

Bản án số: **152/2022/DS-ST**

Ngày: 15/9/2022

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 Thuý Dương Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Bà Nguyễn Thị Nga
2. Bà Lê Kim Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hà - 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 15/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 153/2020/TLST-DS ngày 08/11/2020, 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 89/2022/QĐXXST-DS ngày 15/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2022/QĐST-DS ngày 31/8/2022, 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 Trịnh Xuân T

Địa chỉ: phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Trịnh Khánh K, sinh năm 19xx; địa chỉ: quận Đống Đa, Hà Nội (Giấy uỷ quyền số công chứng 3479/2022/GUQ ngày 13/8/2022 của Văn phòng công chứng Quốc Thái).

(Có mặt ông T, vắng mặt ông K).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- 1) Luật sư Lê Đình Ứng **(Vắng mặt)**
- 2) Luật sư Nguyễn Văn Đăng **(Có mặt)**

Văn phòng Luật sư Thiên Ứng – Địa chỉ: P208 tầng, Tòa nhà CT2-A1 KĐT Tây Nam Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

3) Luật sư Nguyễn Hữu Hùng (*Có mặt*)

Công ty Luật TNHH MTV Phù Sa (địa chỉ liên hệ: Phòng 2606 Tòa nhà HH2, số 15 Tổ Hữu, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội).

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:

* *Theo đơn khởi kiện 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 20/01/2013, HUDS giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 137/2013/HĐTKÔ/XN4 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”) với ông Trịnh Xuân T (sau đây gọi tắt là “bị đơn” hoặc “ông T”) với những nội dung chính sau:

- ✓ Địa điểm: kiốt số 01, tầng 1, chung cư CT20E khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội;
- ✓ Diện tích thuê: 143m² (theo bản vẽ hoàn công);
- ✓ Mục đích: sử dụng để kinh doanh tạp hóa, giải khát, quần áo, giày dép, văn phòng, cắt tóc, gội đầu, cửa hàng internet;
- ✓ Thời hạn kể từ ngày 20/01/2013 đến hết ngày 31/12/2014;
- ✓ Đơn giá thuê: 95.000đ/m²/tháng (bao gồm thuế VAT);
(Giá trị của hợp đồng là 317.714.000 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 T 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 Trịnh Xuân T thanh toán tiền sử dụng mặt bằng kiốt, thanh lý Hợp đồng và trả lại mặt bằng kiốt số 01, tầng 1, chung cư CT20E khu đô thị Việt Hưng cho HUDS nhưng ông T không hợp tác.

Yêu cầu cụ thể của Nguyên đơn:

(1) Đề nghị Tòa án quận Long Biên buộc ông Trịnh Xuân T di dời tài sản và trả lại mặt bằng kiốt số 01 tầng 1 chung cư CT20E 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 Trịnh Xuân T 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 30/9/2019 là **497.913.920 đồng** (*Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi bảy triệu, chín trăm mười ba nghìn, chín trăm hai mươi đồng*), trong đó nợ gốc là 430.080.000 đồng, nợ lãi là 67.833.920 đồng.

(3) Khi Tòa án xét xử, số tiền ông Trịnh Xuân T phải trả cho Công ty HUDS (bao gồm tiền lãi ngân hàng) sẽ được tính tiếp từ ngày 01/10/2019 đến ngày xét xử cộng với lãi suất trả chậm thi hành án (nếu có).

*** Bị đơn là ông Trịnh Xuân T trình bày:** Giữa ông T và Công ty HUDS có ký Hợp đồng cho thuê kiốt số 137/2013/HĐTKÔ/XN4 ngày 20/01/2013 đối với kiốt số 01 tầng 1 chung cư CT20E khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Về nội dung Hợp đồng, ông T không có ý kiến gì, xác nhận hiện nay hợp đồng đã hết thời hạn, giữa các bên không thỏa thuận lại hay gia hạn hợp đồng.

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 01 tầng 1 chung cư CT20E KĐT Việt Hưng và (2) không chấp nhận số tiền bồi thường thiệt hại, bởi những lý do sau:

1) Ông T vẫn có nguyện vọng được tiếp tục thuê kiốt để kinh doanh vì đã đầu tư nhiều tiền vào Cửa hàng tự chọn Siêu Thị Xanh và sau thời gian dịch Covid bị mất thu nhập, đến nay mới bắt đầu hoạt động trở lại và có doanh thu;

2) Về số tiền truy thu: ông T không đồng ý vì cách tính theo của công văn số 462 ngày 17/02/2021 với đơn giá của kiốt tôi đang sử dụng là 97.919đ/m² là quá cao. Đề nghị xem xét lại về đơn giá truy thu và xem xét đến điều kiện 02 năm dịch Covid-19 làm cho chúng tôi bị mất thu nhập, gặp khó khăn trong kinh doanh.

Sau khi Tòa án ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, bị đơn nộp đơn phản tố đối với các ông Nguyễn Hữu C, Phạm Văn Cường và Nguyễn Quân (là những người cùng góp vốn với ông T thành lập Công ty Cổ phần thương mại và dịch vụ Siêu thị xanh) với nội dung cho rằng Tòa án chỉ xác định một mình ông T với tư cách bị đơn là còn thiếu các cá nhân khác trực tiếp kinh doanh và sử dụng kiốt, đồng thời yêu cầu Tòa án buộc các ông Nguyễn Hữu C, Nguyễn Quân và Phạm Văn Cường cùng chịu trách nhiệm

hoàn trả số tiền truy thu sử dụng trái phép kiốt theo yêu cầu khởi kiện của HUDS theo tỷ lệ đóng góp cổ phần đã thỏa thuận.

*** 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 T 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 Tòa 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 gì khác.

*** Tại phiên tòa:**

- **Nguyên đơn và bị đơn** giao nộp Biên bản giao nhận mặt bằng kiốt lập ngày 15/9/2022.

- **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, 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 T 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. Số tiền sử dụng kiốt được tiếp tục tính đến ngày xét xử sơ thẩm (15/9/2022) là 2.264 ngày, đơn giá là 97.919đ/m²/tháng, diện tích là 133,09m², tổng số tiền là 983.918.998 đồng.

- **Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn và 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 – 15/9/2022 ngay trước thời điểm diễn ra phiên tòa. Bị đơn xác nhận không có tranh chấp gì với HUDS về hợp đồng cho thuê kiốt. 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 kinh doanh gặp khó khăn và đơn giá 97.919đ/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 03 tháng với số tiền thanh toán mỗi kỳ là 60 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 Trịnh Xuân T.

- 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 Trịnh Xuân T do đại dịch COVID 2 năm kinh doanh gặp khó khăn; ưu tiên ký hợp đồng thuê mặt bằng kiốt này với ông Trịnh Xuân T do ông T là người chủ động bàn giao mặt bằng. 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 T có nghĩa vụ thanh toán cho HUDS theo kỳ, mỗi kỳ 03 tháng với số tiền 60.000.000đồng/kỳ, kỳ đầu tiên là ngày 01/12/2022, cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền sử dụng kiốt.

Trường hợp ông T 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 tòa.

- 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 Tổ 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 Tổ 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 xét xử sơ thẩm. 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 và yêu cầu đối với số tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày 01/6/2016.

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:

[1.1] 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.

[1.2] Xét đơn phản tố ghi ngày 23/8/2022 của bị đơn:

- Bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố ***sau thời điểm mở phiên họp*** kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; yêu cầu phản tố của bị đơn không phải đối với nguyên đơn hay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, cũng không có ý nghĩa ***bù trừ, loại trừ nghĩa vụ với yêu cầu của nguyên đơn***. Do vậy, căn cứ quy định tại Điều 200 và Khoản 6 Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn để giải quyết trong cùng vụ án này.

- Về ý kiến của bị đơn tại đơn phản tố, cho rằng Tòa án chỉ xác định ông Trịnh Xuân T là bị đơn “là còn thiếu các cá nhân khác là những người trực tiếp kinh doanh và sử dụng kiốt”: Tại Điểm b Khoản 2 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện...*”, Đơn khởi kiện nguyên đơn nêu người bị kiện là ông Trịnh Xuân T, do vậy Tòa án xác ông Trịnh Xuân T là bị đơn trong vụ án.

- Tại phiên toà, bị đơn rút yêu cầu phản tố là phù hợp nên chấp nhận.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án, qua xác minh đã xác định được ông Nguyễn Hữu C – chủ hộ kinh doanh Cửa hàng tự chọn Siêu Thị Xanh đang trực tiếp sử dụng và kinh doanh tại mặt bằng kiốt số 01-CT20E KĐT Việt Hưng, Tòa án đã thông báo bổ sung người tham gia tố tụng, theo đó ông Nguyễn Hữu C được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ngày 01/9/2022, ông Nguyễn Hữu C đã di rời tài sản, trả lại mặt bằng và chìa khoá cửa cho ông Trịnh Xuân T. Tại phiên toà các đương sự xác nhận đã hoàn tất việc bàn giao mặt bằng, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với vấn đề này nên quyền và nghĩa vụ của ông C liên quan đến vụ án này đã chấm dứt. Vì vậy, tại thời điểm xét xử, Tòa án xác định ông Nguyễn Hữu C không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và không đưa vào tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại Khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.4] Đại diện theo uỷ quyền của UBND thành phố Hà Nội đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đại diện theo uỷ quyền của UBND thành phố Hà Nội.

[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 Chiến.

Hợp đồng thuê kiốt số 137/2013/HĐTKÔ/XN4 ngày 20/01/2013 giữa HUDS với ông Trịnh Xuân T về việc thuê kiốt số 1 chung cư CT20E có 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. Các bên không có ý kiến gì đối với hợp đồng nêu trên và cùng xác nhận hợp đồng đã chấm dứt.

[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 1 – CT20E KĐT Việt Hưng từ 01/6/2016:

[2.2.1] 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.

[2.2.2] 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 1 – CT20E 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 CT20E là 97.919đồng/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 Toà án buộc bị đơn phải trả cho HUDS số tiền theo đơn giá là 97.919đ/m²/tháng tương ứng với thời gian là 2.264 ngày (tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày xét xử sơ thẩm là 15/9/2022) với số tiền là **983.918.998 đồng** là có cơ sở chấp nhận.

[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 03 tháng với số tiền là 60.000.000 đồng/kỳ, kỳ đầu tiên bắt đầu vào ngày 01/12/2022 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: (1) yêu cầu bàn giao mặt bằng, (2) tiền lãi trên số tiền phải thanh toán tính từ ngày 01/6/2016 theo lãi suất ngân hàng và (3) 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 Trịnh Xuân T.

2. Buộc ông Trịnh Xuân T có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt số 1, tầng 1, chung cư CT20E khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 15/9/2022 cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị số tiền là 983.918.998 đồng (*chín trăm tám mươi ba triệu, chín trăm mười tám nghìn, chín trăm chín mươi tám đồng*).

Số tiền nêu trên được thanh toán theo định kỳ, mỗi kỳ 03 tháng với số tiền là 60.000.000 đồng/kỳ, kỳ đầu tiên bắt đầu vào ngày 01/12/2022 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 của nguyên đơn đối với: yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi theo lãi suất của ngân hàng trên số tiền phải thanh toán tính từ ngày 01/6/2016, 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.

5. Về án phí:

- Bị đơn là ông Trịnh Xuân T được miễn nộp án phí;
- Hoàn trả nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) 3.606.450 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0017191 ngày 23/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

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
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

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.

Nguyễn Hoàng Thuỳ Dương Ngọc Anh