

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 768/2024/DS - PT.

Ngày: 27/12/2024

V/v tranh chấp: Hợp đồng thuê ki ốt

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

Các Thẩm phán : Bà Trần Thị Diệp Linh

Bà Đặng Mai Hoa

Thư ký ghi biên bản phiên tòa : Ông Lê Minh Đức

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội : Bà Nguyễn Thị Phương Lan – KSV

Ngày 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 445/DSPT ngày 08/11/2024 về Tranh chấp Hợp đồng thuê ki ốt.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS – ST ngày 15/07/2024 của Toà án nhân dân Quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 526/2024/QĐXXPT ngày 12/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 666/2024/QĐPT ngày 12/12/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (gọi tắt H1)

Địa chỉ: số 1 Đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Thiệu Hữu Hào – Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trương Quốc Huy – Giám đốc Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị - Xí nghiệp 4.
- Ông Nguyễn Chiến Thắng – Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị - Xí nghiệp 4.
- Bà Đinh Thị Minh Loan – Trưởng phòng Pháp chế Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị.
- Bà Đinh Thị Thương – Chuyên viên pháp chế Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thúy N, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 48 Nguyễn Duy Từ, phường Hàng Buồm, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. **UBND Thành phố Hà Nội.**

Địa chỉ: Số 12 phố Lê Lai, quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Vũ Đức Thắng – Phó Trưởng phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Sở xây dựng Thành phố Hà Nội;

- Ông Lê Khắc Thiệp – Chuyên viên phòng quản lý nhà và Thị trường bất động sản, Sở xây dựng Thành phố Hà Nội;

2. **Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị** (gọi tắt Tổng H2);

Địa chỉ: Tòa nhà H2 TOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoài Đông – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Phú Chung – Phó Giám đốc BQL Dự án số 11.

Ông Thắng, bà N, ông Chung có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện Nguyên đơn trình bày:**

H1 là đơn vị 100% vốn nhà nước trực thuộc Tổng H2 được giao quản lý và vận hành 27 chung cư 05 tầng, 12 chung cư cao tầng tại dự án Khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội, bao gồm việc quản lý và cho thuê 74 ki ốt, 08 siêu thị từ tầng 1 năm 2006.

Ngày 01/4/2015, H1 giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 495/15/HĐTKÔ/XN4 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng”) với bà Nguyễn Thúy N (sau đây gọi tắt là “bị đơn” hoặc “bà N”) với những nội dung chính sau:

- ✓ Địa điểm: kiốt số 2 tầng 1 chung cư K6 Khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên,
- ✓ Diện tích thuê: 29,2 m²;
- ✓ Mục đích: sử dụng để kinh doanh tạp hóa.
- ✓ Thời hạn kể từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016; Đơn giá thuê: 125.000đ/ m²/tháng (bao gồm thuế VAT)
- ✓ Giá trị tiền thuê kể từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016 là:
29,2 m² x 125.000 đồng/ m²/ tháng x 24 tháng = 87.600.000 đồng

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

Trong giai đoạn từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016, H1 với tư cách là Bên cho thuê kiốt tiếp nhận và thực hiện theo chỉ đạo tại một số văn bản như sau:

- Kết luận số 811/KL-TTTP ngày 13/4/2015 của Thanh tra Chính phủ về việc chấp hành pháp luật về quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Tổng H2. Thanh tra Chính phủ yêu cầu Tổng H2 và các Công ty thành viên có kế hoạch cụ thể bàn giao tầng 1 các chung cư thuộc diện phải bàn giao cho UBND thành phố Hà Nội quản lý.

- Nghị quyết số 565/NQ-HĐTV ngày 12/8/2015 của Tổng H2, theo đó H1 có trách nhiệm phối hợp với Ban QLDA số 11 các ban chức năng của Tổng công ty thực hiện bàn giao tầng 1 Việt Hưng cho thành phố Hà Nội.

Thực hiện theo kết luận của Thanh tra Chính phủ và Nghị quyết của Hội đồng thành viên Tổng công ty, ngày 10/9/2015 Hội đồng thành viên H1 đã có Nghị quyết số 419/NQ-HĐTV về việc dừng ký hợp đồng với khách hàng. Theo đó, kể từ thời điểm 10/9/2015 H1 dừng không ký hợp đồng với khách hàng để chuẩn bị công tác bàn giao mặt bằng ki-ốt, siêu thị tầng 1 cho UBND thành phố Hà Nội.

Trong thời điểm cuối năm 2015, đầu năm 2016, H1 đã phối hợp với Ban QLDA số 11 thuộc Tổng H2 rà soát hồ sơ, kiểm đếm thực trạng phục vụ công tác bàn giao ki-ốt, siêu thị tầng 1 theo chỉ đạo của thành phố.

Ngày 5/4/2016, UBND thành phố Hà Nội có Thông báo số 57/TB-UBND về việc thông báo kết luận của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội tại cuộc họp về bàn giao, tiếp nhận các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại Khu đô thị mới Việt Hưng. Theo đó, UBND thành phố Hà Nội giao UBND quận Long Biên tiếp nhận tầng 1 các nhà chung cư từ H1.

Ngày 01/6/2016, UBND thành phố Hà Nội có văn bản số 3232/UBND-KT yêu cầu Tổng H2 chấm dứt việc cho thuê, thực hiện kê khai, nộp nghĩa vụ tài chính đúng quy định. Theo đó, H1 dừng thu tiền thuê của khách hàng từ thời điểm 1/6/2016.

Ngày 21/6/2016, H1 đã tiến hành bàn giao toàn bộ hồ sơ tầng 1 chung cư Việt Hưng cho UBND quận Long Biên, đề nghị UBND Quận Long Biên tiếp nhận bàn giao toàn bộ mặt bằng kiốt. Tuy nhiên, phía UBND Quận Long Biên mới chỉ tiếp nhận hồ sơ, chưa tiếp nhận mặt bằng.

Như vậy, quá trình thuê mặt bằng kiốt số 2 chung cư K6 Khu đô thị Việt Hưng bị gián đoạn từ 01/6/2016 là do khách quan.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội, H1 đã tuyên truyền, gửi các văn bản của Thành phố, vận động, yêu cầu bà Nguyễn Thúy N dừng kinh doanh và trả lại mặt bằng kiốt số 2 chung cư K6 Khu đô thị Việt Hưng cho H1 kể từ ngày 01/6/2016, thanh lý hợp đồng số 495/15/HĐKTÔ/XN4 căn cứ khoản 7.2 Điều 7 của hợp đồng nhưng bà Nguyễn Thúy N không chấp hành, tiếp tục sử dụng kiốt tới nay.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của H1, kính đề nghị tòa án nhân dân quận Long Biên yêu cầu bà Nguyễn Thúy N như sau:

1. Bà Nguyễn Thúy N và những người khác liên quan di chuyển tất cả tài sản ra ngoài và trả lại mặt bằng kiốt số 2 tầng 1 chung cư K6 Khu đô thị Việt Hưng cho H1 để Công ty bàn giao cho UBND thành phố Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thúy N phải bồi thường cho H1 thuộc Tổng H2 số tiền tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 15/7/2024 là 341.281.875 đồng gồm 02 giai đoạn:

Từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 31/12/2016: 25.550.000 đồng.

Từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 15/07/2024: 315.731.875 đồng.

Khi Tòa án nhân dân quận Long Biên xét xử, số tiền bà Nguyễn Thúy N phải trả cho H1 sẽ được tính tiếp từ ngày 16/7/2024 đến ngày xét xử cộng với lãi suất chậm trả thi hành án (nếu có).

Đối với diện tích thông thủy được áp dụng là cơ sở tính tiền sử dụng kiốt đối với bà Nguyễn Thúy N, H1 giải trình như sau:

- Diện tích ghi trong hợp đồng là 29,2 m².

- Tháng 6/2014, 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, H1 đã mời 01 đơn vị chuyên nghiệp tiến hành đo đạc lại diện tích các kiốt, trong đó có mặt bằng kiốt số 2, tầng 1, chung cư K6 Khu đô thị Việt Hưng. Diện tích thông thủy của kiốt này là cơ sở tính tiền thuê kiốt kể từ năm 2014 cho tới nay, cụ thể là 27,91 m².

*** Bị đơn – bà Nguyễn Thúy N đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.**

*** Tổng H2 trình bày:** H1 vẫn đang được Tổng H2 giao quản lý các kiốt, truy thu tiền thuê các kiốt liên quan đến vụ án và thực hiện việc thu hồi để bà N giao kiốt cho các cấp ngành theo Hợp đồng số 495/15/HĐKTÔ/XN4 ngày 01/4/2015 và Văn bản số 2836/H2-PCTT ngày 12/9/2019 về việc giao nhiệm vụ/uỷ quyền cho H1.

Thực hiện các công việc được giao nêu trên trong bối cảnh bên thuê kiot không tự nguyện hoàn trả kiốt và trả tiền thuê, H1 khởi kiện các cá nhân, tổ chức đang chiếm giữ kiốt để yêu cầu bà N 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.

*** UBND thành phố Hà Nội có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng và phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án:** không có ý kiến gì khác.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS – ST ngày 15/07/2024 của Tòa án nhân dân Quận Long Biên đã quyết định như sau:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (H1) đối với bị đơn là bà Nguyễn Thúy N.

2. Buộc bà Nguyễn Thúy N có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt số 02 tầng 1 chung cư K6 khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 15/7/2024 là 341.281.875 đồng (Bằng chữ: Ba trăm bốn một triệu hai trăm tám một nghìn tám trăm bảy lăm đồng) cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị.

Buộc bà Nguyễn Thúy N và những người liên quan khác di chuyển tất cả tài sản ra ngoài và trả lại mặt bằng kiốt số 2 tầng 1 chung cư K6 Khu đô thị Việt Hưng cho Công ty H1 để Công ty bàn giao cho UBND thành phố Hà Nội.

3. Không chấp nhận yêu cầu của H1 về việc buộc bà Nguyễn Thúy N phải trả tiền bồi thường do sử dụng mặt bằng kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thực tế bàn giao mặt bằng.

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.

4. Về án phí:

- Bị đơn là bà Nguyễn Thúy N phải chịu toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 19.384.108 VND (Muời chín triệu ba trăm tám tư nghìn một trăm linh tám đồng);

- Hoàn trả nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (H1) 7.706.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0066281 ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

- Nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (H1) phải chịu 300.000 đồng án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

Bà Nguyễn Thúy N kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Theo yêu cầu của UBND Thành phố Hà Nội nên H1 yêu cầu bà N trả kiốt nhưng bà N không tự nguyện trả nên từ tháng 6/2022 H1 đã cắt điện và cắt nước đối với kiốt nhưng bà N vẫn kinh doanh đến nay chưa trả cho nguyên đơn, do vậy nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Từ năm 2020, 2021 tình hình dịch bệnh Covid kéo dài nên kiốt không kinh doanh được, từ tháng 6/2022 đến nay H1 đã cắt điện và cắt nước đối với kiốt nên bà N đóng cửa kiốt, việc nguyên đơn cho rằng bà N vẫn kinh doanh là không đúng, vì vậy bà N không đồng ý trả tiền thuê kiốt cho nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N sửa bản án sơ thẩm về việc giảm toàn bộ tiền thuê kiốt từ năm 2020 đến nay. Bà N đề nghị miễn án phí.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thúy N trong thời hạn Luật định và hợp lệ. Sau khi phân tích nội dung vụ án , đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà N giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Bà Nguyễn Thúy N được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

*** Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thúy N trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê kiốt, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp Hợp đồng thuê kiốt theo khoản 3 điều 26 Bộ luật dân sự là có căn cứ.

- Điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: “ *Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết*”. Kiốt các bên đang có tranh chấp có địa chỉ tại Quận Long Biên do vậy Tòa án nhân dân Quận Long Biên thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định tại khoản 3 điều 26, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung vụ án:**

- Về Hợp đồng thuê kiốt:

H1 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 H2 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 H2 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 giao cho Thành phố, không tính tiền. Năm 2011, Tổng H2 hoàn thành xây dựng dự án Khu đô thị mới Việt Hưng và đưa vào sử dụng. Sau đó Tổng H2 giao cho H1 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 H2 và H1, cho đến nay Tổng H2 vẫn xác nhận H1 vẫn đang được H2 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/H2-PCTT ngày 12/9/2019 về việc giao nhiệm vụ/ủy quyền cho H1.

Ngày 01/4/2015, H1 do ông Phạm Hồng Quân đại diện và bà Nguyễn Thúy N ký Hợp đồng thuê kiốt số 495/15/HĐTKÔ/XN4 về việc thuê kiốt số 02 chung cư K6 Khu đô thị Việt Hưng. Thấy rằng, 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, phù hợp với quy định tại các Điều 401, 402, 403, 404, 405 và 406 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên phát sinh hiệu lực và phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên tham gia giao kết.

Ngày 01/6/2016, UBND thành phố Hà Nội có văn bản số 3232/UBND-KT yêu cầu Tổng H2 chấm dứt việc cho thuê, thực hiện kê khai, nộp nghĩa vụ tài chính đúng quy định. Theo đó, H1 dừng thu tiền thuê của khách hàng từ thời điểm 1/6/2016. H1 đã tuyên truyền, gửi các văn bản của Thành phố, vận động, yêu cầu bà Nguyễn Thúy N dừng kinh doanh và trả lại mặt bằng kiốt số 2 chung cư K6 Khu đô thị Việt Hưng cho H1 kể từ ngày 01/6/2016, thanh lý hợp đồng số 495/15/HĐKTÔ/XN4 theo khoản 7.2 Điều 7 của hợp đồng nhưng bà Nguyễn Thúy N không chấp hành, tiếp tục sử dụng kiốt tới nay. Điều này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp, xâm phạm đến chính sách quản lý tài sản công, do vậy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả mặt bằng kios số 2 chung cư K6 Khu đô thị Việt Hưng là có căn cứ.

- Về đơn giá làm căn cứ truy thu: H1 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 K6 là 125.000 đồng/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, H1 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.

Về số tiền thuê trong thời hạn của Hợp đồng từ 1/6/2016 đến 30/12/2016 là 25.550.000 đồng, các bên không có tranh chấp, nên Toà không xem xét.

Từ sau ngày 1/1/2017 đến hết ngày 30/6/2022 bà N vẫn quản lý và kinh doanh tại kiốt nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà N phải trả tiền thuê kiốt là có căn cứ, do vậy không chấp nhận kháng cáo của bà N về việc không đồng ý trả tiền thuê kiốt từ năm 2020 đến hết ngày 30/6/2022 do covid. Như vậy từ 1/1/2017 đến hết 30/6/2022 bà N phải trả tiền thuê kiốt là :

$27,91 \text{ m}^2 \times 125.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 66 \text{ tháng} = 230.257.500 \text{ đồng.}$

Tổng tiền thuê từ ngày 1/6/2016 đến hết ngày 30/6/2022 là 255.807.500 đồng

Căn cứ lời khai của nguyên đơn thể hiện từ tháng 7/2022 nguyên đơn cắt toàn bộ điện nước, do vậy bị đơn không thể kinh doanh được, do vậy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê nhà là không có căn cứ để chấp nhận. Nguyên đơn

không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc từ sau tháng 7/2022 thì bị đơn vẫn đang kinh doanh tại kiốt nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi tiền thuê kiốt từ tháng 7/2022 đến khi xét xử sơ thẩm không được chấp nhận, do vậy căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà N sửa bản án sơ thẩm theo nội dung trên.

- Về án phí : Do bà N trên 60 tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ điều 147, 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 và Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Nguyễn Thúy N.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 103/2024/DS – ST ngày 15/07/2024 của Tòa án nhân dân Quận Long Biên và quyết định như sau:

1. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị đối với bà Nguyễn Thúy N.

2. Buộc bà Nguyễn Thúy N có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt số 02 tầng 1 chung cư K6 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 là 255.807.500 đồng cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị.

Buộc bà Nguyễn Thúy N và những người liên quan khác di chuyển tất cả tài sản ra ngoài và trả lại mặt bằng kiốt số 2 tầng 1 chung cư K6 Khu đô thị Việt Hưng cho

Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị để bàn giao cho UBND thành phố Hà Nội.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị về việc buộc bà Nguyễn Thúy N phải trả tiền bồi thường do sử dụng mặt bằng kể từ sau ngày 1/7/2022 cho đến khi thực tế bàn giao mặt bằng.

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.

4. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thúy N được miễn toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.
- Trả Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (H1) 7.706.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0066281 ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 27/12/2024.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Quận Long Biên
- Chi cục THADS Quận Long Biên
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Dương sự. Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

