

Bản án số: 324/2020/ DS-PT

Ngày: 17/8/2020

V/v “*Kiến đòi tài sản và đòi tiền
thuê Kiot*”

**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 toà: Ông Vũ Viết Văn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý;

Bà Nguyễn Thị Lan Anh.

- *Thư ký phiên toà:* Ông Quân Việt Phương - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:* Bà Bùi Thị Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm, công khai vụ án thụ lý số 338/2020/TLPT- DS ngày 22 tháng 7 năm 2020, về việc “*Tranh chấp kiện đòi tài sản và đòi tiền thuê kiốt*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 369/2020/QĐ-PT ngày 06/8/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị (HUDS);

Địa chỉ: đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Mạnh- Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc Huy, Ông Nguyễn Chiến Thắng. (Giấy ủy quyền ngày 18/8/2020).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Khắc Các, sinh năm 1974;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Phụng- sinh năm 1977 (vợ ông Nguyễn Khắc Các);

Cùng trú tại: phòng 1016, nhà Nơ 4B, Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

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

1. Ban quản trị khu nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Đại diện Ban Quản trị: Ông Chu Mạnh Hà, ông Nguyễn Văn Khê, ông Dương Đình Mạo. (Theo quyết định 3543/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 của Ủy ban nhân dân quận Hoàng Mai, Hà Nội, công văn số 05 ngày 05/12/2019 của Ban Quản trị tòa nhà CT4C-X2 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội).

2. Ông Phạm Văn Lịch;

Địa chỉ: Tập thể 242 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

3. Ông Lưu Đình Đắc, sinh năm 1978;

- HKTT: Tổ 2 Bằng A, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo, ông Nguyễn Khắc Các là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm, vụ án có nội dung như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/8/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) do ông Nguyễn Chiến Thắng là đại diện ủy quyền có ý kiến:

Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) là đơn vị 100% vốn Nhà nước trực thuộc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) được Bộ Xây dựng ghi tăng giá trị tài sản là tầng 1 của các nhà chung cư cao tầng tại các khu đô thị mới trong đó có Khu đô thị Bán đảo Linh Đàm thuộc địa bàn của quận Hoàng Mai đã đưa vào sử dụng do Tổng công ty HUD là Chủ đầu tư tại Quyết định số 567/QĐ-BXD ngày 13/4/2007 của Bộ Xây dựng, Quyết định số 101/QĐ-BXD ngày 02/02/2016 của Bộ Xây dựng. Khi cổ phần hóa Công ty HUDS, Bộ Xây dựng đã tính giá trị phần diện tích sàn sử dụng để làm kiốt, siêu thị tầng 1 của các nhà chung cư cao tầng do HUD đầu tư vào giá trị của Doanh nghiệp HUDS tại Quyết định số 203/QĐ-BXD ngày 04/3/2016 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. Ngày 14/11/2016, UBND thành phố Hà Nội có Công văn số 6543/UBND-TKBT về việc thực hiện Kết luận chỉ đạo của đồng chí Bí thư Thành ủy tại cuộc làm việc với quận Hoàng Mai. Theo nội dung Công văn, UBND thành phố Hà Nội giao Tổng công ty HUD và Công ty HUDS liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn về thủ tục cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất. Do đó, các kiốt kinh doanh tại tầng 1 là tài sản của Nhà nước giao cho Công ty HUDS quản lý khai thác nhằm bảo toàn và phát triển vốn Nhà nước giao.

Chung cư CT4C-X2 Bán đảo Linh Đàm là chung cư có nhiều chủ sở hữu, có Ban Quản trị được thành lập từ năm 2013. Công ty HUDS đã bàn giao công tác quản lý vận hành, tài sản chung của nhà chung cư như nhà để xe, hành lang v.v....cho Ban Quản trị,

nhưng không bàn giao hệ thống kiốt tại chung cư vì đó là tài sản riêng của nhà nước tại chung cư được giao cho HUDS quản lý. Không có một văn bản nào của cơ quan cấp có thẩm quyền khẳng định Ban Quản trị CT4C-X2 Linh Đàm có quyền quản lý cho thuê các kiốt tầng 01, chung cư CT4C-X2 Linh Đàm. Tại Luật nhà ở số 65/2014/QH13 Ban Quản trị chỉ có thẩm quyền quản lý tài sản chung nhà chung cư nêu trên. Ban Quản trị nhà chung cư CT4C-X2 Linh Đàm không có quyền cho thuê kiốt nhưng lại tự ý ký hợp đồng thuê kiốt với ông Nguyễn Khắc Các là trái quy định của pháp luật.

Công ty HUDS ký kết Hợp đồng thuê kiốt số 449/2009/HĐKT ngày 20/12/2009, phụ lục hợp đồng số 449-01/2011/PLHĐ ký ngày 16/03/2011 với ông Nguyễn Khắc Các về việc cho thuê kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Thời gian thuê kiốt kể từ ngày 30/12/2009 đến hết ngày 31/12/2012. Tổng giá trị hợp đồng là 100.560.000 đồng. Trong thời gian thuê theo Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng trên ông Nguyễn Khắc Các đã thực hiện đầy đủ và hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán với Công ty HUDS.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Khắc Các không thanh lý Hợp đồng, không ký hợp đồng mới mà ngang nhiên chiếm dụng trái phép mặt bằng kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm.

Để thu hồi mặt bằng kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm và tiền thuê kiốt của ông Nguyễn Khắc Các, Công ty HUDS đã triển khai các bước như sau:

- Ngày 06/3/2014, Công ty HUDS đã gửi ông Nguyễn Khắc Các 01 thông báo số 142/TB-HUDS -DVDT về việc thu hồi kiốt, siêu thị, sạp hàng.
- Ngày 07/8/2014, Công ty HUDS đã gửi ông Nguyễn Khắc Các 01 thông báo số 578/TB-HUDS - DVDT về việc thu hồi kiốt, siêu thị, sạp hàng.
- Ngày 13/08/2014, Công ty HUDS đã gửi ông Nguyễn Khắc Các 01 thông báo số 596/TB-HUDS-DVDT về việc thu hồi kiốt, siêu thị, sạp hàng.
- Ngày 03/09/2014, Công ty HUDS đã gửi ông Nguyễn Khắc Các 01 thông báo số 659/TB-HUDS về việc DVDT về việc thu hồi kiốt, siêu thị, sạp hàng.
- Ngày 29/04/2016, Công ty HUDS đã gửi ông Nguyễn Khắc Các 01 thông báo số 468/TB-HUDS về việc DVDT về việc thu hồi kiốt, siêu thị, sạp hàng.
- Ngày 03/06/2016, Công ty HUDS đã gửi ông Nguyễn Khắc Các 01 thông báo số 598/TB-HUDS về việc thu hồi kiốt, siêu thị, sạp hàng.
- Ngày 26/09/2016, Công ty HUDS đã gửi ông Nguyễn Khắc Các 01 thông báo số 499/TB-HUDS về việc thu hồi kiốt, siêu thị, sạp hàng.
- Ngày 12/12/2016, Chi nhánh Công ty HUDS –Xí nghiệp 1 đã gửi cho ông Nguyễn Khắc Các 01 thông báo số 267/TB-XN1 về việc nộp tiền thuê kiốt.

- Ngày 26/12/2016, Chi nhánh Công ty HUDS –Xí nghiệp 1 đã gửi cho ông Nguyễn Khắc Các 01 thông báo số 315/TB-XN1 về việc nộp tiền thuê kiốt.
- Ngày 04/01/2017, Chi nhánh Công ty HUDS –Xí nghiệp 1 đã gửi cho ông Nguyễn Khắc Các 01 thông báo số 02/TB-XN1 về việc nộp tiền thuê kiốt.
- Ngày 10/02/2017, Công ty HUDS đã gửi ông Nguyễn Khắc Các 01 Thông báo số 426/TB-HUDS về việc triển khai ký hợp đồng thuê kiốt và chương trình tri ân khách hàng thuê kiốt tầng 01 nhà chung cư của Công ty HUDS.

Tuy nhiên cho đến nay, ông Nguyễn Khắc Các vẫn cố tình không thực hiện theo các Thông báo của Công ty HUDS, tiếp tục chiếm dụng trái phép mặt bằng kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm.

Căn cứ Hợp đồng thuê kiốt số 449/2009/HĐKTÔ ngày 20/12/2009, Phụ lục hợp đồng số 449-01/2011/PLHĐ ký ngày 16/03/2011 thì tổng số tiền ông Nguyễn Khắc Các phải trả cho Công ty HUDS tạm tính từ ngày 01/01/2013 đến hết ngày 30/6/2017 là: 338.263.398 đồng. Khi Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai xét xử, số tiền ông Nguyễn Khắc Các phải trả cho Công ty HUDS sẽ được tính tiếp từ ngày 01/07/2017 đến ngày xét xử cộng với lãi xuất trả chậm thi hành án (nếu có). Ông Nguyễn Khắc Các đã vi phạm nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đã được ký kết với Công ty HUDS, không thực hiện theo các Thông báo của Công ty HUDS và hành vi cố tình chiếm dụng mặt bằng kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm và tiền thuê kiốt của ông Nguyễn Khắc Các đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty HUDS, vi phạm pháp luật của nhà nước.

Đại diện Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) do ông Nguyễn Chiến Thắng làm đại diện vẫn giữ nguyên một phần yêu cầu khởi kiện . Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS); tuyên buộc ông Nguyễn Khắc Các phải trả cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) số tiền ông Các đã sử dụng trái phép Kiốt của HUDS trong suốt khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến hết ngày 25 tháng 05 năm 2020 là 596.310.090 đồng (trong đó nợ gốc là 446.720.133 đồng, nợ lãi chậm trả là: 149.589.957 đồng). Nay Công ty rút yêu cầu đòi tiền lãi chậm trả và buộc ông Nguyễn Khắc Các phải trả số tiền gốc là 446.720.113 đồng, phải bàn giao trả lại mặt bằng kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm.

*** Trong Biên bản ngày 06/04/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn là bà Phạm Thị Phượng trình bày:**

Ông Các đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án về việc Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) khởi kiện ông về việc “Đòi kiốt cho thuê”.

Sau khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông, ông Các có ý kiến như sau:

* Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) về việc trao trả mặt bằng Kiốt số 7 tại tầng 1 nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm, ông Các không chấp nhận yêu cầu của bên khởi kiện (Công ty HUDS) về việc trao trả mặt bằng ki ốt số 07 tại tầng 1 nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm vì những lý do:

- Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) không còn là đơn vị cung ứng dịch vụ quản lý nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm kể từ ngày 29/10/2013 cho nên Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) không có thẩm quyền cho thuê mặt bằng tại tầng 1 để lấy kinh phí bù đắp một phần chi phí quản lý vận hành nhà chung cư, căn cứ theo Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 4/01/2013 của UBND TP Hà Nội về việc Ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn TP Hà Nội

- Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị (HUDS) chỉ dựa vào Quyết định số 567/QĐ-BXD ngày 13/4/2017 của Bộ Xây dựng về việc cho phép Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD ghi tăng giá trị tài sản diện tích tầng 1 của các nhà chung cư cao tầng tại các khu đô thị mới đã đưa vào sử dụng là không có giá trị về mặt pháp lý chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm.

- Tại thời điểm hiện tại Tổng Công ty HUD và Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) không xuất trình được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Nhà chung cư CT4C – X2 Bắc Linh Đàm, giống như của 110 hộ dân cư tại tòa nhà.

- Tòa nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm hiện đang được quản lý bởi Ban Quản trị tòa nhà dựa theo Luật nhà ở số 65/2014 Quốc hội khóa 13; Ban Quản trị tòa nhà được UBND Q. Hoàng Mai công nhận theo Quyết định số 3781/QĐ-UBND ngày 30/6/2016

- Hiện nay, ông Các đang ủy quyền cho vợ là Phạm Thị Phượng, CMND số 013103497 do công an Hà Nội cấp ngày 11/7/2008 tiếp tục ký hợp đồng thuê mặt bằng ki ốt số 07/HĐKIOT-CT4C ngày 01/01/2018 với Ban Quản trị nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm với thời hạn thuê mặt bằng ki ốt từ ngày 01/7/2016 đến hết ngày 31/7/2019 (có bản chụp hợp đồng thuê kèm theo)

* Đối với việc yêu cầu thanh toán của Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS). Ông Các có ý kiến như sau:

- Ông Các đã thanh toán toàn bộ số tiền Hợp đồng thuê kiốt số 449/09/HĐTK ký ngày 20/12/2009 và Phụ lục hợp đồng số 499-1/2011/PLHĐ ký ngày 16/3/2011 giữa ông Các và Công ty HUDS với thời hạn thuê từ ngày 01/01/2009 đến hết ngày 31/12/2012.

- Khoảng thời gian thuê Kiốt từ ngày 01/01/2013 cho đến ngày 28/10/2013, do hai bên còn nhiều bất đồng về giá thuê nên chưa ký kết hợp đồng thuê kiốt trong giai đoạn này, ông Các kiến nghị Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) tiếp tục phụ lục Hợp đồng thuê Kiốt số 07 của hợp đồng thuê ki ốt số 449/09/hĐTK với điều khoản “kéo dài thời gian thực hiện Hợp đồng này từ ngày 01/01/2013 đến hết ngày 28/10/2013”. Ông Các nhất trí sẽ thanh toán số tiền thuê kiốt phát sinh trong giai đoạn này.

- Khoảng thời gian thuê kiốt từ ngày 01/11/2013 đến hết ngày 30/4/2016, ông Các đã ký Hợp đồng thuê kiốt số 11/2014/HĐTKIOT ngày 28/3/2014 với Ban Quản trị nhà chung cư Cụm 1 X2 Bắc Linh Đàm. Căn cứ theo Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 của UBND Q. Hoàng Mai, TP Hà Nội về việc Công nhận Ban Quản trị nhà chung cư Cụm 1- X2 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội nhiệm kỳ 2013-2016 (Có bản chụp Hợp đồng thuê kiốt số 11/2014/HĐTKIOT ngày 28/3/2014 và Quyết định công nhận Ban Quản trị kèm theo).

- Khoảng thời gian thuê kiốt từ ngày 01/7/2016 cho đến ngày 31/7/2019, ông Các đã ủy quyền cho vợ là Phạm Thị Phượng, CMND số 013103497 do công an Hà Nội cấp ngày 11/7/2008 ký Hợp đồng thuê mặt bằng Ki ốt số 07/HĐKIOT-CT4C ngày 01/01/2018 với Ban Quản trị nhà chung cư CT4C – X2 Bắc Linh Đàm. Căn cứ theo Quyết định số 3781/QĐ-UBND, ngày 30/6/2016 của UBND Q. Hoàng Mai về việc Công nhận Ban Quản trị nhà chung cư CT4C – X2 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội (có bản chụp Hợp đồng thuê Ki ốt số 07/HĐKIOT-CT4C ngày 01/01/2018 và Quyết định công nhận Ban Quản trị kèm theo).

Bà Phạm Thị Phượng thừa nhận việc chồng bà là ông Nguyễn Khắc Các có ký kết Hợp đồng thuê kiốt số 449/09/HĐTKÔ ngày 20/12/2009, kèm theo Phụ lục hợp đồng số 449-01/2011/PLHĐ ký ngày 16/3/2011 giữa Công ty HUDS với ông Nguyễn Khắc Các về việc cho thuê kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Khu đô thị Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Thời gian thuê kiốt kể từ ngày 20/12/2009 đến hết ngày 31/12/2012. Sau khi đã thanh toán hết số tiền theo Hợp đồng thuê kiốt số 449/09/HĐTK ngày 20/12/2009, kèm theo Phụ lục hợp đồng số 449-01/2011/PLHĐ ký ngày 16/3/2011 giữa Công ty HUDS với ông Nguyễn Khắc Các. Đến thời điểm năm 2013, Công ty HUDS tăng giá từ 100.000 đồng lên 180.000 đồng/ m², ông Các chỉ nhận thông báo mức giá thuê mới và lên ký hợp đồng mới. Ông Các không lên ký kết hợp đồng mới với phía bên HUDS và không đóng tiền theo giá mới.

Trước đó, vào ngày 20/5/2009, ông Nguyễn Khắc Các là đại diện của Công ty Cổ phần công nghệ ứng dụng-C&AC có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê Kiốt số 07 CT-X2 Bắc Linh Đàm với đại diện ủy quyền ông Phạm Văn Lịch là ông Lưu Đình Đắc (nhân viên công ty HUDS) với giá là 215.000.000 đồng (Có hợp đồng mua bán).

Ngoài ra, tháng 11 năm 2013 ông Các có ký hợp đồng với Ban Quản trị cụm 1-X2 Bắc Linh Đàm về việc thuê kiốt số 07 tầng 1 chung cư CT4C- X2 Bắc Linh Đàm, ông có nộp tiền thuê kiốt cho Ban Quản trị nhà chung cư từ đó cho đến nay nên việc Công ty HUDS đòi tiền thuê kiốt và đòi trả mặt bằng kiốt ông không đồng ý.

Trong Biên bản ngày 06/04/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ban Quản trị tòa nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm là ông Chu Mạnh Hà, ông Nguyễn Văn Khê, nhất trí để ông Chu Mạnh Hà đại diện trình bày:

Đại diện Ban Quản trị tòa nhà vẫn giữ nguyên ý kiến như tại Văn bản ngày 06/04/2018 đã nộp cho Tòa án cụ thể như sau:

Nhà chung cư CT4C – X2 Bắc Linh Đàm thuộc Dự án phát triển nhà của UBND TP Hà Nội; giao cho Quỹ Đầu tư Phát triển Thành phố đứng ra quản lý mua bán, Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) là đơn vị thực hiện dự án. Sau đó, Tổng Công ty HUD lại giao tiếp Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 triển khai trực tiếp dự án này (Có Bản chụp Quyết định số 87/2004/QĐ-UB của UBND TP Hà Nội ngày 19/05/2004, về việc ban hành tạm thời thí điểm về quản lý mua bán nhà ở tại dự án phát triển nhà ở trên địa bàn TP Hà Nội và Thông báo số 01/TB-QĐTPT-HUD2 ngày 24/04/2006 của Quỹ đầu tư Phát triển TP Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ nhà CT3A, CT3B, CT3C, CT4C – Vị trí X2 và nhà OCT1 – Vị trí X1 – Dự án khu nhà ở Bắc Linh Đàm mở rộng kèm theo).

Kể từ ngày 29/10/2013, Nhà chung cư CT4C –X2 Bắc Linh Đàm đã được đại diện Tổng Công ty HUD là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 và Công ty HUDS chính thức bàn giao cho Khu dân cư Cụm 1-X2 Bắc Linh Đàm (Có bản chụp Biên bản làm việc kèm theo), cho nên Công ty HUDS không còn là đơn vị cung ứng dịch vụ quản lý nhà chung cư, nên Công ty HUDS không có thẩm quyền cho thuê mặt bằng tầng 1, Nhà chung cư CT4C–X2 Bắc Linh Đàm để lấy kinh phí bù đắp một phần chi phí quản lý vận hành nhà chung cư (căn cứ theo Quyết định số 01/2013/QĐ- UBND, ngày 04/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội).

- Công ty HUDS chỉ dựa vào Quyết định số 567/QĐ-BXD ngày 13/04/2007 của Bộ Xây dựng về việc cho phép Tổng Công ty HUD ghi tăng giá trị tài sản diện tích tầng 1 của các nhà chung cư cao tầng tại các khu đô thị mới đã đưa vào sử dụng là không có giá trị về mặt pháp lý, không chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà chung cư CT4C – X2 Bắc Linh Đàm.

- Ở thời điểm hiện tại, Tổng Công ty HUD và Công ty HUDS không xuất trình được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại nhà chung cư CT4C – X2 Bắc Linh Đàm, giống như của 110 hộ cư dân tại tòa nhà (Có bản chụp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 01 hộ cư dân làm ví dụ kèm theo).

- Nhà chung cư CT4C – X2 Bắc Linh Đàm hiện đang được quản trị bởi Ban quản trị tòa nhà dựa theo Luật nhà ở số 65/2014/QH13; Ban quản trị tòa nhà được UBND quận Hoàng Mai công nhận theo Quyết định số 3781/QĐ-UBND ngày 30/06/2016 (Có bản chụp quyết định công nhận kèm theo).

- Mặt bằng ki-ốt số 07 nói riêng và toàn bộ 08 ki-ốt tại tầng 1 nhà chung cư CT4C – X2 Bắc Linh Đàm nói chung đều nằm trên phần đất sử dụng chung của các cư dân; được Hội nghị nhà chung cư thống nhất, ủy quyền giao cho Ban quản trị tòa nhà khai thác cho thuê

mặt bằng, để bù đắp một phần chi phí quản lý, vận hành, bảo trì nhà chung cư CT4C theo Nghị quyết nhà chung cư ngày 01/07/2016 (Có bản chụp nghị quyết kèm theo).

- Ông Nguyễn Khắc Các đang là khách hàng ký hợp đồng thuê mặt bằng ki-ốt số 07/HĐKIOT-CT4C ngày 01/01/2018 với Ban quản trị nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm với khoảng thời gian thuê ki-ốt từ ngày 01/07/2016 cho đến hết ngày 31/07/2019.

Vì vậy, các ông kính đề nghị quý Tòa án nhân dân Quận Hoàng Mai không xem xét yêu cầu này của Công ty HUDS vì thiếu căn cứ pháp lý, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba.

Về việc yêu cầu ông Nguyễn Khắc Các thanh toán số tiền thuê kiốt tạm tính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/06/2017.

- Các ông nhất trí với yêu cầu ông Nguyễn Khắc Các phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê ki-ốt số 07 cho Công ty HUDS kể từ ngày 01/01/2013 đến hết ngày 28/10/2013. Tuy nhiên, các ông kính đề nghị Quý Tòa đưa ra phán quyết yêu cầu Công ty HUDS phải sử dụng toàn bộ số tiền cho thuê ki-ốt này, bù đắp một phần chi phí quản lý vận hành nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm (theo Quyết định số 01/2013/QĐ- UBND, ngày 04/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội).

- Kể từ ngày 29/10/2013, Công ty HUDS không còn là đơn vị cung ứng dịch vụ quản lý nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm, cho nên Công ty HUDS không có thẩm quyền cho thuê mặt bằng tầng 1, Nhà chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm để lấy kinh phí bù đắp một phần chi phí quản lý vận hành nhà chung cư.

*** Trong biên bản tự khai ngày 26/11/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Lưu Đình Đắc trình bày:** Ông Đắc được Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai thông báo về việc bổ sung người tham gia tố tụng ngày 18/11/2018. Theo thông báo của Tòa án, đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Khắc Các là bà Phạm Thị Phụng có trình bày là ông Đắc và ông Nguyễn Khắc Các có ký kết hợp đồng chuyển nhượng thuê kiốt số 7 khu chung cư CT4C-X2 khu Bắc Linh Đàm mở rộng với số tiền là 215.000.000 đồng. Năm 2009, ông và ông Phạm Văn Lịch có quen biết nhau nên ông Lịch có nhờ ông tìm hộ người có nhu cầu thuê lại mặt bằng kiốt số 07CT4C-X2 Bắc Linh Đàm mở rộng do ông Lịch không có nhu cầu kinh doanh tại kiốt trên.

Do ông và ông Nguyễn Khắc Các có quen biết nhau và được biết ông Các có nhu cầu thuê kiốt để kinh doanh nên ông đã giới thiệu để hai bên gặp nhau, do thời điểm đó ông Lịch cao tuổi nên đã nhờ ông đứng làm đại diện trong hợp đồng, đối với số tiền 215.000.000 đồng cá nhân ông không được hưởng lợi từ việc cho thuê lại trên. Việc ông ký vào hợp đồng đại diện cho bên A là do ông Lịch nhờ ông ký hộ và bản thân ông thấy ông Lịch nhờ không ảnh hưởng đến cá nhân ông vì vậy ông đồng ý ký. Ông xin từ chối tham

gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Quá trình Tòa án tiến hành tố tụng giải quyết vụ án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông Phạm Văn Lịch đến tòa để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng, nhưng đều không đến tòa vì vậy Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai của ông Phạm Văn Lịch được. Tòa án đã yêu cầu ông Phạm Văn Lịch giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của họ là có căn cứ và hợp pháp ông Phạm Văn Lịch cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật đưa vụ án ra xét xử.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm:**

Đại diện Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) do ông Nguyễn Chiến Thắng làm đại diện vẫn giữ nguyên một phần yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS). Tuyên buộc ông Nguyễn Khắc Các phải trả cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) số tiền ông Các đã sử dụng trái phép Kiot của HUDS trong suốt khoảng thời gian từ ngày 01 tháng 01 năm 2013 đến hết ngày 25 tháng 05 năm 2020 là 596.310.090 đồng (trong đó nợ gốc là 446.720.133 đồng, nợ lãi chậm trả là: 149.589.957 đồng). Công ty rút yêu cầu đòi tiền lãi chậm trả và buộc ông Nguyễn Khắc Các phải trả số tiền gốc là 446.720.113 đồng, phải bàn giao trả lại mặt bằng kiot số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm.

Đại diện bị đơn là bà Phạm Thị Phụng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty HUDS, bà cho rằng Công Ty HUDS đã vi phạm điều 4 của Hợp đồng thuê kiot số 449/2009/HĐKT ngày 20/12/2009 là hết thời hạn của Hợp đồng bên cho thuê có thông báo cho bên thuê đến làm thủ tục ký tiếp hợp đồng. Trong trường hợp quá 10 ngày hết hạn hợp đồng bên thuê không đến thì bên cho thuê coi như bên thuê không có nhu cầu thuê và sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngoài ra bà Phạm Thị Phụng không yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề gì khác.

Đại diện Ban quản trị tòa nhà là ông Chu Mạnh Hà, ông Nguyễn Văn Khê nhất trí để ông Chu Mạnh Hà đại diện trình bày như sau:

Các ông là đại diện cho cá nhân là các chủ sở hữu nhà chung cư có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nên các ông là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp giữa công ty HUDS và ông Nguyễn Khắc Các. Các ông không đồng ý với yêu cầu của công ty HUDS với ông Nguyễn Khắc Các về việc đòi tiền thuê và đòi lại mặt bằng kiot nhà chung cư số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm. Bởi các lý do sau: Kiot số 07 đang tranh chấp nằm trong diện tích tầng 1 nhà chung cư chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm là phần sở hữu chung nhà chung cư thuộc quyền sử dụng của các chủ sở hữu căn hộ. Công ty HUDS không phải chủ sở hữu hợp

pháp đối với toàn bộ diện tích tầng 1 trong đó có kiot số 07 của chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm. Công ty HUDS không phải đối tượng được nhà nước giao đất nên không thể có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất.

Ngoài ra, các ông hàng năm vẫn phải đóng thuế phi nông nghiệp, các ông yêu cầu đối với Công ty HUDS là phải xuất trình Giấy chứng nhận quyền sở hữu kiốt, Báo cáo tài chính, Giấy phép xây dựng, Hồ sơ hoàn công, Hồ sơ quyết toán công trình chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã quyết định:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu tiền lãi suất của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) đối với ông Nguyễn Khắc Các.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) đối với ông Nguyễn Khắc Các.

3. Buộc ông Nguyễn Khắc Các phải di dời các tài sản ra khỏi kiốt và trả lại mặt bằng Kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS)

4. Buộc ông Nguyễn Khắc Các phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) số tiền sử dụng Kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội tính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 29/05/2020) là: 446.720.133 đồng (Bốn trăm bốn mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, một trăm ba mươi ba 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 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, 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

5. Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Khắc Các với việc ký hợp đồng thuê kiốt và thanh toán tiền thuê kiốt số 07 tầng 1 chung cư CT4- X2 khu đô thị Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội đối với Ban quản trị tòa nhà CT4-X2 Bắc Linh Đàm thành một vụ án khác.

6. *Dành quyền khởi kiện cho Ban quản trị tòa nhà CT4-X2 khu đô thị Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội về việc tranh chấp quyền sở hữu kiốt số 07 tầng 1, chung cư CT4-X2 Bắc Linh Đàm với Công ty HUDS thành một vụ án khác.*

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý Bản án, ông Nguyễn Khắc Các kháng cáo. Đơn kháng cáo của ông Các có nội dung chính: Bản án dân sự sơ thẩm bất công, bỏ lọt chứng cứ, cố tình không xem xét phần đề nghị của ông, xác định sai quyền sở hữu tầng 1 nhà CT4C-X2 làm mất quyền lợi được pháp luật quy định đối với 110 hộ cư dân CT4C-X2. Ông Các đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, xử lý vụ việc theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; không xuất trình chứng cứ mới.

Tham gia phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Về nội dung, sau khi phân tích đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Các, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Về tố tụng, ông Nguyễn Khắc Các nộp đơn kháng cáo, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là hợp lệ.

Về nội dung, xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Khắc Các, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Công ty TNHH một thành viên 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 10 ngày 04/7/2013. 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 kiot;

Công ty HUDS ký kết Hợp đồng thuê kiốt số 449/2009/HĐKT ngày 20/12/2009, Phụ

lục hợp đồng số 449-01/2011/PLHĐ ký ngày 16/03/2011 với ông Nguyễn Khắc Các về việc cho thuê kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Thời gian thuê kiốt kể từ ngày 30/12/2009 đến hết ngày 31/12/2012. Tổng giá trị hợp đồng là 100.560.000 đồng. Trong thời gian thuê theo Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng trên, ông Nguyễn Khắc Các đã thực hiện đầy đủ và hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán với Công ty HUDS.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Khắc Các không thanh lý Hợp đồng, không ký hợp đồng mới mà ngang nhiên chiếm dụng trái phép mặt bằng kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm.

Theo Điều 256 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy Định: *“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 quyền chiếm hữu hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó...”*

Để xem xét yêu cầu khởi kiện đòi tài sản và đòi tiền thuê kiốt t của Công ty HUDS cần phải xem xét Công ty HUDS hay Ban Quản trị nhà chung cư là chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp hữu kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm.

Theo Quyết định số 2440/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 của UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội về việc Công nhận Ban Quản trị nhà chung cư Cụm 1- X2 Bắc Linh Đàm, nhiệm kỳ 2013-2016. Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND, ngày 04/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội. Khoản 2 Điều 12 Quyết định số 01/2013/QĐ- UBND, ngày 04/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội không xác định Ban Quản trị nhà chung cư có quyền cho thuê tài sản (quyền của chủ sở hữu)

Theo Biên bản làm việc ngày 29/10/2013, Công ty đầu tư phát triển nhà HUD2 chỉ bàn giao tài sản, thiết bị hiện có, không có nội dung bàn giao cho Ban Quản trị chung cư Cụm 1 khu X2 các Kiot tại tầng 1 nhà chung cư.

Theo Quyết định số 3781/QĐ-UBND ngày 30/06/2016, Quyết định số 3543/QĐ-UBND ngày 10/7/2019 của UBND quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội về việc công nhận Ban Quản trị nhà chung cư CT4C - X2 Bắc Linh Đàm, thì quyền hạn và trách nhiệm của Ban Quản trị thực hiện theo quy định tại Điều 41, Thông tư số 02/2016/TT- BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng. Điều 41, Thông tư số 02/2016/TT- BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng cũng không xác định Ban Quản trị nhà chung cư có quyền cho thuê tài sản (quyền của chủ sở hữu).

Kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội đã được Bộ Xây dựng ghi tăng giá trị tài sản là tầng 1 của các nhà

chung cư cao tầng tại các khu đô thị mới đã đưa vào sử dụng do Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà ở và đô thị theo Quyết định số 567/QĐ-BXD ngày 13/4/2007 và Quyết định số 101/QĐ-BXD ngày 02/02/2016 của Bộ Xây dựng, Quyết định 892/QĐ-HUD ngày 29/11/2011 của Tập đoàn phát triển nhà và đô thị; Quyết định số 203/QĐ-BXD ngày 04/3/2016 của Bộ Xây dựng. Sau đó Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà ở và đô thị đã tiến hành bàn giao vốn là tài sản cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS), theo Biên bản giao vốn là tài sản ngày 27/10/2011, trong đó có Kiot số 07 tầng 1 chung cư Nơ 3 Bắc Linh Đàm. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định Kiot số 07 tầng 1 chung cư Nơ 3 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội là tài sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS).

Bản án dân sự sơ thẩm xác định HUDS là chủ sở hữu hợp pháp Kiốt trên từ khi hình thành cho đến nay. Hợp đồng thuê Kiốt số 449/2009/HĐKT ngày 20/12/2009, Phụ lục hợp đồng số 449-01/2011/PLHĐ ký ngày 16/03/2011 được ký kết giữa HUDS với ông Nguyễn Khắc Các là phù hợp với quy định tại Điều 480 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, ông Các đã thanh toán đầy đủ tiền thuê theo thỏa thuận kể từ ngày 30/12/2009 đến hết ngày 31/12/2012. Bản án dân sự sơ thẩm buộc ông Nguyễn Khắc Các phải trả cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) số tiền sử dụng Kiốt chưa trả tính từ ngày từ 01/01/2013 đến ngày 29/05/2020) là 446.720.133 đồng và buộc ông Các phải di dời các tài sản ra khỏi Kiốt và trả lại mặt bằng Kiốt là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Việc ông Nguyễn Khắc Các có ký hợp đồng thuê Kiốt và thanh toán tiền thuê kiốt đối với Ban Quản trị tòa nhà CT4-X2. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Các không có đơn yêu cầu độc lập nên Bản án dân sự sơ thẩm không xem xét giải quyết việc ký Hợp đồng thuê Kiốt và thanh toán tiền thuê Kiốt đối với Ban Quản trị tòa nhà trong vụ án này mà dành quyền khởi kiện cho ông Các thành một vụ án khác là phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ban Quản trị tòa nhà CT4-X2 không có đơn yêu cầu độc lập tranh chấp quyền sở hữu Kiốt số 07 CT-X2 Bắc Linh Đàm với Công ty HUDS nên Bản án dân sự sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này mà dành quyền khởi kiện cho Ban Quản trị tòa nhà CT4-X2 Bắc Linh Đàm thành một vụ án khác là phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Như đã trích dẫn và phân tích trên, Bản án dân sự sơ thẩm đã xác định và áp dụng các quy định của pháp luật để xét xử vụ kiện; kháng cáo của ông Nguyễn Khắc Các không có căn cứ, không được chấp nhận; cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Ông Các phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 148, 184, khoản 2 Điều 244, 271, 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 401, 402, khoản 4 Điều 494, khoản 5 Điều 495, Điều 305, 480, khoản 4 Điều 490, khoản 4 Điều 494, khoản 4 Điều 495 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 579, 580, 581 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Khắc Các.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/ DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, cụ thể như sau:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu tiền tính lãi suất của Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) đối với ông Nguyễn Khắc Các.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) đối với ông Nguyễn Khắc Các.

3. Buộc ông Nguyễn Khắc Các phải di dời các tài sản ra khỏi Kiốt và trả lại mặt bằng Kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS)

4. Buộc ông Nguyễn Khắc Các phải trả cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) số tiền sử dụng Kiốt số 7, tầng 1 chung cư CT4C-X2 Bắc Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội tính từ ngày 01/01/2013 đến ngày 29/05/2020 là: 446.720.133đ (*bốn trăm bốn mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, một trăm ba mươi ba đồng*)

5. Dành quyền khởi kiện cho ông Nguyễn Khắc Các về việc ký hợp đồng thuê Kiốt và thanh toán tiền thuê Kiốt số 07 tầng 1 chung cư CT4- X2 khu đô thị Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội đối với Ban Quản trị tòa nhà CT4-X2 Bắc Linh Đàm thành một vụ án dân sự khác.

6. Dành quyền khởi kiện cho Ban Quản trị tòa nhà CT4-X2 khu đô thị Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội về việc tranh chấp quyền sở hữu Kiốt số 07 tầng 1, chung cư CT4-X2 Bắc Linh Đàm với Công ty HUDS thành một vụ án dân sự khác.

7. Hậu quả khi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền:

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải thi hành, hàng tháng người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

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 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 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.

9. Về án phí:

* Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Khắc Các phải chịu 21.513.579 đồng (hai mươi một triệu năm trăm mười ba nghìn năm trăm bảy mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) số tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.756.500đ (tám triệu bảy trăm năm sáu nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu số 07053, 07054 ngày 16 tháng 3 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

*Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Khắc Các phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 05627 ngày 26/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

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

CÁC THẨM PHÁN	HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
---------------	------------------------------------------------

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Hoàng Mai;
- Chi cục THADS quận Hoàng Mai;
- Các đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ.

THẨM PHÁN

Vũ Viết Văn