

Bản án số: **179/2023/DS-ST**
Ngày: 18/9/2023
V/v *Tranh chấp hợp đồng thuê kiốt*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN-THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Đình Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Đông và bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan - Thư ký viên chính Tòa án nhân dân quận Long Biên, TP Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Long Biên, TP Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 89/2023/TLST-DS ngày 04/5/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê kiốt” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 186/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô t.

Địa chỉ: Số 1 đường Nguyễn Hữu T, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thiệu Hữu H – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc H – Giám đốc xí nghiệp 4 và Ông Nguyễn Chiến T – Phó Giám đốc xí nghiệp 4

Theo Giấy ủy quyền số 75/UQ-HUDS ngày 19/4/2023. (Có đơn xin vắng mặt)

- Bị đơn: Ông An Văn Đ, sinh năm 1970

Địa chỉ theo hợp đồng: P103, T7 Khu đô thị Việt H, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Hiện ở: Nhà số 04, TT2, khu đấu giá Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. (Có đơn xin vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô t

Trụ sở: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà Văn phòng H, số 37 đường Lê Văn L, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoài Đ – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Phú C – Phó giám đốc Ban Quản lý dự án số 11 và ông Trương Đình M – Trưởng phòng Đầu tư Ban Quản lý dự án số 11. (Có đơn xin vắng mặt)

+ Ủy ban nhân dân thành phố Hà N

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Sỹ T – Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Vũ Đức T – Phó Trưởng phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản – Sở Xây dựng Hà Nội.

Ông Lê Khắc T – Chuyên viên phòng Quản lý nhà và thị trường bất động sản – Sở Xây dựng Hà Nội.

Theo Giấy ủy quyền số: 37/GUQ-UBND ngày 04/4/2023. (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện lập ngày 07/9/2020 và lời khai tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Nguyễn Chiến T trình bày:

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô t (HUD) - Bộ Xây dựng được giao là Chủ đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Việt Hưng tại Quyết định số 3819/QĐ-UB, ngày 18/6/2004 của UBND thành phố Hà Nội. 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 công ty để đầu tư xây dựng Khu đô thị. Đối với phần diện tích thương mại tầng 1 nhà chung cư, trong khi chờ bàn giao cho UBND thành phố Hà Nội, để kịp thời cung cấp các dịch vụ đô thị, hàng hóa thiết yếu cho các cư dân sinh sống tại Khu đô thị, Tổng công ty HUD đã chủ động giao cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) – Công ty thành viên của HUD quản lý vận hành 27 chung cư 05 tầng, 12 chung cư cao tầng tại dự án Khu đô thị mới Việt Hưng, bao gồm việc quản lý và cho thuê 74 kiốt, 08 siêu thị tầng 1 từ năm 2006, trong đó có mặt bằng kiốt số 4, nhà chung cư K5 thông qua giao kết hợp đồng số 114/HĐKT-TCT ngày 14/11/2006 giữa Tổng công ty HUDS và Công ty HUDS. Sau đó, Tổng công ty HUDS tiếp tục giao nhiệm vụ cho HUDS quản lý các kiốt, siêu thị trong khi chờ bàn giao cho UBND thành phố Hà Nội.

Để công tác quản lý, khai thác các diện tích kinh doanh tại tầng 1 các nhà chung cư phù hợp với quy định của pháp luật, ngày 01/01/2015, Công ty HUDS đã giao kết hợp đồng cho thuê kiốt số 137/15/HĐKTÔ với ông An Văn Đ về việc cho kiốt số 4, nhà chung cư K5, Khu đô thị Việt H, quận Long Biên, Hà Nội. Thời gian thuê kiốt kể từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016. Giá trị Hợp đồng là: 76.800.000 đồng. Diện tích là 25,6 m². Việc ký kết hợp đồng được thực hiện trên tinh thần tự nguyện, không lừa dối, không cưỡng ép, phù hợp với nhu cầu và khả năng của các bên. Hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật dân sự tại Điều 122, Điều 401, Điều 402 – Bộ luật Dân sự 2005, không vi phạm điều pháp luật cấm, không trái với đạo đức xã hội. Như vậy, HUDS và ông An Văn Đ là những Chủ thể hợp pháp của hợp đồng số 137/15/HĐKTÔ, có quyền thay đổi, bổ sung, chấm dứt hợp đồng; có quyền khiếu nại, khiếu kiện những vấn đề pháp lý liên quan phát sinh giữa các bên theo quy định của pháp luật.

Trong giai đoạn này, Công ty 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-TTCTP 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 công ty Đầu tư phát triển nhà và đô t (HUD). Thanh tra Chính phủ yêu cầu Tổng công ty HUD 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 công ty HUD, theo đó HUDS 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 Công ty HUDS 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 Công ty HUDS 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, HUDS đã phối hợp với Ban QLDA số 11 thuộc Tổng công ty HUD 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 HUDS.

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

Ngày 21/6/2016 Công ty HUDS 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 4 chung cư K5 Khu đô thị Việt H bị gián đoạn do khách quan.

Sau khi hợp đồng thuê kiốt hết hiệu lực vào ngày 31/12/2016, ông An Văn Đ không thanh lý Hợp đồng cũ, không ký Hợp đồng mới mà sử dụng trái phép mặt bằng kiốt số 4, nhà chung cư K5 Khu đô thị Việt H cho tới nay dù HUDS nhiều lần vận động, yêu cầu ông An Văn Đ phải thực hiện đầy đủ các Điều, khoản thỏa thuận trong hợp đồng. Việc vi phạm hợp đồng của ông An Văn Đ đã và đang làm tổn hại quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty HUDS, làm chậm tiến độ bàn giao mặt bằng kiốt số 4, tầng 1, chung cư K5 Khu đô thị Việt H cho UBND thành phố Hà Nội mà HUDS là Chủ thể được Thành phố Hà Nội giao trực tiếp thực hiện.

Hiện nay, ông An Văn Đ đang ở tại số nhà 04, TT2, khu đấu giá Việt Hưng, phường Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội. Điện thoại: 0904.618.272. Kiốt đang hoạt động do người khác kinh doanh.

Căn cứ Điều 401; Điều 402; Điều 480; khoản 4 - Điều 490 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 9 của hợp đồng thuê kiốt số 494/15/HĐKTÔ/XN4 ngày 25/04/2015;

Căn cứ Văn bản số 462/UBND-ĐT ký 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 H, quận Long Biên; để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của

Công ty HUDS, chúng tôi kính đề nghị tòa án nhân dân quận Long Biên yêu cầu ông An Văn Đ như sau:

Thứ nhất, yêu cầu ông An Văn Đ và những người liên quan di chuyển tất cả tài sản ra ngoài và trả lại mặt bằng kiốt số 4 tầng 1 chung cư K5 Khu đô thị Việt H cho Công ty HUDS để Công ty bàn giao cho UBND thành phố Hà Nội;

Thứ hai, yêu cầu ông An Văn Đ bồi thường thiệt hại cho Công ty HUDS 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 2005, cụ thể là việc chậm trả kiốt cho HUDS. Số tiền này tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 16/5/2023: 229.749.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng), cụ thể như sau:

- Số tiền từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 31/12/2016: 22.400.000 đồng.
- Số tiền từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 16/5/2023: 237.349.000 đồng
- Số đã nộp: 30.000.000 đồng.

(Có bảng tính chi tiết kèm theo)

Công ty HUDS rút yêu cầu khởi kiện về việc truy thu phần lãi phát sinh do ông An Văn Đ chậm thanh toán. Khi nào tòa án nhân dân quận Long Biên xét xử, số tiền ông An Văn Đ phải trả cho HUDS sẽ được tính tiếp từ ngày 17/5/2023 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 ông An Văn Đ, HUDS giải trình như sau:

- Diện tích ghi trong hợp đồng là 25,6 m².
- Tháng 6/2014, mặc dù luật Nhà ở chưa được ban hành, quy định phân 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 4, nhà chung cư K5, Khu đô thị Việt H. Diện tích thông thủy của kiốt này là cơ sở tính tiền thuê kiốt kể từ năm 2014 cho tới nay, cụ thể là 24,81 m².

2. Bị đơn ông An Văn Đ vắng mặt nhưng có lời khai trình bày:

Ngày 01/01/2015, Công ty HUDS đã giao kết hợp đồng cho thuê kiốt số 137/15/HĐKTÔ với ông An Văn Đ về việc cho kiốt số 4, nhà chung cư K5, Khu đô thị Việt H, quận Long Biên, Hà Nội. Thời gian thuê kiốt kể từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016. Giá trị Hợp đồng là: 76.800.000 đồng. Diện tích là 25,6 m². Việc ký kết hợp đồng được thực hiện trên tinh thần tự nguyện, không lừa dối, không cưỡng ép, phù hợp với nhu cầu và khả năng của các bên. Hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật dân sự tại Điều 122, Điều 401, Điều 402 – Bộ luật Dân sự 2005, không vi phạm điều pháp luật cấm, không trái với đạo đức xã hội.

Khoảng năm 2015 ông đã bán quyền thuê ki ốt trên cho bà Đỗ Kim Luyến, ông không biết tuổi, địa chỉ cụ thể của bà Luyến ở đâu, hiện bà Luyến cũng không còn kinh doanh tại ki ốt trên, ông không biết hiện bà Luyến ở đâu nên không cung cấp được cho Tòa án. Việc mua bán có lập hợp đồng viết tay, ông với bà Luyến mỗi người cầm một bản nhưng bản của ông ông đã làm thất lạc. Việc nhượng quyền này không được cho phép nên ông và bà Luyến đều không thông báo với bên Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô t.

Từ 01/7/2016 ông không đóng tiền thuê cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị nữa vì thời điểm đó ông đã bán lại cho bà Luyến rồi. Còn bà Luyến nộp tiền cho Công ty mang tên ông ông không biết.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông:

- Di chuyển tất cả tài sản ra ngoài và trả lại mặt bằng kiốt số 4 tầng 1 chung cư K5 Khu đô thị Việt H cho Công ty HUDS để Công ty bàn giao cho UBND thành phố Hà Nội;

- Bồi thường thiệt hại cho Công ty HUDS 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 2005, cụ thể là việc chậm trả kiốt cho HUDS. Số tiền này tạm tính từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 16/5/2023: 229.749.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng), cụ thể như sau:

- Số tiền từ ngày 01/6/2016 đến hết ngày 31/12/2016: 22.400.000 đồng.

- Số tiền từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 16/5/2023: 237.349.000 đồng

- Số đã nộp: 30.000.000 đồng.

Ông có ý kiến như sau:

Hợp đồng đã hết hạn từ ngày 30/12/2016 nên ông không đồng ý nộp tiền thuê nữa.

Ông đồng ý trả lại mặt bằng cho bên Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị nếu không yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà từ 01/01/2017 đến nay nữa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị vắng mặt nhưng có văn bản trình bày:

Công ty HUDS là doanh nghiệp 100% vốn điều lệ của Tổng công ty.

Các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có cơ sở, bởi các lý do sau:

Hợp đồng thuê ki-ốt số 137/15/HĐTKÔ ký giữa Công ty HUDS và ông An Văn Đ cho thấy:

- Ngày 01/01/2015 Công ty HUDS đã ký kết hợp đồng cho thuê ki-ốt với ông An Văn Đ về việc cho thuê mặt bằng ki-ốt có vị trí số 04 tầng 1, nhà chung cư K5, Khu đô thị Việt H, quận Long Biên, Hà Nội.

- Thời hạn thuê: Trong thời gian từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2016;

- Giá trị hợp đồng là: 76.800.000 đồng.

Thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên đã được ghi nhận rõ trong hợp đồng, do vậy các bên cần nghiêm túc thực hiện.

Theo nội dung trình bày của Nguyên đơn trong Đơn khởi kiện thì: “Sau khi Hợp đồng thuê Ki-ốt hết hiệu lực, ông An Văn Đ không thanh lý Hợp đồng cũ, không ký hợp đồng mới mà ngang nhiên sử dụng trái phép mặt bằng ki-ốt số 04 tại tầng 1, nhà chung cư K5 Khu đô thị Việt H. Công ty HUDS đã nhiều lần yêu cầu ông An Văn Đ thanh toán tiền thuê mặt bằng ki-ốt, thanh lý hợp đồng thuê và trả lại mặt bằng ki-ốt số 04 K5, Khu đô thị Việt H cho Công ty HUDS nhưng ông An Văn Đ không chấp hành yêu cầu của Công ty HUDS”.

Từ các nội dung trên cho thấy, đến hết ngày 31/12/2016 là hết thời hạn thuê theo Hợp đồng thuê ki-ốt số 137/15/HĐTKÔ, các bên không gia hạn hợp đồng, không ký kết hợp đồng mới về việc kéo dài thời hạn thuê nhưng bị đơn vẫn sử dụng trái phép diện tích thuê. Do vậy, Nguyên đơn đã buộc phải khởi kiện yêu cầu bị đơn bàn giao lại mặt bằng và bồi thường cho nguyên đơn số tiền tương ứng với thời gian chiếm giữ như nguyên đơn đã đưa ra trong Đơn khởi kiện.

Về việc quản lý, truy thu và thu hồi các ki-ốt liên quan đến vụ án của Công ty HUDS:

Công ty HUDS vẫn đang được Tổng công ty giao quản lý ki-ốt, truy thu tiền thuê ki-ốt Khu đô thị Việt H, đồng thời thực hiện việc thu hồi để bàn giao ki-ốt cho các cấp ngành theo Hợp đồng số 114/HĐKT-TCT ngày 14/11/2006 và Văn bản số 2836/HUD-PCTT ngày 12/9/2009 về việc giao nhiệm vụ/ủy quyền cho Công ty HUDS.

Thực hiện các công việc được giao nêu trên, trong bối cảnh các Bị đơn không tự nguyện hoàn trả ki-ốt và trả tiền thuê, Công ty HUDS khởi kiện các cá nhân, tổ chức đang chiếm giữ ki-ốt để yêu cầu bàn giao và trả số tiền tương ứng với thời gian chiếm giữ mặt bằng ki-ốt như trong Đơn khởi kiện.

Căn cứ các nội dung đã nêu trên, Tổng công ty nhận thấy, các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Quý tòa xem xét giải quyết các yêu cầu của Nguyên đơn theo các quy định của pháp luật.

4. 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 ki-ốt, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin vắng mặt.

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: Sau khi phân tích đánh giá xác định: Bị đơn đang sử dụng ki-ốt số 4 tại tầng 1 nhà K5, Khu đô thị Việt H do HUDS là đơn vị được giao kinh doanh khai thác và quản lý sau khi đã hết hợp đồng thuê mà không trả ki-ốt, 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 yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại ki-ốt và có nghĩa vụ thanh toán cho Nguyên đơn số tiền 239.160.750 đồng trong đó: Tổng tiền thuê chưa thanh toán theo hợp đồng là 19.200.000 đồng và tiền bồi thường do sử dụng mặt bằng nêu trên tạm tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 18/9/2023 là: 219.960.750 đồng. Số tiền nêu trên vẫn được tiếp tục tính cho đến khi Ông Đ thực tế bàn giao lại mặt bằng ki-ốt cho HUDS.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tính lãi chậm trả tiền của Công ty HUDS.

Ông An Văn Đ có nghĩa vụ nộp án phí có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

*** Về tố tụng:** Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê kiốt với ông An Văn Đ. Ông Đ hiện ở: Nhà số 04, TT2, khu đấu giá Việt Hưng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Căn cứ vào khoản 3, điều 26, khoản 1 điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân quận Long Biên xác định yêu cầu đòi tài sản cho thuê và bồi thường thiệt hại có hệ pháp luật là: Tranh chấp hợp đồng thuê kiốt và thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật.

Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) là nguyên đơn. Đại diện theo pháp luật: Ông Thiệu Hữu H, đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quốc H và ông Nguyễn Chiến T. Ông An Văn Đ là bị đơn. 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 để đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Việt Hưng. 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 quản lý. Do vậy UBND Thành phố Hà Nội và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đại diện theo ủy quyền của UBND Thành phố Hà Nội: Ông Vũ Đức T và ông Lê Khắc Thiệp. Đại diện theo ủy quyền của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) là ông Trịnh Phú C và ông Trương Đình Mẫn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

*** Về nội dung:** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: HĐXX thấy: Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) được thành lập trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101042990 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03/01/2006, thay đổi lần thứ 9 ngày 04/7/2013, thứ 10 ngày 04/12/2018 với các ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị và khu công nghiệp; cung cấp quản lý các dịch vụ nhà ở cao tầng, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác các dịch vụ kiốt;...

Theo Quyết định số 3819/QĐ-UB ngày 18/6/2004 của UBND thành phố Hà Nội thì Tổng HUD được giao là Chủ đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Việt Hưng. Theo đó, Thành phố thu hồi 1.980.233m² đất tại các phường Việt Hưng, Giang Biên, Thượng Thanh, Đức Giang, quận Long Biên giao cho Tổng HUD để đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Việt Hưng, diện tích tầng 1 làm dịch vụ, đối với tầng 1 các chung cư cao tầng phải bàn giao cho Thành phố, không tính tiền. Năm 2011, Tổng HUD hoàn thành xây dựng dự án Khu đô thị mới Việt Hưng và đưa vào sử dụng. Sau đó Tổng HUD giao cho HUDS quản lý vận hành 27 chung cư 05 tầng, 12 chung cư cao tầng tại KĐT Việt Hưng, bao gồm việc quản lý và cho thuê 74 kiốt, 08 siêu thị tầng 1 từ năm 2006 thông qua giao kết Hợp đồng số 114/HĐKT-TCT ngày 14/11/2006 giữa Tổng HUD và HUDS, cho đến nay Tổng HUD vẫn xác nhận HUDS vẫn đang được HUD giao quản lý các kiốt, truy thu tiền sử dụng kiốt theo Hợp đồng số 114 ngày 14/11/2006 và văn bản số 2836/HUD-PCTT ngày

12/9/2019 về việc giao nhiệm vụ/uỷ quyền cho Công ty HUDS. Theo đó, HUDS đã ký hợp đồng thuê kiốt, siêu thị tại tầng 1 chung cư cao tầng KĐT mới Việt Hưng với các tổ chức, cá nhân trong đó có kiốt số 04, tầng 1, chung cư K5, Khu đô thị Việt H với ông An Văn Đ.

Hợp đồng thuê kiốt được xác lập năm 2015 do vậy áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 làm căn cứ giải quyết.

Xét Hợp đồng thuê kiốt số 137/15/HĐTKÔ ngày 01/01/2015 giữa HUDS với ông An Văn Đ về việc thuê kiốt số 04, tầng 1, chung cư K5, Khu đô thị Việt H 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.

Xét yêu cầu của nguyên đơn:

- 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, tầng 1, chung cư K5, Khu đô thị Việt H cho nguyên đơn, do bị đơn và người đang trực tiếp quản lý, sử dụng kiốt không tự nguyện trả lại nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc họ phải di chuyển tài sản và bàn giao kiốt số 04, tầng 1, chung cư K5, Khu đô thị Việt H cho nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

- Về yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại do chậm hoàn trả mặt bằng thuê: Kể từ sau ngày 31/12/2016 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. Tại đơn khởi kiện cũng như các buổi làm việc tại Tòa án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 239.160.750 đồng trong đó: Tổng tiền thuê chưa thanh toán theo hợp đồng là 19.200.000 đồng và tiền bồi thường do sử dụng mặt bằng nêu trên tạm tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 18/9/2023 là: 219.960.750 đồng cần được chấp nhận để xem xét.

- 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 là 125.000đồng/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.

- Về diện tích: diện tích ghi trong hợp đồng 25,6m² là trên cơ sở bản vẽ hoàn công, nay đo đạc lại xác định được diện tích thông thủy của kiốt số 04, tầng 1, chung cư K5, Khu đô thị Việt H làm cơ sở tính tiền thuê kiốt được điều chỉnh là 24,81m². Việc điều chỉnh giảm diện tích so với đơn khởi kiện và hợp đồng là có lợi cho bị đơn, nên ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

- Về số tiền truy thu: HUDS yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả cho HUDS số tiền theo đơn giá là 125.000đồng/m²/tháng tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 18/9/2023 là: 219.960.750 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX thấy có đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án, cần áp dụng các Điều 280; 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chậm thi hành án.

Đối với việc Ông Đ khai đã bán lại quyền thuê ki-ốt trên cho bà Luyến nhưng không xuất trình hợp đồng mua bán cũng không cung cấp tên, địa chỉ của bà Luyến nên HĐXX không giải quyết trong vụ án này. Trường hợp ông Đức, bà Luyến có tranh chấp thì giải quyết trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 147, điều 227, điều 228, điều 235, điều 264, điều 266, điều 271 và điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 305, 401, 402, 480, Điều 490 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 280, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Luật thi hành án dân sự.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS):

1. Buộc ông An Văn Đ phải di dời các tài sản ra khỏi kiốt và trả lại mặt bằng kiốt số 04, tầng 1, chung cư K5, Khu đô thị Việt H, 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).

2. Buộc ông An Văn Đ có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) số tiền 239.160.750 đồng trong đó: Tổng tiền thuê chưa thanh toán theo hợp đồng là 19.200.000 đồng và tiền bồi thường do sử dụng mặt bằng nêu trên tạm tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 18/9/2023 là: 219.960.750 đồng. Số tiền nêu trên vẫn được tiếp tục tính cho đến khi Ông Đ thực tế bàn giao lại mặt bằng ki-ốt cho HUDS.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí:

- Ông An Văn Đ phải chịu 11.958.000 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) 8.309.932 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0065380 ngày 11/10/2022 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 6,7,7A,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.

Án xử công khai sơ thẩm.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi gửi:

- Các đương sự
- Tòa án nhân dân TP Hà Nội;
- VKSND quận Long Biên;
- THADS quận Long Biên;
- Lưu TA

**TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lưu Đình Hùng

