

Bản án số: 30 /2020/DSST

Ngày: 30/09/2020

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng
thuê kiot”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN H

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hương G

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị L

Bà Phạm Thị T

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng H - Thư ký Tòa án nhân dân quận H

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận H tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Y - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 09 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/2018/TLDS-ST ngày 05/10/2018 về việc “**Tranh chấp hợp đồng thuê kiot**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2020/QĐXXST-DS ngày 28/8/2020, quyết định hoãn phiên tòa số 90/QĐST-DS ngày 14/9/2020 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Công ty TNHH 1 TV Dịch vụ NH ở và khu đô thị

Địa chỉ: Số 1, Đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Đại Kim, quận H, H Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Thiệu Hữu H - Giám đốc

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.

***Bị đơn:** Bà Cung Thu Ha, sinh năm: 1971

HKTT: Số nhà 109 - A13 phường K, quận T, Hà Nội.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Trương Việt L, sinh năm: 1972;

Trú tại: Kiot số 5, tầng 1, Chung cư CT6-ĐN2, khu đô thị Đ, phường Đ, quận H, Hà Nội.

(Ông T có mặt; bà H và bà L vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**.Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – Công ty TNHH 1 TV Dịch vụ NH ở và khu đô thị do ông Nguyễn Chiến T là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) là Đơn vị 100% vốn nhà nước trực thuộc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) được Bộ Xây dựng ghi tăng giá trị tài sản là tầng 1 của các nhà chung cư cao tầng tại các Khu đô thị mới trong đó có Khu đô thị Định Công thuộc địa bàn của quận H đã đưa vào sử dụng do Tổng công ty HUD là Chủ đầu tư tại Quyết định số 567/QĐ-BXD ngày 13/4/2007 của Bộ Xây dựng, Quyết định số 101/QĐ-BXD ngày 02/02/2016 của Bộ Xây dựng. Khi cổ phần hóa Công ty HUDS, Bộ Xây dựng đã tính giá trị phần diện tích sàn sử dụng để làm kiốt, siêu thị tầng 1 của các nhà chung cư cao tầng do HUD đầu tư vào giá trị Doanh nghiệp HUDS tại Quyết định số 203/QĐ-BXD ngày 04/3/2016 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. Ngày 14/11/2016, UBND thành phố H Nội có Công văn số 6543/UBND-TKBT về việc thực hiện Kết luận chỉ đạo của đồng chí Bí thư Thành ủy tại cuộc làm việc với quận H. Theo nội dung Công văn, UBND thành phố H Nội giao Tổng công ty HUD và Công ty HUDS liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn về thủ tục cấp giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất. Do đó, các kiốt kinh doanh tại tầng 1 là tài sản của nhà nước giao cho Công ty HUDS quản lý khai thác nhằm bảo toàn và phát triển vốn nhà nước giao.

Công ty HUDS ký kết Hợp đồng thuê kiốt số 592/2013/HĐKTÔ ngày 01/11/2013 với bà Cung Thu H về việc cho thuê kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội. *Thời gian thuê kiốt kể từ ngày 01/11/2013 đến hết ngày 31/12/2014.* Tuy nhiên, sau khi quá trình thực hiện Hợp đồng thuê kiốt, bà Cung Thu H không thanh toán đầy đủ tiền thuê kiốt, không ký Hợp đồng mới mà ngang nhiên chiếm dụng trái phép mặt bằng kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội.

Để thu hồi mặt bằng thuê kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội và tiền thuê kiốt của bà Cung Thu H, Công ty đã triển khai các bước như sau:

- Ngày 06/3/2014, Công ty HUDS đã gửi bà Cung Thu H Thông báo số 142/TB-HUDS - DVĐT về việc thu hồi mặt bằng và tiền thuê kiốt.
- Ngày 13/10/2014, Công ty HUDS đã gửi bà Cung Thu H Thông báo số 816/TB-HUDS về việc giải quyết Hợp đồng thuê kiốt.
- Ngày 27/10/2014, Công ty HUDS đã gửi bà Cung Thu H Thông báo số 869/TB-HUDS về việc giải quyết Hợp đồng thuê kiốt.
- Ngày 06/11/2014, Công ty HUDS đã gửi bà Cung Thu H Thông báo số 918/TB-HUDS về việc giải quyết Hợp đồng thuê kiốt.
- Ngày 29/04/2016, Công ty HUDS đã gửi bà Cung Thu H Thông báo số 468/TB-HUDS về việc thu hồi công nợ và tài sản thuộc sở hữu nhà nước bị chiếm dụng trái phép.

- Ngày 03/06/2016, Công ty HUDS đã gửi bà Cung Thu H Thông báo số 598/TB-HUDS về việc thu hồi công nợ và tài sản thuộc sở hữu nH nước bị chiếm dụng trái phép.

- Ngày 10/2/2017, Công ty HUDS đã gửi bà Cung Thu H Thông báo số 408/TB-HUDS về việc triển khai ký Hợp đồng thuê kiốt năm 2017-2018; Chương trình tri ân khách Hng thuê kiốt tầng 1 nH chung cư của Công ty HUDS.

Tuy nhiên cho đến nay, bà Cung Thu H vẫn cố tình không thực hiện các thông báo của Công ty HUDS, tiếp tục chiếm dụng trái phép mặt bằng thuê kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội mà không thanh toán tiền thuê kiốt cho Công ty HUDS.

Căn cứ Hợp đồng thuê kiốt số 592/2013/HĐKTÔ ngày 01/11/2013, thì số tiền bà Cung Thu H phải trả cho Công ty HUDS tạm tính từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 30/6/2017 là: **332.048.502 đồng** (bao gồm cả tiền lãi trả chậm).

Công ty HUDS nộp đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Cung Thu H phải thanh toán cho Công ty HUDS số tiền tạm tính từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 30/6/2017 là: **332.048.502 đồng** và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc bà Cung Thu H phải trả lại cho Công ty HUDS mặt bằng kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội.

* *Bị đơn:* bà Cung Thu H vắng mặt nơi cư trú nên bà H không có lời khai cũng như Tòa án không thể tiến Hnh ghi lời khai của bà H đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty HUDS.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Trương Việt Lan trình bày:

Khoảng tháng 11 năm 2011 bà Trương Việt Lan có mua lại kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội của bà Cung Thu H với giá 500.000.000 đồng. Việc mua bán kiốt này có giấy mua bán viết tay. Trên thực tế kiốt vẫn đứng tên bà H thuê với Công ty HUDS. Khi mua kiốt, bà H và bà Lan có trao đổi và thống nhất bà Lan sẽ thanh toán phần tiền còn thiếu mà bà H chưa thanh toán cho HUDS. Sau khi mua lại kiốt, bà Lan đã sửa chữa lại kiốt như dán tường, sửa chữa lại đường điện, đường nước hết tổng cộng 170.00.000 đồng. Hiện tại chỉ có 1 mình bà Lan sống tại kiốt để kinh doanh. Từ ngày mua kiốt của bà H, bà Lan không liên lạc được với bà H, bà Lan không biết bà H đang sinh sống ở đâu.

Kể từ khi mua lại kiốt của bà H, bà Lan đã 3 lần nộp tiền thuê kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội cho Công ty HUDS là: 110.000.000 đồng(đóng theo giá thuê cũ: 100.000 đồng/ m2). Khi đóng tiền thuê kiốt Công ty HUDS có giao lại cho bà Lan các hóa đơn đều thể hiện người thuê kiốt mang tên Cung Thu H. Hiện bà Lan đã làm mất các hóa đơn này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty HUDS buộc bà Cung Thu H phải thanh toán cho Công ty HUDS số tiền tạm tính từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 30/6/2017 là: **332.048.502 đồng** và tiền lãi phát sinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ. Buộc bà Cung Thu H phải trả lại cho Công ty HUDS mặt bằng kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội, bà Lan không đồng ý, bà Lan chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê kiốt theo giá cũ: 100.000đồng/ m2. Bà Lan đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết và bảo vệ quyền lợi cho bà Lan.

**Tại phiên tòa:*

Đại diện Công ty TNHH Một tHnh viên Dịch vụ nH ở và khu Đô Thị (HUDS) do ông Nguyễn Chiến Thắng làm đại diện vẫn giữ nguyên một phần yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH 1 TV Dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS). Tuyên buộc: Bà Cung Thu H phải trả cho Công ty TNHH Một tHnh viên Dịch vụ nH ở và khu Đô Thị (HUDS) số tiền sử dụng kiốt từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến hết ngày 30 tháng 09 năm 2020 là **411.780.000 đồng** và buộc bà Cung Thu H phải bàn giao trả lại mặt bằng tại kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội. Công ty HUDS rút yêu cầu tính tiền lãi chậm trả.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân quận H có quan điểm:

- Về việc tuân theo Pháp luật của thẩm phán, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: 05.10.2018, TAND quận H thụ lý đơn khởi kiện của Công ty TNHH 1 TV Dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê kiốt”, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án dân sự trên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND quận H. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án chưa đảm bảo đúng quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự Viện kiểm sát đã có kiến nghị nội dung này; Việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự và Viện kiểm sát đảm bảo quy định tại điều 177,178, 220 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Việc tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Tòa án đã chấp Hnh đúng quy định tại các điều 208, 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán, thư ký đã thực hiện đúng các quy định về nhiệm vụ, quyền hạn của thẩm phán, thư ký quy định tại Điều 48, Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử chấp Hnh đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, tHnh phần Hội đồng xét xử, phổ biên nội quy phiên tòa, quyền và nghĩa vụ của đương sự, đảm bảo việc hỏi, tranh luận đúng quy định; Việc chấp Hnh Pháp luật của nguyên đơn đúng quy

định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 72,73 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- *Ý kiến về việc giải quyết vụ án:* Sau khi tóm tắt nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến:

Xét về hình thức và nội dung, hợp đồng thuê kiot giữa Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) và bà Cung Thu H là đúng với các quy định tại Điều 122, Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2005 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Bà Trương Việt Lan là người đang trực tiếp sử dụng kiốt khai giữa bà Lan và bà H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng lại kiốt trên, tuy nhiên bà Lan không cung cấp cho Tòa án hợp đồng chuyển nhượng, bà Lan đóng tiền thuê kiốt cho HUDS nhưng đứng tên bà H, trong hợp đồng thuê kiốt có thỏa thuận bà H không được tự ý chuyển nhượng, cho thuê lại kiốt hoặc một phần của kiốt. Hơn nữa bà H và bà Lan chuyển nhượng không được sự đồng ý của HUDS.

Việc Công ty HUDS đòi lại kiốt trên với bà Cung Thu H là đúng quy định tại khoản 4 Điều 494, khoản 5 Điều 495 Bộ luật dân sự năm 2005.

Việc Công ty HUDS rút yêu cầu khởi kiện về phần tính lãi chậm trả trên số tiền nợ gốc đối với bà H là tự nguyện, không trái pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH 1 TV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị về yêu cầu tính lãi chậm trả. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH 1 TV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị. Buộc bà Cung Thu H thanh toán số tiền sử dụng kiot từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến hết ngày 30 tháng 09 năm 2020 là **411.780.000 đồng và** buộc bà Cung Thu H phải bàn giao trả lại mặt bằng tại kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội.

Về án phí: bà Cung Thu H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ Pháp luật có tranh chấp, về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn- Công ty TNHH 1 TV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị yêu cầu bà Cung Thu H thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền sử dụng kiot và giao trả lại mặt bằng tại kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H, Thành phố H Nội.

Về sự vắng mặt của đương sự: Quá trình giải quyết vụ án, do bị đơn: bà Cung Thu H không có mặt nơi cư trú vì vậy Tòa án đã tiến hành thủ tục đăng tin

trên các phương tiện thông tin, niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên bà H cũng không đến Tòa án để giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Hình thức, nội dung hợp đồng:

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ NH 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 11 ngày 17/6/2020; Trong các Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Kinh doanh phát triển NH, khu đô thị và khu công nghiệp; cung cấp quản lý các dịch vụ NH ở cao tầng, quản lý khu công cộng trong NH chung cư, khai thác các dịch vụ kiot;

Giá trị tầng 1 của các NH chung cư đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội có quyết định số 91/2002/QĐ-UB ngày 17/6/2002 và quyết định số 7461/QĐ-BXD ngày 01/11/2002 của UBND Thành phố Hà Nội, quyết định 1112/QĐ-UB ngày 20/2/2003 của UBND Thành phố Hà Nội; Biên bản giao vốn là tài sản giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển NH và Đô Thị và Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ NH ở và khu Đô Thị (HUDS) ngày 31/12/2014 trong đó có kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, Hà Nội. Ngày 23.03.2018 UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu NH ở và tài sản gắn liền với đất số CM 196799 được UBND Thành phố Hà Nội cấp cho Công ty TNHH một thành viên dịch vụ NH ở và khu đô thị ngày 23.03.2018, đối với kiot tầng 1(đơn nguyên 2)(dịch vụ thương mại) chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, Hà Nội.

Như vậy có đủ cơ sở để khẳng định kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, Hà Nội là tài sản thuộc sở hữu của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ NH ở và khu Đô Thị (HUDS);

Xét về hình thức và nội dung Hợp đồng thuê kiot số 592/2013/HĐKTÔ ngày 01/11/2013 được ký kết giữa người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH một thành viên dịch vụ NH ở và khu đô thị (HUDS) và bà Cung Thu H là đúng với các quy định tại Điều 401, Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng thuê tài sản này được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa Công ty TNHH một thành viên dịch vụ NH ở và khu đô thị (HUDS) và bà Cung Thu H, 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 làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên.

[2]. Quá trình thực hiện hợp đồng

*Thực hiện Hợp đồng thuê kiốt số 592/2013/HĐKTÔ ngày 01/11/2013 Công ty TNHH Một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô Thị (HUDS) đã giao kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội cho bà Cung Thu H. Thời hạn tính từ ngày 01/11/2013 đến 31/12/2014. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê kiốt đối với Công ty HUDS. Cụ thể tính đến hết tháng 10/2013 bà H đã thanh toán cho Công ty HUDS số tiền: 18.720.000 đồng. Đến ngày 01/01/2015 khi hết hạn thuê kiốt bà Cung Thu H và Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) không ký gia hạn hợp đồng cũng như không ký hợp đồng thuê kiốt mới. Sau đó bà H tiếp tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công. Sau đó bà H tiếp tục thanh toán cho Công ty HUDS số tiền 50.000.000 đồng theo phiếu thu 606 ngày 10/9/2018 và số tiền 30.000.000 đồng theo phiếu thu 391 ngày 24.4.2019, số tiền 25.000.000 đồng theo phiếu thu 429 ngày 21.8.2020. Tổng số tiền bà H đã thanh toán cho Công ty HUDS là 123.720.000 đồng.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị:

Sau khi hết hạn Hợp đồng thuê kiốt số 592/2013/HĐKTÔ ngày 01/11/2013, mặc dù Công ty HUDS đã nhiều lần thông báo tới bà H về việc giải quyết Hợp đồng thuê kiốt nhưng bà Cung Thu H vẫn không cùng Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) ký gia hạn hợp đồng cũng như không ký hợp đồng thuê kiốt mới. Sau đó bà H tiếp tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công cũng không bàn giao lại kiốt trên cho Công ty HUDS. Vì vậy Công ty HUDS đã khởi kiện yêu cầu bà H bàn giao kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội và thanh toán tiền sử dụng kiốt còn thiếu.

Xét Hợp đồng thuê kiốt số 592/2013/HĐKTÔ ngày 01/11/2013 được ký kết giữa bà Cung Thu H và Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị là hoàn toàn tự nguyện, 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 làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên. Do bà Cung Thu H vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên bà H phải có nghĩa vụ trao trả nguyên trạng kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, phường Định Công, quận H, THnh phố H Nội cho Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) như trong thỏa thuận của hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu của Công ty HUDS đòi lại kiốt trên đối với bà Cung Thu H là có căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 494, khoản 5 Điều 495 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị đối với bà Cung Thu H đối với khoản lợi về tài sản bằng giá thuê tài

sản là kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6- ĐN2 Khu đô thị Định Công, cụ thể: số tiền thuê kiot tính từ ngày 01/11/2013 đến hết ngày 31/12/2014 là: 102.240.000 đồng và khoản lợi về tài sản bằng giá thuê tài sản là kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6- ĐN2 Khu đô thị Định Công cho Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) tính từ ngày 01/01/2015 cho đến hết ngày 30/12/2016 là áp dụng đơn giá và diện tích được điều chỉnh lại theo nghị quyết số 600/NQQ-HĐTV ngày 28/12/2016 về việc chấp thuận phương án duyệt giá cho thuê kiot, siêu thị chu kỳ hợp đồng 2017-2018, tri ân khách Hng và chi phí quản lý thu tiền thuê là $34.8\text{m}^2 \times 200.000/\text{m}^2/\text{tháng} \times 24 \text{ tháng} = 167.040.000$ đồng và tính từ ngày 01/01/2017 cho đến hết ngày 30/09/2020 là áp dụng đơn giá và diện tích được điều chỉnh lại theo nghị quyết số 600/NQQ-HĐTV ngày 28/12/2016 về việc chấp thuận phương án duyệt giá cho thuê kiot, siêu thị chu kỳ hợp đồng 2017-2018, tri ân khách Hng và chi phí quản lý thu tiền thuê là $34.8\text{m}^2 \times 170.000/\text{m}^2/\text{tháng} \times 45 \text{ tháng} = 266.220.000$ đồng.

Tổng số tiền bà Cung Thu H phải trả cho Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) là 102.240.000 đồng + 167.040.000 đồng + 266.220.000 đồng = 535.500.000 đồng. Bà H đã thanh toán cho Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) số tiền 123.720.000 đồng. Vì vậy, bà H còn nợ Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) số tiền 411.780.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, khi hết hạn hợp đồng thuê kiot, bà Cung Thu H không ký gia hạn hợp đồng cũng như không ký hợp đồng thuê kiot mới mà tiếp tục sử dụng kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công cho đến nay; Vì vậy, căn cứ Điều 599; Điều 600; Điều 601 Bộ luật dân sự 2005, bà Cung Thu H phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) số tiền thuê kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6- ĐN2 Khu đô thị Định Công như đã thỏa thuận tại Hợp đồng thuê kiốt số 592/2013/HĐKTÔ ngày 01/11/2013. Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) yêu cầu Tòa án nhân dân quận H buộc bà Cung Thu H phải trả 411.780.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với khoản tiền lãi chậm trả của số tiền 411.780.000 đồng là 84.086.978 đồng do Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) tự nguyện rút yêu cầu không trái đạo đức, đúng quy định của pháp luật nên đình chỉ đối với yêu cầu này.

[4]. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Trương Việt Lan khai khoảng tháng 11 năm 2011 bà Trương Việt Lan có mua lại kiốt số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội của bà Cung Thu H. Sau khi mua lại kiot, bà Lan đã sửa chữa lại kiot. Kể từ khi mua lại kiot của bà H, bà Lan đã 3 lần nộp tiền thuê kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, tổng số tiền nộp là: 110.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, chỉ thể hiện duy nhất có lời khai của bà Trương Việt Lan ngày 18/11/2019 với nội dung như trên. Bà Lan không giao nộp được các tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Sau đó, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà Lan không đến Tòa án để Tòa án giải quyết vụ án.

Theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập được thể hiện: Bà Cung Thu H ký kết hợp đồng thuê kiot số 592/2013/ HĐTKÔ ngày 01/11/2013 với Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS) số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội. Trước đó, bà H không có bất cứ hợp đồng thuê kiot nào với Công ty TNHH một tHnh viên dịch vụ nH ở và khu đô thị (HUDS). Như vậy, tính từ ngày 01/11/2013 bà H mới có quyền sử dụng, khai thác lợi tức từ kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội. Vì vậy, bà Lan khai đã mua lại kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công của H từ năm 2011 mà không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh là không có căn cứ.

Đối với việc bà Lan khai sau khi mua lại kiot của bà H, bà Lan đã đã 3 lần nộp tiền thuê kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, quận H, H Nội cho Công ty HUDS là: 110.000.000 đồng. Tuy nhiên bà Lan cũng không cung cấp được cho Tòa án các tài liệu này. Theo các tài liệu Tòa án thu thập được thể hiện: bà Cung Thu H đã đóng tiền thuê thuê kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công cụ thể: số tiền 50.000.000 đồng theo phiếu thu 606 ngày 10/9/2018 và số tiền 30.000.000 đồng theo phiếu thu 391 ngày 24.4.2019, số tiền 25.000.000 đồng theo phiếu thu 429 ngày 21.8.2020. Tổng số tiền bà H đã đóng là: 105.000.000 đồng. Tại các phiếu thu đều thể hiện phần “ người nộp tiền” là Cung Thu H. Như vậy, xác định người thuê kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công vẫn là bà Cung Thu H. Vì vậy, ý kiến của bà Trương Việt Lan về việc đã mua lại kiot và đi nộp tiền thuê thuê kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công cho Công ty HUDS với số tiền 110.000.000 đồng là không có căn cứ.

Đối với việc bà Lan khai đã sửa chữa kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công hết 170.000.000 đồng, tuy nhiên bà Lan cũng không giao nộp cho Tòa án các chứng cứ chứng minh về việc bà đã sửa chữa kiot. Vì vậy, ý kiến này không có căn cứ.

Tòa án cũng yêu cầu bà Lan giao nộp các tài liệu, chứng cứ thể hiện việc mua bán lại kiot với bà Cung Thu H, về việc sửa chữa kiot và nộp tiền cho Công ty HUDS nhưng bà Lan cũng không giao nộp chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án và cũng không có ý kiến phản hồi, bà Lan cũng không có yêu cầu độc lập. Vì vậy, giành quyền khởi kiện cho bà Trương Việt Lan đối với bà Cung Thu H hoặc

đối với Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) bằng một vụ kiện dân sự khác khi bà Lan có yêu cầu.

[5]. Về án phí: Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn bà Cung Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận là: 20.000.000 đồng + 4%(411.780.000 đồng- 400.000.000 đồng) = 20.471.200 đồng.

Hoàn trả cho Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406; Điều 599; Điều 600; Điều 601 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khoản tiền lãi chậm trả của Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) đối với bà Cung Thu H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) đối với bà Cung Thu H.

3. Buộc bà Cung Thu H phải thanh toán cho Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) số tiền 411.780.000 đồng.

Buộc bà Cung Thu H phải bàn giao lại kiot số 05, tầng 1 chung cư CT6-ĐN2 Khu đô thị Định Công, phường Định Công, quận H, H Nội cho Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS).

Giành quyền khởi kiện cho bà Trương Việt Lan đối với bà Cung Thu H hoặc đối với Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) bằng một vụ kiện dân sự khác khi bà Lan có yêu cầu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, Hng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu

khoản tiền lãi của số tiền chưa thi Hình theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí: Bà Cung Thị Thu H phải chịu 20.471.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn- Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) số tiền tạm ứng án phí: 8.313.000 đồng và 300.000 đồng mà Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0004359 ngày 04/10/2018 và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0004360 ngày 04/10/2018 của Chi cục thi Hình án dân sự quận H, Thành phố H Nội.

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

Thời hiệu thi Hình án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hình án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án.

Nơi nhận :

- Người tham gia tố tụng
- VKSND Q. H
- Chi cục THADS quận H
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Lê Hương G

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hương Giang

Nơi nhận :

- Người tham gia tố tụng
- VKSND Q. H
- Chi cục THADS quận H
- Lưu hồ sơ vụ án

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Diệu Thúy