

Bản án số: 120/2023/DS-ST

Ngày: 21/8/2023

V/v: Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng
thuê kiót.

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 toà: Bà Nguyễn Hoàng Thuỳ Dương Ngọc Anh

Các Hội thẩm nhân dân :

- Ông Tạ Đức Minh
- Ông Nguyễn Văn Đông

- 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: Bà Nguyễn Hoàng Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 21/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2023/TLST-DS ngày 05/4/2023, về việc “*Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thuê kiót*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2023/QĐXXST-DS ngày 14/7/2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 56/2023/QĐST-DS ngày 02/8/2023, 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: Bà Trần Thị Q
Địa chỉ: phường Phan Đình Phùng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
(Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

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

2. Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)
Địa chỉ: Tòa nhà HUD TOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội
(Có mặt)

3. Bà Trần Thị Hoài P

Địa chỉ: phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
(Vắng 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 05/01/2015, HUDS giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 31/15/HĐTKÔ với bà Trần Thị Q (sau đây gọi tắt là “bị đơn” hoặc “bà Q”) với những nội dung chính sau:

- ✓ Địa điểm: kiốt số 04, tầng 1, chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội;
- ✓ Diện tích thuê: 37,5m²;
- ✓ Mục đích: kinh doanh tạp hoá, giải khát, quần áo, giày 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: 140.000đ/m²/tháng (bao gồm thuế VAT);
(Giá trị của hợp đồng là 126.000.000 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 Q không thanh lý Hợp đồng cũ, giữa các bên không ký Hợp đồng mới nhưng bà Q vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng. Căn cứ vào Điều 9 của Hợp đồng, nguyên đơn đã nhiều lần vận động bà Trần Thị Q thanh toán tiền sử dụng mặt bằng kiốt, thanh lý Hợp đồng và trả lại mặt bằng kiốt số 04, tầng 1, chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng cho HUDS nhưng bà Q không hợp tác.

Quá trình giải quyết vụ án, qua xem xét thẩm định tài sản xác định được phát sinh người liên quan đang quản lý, sử dụng kiốt nên nguyên đơn có ý kiến bổ sung yêu cầu về hoàn trả mặt đối với bị đơn và người liên quan.

Yêu cầu cụ thể của Nguyên đơn:

(1) Đề nghị Tòa án quận Long Biên buộc bà Trần Thị Q và những người liên quan đang quản lý, sử dụng kiốt phải di dời tài sản và trả lại mặt bằng kiốt số 04 tầng 1 chung cư K1 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) Bà Trần Thị Q phải bồi thường cho Công ty HUDS số tiền do sử

dụng trái phép kiết số 4 - K1 Khu đô thị Việt Hưng tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 31/7/2020 là **262.500.000 đồng** tiền gốc, **44.890.125 đồng** tiền lãi (theo lãi suất ngân hàng BIDV kỳ hạn 06 tháng là 4,9%/năm), tổng là **307.390.125 đồng**.

(3) Bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi do chậm thi hành án.

*** Bị đơn là bà Trần Thị Q** trình bày: Xác nhận việc giao kết hợp đồng thuê kiot số 31/15/HĐTKÔ ngày 05/01/2015 với Công ty TNHH MTV dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS). Đến tháng 10/2015 do bà Q không có nhu cầu kinh doanh nữa nên đã chuyển nhượng quyền thuê kiot cho bà Trần Thị Hoài P trực tiếp quản lý, sử dụng và nộp tiền thuê kiot với HUDS, việc chuyển nhượng giữa bà Q và bà P chỉ lập bằng giấy viết tay và bà P cầm bản chính. Do vậy, kể từ tháng 10/2015 thì bà Q chỉ là người đứng tên trong hợp đồng, còn người trực tiếp kinh doanh và nộp tiền thuê kiot với HUDS là bà P.

Đối với yêu cầu khởi kiện của HUDS, bà Q cho rằng mình không còn liên quan vì đã chuyển quyền thuê cho bà P từ tháng 10/2015 thì bà P phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê và trả lại kiết khi HUDS đòi. Còn HUDS không đòi tiền, không thu hồi mặt bằng là lỗi của HUDS chứ không thể bắt bà P phải chịu. Hợp đồng thuê đã hết hạn từ 31/12/2016, sau đó giữa bà Q và HUDS không gia hạn hợp đồng cũng không ký hợp đồng mới, người sử dụng kiết không phải là bà P mà HUDS vẫn không phát hiện ra, vấn đề cho người không có tên trong hợp đồng thuê kiết được sử dụng là lỗi của HUDS.

Trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu của HUDS thì bà Q đề nghị Toà án giải quyết buộc bà P phải hoàn trả lại cho bà Q số tiền theo yêu cầu khởi kiện của HUDS.

*** Bà Trần Thị Hoài P** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lời khai tại Tòa án.

*** 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 kiết, truy thu tiền thuê các kiết liên quan đến vụ án và thực hiện việc thu hồi để bàn giao kiết 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 là bà Q không tự nguyện hoàn trả kiết và trả tiền thuê, HUDS khởi kiện các cá nhân, tổ chức đang chiếm giữ kiết để yêu cầu bàn giao và trả số tiền tương ứng với thời gian chiếm giữ mặt bằng kiết 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.

*** UBND thành phố Hà Nội** do cán bộ Sở Xây dựng thành phố Hà Nội đại diện theo uỷ quyền: giao nộp các văn bản do UBND thành phố Hà Nội và

Sở Xây dựng thành phố Hà Nội ban hành kể từ năm 2016 đến 2021 về việc chỉ đạo, đôn đốc Tổng Công ty HUD và các đơn vị thành viên truy thu tiền sử dụng kiốt, thu hồi kiốt để bàn giao cho Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở quản lý.

Tại phiên toà,

Đại diện nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

(1) Bà Trần Thị Q và những người đang kinh doanh tại siêu thị phải trả lại mặt bằng kiốt số 4 – K1 Khu đô thị Việt Hưng cho HUDS.

(2) Bà Trần Thị Q phải bồi thường cho Công ty HUDS số tiền do sử dụng trái phép kiốt số 4 – K1 Khu đô thị Việt Hưng tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 30/6/2022 (là ngày HUDS niêm phong kiốt) là **380.829.115** đồng, bao gồm:

- Số tiền từ ngày 01/01/2016 đến hết ngày 31/12/2016 là: $140.000\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng} \times 37,5\text{m}^2 \times 209 \text{ ngày} = 36.750.000 \text{ đồng};$

- Số tiền từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 30/6/2022 là: $141.359\text{đ}/\text{m}^2/\text{tháng} \times 36,88 \times 1.979 \text{ ngày} = 344.079.115 \text{ đồng}$ (diện tích ghi trong hợp đồng là $37,5\text{m}^2$, diện tích tính tiền truy thu là $36,88\text{m}^2$).

(3) Đại diện nguyên đơn **rút một phần yêu cầu khởi kiện** đối với số tiền lãi do chậm trả.

Đại diện theo uỷ quyền của HUD giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

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. Việc Toà án trả đơn yêu cầu độc lập của bị đơn là đúng pháp luật (do bị đơn không nộp tạm ứng án phí), bà Q có quyền khởi kiện lại vụ án khác đối với bà P nếu có yêu cầu.

+ 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 kiết kể từ ngày 01/6/2016 đến ngày 30/6/2022 là 344.079.115 đồng; đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi chậm trả.

+ Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch.

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 kiết 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.

Nguyên đơn lựa chọn nơi thực hiện hợp đồng để khởi kiện, nên Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Căn cứ vào lời khai của bị đơn, tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và qua xác minh, đã xác định được bà Trần Thị Hoài P là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng kiết số 4-K1 KĐT Việt Hưng. Đối với bà Vũ Thị Hoà trình bày là người thuê lại kiết của bà P với thoả thuận đến hết tháng 6/2023 và thanh toán tiền trực tiếp hàng tháng, không đầu tư sửa chữa gì đối với kiết, ngoài lời khai thì bà Hoà không có hợp đồng thuê để giao nộp cho Tòa án, đến tháng 7 năm 2023 thì kiết đã đóng cửa, rõ biển hiệu.. và không còn thấy ai sử dụng, kinh doanh tại đó.

Do vậy, Tòa án xác định bà Trần Thị Hoài P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định tại Khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Bà Trần Thị Q và đại diện theo uỷ quyền của UBND thành phố Hà Nội có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Trần Thị Hoài P đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng đến lần thứ hai vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[1.4] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn nhưng có yêu cầu độc lập đối với người liên quan là bà Trần Thị Hoài P. Tòa án đã thông báo nhưng hết thời hạn theo thông báo mà bị đơn không nộp tạm ứng án phí sơ thẩm nên đã trả lại đơn yêu cầu độc lập cho bị đơn – bà Trần Thị Q theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 192, Khoản 1 Điều 194 và Khoản 2 Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do vậy, phạm vi giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

[2.1] Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) được thành lập trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101042990 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp 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 04-K1 với bà Trần Thị Q.

Hợp đồng thuê kiốt số 31/15/HĐTKÔ ngày 05/01/2015 giữa HUDS với bà Trần Thị Q về việc thuê kiốt số 04 chung cư K1 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 gia hạn hợp đồng cũng không ký hợp đồng mới, do vậy xác định hợp đồng thuê kiốt đã chấm dứt.

[2.2] 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 04 - K1 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 04 - K1 khu đô thị Việt Hưng cho nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.3] 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 04 - K1 KĐT Việt Hưng từ 01/6/2016:

[2.3.1] 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.

[2.3.2] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 31/7/2020, quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người liên quan vẫn tiếp tục sử dụng kiốt số 04 - K1 nên nguyên đơn yêu cầu bổ sung bồi thường thiệt hại tương ứng với tiền thuê mặt bằng tính đến ngày 30/6/2022 là ngày HUDS niêm phong kiốt, yêu cầu bổ sung của nguyên đơn nằm trong phạm vi khởi kiện nên được chấp nhận để xem xét.

[2.3.3] 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 K1 là 141.359đồng/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.

[2.3.4] Về diện tích: diện tích ghi trong hợp đồng 37,5m² là trên cơ sở bản vẽ hoàn công, nay đo đạc lại xác định được diện tích thửa P của kiốt số 04-K1 làm cơ sở tính tiền thuê kiốt được điều chỉnh là **36,88m²**. 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.

[2.3.5] Về số tiền truy thu:

- 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 thỏa thuận trong hợp đồng là 140.000đ/m²/tháng, số tiền cụ thể là: 140.000đ/m²/tháng x 37,5m² x 7 tháng = 36.750.000 đồng (1);

- Thời gian từ 01/01/2017 đến ngày 30/6/2022 (05 năm 06 tháng), đơn giá là 141.359đ/m²/tháng, diện tích 36,88m², số tiền cụ thể là: 344.079.115 đồng (2);

Tổng số tiền bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn là (1) + (2) = **380.829.115** (ba trăm tám mươi triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, một trăm mười lăm 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, đại diện cho 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. 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.

[2.6] Về ý kiến của bà Trần Thị Q cho rằng đã chuyển nhượng quyền thuê kiốt cho bà Trần Thị Hoài P: Ngoài lời khai thì bà Q không có tài liệu, chứng cứ nào để giao nộp cho Tòa án. Tuy nhiên, qua xác minh, lấy lời khai của bà Vũ Thị Hoà là người có mặt tại kiốt số 4-K1 vào thời điểm Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ đối với kiốt, thể hiện bà Hoà trực tiếp giao dịch/thoả thuận thuê lại kiốt này của bà Trần Thị Hoài P (việc thuê kiốt không lập thành văn bản) và trả tiền thuê (theo phương thức hàng tháng) cho bà P mà hoàn toàn không biết bà Trần Thị Q là ai. Mặt khác, tài liệu, chứng cứ do HUDS giao nộp (Phiếu thu số PT67 ngày 28/4/2016 của Xí nghiệp 4 - HUDS) cũng thể hiện bà Trần Thị Hoài P là người trực tiếp nộp tiền thuê kiốt số 4 – K1 cho thời gian từ 01/01/2015 đến 31/12/2012 với số tiền là 63.000.000 đồng. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định bà Trần Thị Hoài P là người trực tiếp quản lý, sử dụng kiốt số 4 – K1 khu đô thị Việt Hưng kể từ năm 2015 đến nay mà không phải là bà Trần Thị Q.

Việc thoả thuận thay đổi người thuê kiốt số 4 – K1 giữa bà Q và bà P không được sự chấp thuận bằng văn bản của HUDS, do vậy bên thuê trong hợp đồng vẫn là bà Trần Thị Q và HUDS khởi kiện đối với bà Q là có cơ sở. Trường hợp giữa bà Q và bà P có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[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.

- Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- 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, 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; 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 Tòa 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 kiết tính từ ngày 01/6/2016 của Công ty TNHH MTV dịch vụ nhà 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 Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS):

2.1. Buộc bà Trần Thị Q phải di dời các tài sản ra khỏi kiết và trả lại mặt bằng kiết số 04, tầng 1, chung cư K1 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).

Bà Trần Thị Hoài P là người đang thực tế quản lý, sử dụng kiết có nghĩa vụ chấp hành bản án - di dời tài sản của mình ra khỏi kiết để trả lại mặt bằng kiết số 04 – K1 khu đô thị Việt Hưng cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS).

2.2. Buộc bà Trần Thị Q có nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng kiết số 04, tầng 1, chung cư K1 khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội tính từ ngày 01/6/2016 đến ngày 30/6/2022 cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị số tiền là **380.829.115** (*ba trăm tám mươi triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, một trăm mười lăm 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 bà Trần Thị Q phải chịu 19.041.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) 7.684.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0065760 ngày 03/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Long Biên.

5. Công ty TNHH MTV dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) 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.

Bà Trần Thị Q, bà Trần Thị Hoài P và 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