TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN LONG BIÊN** THÀNH PHỐ HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **124**/2022/DS-ST(KDTM)
Ngày: 27/8/2022
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 toạ phiên toà: Bà Nguyễn Hoàng Thuỳ Dương Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông Nguyễn Đức Thắng
2. Bà Lê Kim Phương

- Thư ký phiên toà: 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 toà: Ông Bùi Bách Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 27/8/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Long Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2021/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 59/2022/QĐXXST-DS ngày 25/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2022/QĐST-DS ngày 15/8/2022, 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.
Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
1. Ông Trương Quốc H – Giám đốc Xí nghiệp 4
2. Ông Nguyễn Chiến Th – Phó Giám đốc Xí nghiệp 4
Địa chỉ: Chi nhánh Công ty TNHH MTV dịch vụ nhà ở và khu đô thị -Xí nghiệp 4 (số 1 Nguyễn Hữu Thọ, Đại Kim, Hoàng Mai, HN)
Theo Giấy ủy quyền ngày 08/7/2021 của HUDS.
Có mặt ông Nguyễn Chiến Th

Bị đơn: Bà Hà Thị U, sinh năm 19XX
Địa chỉ: phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Trịnh Khánh Toàn (sinh năm 1972; địa chỉ: số 16 ngách 3 ngõ 814 Đường Láng, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội).

(Bà U và ông Toàn có mặt trong quá trình xét xử, vắng mặt lúc tuyên án nhưng không có lý do).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hữu Hùng – Công ty Luật TNHH MTV Phù Sa (địa chỉ theo ĐKKD: số 254, ngõ 2, tổ dân phố số 2 Đa Sỹ, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội).

Địa chỉ liên hệ (do Luật sư Hùng cung cấp tại phiên toà): P.2606 toà nhà HH2 Bắc Hà, số 15 Tố Hữu, quận Nam Từ Liêm, 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 (có đơn đề nghị xét xử 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 01/5/2015, HUDS giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 493/15/HĐTKÔ/XN4 *(sau đây gọi tắt là "Hợp đồng")* với bà Hà Thị U *(sau đây gọi tắt là "bị đơn" hoặc "bà U")* với những nội dung chính sau đây:

✓ Địa điểm: kiốt số 03, tầng 1, chung cư P1 khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội;

✓ Diện tích thuê: 28,7m^2 (tính theo thông thủy);

✓ Mục đích: sử dụng để kinh doanh tạp hóa, giải khát, quần áo, giầy dép, văn phòng, cắt tóc, gội đầu, cửa hàng internet;

✓ Thời hạn kể từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016;

✓ Đơn giá thuê: 120.000đ/m2/tháng (bao gồm thuế VAT);

(Giá trị của hợp đồng là 82.656.000 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, bà U 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 bà Hà Thị U thanh toán tiền sử dụng mặt bằng kiốt, thanh lý Hợp đồng và trả lại mặt bằng kiốt số 03, tầng 1, chung cư P1 khu đô thị Việt Hưng cho HUDS nhưng bà U không hợp tác.

Yêu cầu cụ thể của Nguyên đơn:

(1) Đề nghị Tòa án quận Long Biên buộc bà Hà Thị U di rời tài sản và trả lại mặt bằng kiốt số 03 tầng 1 chung cư P1 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 bà Hà Thị U 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 26/8/2022 là **252.927.436 đồng** (*Bằng chữ: Hai trăm năm mươi hai triệu, chín trăm hai mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi sáu đồng)*;

(3) Bà U còn phải tiếp tục chịu số tiền sử dụng kiốt phát sinh kể từ sau ngày 26/8/2022 cho đến khi thực tế bàn giao mặt bằng kiốt cho HUDS và lãi suất chậm trả thi hành án (nếu có).

Căn cứ để nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài chính:

- Về đơn giá: Theo Văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021 của UBND thành phố Hà Nội về giá thuê kiốt tầng 1 để Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) truy thu tiền đối với các tổ chức, cá nhân đang sử dụng tại các kiốt tầng 1 tại Khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, thì kiốt số 03 tầng 1 chung cư P1 khu đô thị Việt Hưng có đơn giá thuê là 120.527 đồng/m2/tháng;

- Về diện tích: theo Hợp đồng thuê kiốt số 493/15/HĐTKÔ/XN4 ngày 01/5/2015 thì kiốt số 03 – P1 có diện tích ghi trong hợp đồng là 28,7m^2. HUDS đã thuê đơn vị đo đạc chuyên nghiệp tiến hành đo đạc lại diện tích các kiốt thì kiốt số 3 tầng 1 chung cư P1 có diện tích thông thuỷ là **28,03m^2**, diện tích này là cơ sở tính tiền thuê kiốt từ khi ký hợp đồng đến nay;

- Thời gian: Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội, HUDS truy thu tiền sử dụng trái phép các kiốt tầng 1 chưa bàn giao kể từ ngày 01/6/2016, tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/8/2022 là 2.245 ngày và được tiếp tục tính đến khi bị đơn thực tế bàn giao mặt bằng kiốt.

Bị đơn là bà Hà Thị U trình bày: Giữa bà U và Công ty HUDS có ký Hợp đồng cho thuê kiốt số 493/15/HĐTKÔ/XN4 ngày 01/5/2015 đối với kiốt số 03 tầng 1 chung cư P1 khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Về nội dung Hợp đồng, bà U 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.

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 03 tầng 1 chung cư P1 KĐT Việt Hưng và (2) không chấp nhận số tiền bồi thường thiệt hại, bởi những lý do sau:

- Từ năm 2008 bà U đã phải bỏ ra một số tiền rất lớn để mua lại Hợp đồng và để được ký Hợp đồng với HUDS (mặc dù người nhận tiền không phải là người của HUDS);

- Ban đầu giá thuê là 50.000đ/m2/tháng sau HUDS tự ý tăng lên 190.000đ/m2/tháng mà không thống nhất với bên thuê. Với đơn giá mà nguyên đơn yêu cầu là 120.527đ/m2/tháng là quá cao.

- Từ tháng 01/2016 đến nay bị đơn không ký Hợp đồng thuê với đơn vị nào, không có ai thu tiền và cũng không biết nộp tiền cho ai.

- Bị đơn vẫn mong muốn được tiếp tục thuê kiốt và chấp hành việc đóng tiền, nhưng là do chưa thống nhất được mức giá nên chưa nộp. Đề nghị HUD, HUDS và UBND thành phố Hà Nội xem xét tạo điều kiện cho bị đơn được tiếp tục thuê kiốt số 3 chung cư P1 KĐT Việt Hưng.

Mặt khác kinh tế suy thoái, dịch bệnh triền miên, thời gian dịch Covid-19 thì mặt hàng bà U kinh doanh (bán hàng cơm) phải đóng cửa ngừng kinh doanh theo Chỉ thị của Chính phủ dẫn đến kinh tế khó khăn.

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:

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- 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.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và bị đơn thống nhất trình bày: Theo Quyết định số 65/2004/QĐ-UB ngày 07/5/2004, Quyết định số 76/2004/QĐ-UB ngày 19/5/2004 của UBND thành phố Hà Nội, Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của UBND thành phố, Kết luận số 811 ngày 13/4/2015 của Thanh tra Chính phủ... đều không có quy định nào cho Tổng HUD và HUDS không được quyền cho thuê kiốt, các kiốt này phải bàn giao cho UBND thành phố ngay sau khi hoàn thành việc xây dựng. Hợp đồng cho thuê kiốt được ký kết giữa HUDS với bà U tuy được bà U tự nguyện giao kết, nhưng vì HUDS không phải là chủ tài sản nên không được cho thuê, do vậy hợp đồng này đã sai ngay từ ban đầu. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bà U không có yêu cầu phản tố, tại phiên toà cũng không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vấn đề đưa ra chỉ để HĐXX xem xét, cân nhắc khi quyết định.

Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Bà U đồng ý bàn giao kiốt tuy nhiên là bàn giao cho UBND thành phố chứ không đồng ý bàn giao cho Tổng HUD hay HUDS vì cho rằng Tổng HUD và HUDS ký hợp đồng cho thuê kiốt đã là sai, thì nay không thể tiếp tục giao dịch với bên vi phạm; về yêu cầu di rời tài sản thì hiện nay tài sản gắn liền với kiốt là không có gì, chỉ còn tài sản lặt vặt của bà U.

+ Đối với yêu cầu truy thu số tiền sử dụng kiốt: Bà U không đồng ý vì cho rằng không sử dụng trái phép kiốt, số tiền làm căn cứ tính đơn giá truy thu là mệnh lệnh hành chính áp đặt không phù hợp với thoả thuận trong hợp đồng, mặt khác như trình bày ở trên thì HUD và HUDS đã vi phạm thì không được quyền đi thu tiền của người sử dụng kiốt, nếu có thì bà U sẽ nộp tiền cho UBND thành phố chứ không nộp cho HUDS. Ngoài ra, đề nghị HĐXX xem xét tại đơn khởi kiện HUDS yêu cầu số tiền tính từ 01/6/2016 đến 30/9/2021, tại phiên Toà HUDS lại yêu cầu tính đến ngày xét xử sơ thẩm có vượt quá yêu cầu khởi kiện hay không.

- 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 toàn bộ yêu cầu khởi khởi kiện của nguyên đơn.

- 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 tống 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn 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:

[1.1] *Quyền khởi kiện, quan hệ pháp luật tranh chấp và phạm vi giải quyết vụ án:*

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, văn bản ý kiến và Biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2022, nguyên đơn đã khẳng định rõ yêu cầu khởi kiện gồm có: *(1) Truy thu tiền sử dụng trái phép các kiốt tầng 1 KĐT Việt Hưng và (2) Thu hồi mặt bằng các kiốt tầng 1 KĐT Việt Hưng để bàn giao cho UBND thành phố Hà Nội. "Đối với Hợp đồng cho thuê kiốt thì chúng tôi không tranh chấp, bởi lẽ các bên tham gia hợp đồng đều chấp hành đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bên thuê và cho thuê trong thời gian HĐ còn hiệu lực pháp luật. Đến nay các hợp đồng đều đã hết hiệu lực, việc bên thuê không trả lại mặt bằng là đang sử dụng trái phép và vi phạm pháp luật"*

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng thừa nhận việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, quá trình thực hiện hợp đồng không xảy ra vấn đề gì, chỉ đến khi HUDS thông báo bàn giao các kiot cho UBND thành phố thì bà U không tiếp tục nộp tiền, cũng không bàn giao kiot nên mới xẩy ra tranh chấp.

Đến nay kiốt số 3-P1 KĐT Việt Hưng vẫn nằm trong số các kiốt được UBND thành phố Hà Nội yêu cầu Tổng HUD thu hồi để bàn giao cho Thành phố, Tổng HUD giao cho HUDS và các đơn vị thành viên thực hiện nhiệm vụ này. Mặt khác, Hợp đồng thuê kiốt số 493/15/HĐTKÔ/XN4 ngày 01/5/2015 được ký kết giữa HUDS với bà Hà Thị U. Do vậy HUDS có quyền khởi kiện.

Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) là doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật, có đăng ký kinh doanh, có cơ cấu tổ chức, có tài sản và hạch toán độc lập và được nhân danh mình tham gia quan hệ pháp luật một cách độc lập. Do vậy, HUDS là pháp nhân theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật Dân sự.

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, cả hai bên giao kết hợp đồng đều có đăng ký kinh doanh và cùng có mục đích lợi nhuận do vậy đây là tranh chấp về kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 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 Toà 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.

[1.2] 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 Hợp đồng số 493/15/HĐTKÔ/XN4 ngày 01/5/2015, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[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 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;...

[2.2] 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 1.980.233m^2 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-P1 với bà Hà Thị U.

[2.3] Hợp đồng thuê kiốt số 493/15/HĐTKÔ/XN4 ngày 01/5/2015 giữa HUDS với bà Hà Thị U về việc thuê kiốt số 3 chung cư P1 có thời hạn thuê từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016. Nội dung chính của hợp đồng: HUDS đồng ý cho Bà Hà Thị U thuê mặt bằng kiốt số 3 chung cư P1 khu đô thị Việt Hưng, diện tích thuê là 28,7m2, thời hạn hợp đồng tính từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016, mức giá thuê là 120.000 đồng/m2/tháng, tổng giá trị hợp đồng là 82.656.000 đồng. Trong giai đoạn này, HUDS 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-TTCP 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 HUD, Nghị quyết số 565/NQ-HĐTV ngày 12/8/2015 của Tổng HUD, Văn bản số 57/TB-UBND ngày 05/4/2016 của UBND thành phố Hà Nội 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 KĐT mới Việt Hưng, Văn bản số 3232/UBND-KT ngày 01/6/2016 của UBND thành phố Hà Nội v/v yêu cầu Tổng HUD chấm dứt việc cho thuê kiot.

Tại Kết luận số 811 và các văn bản của UBND Thành phố đều xác định Tổng HUD và các đơn vị thành viên không bàn giao các kiốt tầng 1 chung cư cao tầng cho Thành phố mà ký hợp đồng cho thuê kiốt và thu tiền đối với các tổ chức, cá nhân là không đúng. Tuy nhiên cũng tại các văn bản số 57/TB-UBND ngày 05/4/2016 (BL.215), số 3232/UBND-KT ngày 01/6/2016 (BL. 87), số 107/TB-VP ngày 16/4/2019 (BL.210) của UBND Thành phố đã chỉ đạo HUD dừng việc tiếp tục cho thuê, *"xây dựng phương án sử dụng tầng 1..."*, *"đối với các kiốt đến 31/12/2019 hết hạn hợp đồng: yêu cầu Tổng HUD bàn giao cho UBND quận Long Biên để tổ chức đấu giá theo quy định ngay sau khi hết hạn hợp đồng"*, *"đối với 82 kiốt hợp đồng mà Tổng HUD đã ký kết và kết thúc từ 01/6/2016: ... chỉ cho phép thuê đến hết 31/12/2019, sau đó Tổng HUD thu hồi và bàn giao cho UBND quận Long Biên"*... Do vậy, được xem là UBND Thành phố yêu cầu Tổng HUD khắc phục sai phạm, không buộc phải thu hồi, huỷ bỏ các hợp đồng thuê tại thời điểm trước mà vẫn cho tồn tại đến hết 31/12/2019, tuy nhiên phải thu hồi mặt bằng để thực hiện việc bàn giao, truy thu tiền sử dụng kiốt và nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Ý kiến của bị đơn tại phiên toà cho rằng hợp đồng cho thuê kiốt được ký kết giữa HUDS với bà U vô hiệu, HUDS không có quyền đòi tiền cũng như đòi mặt bằng kiốt là không có cơ sở.

[2.4] Ngày 01/5/2015 HUDS và bị đơn là bà Hà Thị U đã ký kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 493/15/HĐTKÔ/XN4 có nội dung: HUDS đồng ý cho

Bà Hà Thị U thuê mặt bằng kiốt số 3 chung cư P1 khu đô thị Việt Hưng, diện tích thuê là 28,7m2, thời hạn hợp đồng tính từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016, mức giá thuê là 120.000 đồng/m2/tháng, tổng giá trị hợp đồng là 82.656.000 đồng. Nội dung và hình thức hợp đồng nêu trên 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.

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

Thực hiện Hợp đồng thuê kiốt số 493/15/HĐTKÔ/XN4, HUDS đã bàn giao kiốt số 3 chung cư P1 KĐT mới Việt Hưng cho bà Hà Thị U. Trong thời hạn của Hợp đồng thì HUDS với tư cách là bên cho thuê kiốt tiếp nhận và thực hiện theo chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội, theo đó HUDS và phải dừng ký hợp đồng thuê và tiến hành bàn giao các kiốt, siêu thị tầng 1 KĐT mới Việt Hưng cho UBND Thành phố quản lý.

Như vậy, việc thực hiện hợp đồng bị gián đoạn vì lý do khách quan theo thoả thuận tại Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng: *Khi thay đổi đơn vị quản lý sở hữu mặt bằng kiốt theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì phải báo trước cho bên thuê ít nhất 30 ngày để làm các thủ tục thanh lý hợp đồng và di chuyển tài sản, bàn giao mặt bằng.* Theo đó, kể từ ngày 01/6/2016 HUDS dừng thu tiền thuê kiốt và thông báo tới bà Hà Thị U để di chuyển tài sản, bàn giao mặt bằng các kiốt đang thuê cho HUDS là phù hợp với quy định của pháp luật và thoả thuận trong hợp đồng.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 07/01/2022 (BL.68-69), bị đơn là bà Hà Thị U cũng khẳng định: *"đầu năm 2016" có nhận được "Thông báo ngày 09/12/2015 về việc bàn giao kiốt", giá thuê nêu trong hợp đồng là 120.000đ/m2/tháng,* bản thân *đã thực hiện việc thanh toán tiền thuê kiốt "đến hết tháng 6/2015, số tiền cụ thể bao nhiêu thì tôi không nhớ rõ", đến tháng 3/2021 có người nhận là HUDS đến yêu cầu nộp tiền thuê kiốt nhưng do không biết là ai nên không nộp.* Như vậy, việc bà U không nộp tiền sử dụng kiốt kể từ tháng 6/2016 và không bàn giao mặt bằng kiốt cho HUDS là có thật.

[3.1] Về yêu cầu bị đơn di chuyển tài sản và trả lại mặt bằng kiốt: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định hiện nay bị đơn đang quản lý, sử dụng kiốt số 3 – P1 khu đô thị Việt Hưng.

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 – P1 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 – P1 khu đô thị Việt Hưng cho nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

[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 3 – P1 KĐT Việt Hưng từ 01/6/2016:

[3.2.1] 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.

[3.2.2] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 30/9/2021, quá trình giải quyết vụ án bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng kiốt số 3 – P1 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.

[3.2.3] Về diện tích: diện tích ghi trong hợp đồng 28,7m^2 là trên cơ sở bản vẽ, tuy nhiên ngay từ tháng 6/2014 HUDS đã mời đơn vị chuyên nghiệp tiến hành đo đạc lại diện tích các kiốt trong đó có kiốt số 3 – P1, cũng kể từ 2014 tới nay, diện tích thông thuỷ của kiốt số 3-P1 làm cơ sở tính tiền thuê kiốt được điều chỉnh là **28,03m^2**. Việc điều chỉnh giảm diện tích trong đơn khởi kiện có lợi cho bị đơn, nên ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[3.2.4] 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 120.527đồng/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. Bị đơn cho rằng tại Điều 3 của văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021, UBND thành phố giao cho Sở Tài chính dự thảo văn bản gửi Bộ Tài chính đề nghị hướng dẫn nguyên tắc, phương pháp, thẩm quyền xác định gía thuê kiốt tầng 1 để HUD truy thu của các hộ đang sử dụng.

Về vấn đề này HĐXX xét thấy: tại Văn bản số 17720/BTC-QLCS ngày 08/11/2021 của Bộ Tài chính gửi UBND thành phố Hà Nội, theo đó Bộ Tài

chính không có cơ sở pháp lý để hướng dẫn UBND Thành phố về nguyên tắc, phương pháp, thẩm quyền xác định giá thuê kiốt tầng 1 để HUD truy thu số tiền đối với tổ chức, cá nhân như đề xuất. Phía bị đơn cho rằng giá mà HUDS đưa ra là cao so với thực tế nhưng không chứng minh được giá thuê thực tế tại vị trí kiốt thuộc chung cư P1 KĐT Việt Hưng với từng thời điểm cụ thể là bao nhiêu. Do vậy, tính đến thời điểm xét xử, Phụ lục kèm theo văn bản số 462/UBND-ĐT ngày 17/02/2021 của UBND thành phố Hà Nội vẫn là tài liệu có giá trị để HUDS thực hiện việc áp giá truy thu.

[3.2.5] Về số tiền truy thu: HUDS yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả cho HUDS số tiền theo đơn giá là 120.527đ/m2/tháng tương ứng với thời gian là 2.245 ngày (tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày xét xử sơ thẩm là 26/8/2022), Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Thời gian từ 01/6/2016 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 120.000đ/m2/tháng, số tiền cụ thể là: 120.000đ/m2/tháng x 28,03m2 x 6 tháng = 20.181.600 đồng (1);

- Thời gian từ 01/01/2017 đến ngày 26/8/2022 (05 năm 07 tháng 26 ngày), đơn giá là 120.527đ/m2/tháng, số tiền cụ thể là: 229.504.058 đồng (2);

Tổng là (1) + (2) = **249.685.658 đồng** *(hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm năm mươi tám đồng)*.

[3.3] Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền sử dụng kiốt **phát sinh sau ngày 26/8/2022:** Xét đây là yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ, theo quy định tại Khoản 2 Điều 307 của Bộ luật Dân sự 2005 thì trách nhiệm bù đắp tổn thất vật chất **thực tế** được tính thành tiền do bên vi phạm gây ra. Trong trường hợp này, sau ngày xét xử sơ thẩm là chưa có tổn thất thực tế nên không có cơ sở để xem xét.

[3.4] 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.

[4] Về án phí:

- Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

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

[5] Quyền kháng cáo: Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt trong suốt quá trình xét xử, đến ngày tuyên án thì đều vắng mặt (người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có mặt) nhưng không có lý do

chính đáng, do vậy thời hạn kháng cáo đối với bị đơn được tính từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Các đương sự khác 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 và các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 Toà 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 bà Hà Thị U.

2. Buộc bà Hà Thị U phải di rời các tài sản ra khỏi kiốt và trả lại mặt bằng kiốt số 3, tầng 1, chung cư P1 khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS).

3. Bị đơn là bà Hà Thị U có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiốt số 3, tầng 1, chung cư P1 khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 26/8/2022 cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị số tiền là 249.685.658 đồng *(hai trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm năm mươi tám đồng)*.

4. 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.

5. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

6. Về án phí:

- Bị đơn là bà Hà Thị U phải chịu 12.484.238 đồng án phí sơ thẩm.

- 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 5.510.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0064769 ngày 01/11/2021 của chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên. Nguyên đơn được nhận lại 2.510.000 đồng.

7. 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 tống đạt hợp lệ bản án./.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

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