ luật dân sự 2005: *"Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc chiếm hữu hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó"*.

Kể từ sau ngày 25/4/2013 là ngày hết thời hạn thuê theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng, các bên không ký hợp đồng mới hoặc gia hạn hợp đồng cũ, nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại mặt bằng kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 cho nguyên đơn, bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải di chuyển tài sản và bàn giao kiốt số 11, tầng 1 chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng cho nguyên đơn là có cơ sở.

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 11 tầng 1 chung cư K1 KĐT Việt Hưng từ 01/6/2016:

Tính đến nay hợp đồng thuê đã hết hạn, 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.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 30/9/2019, quá trình giải quyết vụ án bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 nên nguyên đơn yêu cầu bổ sung bồi thường thiệt hại tương ứng với tiền thuê mặt bằng tính đến ngày xét

xử sơ thẩm, yêu cầu bổ sung của nguyên đơn nằm trong phạm vi khởi kiện nên được chấp nhận để xem xét.

Về diện tích: Diện tích ghi trong hợp đồng 20m^2 là trên cơ sở bản vẽ, tuy nhiên ngay từ tháng 6/2014 HUDS đã mời đơn vị chuyên nghiệp tiến hành đo đạc lại diện tích các kiốt trong đó có kiốt số 11 tầng 1 chung cư K1 , cũng kể từ 2014 tới nay, diện tích thông thuỷ của kiốt số 3-P1 làm cơ sở tính tiền thuê kiốt được điều chỉnh là 19,8m^2. Việc điều chỉnh giảm diện tích trong đơn khởi kiện có lợi cho bị đơn, nên ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

Về đơn giá làm căn cứ truy thu: HUDS 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 tại nhà P1 là 141.359đồng/m^2/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. Bị đơn cho rằng tại Điều 3 của Văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021, UBND thành phố giao cho Sở Tài chính dự thảo văn bản gửi Bộ Tài chính đề nghị hướng dẫn nguyên tắc, phương pháp, thẩm quyền xác định gía thuê kiốt tầng 1 để HUD truy thu của các hộ đang sử dụng.

Tại Văn bản số 17720/BTC-QLCS ngày 08/11/2021 của Bộ Tài chính gửi UBND thành phố Hà Nội, theo đó Bộ Tài chính không có cơ sở pháp lý để hướng dẫn UBND Thành phố về nguyên tắc, phương pháp, thẩm quyền xác định giá thuê kiốt tầng 1 để HUD truy thu số tiền đối với tổ chức, cá nhân như đề xuất. Phía bị đơn cho rằng giá mà HUDS đưa ra là cao so với thực tế nhưng không chứng minh được giá thuê thực tế tại vị trí kiốt thuộc chung cư P1 KĐT Việt Hưng với từng thời điểm cụ thể là bao nhiêu. Do vậy, tính đến thời điểm xét xử, Phụ lục kèm theo văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021 của UBND Thành phố Hà Nội vẫn là tài liệu có giá trị để HUDS thực hiện việc áp giá truy thu.

Về số tiền truy thu: HUDS yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả cho HUDS số tiền theo đơn giá là 141.359đ/m^2/tháng tương ứng với thời gian là 2.276 ngày (tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày xét xử sơ thẩm là 27/9/2022), đơn giá là 141.359đ/m^2/tháng, số tiền cụ thể bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn là 212.437.132 đồng

Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án, cần áp dụng các Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chậm thi hành án. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu khoản lãi chậm trả khi thi hành án là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Quân

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, ông Quân phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Phan Thành Quân phải chịu 10.621.856 đồng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng đối với yêu cầu đòi ki ốt do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, tổng số tiền án phí mà ông Phan Thành Quân phải chịu là 10.921.856 đồng

- Hoàn trả lại nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp tại Chi cục thi hành án quận Long Biên.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2022/DS-ST ngày 22, 27/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 305, 401, 402, 480, Khoản 4 Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) đối với bị đơn là ông Phan Thành Quân.

2. Buộc ông Phan Thành Quân, ông Phạm Duy Khang, Phạm Duy Anh, Trần Thị Châm phải di rời các tài sản ra khỏi kiốt và trả lại mặt bằng kiốt số 11, tầng 1, chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS).

3. Bị đơn là ông Phan Thành Quân có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn tương ứng với số tiền thuê ki ốt số 11, tầng 1, chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 27/9/2022 cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị số tiền là **212.437.132** đồng

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Quân phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0065324 ngày 12/10/2022 của Chi cục thi hành án quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn là ông Phan Thành Quân phải chịu 10.621.856 đồng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng đối với yêu cầu đòi ki ốt do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, tổng số tiền án phí mà ông Phan Thành Quân phải chịu là 10.921.856 đồng

- Hoàn trả lại nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp Chi cục

thi hành án quận Long Biên 12.258.000 đồng theo Biên lai số 0017190 ngày 23/10/2020.

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 phải trả cho 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Long Biên;*
- *Chi cục THADS quận Long Biên;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Trần Thị Liên Anh