

Bản án số: 274/2024/DS-PT

Ngày: 24/4/2024

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:** Ông Trương Chí Anh

Ông Phí Thành Chung

**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 Ngô Phương Liên  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 4 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 681/2023/TLPT-DS ngày 29/12/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê kiot và bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 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 189/2024/QĐ-PT ngày 03/4/2024 giữa các đương sự:

**\*Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV D 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 D ở và khu đô thị; Ông Trương Quốc H1 – Giám đốc – Chi nhánh Công ty TNHH MTV D ở và khu đô thị -; Ông Nguyễn Chiến T – Phó giám đốc -Chi nhánh Công ty TNHH MTV D ở và khu đô thị -; Bà Đinh Thị T1-chuyên viên phòng Pháp chế - Công ty TNHH MTV D ở và khu đô thị.

(Có mặt ông T, bà T1)

**- Bị đơn: Ông Trịnh Ngọc H2, sinh năm 1977**

Địa chỉ: P chung cư K, khu đô thị V, phường G, quận L, Hà Nội.

(Có mặt)

**\*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 và có đơn 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 Trịnh Ngọc H2**

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

**\* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty TNHH MTV D ở và khu đô thị trình bày:**

Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị là đơn vị 100% vốn nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị 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 01/01/2015, HUDS giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 112/15/HĐTKÔ với ông Trịnh Ngọc H2 với những nội dung sau: Địa điểm: tầng 1, chung cư K khu đô thị V, quận L, thành phố Hà Nội; Vị trí: Ki ốt số 3; Diện tích thuê: 20,4m<sup>2</sup>, Diện tích thuê là diện tích tính theo thông thủy, chỉ được sử dụng vào mục đích tính tiền thuê giữa hai bên trong hợp đồng này, không dùng vào bất cứ mục đích nào khác; Mục đích sử dụng kiốt: kinh doanh tạp hóa, giải khát, quần áo, giày dép, văn phòng, cắt tóc, gội đầu, cửa hàng I; Thời hạn thuê: Bên A cho bên B thuê kiốt trong thời gian thuê từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016; Trước khi kết thúc hợp đồng 15 ngày, Bên A sẽ thông báo mời bên B đến làm các thủ tục thanh lý hợp đồng. Đến ngày hết hiệu lực hợp đồng, bên B không đến làm thủ tục thanh lý, bên A sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng và cho đối tác khác thuê. Trường hợp có nhu cầu thuê tiếp, trước 15 ngày khi hết hạn hợp đồng, bên B phải đến làm các thủ tục để ký tiếp hợp đồng; Giá trị và giá trị hợp đồng: giá thuê: 140.000đ/m<sup>2</sup>/tháng, Giá trị tiền thuê từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016 là 20,4m<sup>2</sup> x 140.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng x 24 tháng = 68.544.000đồng. Tổng giá trị hợp đồng: 68.544.000đồng; Giá trị thuê đã bao gồm thuế VAT, không bao gồm chi phí sử dụng chung và các loại dịch vụ khác. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về điều khoản thanh toán, trách nhiệm của các bên A và bên B, vi phạm và xử lý vi phạm hợp đồng, cam kết chung. Sau khi Hợp đồng hết hiệu lực, ông H2 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 Ngọc H2 thanh toán tiền sử dụng mặt bằng kiốt, thanh lý Hợp

đồng và trả lại mặt bằng kiốt số 03, tầng A, chung cư K khu đô thị V cho HUDS nhưng ông H2 không hợp tác.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại mặt bằng, bồi thường thiệt hại tính từ ngày 01/6/2016 và số tiền lãi chậm trả.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi chậm trả.

Nay, Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị đề nghị:

- Buộc ông Trịnh Ngọc H2 di rời tài sản và trả lại mặt bằng kiốt số 03 tầng 1 chung cư K khu đô thị V, quận L, thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị.

- Yêu cầu ông Trịnh Ngọc H2 bồi thường thiệt hại cho Công ty H3 số tiền phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả lại tài sản thuê quy định tại khoản 4 Điều 490 Bộ luật dân sự, cụ thể là việc chậm trả kiot cho HUDS. Số tiền này tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 16/5/2023: 214.573.197 đồng.

Công ty H3 rút yêu cầu khởi kiện về việc truy thu phần lãi phát sinh do ông Trịnh Ngọc H2 chậm thanh toán. Khi Tòa án nhân dân quận Long Biên xét xử, số tiền ông Trịnh Ngọc H2 phải trả cho Công ty H3 sẽ được tính tiếp từ ngày 17/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm cộng với lãi suất chậm thi hành án (nếu có).

Đối với diện tích thông thủy được áp dụng là cơ sở tính tiền sử dụng kiốt đối với ông Trịnh Ngọc H2, HUDS giải trình như sau:

- Diện tích ghi trong hợp đồng là 20,40 m<sup>2</sup>.

- Tháng 6 năm 2014, mặc dù luật Nhà ở chưa được ban hành, quy định phần diện tích thông thủy trong nhà chung cư chưa được áp dụng, nhưng để giảm thiểu chi phí thuê mặt bằng kiốt, siêu thị cho các khách hàng, HUDS đã mời 01 đơn vị chuyên nghiệp tiến hành đo đạc lại diện tích các kiốt, trong đó có mặt bằng kiốt số 3, nhà chung cư K, Khu đô thị V. Diện tích thông thủy của kiốt này là cơ sở tính tiền thuê kiốt kể từ năm 2014 cho tới nay, cụ thể là 20,40 m<sup>2</sup>.

Nguyên đơn cho rằng việc bị đơn trốn tránh không đến Tòa án gây khó khăn cho nguyên đơn trong việc thu hồi mặt bằng và thu hồi nợ vì vậy nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, đưa vụ án ra xét xử.

**\* Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn: ông Trịnh Ngọc H2 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không đến nên Tòa án không thể hòa giải cũng như làm việc với bị đơn nên không có quan điểm giải quyết vụ án.**

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Tổng Công ty Đ1 (HUD) – Bộ X trình bày:** Công ty H3 vẫn đang được Tổng Công ty H4 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/ủy quyền cho Công ty H3. Thực hiện các công việc được giao nêu trên trong bối cảnh bên thuê ông H2 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 cán bộ Sở Xây dựng thành phố H đại diện theo uỷ quyền:** không có ý kiến bằng văn bản, không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

**\* Tại phiên tòa sơ thẩm:**

Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Buộc bị đơn hoàn trả mặt bằng Kiốt số 3, nhà chung cư K, Khu đô thị V.

- Buộc bị đơn thanh toán tiền thuê kiốt kể từ 01/7/2016 đến hết 31/12/2016 theo hợp đồng là 17.136.000 đồng, bồi thường số tiền sử dụng trái phép kiốt kể từ 01/01/2017 đến ngày 28/9/2023 là 226.909.287 đồng. Bị đơn đã nộp số tiền 55.000.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là 189.045.287 đồng.

- Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi trên số tiền phải thanh toán kể từ ngày 01/06/2016 theo lãi suất của ngân hàng.

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 kiện của nguyên đơn.

Bị đơn: ông Trịnh Ngọc H2 vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và các phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 225/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã 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 227, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ Khoản 2 Điều 12, Điều 14, Khoản 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 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 của Công ty TNHH MTV D ở và khu đô thị (HUDS).

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị (HUDS) đối với bị đơn là ông Trịnh Ngọc H2.

**2.1.** Buộc ông Trịnh Ngọc H2 phải di dời các tài sản ra khỏi kiốt và trả lại mặt bằng kiốt số 3, tầng 1, chung cư K khu đô thị V, phường G, quận L, thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị (HUDS).

**2.2.** Buộc ông Trịnh Ngọc H2 có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt số 3, tầng A, chung cư K khu đô thị V, phường G, quận L, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 28/9/2023 cho Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị số tiền là: **189.045.287 đồng.**

**3.** 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 6,7,7A,7B 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. Về án phí:**

- Bị đơn là ông Trịnh Ngọc H2 phải chịu án dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 9.452.264 đồng

- Hoàn trả nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị (HUDS) 3.966.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0065834 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, ông Trịnh Ngọc H2 là bị đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm:**

**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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý trả lại kiot cho nguyên đơn với điều kiện nguyên đơn miễn giảm tiền thuê nhà tương đương 02 năm có dịch covid, giảm trừ tiền thuê nhà từ khi bị cắt điện 22/8/2022 đến khi xét xử sơ thẩm.

Bị đơn thừa nhận đã nhận được các thông báo đòi kiot của Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị (HUDS) như công ty đã trình bày. Bị đơn ông Trịnh Ngọc H2 cũng thừa nhận quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm ông cũng đã nhận đủ được các văn bản tố tụng của Tòa án nhân dân quận Long Biên (được niêm yết) nhưng ông không đến tòa làm việc nhưng khi nhận được bản án sơ thẩm thì ông mới kháng cáo.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền thuê nhà mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn như nguyên đơn trình bày là đúng.

#### ***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 225/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 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 Trịnh Ngọc H2 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 D ở và khu đô thị khởi kiện đối với ông Trịnh Ngọc H2 về tranh chấp hợp đồng thuê kiot số 3, tầng 1, chung cư K KĐT mới V, quận L, Hà Nội đồng thời ông Trịnh Ngọc H2 cư trú tại P chung cư K, khu đô thị V, phường G, 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 đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND Thành phố H vắng mặt và có đơn 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 D 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<sup>2</sup> 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 D 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 D ở và khu đô thị 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 01/01/2015, HUDS giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 112/15/HĐTKÔ/XN4 với ông Trịnh Ngọc H2 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 112/15/HĐTKÔ/XN4.**

Hợp đồng cho thuê kiốt số 112/15/HĐTKÔ/XN4 ngày 01/01/2015 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:**

[2.3.1] Về yêu cầu trả lại mặt bằng kiốt: Theo Điều 256 của Bộ luật Dân sự 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 chiếm hữu hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó”*. Kể từ sau ngày 31/12/2016 là ngày hết thời hạn thuê theo hợp đồng, các bên không ký hợp đồng mới hoặc gia hạn hợp đồng cũ nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại mặt bằng kiốt số 3, tầng 1, chung cư K cho nguyên đơn, do bị đơn không tự nguyện trả lại nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải di chuyển tài sản và bàn giao kiốt số 3, tầng 1, chung cư K khu đô thị V cho nguyên đơn là có cơ sở pháp luật nên được chấp nhận.

[2.3.2] 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 03, tầng 1 chung cư K2 KĐT Việt Hưng từ 01/6/2016: 189.045.287 đồng.

[2.3.3] Tính đến nay hợp đồng thuê đã hết hạn, bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng mà không trả lại tài sản thuê, gây thiệt hại cho nguyên đơn vì không bàn giao được cho UBND thành phố để tiếp nhận, tổ chức kinh doanh khai thác, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp, đến chính sách quản lý tài sản công.

[2.3.4] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 31/12/2016, quá trình giải quyết vụ án bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng kiốt số 03 – K2 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.

[2.3.5] 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 H để làm cơ sở truy thu tiền thuê kiốt, theo đó giá thuê kiốt tại nhà K1 là 141.359 đồng/m<sup>2</sup>/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 Đ2. 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 H là có cơ sở.

[2.3.6] Về diện tích: diện tích ghi trong hợp đồng **20,40m<sup>2</sup>** là trên cơ sở bản vẽ hoàn công, nay đo đạc lại xác định được diện tích thông thủy của kiốt số 3-K2 làm cơ sở tính tiền thuê kiốt được điều chỉnh là **19,78m<sup>2</sup>**. Việc điều chỉnh giảm diện tích trong đơn khởi kiện có lợi cho bị đơn, nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[2.3.7] Về số tiền truy thu:

- Thời gian từ 01/06/2016 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 140.000đồng/m<sup>2</sup>/tháng, số tiền cụ thể là: 140.000đồng/m<sup>2</sup>/tháng x 20,40m<sup>2</sup> x 180 ngày = 17.136.000 đồng;

- Thời gian từ 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 28/09/2023, đơn giá là 141.742đồng/m<sup>2</sup>/tháng, diện tích 19,78m<sup>2</sup>, số tiền cụ thể là: 226.909.287 đồng;

Bị đơn đã nộp số tiền: 55.000.000 đồng

Tổng số tiền bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn là 189.045.287 đồng (*Một trăm tám mươi chín triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm tám mươi bảy đồng*).

[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.

[2.5] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi trên số tiền phải thanh toán tính từ ngày 01/6/2016 theo lãi suất ngân hàng. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nêu trên là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự

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.

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, bản án sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật 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:** Bản án sơ thẩm quyết định bị đơn phải chịu 9.452.264 đồng án phí dân sự sơ thẩm là đúng pháp luật.

Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm 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;

- 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 225/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

**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 của Công ty TNHH MTV D ở và khu đô thị (HUDS).

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị (HUDS) đối với bị đơn là ông Trịnh Ngọc H2.

**2.1.** Buộc ông Trịnh Ngọc H2 phải di dời các tài sản ra khỏi kiốt và trả lại mặt bằng kiốt số 3, tầng 1, chung cư K khu đô thị V, phường G, quận L, thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị (HUDS).

**2.2.** Buộc ông Trịnh Ngọc H2 có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt số 3, tầng A, chung cư K khu đô thị V, phường G, quận L, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 28/9/2023 cho Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị số tiền là: 189.045.287 đồng (một trăm tám mươi chín triệu, không trăm bốn mươi lăm nghìn, hai trăm tám mươi bảy đồng).

**3.** Kể từ ngày Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị (HUDS) có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Trịnh Ngọc H2 chưa thi hành thì ông Trịnh Ngọc H2 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Khi thu hồi được số tiền ông Trịnh Ngọc H2 có nghĩa vụ trả, Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị (HUDS) phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước theo quy định của pháp luật.

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.** Về án phí: Bị đơn là ông Trịnh Ngọc H2 phải chịu án dân sự sơ thẩm là 9.452.264 đồng. Ông Trịnh Ngọc H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả ông Trịnh Ngọc H2 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0018270 ngày 06/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên.

Hoàn trả nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên D ở và khu đô thị (HUDS) 3.966.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0065834 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

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**