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: 41/2024/DS-PT
Ngày: 19/01/2024
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

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Đức Thắng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 649/2023/TLPT-DS ngày 20/12/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê kiot và bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 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 658/2023/QĐ-PT ngày 25/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 09/2024/QĐ-PT ngày 10/01/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty TNHH MTV D1 ở và khu đô thị (HUDS)**.

Địa chỉ: Số A N, phường Đ, quận H, 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 D1 ở và khu đô thị; Ông Trương Quốc H1 – Giám đốc – Chi nhánh Công ty TNHH MTV D1 ở và khu đô thị -; Ông Nguyễn Chiến T – Phó giám đốc -Chi nhánh Công ty TNHH MTV D1 ở và khu đô thị -; Bà Đinh Thị T1-chuyên viên phòng Pháp chế - Công ty TNHH MTV D1 ở và khu đô thị.

(Có mặt ông T, bà T1)

Bị đơn: **Ông Lương Mạnh D**, sinh năm 1953

Nơi ở: số A, lô BT03, khu đô thị V, phường Đ, quận L, Hà Nội.

Địa chỉ nơi làm việc: 167 đường X, phường D, quận C, Hà Nội

Đại diện ủy quyền: Công ty L2 do luật sư Bùi Thị L1 là giám đốc đại diện.

Địa chỉ: A phố S, phường S, quận L, Hà Nội.

(Có mặt bà L1)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân Thành phố H.

Địa chỉ: A phố L, quận H, Thành phố Hà Nội (Vắng mặt).

2. Tổng Công ty Đ1 (HUD).

Địa chỉ: Tầng B, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà HUD TOWER, số C L, phường N, quận T, 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 Q- Tổng Công ty Đ1; Ông Trương Đình M-Trưởng phòng Đầu tư Ban Q- Tổng Công ty Đ1 (Có mặt ông C).

Người kháng cáo: Ông Lương Mạnh D.

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 D1 ở và khu đô thị (HUDS) trình bày:

Công ty TNHH một thành viên D1 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 Đ1 *(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 V, quận L, Hà Nội.

Ngày 01/04/2015, HUDS giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 264/15/HĐTKÔ/XN4 *(sau đây gọi tắt là "Hợp đồng")* với ông Lương Mạnh D *(sau đây gọi tắt là "bị đơn" hoặc "ông D")* với những nội dung chính sau:

✓ Địa điểm: kiốt số 01, tầng A, chung cư P Khu đô thị V, quận L, Hà Nội;

✓ Diện tích thuê: 78,4m2 (theo bản vẽ hoàn công, là diện tích thông thủy);

✓ 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: 110.000đ/m2/tháng (bao gồm thuế VAT);

(Giá trị của hợp đồng là 206.976.000 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, ông Lương Mạnh D 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 Lương Mạnh D thanh toán tiền sử dụng mặt bằng kiốt, thanh lý Hợp đồng và trả lại mặt bằng siêu thị nằm tại kiốt số 1, tầng A, chung cư P khu đô thị V cho HUDS nhưng ông Lương Mạnh D không hợp tác.

Để thu hồi mặt bằng kinh doanh và tiền thuê kiốt mà Ông Lương Mạnh D chiếm dụng trái phép, căn cứ Điều 9 của Hợp đồng thuê Kiốt số 264/15/HĐTST/XN4 ngày 01/4/2015, Công ty H2 đã nhiều lần vận động ông Lương Mạnh D thanh toán tiền thuê mặt bằng kiốt, thanh lý Hợp đồng thuê và trả lại mặt bằng siêu thị nằm tại kiốt số 1, tầng A, chung cư P Khu đô thị V cho Công ty H2. Tuy nhiên ông Lương Mạnh D không chấp hành yêu cầu của HUDS.

Thiệt hại về tài chính: Căn cứ Hợp đồng cho thuê Kiốt số 264/15/HĐTST/XN4 ngày 01/4/2015; căn cứ Văn bản số 462/UBND-ĐT ký ngày 17/02/2021 của UBND thành phố H về giá thuê kiốt tầng 1 để Tổng công ty Đ1 (HUD) truy thu tiền đối với các tổ chức, cá nhân đang sử dụng tại các kiốt tầng 1 tại Khu đô thị V, quận L thì số tiền ông Lương Mạnh D phải trả cho Công ty H2 tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 31/12/2020 là **541.129.050 đồng**, trong đó bao gồm số tiền nợ gốc là 474.320.000 đồng, nợ lãi theo lãi suất của ngân hàng là 66.809.050 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau: Yêu cầu ông Lương Mạnh D phải trả lại mặt bằng siêu thị nằm tại kiốt số 1, tầng A, chung cư P khu đô thị V và bồi thường cho Công ty H2 số tiền thu được do sử dụng trái phép siêu thị nằm tại kiốt số 1, tầng A, chung cư P khu đô thị V tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 31/12/2020 là **541.129.050 đồng**, trong đó bao gồm số tiền nợ gốc là 474.320.000 đồng, nợ lãi theo lãi suất của ngân hàng là 66.809.050 đồng. Khi Tòa án xét xử, số tiền ông Lương Mạnh D phải trả cho Công ty H2 (bao gồm tiền lãi ngân hàng) sẽ được tính tiếp từ ngày 01/01/2021 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: Ngày 27/9/2022, Ông Lương Mạnh D đã tự nguyện bàn giao cho HUDS mặt bằng kiốt số 1, tầng 1, chung cư P khu đô thị V; Công ty H2 không yêu cầu truy thu phần lãi phát sinh do Ông Lương Mạnh D chậm thanh toán. Theo bản tự khai ngày 05/7/2023, Công ty H2 giữ nguyên yêu cầu Ông Lương Mạnh D phải bồi thường cho Công ty H2 thuộc Tổng HUD số tiền tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 26/9/2022 là **675.002.851 đồng** *(Bằng chữ: Sáu trăm bảy lăm triệu không trăm linh hai nghìn tám trăm năm mốt đồng)* gồm 02 giai đoạn:

Từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 31/12/2019: 60.368.000 đồng.

Từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 26/9/2022: 614.634.851 đồng.

Khi tòa án nhân dân quận Long Biên xét xử, ông Lương Mạnh D phải bồi thường cho công ty H2 số tiền tạm tính là **675.002.851 đồng** cộng với lãi suất do chậm thi hành án.

*** Bị đơn là ông Lương Mạnh D** (do Công ty L2 – đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 01/04/2015, Ông Lương Mạnh D và Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị (HUDS), sau đây được viết tắt là Công ty H2 có ký kết hợp đồng thuê Ki ốt số 264/15/HĐKTÔ/XN4 với giá thuê 110.000 đồng/1m2 với tổng giá trị hợp đồng là 206.976.000 đồng.

Sau khi nhận được biết Công ty H2 khởi kiện ông Lương Mạnh D, ngày 26/9/2022 ông Lương Mạnh D đã tự nguyện bàn giao mặt bằng kiốt số 1, tầng 1, chung cư P khu đô thị V cho Công ty H2. Công ty H2 khởi kiện yêu cầu Ông Lương Mạnh D bồi thường cho Công ty H2 số tiền là **675.002.851 đồng** *(Bằng chữ: Sáu trăm bảy lăm triệu không trăm linh hai nghìn tám trăm năm mốt đồng)* là hoàn toàn không có căn cứ bởi các lẽ sau:

Thứ nhất: Khi hợp đồng thuê ki ốt trên hết hạn, Ông Lương Mạnh D đã muốn thanh lý hợp đồng thuê và trả lại mặt bằng. Tuy nhiên, Công ty H2 không hợp tác cùng ông D giải quyết việc này thể hiện ở việc không có người nào đến gặp ông D, không có thông báo bằng văn bản cho ông. Như vậy, trường hợp ông Lương Mạnh D muốn tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê ki ốt thì cũng không biết làm việc với ai là người có thẩm quyền giải quyết việc này.

Thứ hai: Về việc Công ty H2 yêu cầu Ông Lương Mạnh D trả số tiền thuê ki ốt và tiền phạt chậm trả đối với hợp đồng số 264/15/HĐKTÔ/XN4 số tiền **675.002.851 đồng** là không có căn cứ. Công ty H2 đã tự ý tăng giá thuê ki ốt lên đến gấp đôi so với giá thuê trong hợp đồng thuê ki ốt khi hai bên ký kết. Việc tăng giá này không được Công ty H2 có thông báo cho ông D, không có sự đồng ý của ông. Ông Lương Mạnh D khẳng định chưa nhận được bất cứ thông báo bằng văn bản hoặc bằng miệng từ người có thẩm quyền của Công ty H2, cho đến khi biết được việc Công ty H2 khởi kiện ông Lương Mạnh D và yêu cầu ông D trả số tiền với mức áp giá thuê đã tăng nêu trên ông D mới biết có việc tăng giá thuê ki ốt. Do vậy, ông Lương Mạnh D không chấp nhận sự áp đặt về giá thuê này của Công ty H2.

Thứ ba: Ông Lương Mạnh D yêu cầu Công ty H2 cung cấp biên bản, văn bản và thời gian cụ thể của những lần Công ty H2 gặp Ông Lương Mạnh D để thông báo, trao đổi làm việc về các việc liên quan đến ki ốt nêu trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Bị đơn đã tự nguyện bàn giao mặt bằng kiốt số 1, tầng 1, chung cư P khu đô thị V.

- Đối với số tiền HUDS yêu cầu truy thu: do thời gian giãn cách xã hội nên đề xuất được giảm trừ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Tổng Công ty Đ1 (HUD) – Bộ X** (sau đây gọi tắt là "Tổng HUD") **trình bày**: Công ty H2 vẫn đang được Tổng Công ty H3 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 H2.

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 là UBND thành phố H do Sở Xây dựng thành phố H 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 bằng gì khác.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm**:

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

- 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, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung yêu cầu ông Lương Mạnh D di rời tài sản và trả lại mặt bằng kiốt số 1, tầng A, chung cư P khu đô thị V.

Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện và lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án. Cụ thể:

Yêu cầu ông Lương Mạnh D bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị T với số tiền thuê mặt bằng kiốt tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 26/9/2022, cụ thể như sau:

+ Từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 31/12/2019: 60.368.000 đồng.

+ Từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 26/9/2022: 614.634.851 đồng.

+ Tổng là: **675.002.851 đồng** *(Bằng chữ: Sáu trăm bảy lăm triệu không trăm linh hai nghìn tám trăm năm mốt đồng)*

+ Ông Lương Mạnh D 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 UBND thành phố H về giá thuê kiốt tầng 1 để Tổng công ty Đ1 (HUD) truy thu tiền đối với các tổ chức, cá nhân đang sử dụng tại các kiốt tầng 1 tại Khu đô thị V, quận L, thì kiốt số 1, tầng 1, chung cư P khu đô thị V có đơn giá thuê là 114.924/m2/tháng;

+ Về diện tích: theo Hợp đồng thuê kiốt số 264/15/HĐKTÔ/XN4 ngày 01/4/2015 thì kiốt số 1, tầng 1, chung cư P3 có diện tích ghi trong hợp đồng là 78,4m2, đây là diện tích thông thuỷ theo bản vẽ thiết kế. Tuy nhiên sau đó HUDS đã thuê đơn vị đo đạc chuyên nghiệp tiến hành đo đạc lại diện tích kiốt số 1, tầng A chung cư P khu đô thị V, phường G, quận L, thành phố Hà Nội có diện tích thông thuỷ là 77,66m2.

+ Về thời gian: Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố H, HUDS 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 28/8//2023 nhưng được chia làm 02 giai đoạn: từ 01/6/2016 đến 31/12/2016 (209 ngày) 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 01/7/2016 đến ngày 26/9/2022 (2.065 ngày) đơn giá tính theo Công văn 462, diện tích theo điều chỉnh (77,66m2).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn trình bày:

+ Đối với Hợp đồng số 264/15/HĐKTÔ/XN4 ngày 01/4/2015 bị đơn xác nhận các bên tự nguyện giao kết, kể từ ngày ký hợp đồng đến 01/4/2015 thì giữa các bên thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, chỉ từ 01/6/2016 mới phát sinh tranh chấp. Bị đơn khẳng định đến nay hợp đồng đã kết thúc, bản thân bị đơn không tranh chấp về hợp đồng 264/15/HĐKTÔ/XN4 ngày 01/4/2015.

+ Ông Lương Mạnh D đã tự nguyện bàn giao mặt bằng kiốt số 1, tầng 1, chung cư P khu đô thị V.

+ Đối với yêu cầu truy thu số tiền sử dụng kiốt: Ông Lương Mạnh D nhất trí với đơn giá tại CV 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021 của UBND thành phố H, 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.

- Nguyên đơn trình bày bổ sung: Đối với đề nghị giảm trừ số tiền truy thu, trường hợp bị đơn đã tự nguyện bàn giao mặt bằng thì nguyên đơn sẽ đề xuất với UBND thành phố H 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 HUD: việc HUDS 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 HUD. Yêu cầu khởi kiện của HUDS là có căn cứ, đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 133/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã quyết định:

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 26/9/2022, và số tiền sử dụng kiốt phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm của Công ty TNHH MTV D1 ở và khu đô thị (HUDS).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị (HUDS) đối với bị đơn là Ông Lương Mạnh D về việc truy đòi mặt bằng kiốt số 1, tầng A chung cư P, phường G, quận L, Hà Nội.

3. Bị đơn là ông Lương Mạnh D có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt số 1, tầng A chung cư P khu đô thị V, phường G, quận L, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 26/9/2022 cho Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị số tiền là **675.002.851 đồng** *(Bằng chữ: Sáu trăm bảy lăm triệu không trăm linh hai nghìn tám trăm năm mốt đồng)*

4. 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.

5. Về án phí:

- Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm.

- Hoàn trả nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị (HUDS) 12.823.000 (Mười hai triệu tám trăm hai ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0065560 ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

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 Lương Mạnh D là bị đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

<u>Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm</u>:

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn giữ nguyên quan điểm kháng cáo và đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn là ông Lương Mạnh D có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt số 1, tầng A chung cư P khu đô thị V, phường G, quận L, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 26/9/2022 cho Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị số tiền là **675.002.851 đồng.**

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 133/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 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 thủ tục: Bị đơn ông Lương Mạnh D 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 D1 ở và khu đô thị khởi kiện đối với ông Lương Mạnh D về tranh chấp hợp đồng thuê kiot số 1, tầng 1, chung cư P KĐT mới V, quận L, Hà Nội nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân quận Long Biên 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 H 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 TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị (HUDS).

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của UBND thành phố H thì Tổng Công ty Đ1 (Tổng HUD) được giao là Chủ đầu tư xây dựng Khu đô thị M. Theo đó, Thành phố thu hồi 1.980.233m^2 đất tại các phường V, G, T, Đ, quận L giao cho Tổng HUD để đầu tư xây dựng Khu đô thị M.

- Công ty TNHH MTV D1 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 H cấp.

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

- Năm 2011, Tổng HUD hoàn thành xây dựng dự án Khu đô thị M và đưa vào sử dụng. Tổng HUD đã giao cho HUDS quản lý vận hành 27 chung cư 05 tầng, 12 chung cư cao tầng tại KĐT V, 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 TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị (HUDS) 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 V, quận L, thành phố Hà Nội nên ngày 01/4/2015, HUDS giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 264/15/HĐTKÔ/XN4 với ông Lương Mạnh D 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 264/15/HĐTKÔ/XN4 ngày 01/4/2015.

Hợp đồng cho thuê kiốt số 264/15/HĐTKÔ/XN4 ngày 01/4/2015 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.

2.3 Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thực hiện Hợp đồng thuê kiốt số 264/15/HĐKTÔ/XN4, HUDS đã bàn giao kiốt số 1, tầng 1, chung cư P3 KĐT mới Việt Hưng cho ông Lương Mạnh D. Trong thời hạn của Hợp đồng thì HUDS với tư cách là bên cho thuê kiốt tiếp nhận và thực hiện theo chỉ đạo của UBND thành phố H, theo đó HUDS và phải dừng ký hợp đồng thuê và tiến hành bàn giao các kiốt, siêu thị tầng 1 KĐT mới Việt Hưng cho UBND Thành phố quản lý.

Như vậy, việc thực hiện hợp đồng bị gián đoạn vì lý do khách quan theo thoả thuận tại Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng: *Khi thay đổi đơn vị quản lý sở hữu mặt bằng kiốt theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì phải báo trước cho bên thuê ít nhất 30 ngày để làm các thủ tục thanh lý hợp đồng và di chuyển tài sản, bàn giao mặt bằng.* Theo đó, kể từ ngày 01/6/2016 HUDS dừng thu tiền thuê kiốt và thông báo tới ông Lương Mạnh D để 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.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, bị đơn ông Lương Mạnh D cũng khẳng định chưa nộp hết số tiền sử dụng kiốt kể từ tháng 6/2016 nhưng đã tự nguyện bàn giao mặt bằng kiốt ngày 27/9/2022 cho HUDS là đúng.

Ngày 27/9/2022, ông Lương Mạnh D đã tự nguyện bàn giao mặt bằng kiốt số 1, tầng 1, chung cư P cho Công ty H2. Công ty H2 rút yêu cầu truy đòi mặt bằng, rút yêu cầu về khoản lãi trên số tiền truy thu do sử dụng trái phép kiốt tính

từ ngày 01/6/2016 đến ngày 26/9/2022 và số tiền sử dụng kiốt phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm của Công ty TNHH MTV D1 ở và khu đô thị (HUDS). Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện nên cần đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần yêu cầu đã rút theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

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 1, tầng 1, chung cư P3 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 31/12/2020 và được tính tiếp từ ngày 01/01/2021 đến ngày xét xử. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng kiốt số 1, tầng 1, chung cư P3 đến ngày 26/9/2022 nên nguyên đơn yêu cầu bổ sung bồi thường thiệt hại tương ứng với tiền thuê mặt bằng tính đến ngày 26/9/2022, yêu cầu này phù hợp với chỉ đạo của UBND thành phố tại Văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021, bổ sung của nguyên đơn nằm trong phạm vi khởi kiện nên được chấp nhận để xem xét.

Về diện tích: Trong thời hạn của hợp đồng thì các bên lấy diện tích **78,4m^2** làm căn cứ để bàn giao mặt bằng và tính tiền thuê là theo diện tích thông thuỷ trên cơ sở bản thiết kế. Sau đó HUDS đã mời đơn vị chuyên nghiệp tiến hành đo đạc lại diện tích các kiốt trong đó có kiốt số 1, tầng 1, chung cư P, thì diện tích thông thuỷ của kiốt số 1, tầng 1, chung cư P làm cơ sở tính tiền thuê kiốt được điều chỉnh là **77,66m2**. Bị đơn không không thắc mắc, đề nghị gì đối với diện tích của kiốt. 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: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định đơn giá 110.000đ/m2/tháng tại hợp đồng là phù hợp, không có ý kiến gì. Đối với thời gian kể từ 01/01/2017 đến nay: 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 H để làm cơ sở truy thu tiền thuê kiốt, theo đó giá thuê kiốt tại kiốt số 1. tầng 1, chung cư P là 114.924 đồng/m2/tháng.

Về số tiền truy thu: HUDS yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả cho HUDS số tiền theo đơn giá là 114.924đ/m2/tháng tương ứng với thời gian là 2.065 ngày (tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 26/9/2022), Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Thời gian từ 01/6/2016 đến hết ngày 31/12/2016 là thời gian có hiệu lực của hợp đồng, do vậy đơn giá được tính theo thoả thuận trong hợp đồng là 110.000đ/m2/tháng, số tiền cụ thể là: 60.368.000 đồng (1);

- Thời gian từ 01/01/2017 đến ngày 26/9/2022, đơn giá được tính là 114.924/m2/tháng số tiền cụ thể là: 614.634.851 đồng (2);

Tổng là (1) + (2) = 675.002.851 đồng.

Đối với đề nghị của bị đơn xem xét giảm trừ số tiên truy thu do 02 năm dịch C1 không kinh doanh được: xét đây là việc bị đơn sử dụng trái phép kiốt sau khi kết thúc thời hạn thuê, việc bị đơn có sử dụng, khai thác được kiốt hay không thì bị đơn vẫn có nghĩa vụ phải bồi thường khoản tiền tương ứng với thời gian chưa bàn giao mặt bằng. Do vậy, không có căn cứ để xem xét chấp nhận yêu cầu này của bị đơn.

Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền 675.002.851 đồng là có cơ sở nên được chấp nhận.

Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án, cần áp dụng các Điều 357 và Điều 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.

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: Bị đơn ông Lương Mạnh D được miễn án phí dân sự sơ thẩm, miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị (HUDS) 12.823.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, 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, 401, 402, 480, 489, 490 Bộ luật dân sự năm 2005.

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

- Điểm đ, khoản 1 Điều 12 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 133/2023/DSST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị (HUDS) đối với ông Lương Mạnh D. Buộc ông Lương Mạnh D có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị (HUDS) số tiền tương ứng với số tiền thuê kiốt số 1, tầng A, chung cư P khu đô thị V, phường G, quận L, Thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 26/9/2022 là: 675.002.851 đồng (sáu trăm bẩy mươi lăm triệu, không trăm linh hai nghìn, tám trăm năm mươi mốt đồng).

Kể từ ngày Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị (HUDS) có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Lương Mạnh D chưa thi hành thì ông Lương Mạnh D 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 Lương Mạnh D có nghĩa vụ trả, Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị (HUDS) 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 1, tầng A, chung cư P, khu đô thị V, phường G, quận L, Thành phố Hà Nội.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản lãi trên số tiền truy thu do sử dụng trái phép kiốt tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 26/9/2022, và số tiền sử dụng kiốt phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm của Công ty TNHH MTV D1 ở và khu đô thị (HUDS).

4. Về án phí: Bị đơn ông Lương Mạnh D được miễn án phí dân sự sơ thẩm, miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên D1 ở và khu đô thị (HUDS) 12.823.000 (mười hai triệu tám trăm hai ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0065560 ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên, 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 Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- 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