

Bản án số: **139/2022/DS-ST**

Ngày: 08/9/2022

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 QUẬN LONG BIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Thuỳ Dương Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông Nguyễn Văn Khanh
2. Bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Lệ Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân quận Long Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 08/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2021/TLST-DS ngày 08/11/2021, về việc “Đòi tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê kiốt và bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2022/QĐXXST-DS ngày 10/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2022/QĐST-DS ngày 25/8/2022, 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, Hà Nội.

Có mặt

Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1950
Địa chỉ: phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội **(Có mặt).**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội
Địa chỉ: 12 phố Lê Lai, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Vắng mặt.

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, Hà Nội

Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử, đại diện hợp pháp của 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 25/6/2009, HUDS giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 178/09/HĐTKÔ/XN4 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”) với ông Nguyễn Mạnh C (sau đây gọi tắt là “bị đơn” hoặc “ông C”) với những nội dung chính sau đây:

✓ Địa điểm: kiốt số 5, tầng 1, chung cư P2 khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội;

✓ Diện tích thuê: 32m² (tính theo thiết kế);

✓ Mục đích: mở văn phòng làm việc, kinh doanh giải khát.

✓ Thời hạn: 32 tháng kể từ ngày 25/6/2009 đến hết ngày 24/02/2012;

✓ Đơn giá thuê:

Từ ngày 25/6/2009 đến hết ngày 24/02/2010 với giá 50.000đ/m²/tháng x 08 tháng x 32m² = 12.800.000 đồng

Từ ngày 25/02/2010 đến hết ngày 24/02/2012 sẽ được điều chỉnh bằng phụ lục hợp đồng.

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

Ngày 16/3/2011, HUDS và ông C tiếp tục ký Phụ lục Hợp đồng số 178-01/2011/PLHĐ, theo đó các hạng mục được điều chỉnh cụ thể như sau:

✓ Thời hạn thuê: từ ngày 25/02/2011 đến hết ngày 24/02/2013

✓ Diện tích thuê: tính theo bản vẽ hoàn công là 35,5m²

✓ Giá thuê: Từ ngày 25/02/2011 đến hết ngày 24/4/2011 là 64.000đ/m²/tháng, từ ngày 25/4/2011 đến hết ngày 24/02/2012 là 86.000đ/m²/tháng, từ ngày 25/02/2012 đến hết ngày 24/02/2013 là 100.000đ/m²/tháng.

Sau khi Hợp đồng hết hiệu lực, ông C 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 Nguyễn Mạnh C thanh toán tiền sử dụng mặt bằng kiốt, thanh lý Hợp đồng và trả lại mặt bằng kiốt số 5, tầng 1, chung cư P2 khu đô thị Việt Hưng cho HUDS nhưng ông C không hợp tác.

Yêu cầu cụ thể của Nguyên đơn:

(1) Đề nghị Tòa án quận Long Biên buộc ông Nguyễn Mạnh C di dời tài sản và trả lại mặt bằng kiốt số 5 tầng 1 chung cư P2 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 Nguyễn Mạnh C 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 25/8/2022 là **307.475.200 đồng** (*Bằng chữ: Ba trăm linh bảy triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn, hai trăm đồng*);

(3) Ông C còn phải tiếp tục chịu số tiền sử dụng kiốt phát sinh kể từ sau ngày 25/8/2022 cho đến khi thực tế bàn giao mặt bằng kiốt cho HUDS và lãi suất chậm trả thi hành án (nếu có).

Bị đơn là ông Nguyễn Mạnh C trình bày: Giữa ông C và Công ty HUDS có ký Hợp đồng cho thuê kiốt số 178/09/HĐTKÔ/XN4 ngày 25/6/2009 đối với kiốt số 5 tầng 1 chung cư P2 khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Về nội dung Hợp đồng, ông C không có ý kiến gì, xác nhận đã thanh toán hết tiền thuê kiốt theo thỏa thuận tại Hợp đồng, xác nhận hiện nay Hợp đồng đã chấm dứt, giữa các bên không thỏa thuận lại hay gia hạn Hợp đồng. Quá trình thuê kiốt, ông C đã làm điện, nước, trần, sơn tường, làm gác xép... để kinh doanh quán café, tuy nhiên đến năm 2017 thì kiốt đã dột từ tầng trên xuống, tôi đã đề nghị nhưng HUDS không cho người xuống sửa chữa đến nay không thể sử dụng được nữa, mặt khác HUDS cắt điện, cắt nước nên tôi đã đóng cửa hàng không kinh doanh. Số tiền tôi đầu tư sửa chữa kiốt để kinh doanh khoảng gần 200 triệu đồng vào năm 2009 từ ngay khi được ký hợp đồng thuê, đến nay tôi xác định đã hỏng hóc dột nát, giá trị tài sản sửa chữa đến nay tôi ước tính còn khoảng 20-30%. Khi sửa chữa kiốt tôi chỉ báo miệng với HUDS – Xí nghiệp 4 mà không làm văn bản, do vậy cũng không có văn bản đồng ý của HUDS. Tôi không có ý kiến gì về số tiền tôi đã đầu tư vào sửa chữa kiốt để kinh doanh.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn như sau:

- Bị đơn cho rằng không có tranh chấp với HUDS;
- Bị đơn không đồng ý với mức giá mà HUDS đưa ra để làm căn cứ tính tiền truy thu;
- Bị đơn không đồng ý với thời gian để tính truy thu kể từ 2016 đến nay vì kiốt bị dột nát đã đề nghị nhiều lần nhưng HUDS không sửa chữa nên không thể kinh doanh, mặt khác do dịch Covid-19 nên từ 2020 đến nay bị đơn đã đóng cửa không kinh doanh nữa, nên thời gian này không được tính vào thời gian để truy thu tiền sử dụng kiốt.

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 là 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 bằng gì khác.

Tại phiên tòa:

- **Nguyên đơn và bị đơn** giao nộp Biên bản giao nhận mặt bằng kiốt lập ngày 08/9/2022.

- **Nguyên đơn rút** một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bàn giao mặt bằng và số tiền sử dụng kiốt phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm vì thực tế ông C đã bàn giao kiốt cho HUDS.

Đối với yêu cầu truy thu số tiền sử dụng kiốt, nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện và lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án. Tiếp tục khẳng định Tổng HUD có quyền khai thác, quản lý các kiốt tầng 1 KĐT Việt Hưng trong thời gian chưa bàn giao cho UBND thành phố quản lý, trên cơ sở đó Tổng HUD đã giao cho HUDS thực hiện quyền này, HUDS đã ký hợp đồng thuê với các tổ chức, cá nhân là đúng. Số tiền sử dụng kiốt được tiếp tục tính đến ngày xét xử sơ thẩm (08/9/2022) là 2.257 ngày, đơn giá là 120.000đ/m²/tháng, diện tích là 34,24m², tổng số tiền là 309.255.680 đồng.

- **Bị đơn trình bày:** Xác nhận đã di dời tài sản và bàn giao kiốt số 5-P2 khu đô thị Việt Hưng cho HUDS vào ngày hôm nay – 08/9/2022 ngay trước thời điểm diễn ra phiên tòa ít phút. Bị đơn xác nhận không có tranh chấp gì với HUDS về hợp đồng cho thuê kiốt và các phụ lục hợp đồng. Bị đơn nhất trí với diện tích được điều chỉnh trong bảng tính tiền thuê kiốt do nguyên đơn giao nộp cho Toà án. Bị đơn thừa nhận nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt sau khi hết hợp đồng mà vẫn tiếp tục sử dụng, tuy nhiên đối với số tiền truy thu thì bị đơn đề nghị HUDS tính toán lại vì 2 năm covid không kinh doanh được và đơn giá 120.000đ/m²/tháng là cao. Về lộ trình thanh toán, đề nghị HUDS cho bị đơn được thanh toán theo lộ trình chia theo kỳ, mỗi kỳ 06 tháng với số tiền thanh toán mỗi kỳ là 30 triệu đồng cho đến khi thanh toán xong. Đề nghị HUDS ghi nhận và báo cáo đề xuất với UBND thành phố Hà Nội: ưu tiên ký hợp đồng thuê mặt bằng kiốt này với ông Nguyễn Mạnh C; cơ quan chủ quản cho sửa chữa vị trí đột ngay sau khi ông C nhận lại mặt bằng kiốt.

- **Đại diện nguyên đơn trình bày bổ sung:** đối với số tiền sử dụng kiốt thì nguyên đơn không có thẩm quyền để xem xét bớt, giảm cho bị đơn, nhưng

đồng ý với đề xuất của bị đơn sẽ đề xuất với UBND thành phố Hà Nội tính giảm số tiền phải thanh toán của ông Nguyễn Mạnh C do đại dịch COVID 2 năm qua kiốt phải đóng cửa, hiện tại vẫn đang đóng cửa do bị cắt điện cắt nước và bị dột nát; ưu tiên ký hợp đồng thuê mặt bằng kiốt này với ông Nguyễn Mạnh C do ông C là người chủ động bàn giao mặt bằng; cơ quan chủ quản cho sửa chữa vị trí dột ngay sau khi ông C nhận lại mặt bằng kiốt. Tuy nhiên việc đề xuất này sẽ được thực hiện sau khi có bản án, quyết định của Tòa án.

Đồng ý với đề xuất của bị đơn về việc thanh toán theo lộ trình, cụ thể như sau: Ông C có nghĩa vụ thanh toán cho HUDS theo kỳ, mỗi kỳ 06 tháng với số tiền 30.000.000đồng/kỳ, kỳ đầu tiên là ngày 01/10/2022, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền sử dụng kiốt.

Trường hợp ông C vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phải chịu lãi suất chậm thi hành án.

- 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 Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên phát biểu:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác minh thu thập chứng cứ, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt các văn bản tố tụng cho VKS và đương sự đúng quy định. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã chấp hành các quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Bị đơn đang sử dụng kiốt tại tầng 1 chung cư cao tầng khu đô thị Việt Hưng do HUDS là đơn vị được giao kinh doanh khai thác và quản lý sau khi đã hết hợp đồng thuê mà không trả kiốt, không trả tiền sử dụng là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho Nguyên đơn số tiền sử dụng kiốt kể từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 30/6/2022 là ngày HUDS niêm phong kiốt. Ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự về lộ trình thanh toán. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bàn giao mặt bằng do đã thực hiện xong.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nhưng được miễn án phí vì là người cao tuổi. Nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) đòi mặt bằng cho thuê phát sinh từ hợp đồng cho thuê kiốt và số tiền sử dụng trái phép mặt bằng, do vậy đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn và nơi thực hiện hợp đồng đều có địa chỉ tại quận Long Biên, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 39 và Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, do vậy phạm vi giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] 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 9 ngày 04/7/2013, thứ 10 ngày 04/12/2018 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 1.980.233m² 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 tầng 1 chung cư cao tầng KĐT mới Việt Hưng với các tổ chức, cá nhân trong đó có kiốt số 3-P2 với ông Nguyễn Mạnh C.

Hợp đồng thuê kiốt số 178/09/HĐTKÔ/XN4 ngày 25/6/2009 và các Phụ lục hợp đồng số 178-01/2010/PLHĐ ngày 25/02/2010, Phụ lục hợp đồng số 178-01/2011/PLHĐ ngày 16/3/2011 giữa HUDS với ông Nguyễn Mạnh C về việc thuê kiốt số 3 chung cư P2 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. 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.

[2.2] 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 3 – P2 KĐT Việt Hưng từ 01/6/2016:

[2.2.1] Sau khi 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 của nhà nước.

[2.2.2] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền tính đến hết ngày 30/9/2021, quá trình giải quyết vụ án bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng kiốt số 3 – P2 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.

[2.2.3] 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 120.000đồng/m²/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. Do vậy, HUDS thực hiện việc áp giá truy thu theo văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021 của UBND thành phố Hà Nội là có cơ sở.

[2.2.4] Về số tiền truy thu: HUDS yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả cho HUDS số tiền theo đơn giá là 120.000đ/m²/tháng tương ứng với thời gian là 2.257 ngày (tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày xét xử sơ thẩm là 08/9/2022), Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo biên bản lập ngày 30/6/2022 do phía nguyên đơn giao nộp cho Tòa án, thì kể từ ngày 30/6/2022 tổ công tác đã thu hồi và niêm phong mặt bằng kiốt số 5 tầng 1 nhà chung cư P2 KĐT Việt Hưng. Cùng ngày 30/6/2022 tổ công tác đã lập biên bản phản ánh việc một số đối tượng tự ý tháo, xé niêm phong. Tuy nhiên, tại phiên tòa cả HUDS và ông C đều khẳng định từ 30/6/2022 là thời điểm HUDS thực hiện việc niêm phong thì ông C đã không

còn sử dụng kiốt nữa, người xé niêm phong kiốt không phải là ông C hay thành viên trong gia đình ông C.

Do vậy, thời gian ông C thực tế sử dụng kiốt (kể cả thời gian có kinh doanh hay ngừng kinh doanh) được tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 30/6/2022 là 06 năm 01 tháng, đơn giá là 120.000đ/m²/tháng, diện tích là 34,24m², tổng số tiền là **299.942.400 đồng** (*hai trăm chín mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm đồng*).

[2.3] Ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự về lộ trình thanh toán, cụ thể: bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền sử dụng kiốt cho nguyên đơn theo kỳ, mỗi kỳ 06 tháng với số tiền là 30.000.000 đồng/kỳ, kỳ đầu tiên bắt đầu vào ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nêu trên

[2.4] 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.

[2.5] Tại phiên tòa, đại diện cho nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bàn giao mặt bằng và số tiền sử dụng kiốt phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm. Do vậy căn cứ vào Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nêu trên.

[3] Về án phí, quyền kháng cáo:

- Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn là người cao tuổi và có đơn đề nghị, nên miễn án phí cho bị đơn theo quy định tại Điểm đ Khoản 2 Điều 12 và Điều 14 của Nghị quyết số 326/2015/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Nguyên đơn phải chi án phí sơ thẩm tương ứng với yêu cầu không được chấp nhận.

- Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 305, 401, 402, 480, 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 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ Khoản 2 Điều 12, Điều 14, các Khoản 1 và 4 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 Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần 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 Nguyễn Mạnh C.

2. Buộc ông Nguyễn Mạnh C có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt số 3, tầng 1, chung cư P2 khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 30/6/2022 cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị số tiền là **299.942.400 đồng** (hai trăm chín mươi chín triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn, bốn trăm đồng).

Số tiền nêu trên được thanh toán theo định kỳ, mỗi kỳ 06 tháng với số tiền là 30.000.000 đồng/kỳ, kỳ đầu tiên bắt đầu vào ngày 01/10/2022 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền nêu trên.

3. Trường hợp bị đơn không thực hiện hoặc thực hiện không đúng với cam kết theo lộ trình nêu trên, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu thi hành án dân sự.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu di rời tài sản, bàn giao mặt bằng kiốt và số tiền sử dụng kiốt phát sinh kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm của Công ty TNHH MTV dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS).

5. Về án phí:

- Bị đơn là ông Nguyễn Mạnh C được miễn nộp án phí;
- Nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) phải chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào số tiền 6.528.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0064768 ngày 01/11/2021 của chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên. Nguyên đơn được nhận lại 3.528.000 đồng.

6. Nguyên đơn, bị đơn và Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. UBND thành phố Hà Nội có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Nơi nhận :

- TAND Tp. Hà Nội;
- VKS Q. Long Biên,
- VKS Tp. Hà Nội;
- Chi cục THADS Q. Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoàng Thùy Dương Ngọc Anh