

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HOÀNG MAI
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 28/2020/DS-ST

Ngày: 22, 29/9/2020

Về “*tranh chấp khởi kiện đòi
tài sản và tiền thuê ki ốt*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀNG MAI - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Chiều

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thanh Dũng

2. Ông Nguyễn Văn Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Duy Trung – Thư ký Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 22 và ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2018/TLST - DS ngày 05/10/2018 về việc “*tranh chấp khởi kiện đòi tài sản và tiền thuê ki ốt*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2020/QĐST-DS ngày 04 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS)

Địa chỉ: Số 1, đường Nguyễn Hữu Thọ, phường Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thiều Hữu Hào - Giám đốc công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chiến Thắng - Phó giám đốc xí nghiệp 4 - Chi nhánh công ty TNHH HUDS. *Có mặt tại phiên tòa.*

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Dung, sinh năm 1958; nơi cư trú: Phòng 302, nhà B2, tập thể Ngọc Khánh, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội. *Có mặt tại phiên tòa.*

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn La, sinh năm 1960; nơi cư trú: Số 8, ngõ 162, tổ 48, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. *Có mặt tại phiên tòa.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 10/11/2017, Biên bản hòa giải và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là ông Nguyễn Chiến Thắng trình bày:

Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (dưới đây viết tắt là Công ty HUDS) ký kết Hợp đồng cho thuê ki ốt số 400/09/HĐKTÔ ngày 01/12/2009 và Phụ lục Hợp đồng số 400-01/2011/PLHĐ ký ngày 15/3/2011 với bị đơn là bà Phạm Thị Dung về việc cho thuê ki ốt số 10 chung cư CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Thời gian thuê ki ốt kể từ ngày 01/12/2009 đến hết ngày 31/12/2012. Khi hợp đồng hết hiệu lực, bị đơn thanh toán hết tiền thuê ki ốt và cùng nhau ký Biên bản thanh lý Hợp đồng số 659/13/BBTL vào ngày 31/12/2012. Tuy nhiên, trên thực tế bà Phạm Thị Dung không bàn giao trả mặt bằng ki ốt cho Công ty HUDS mà tiếp tục sử dụng mặt bằng ki ốt cho tới nay. Công ty HUDS đã nhiều lần ra văn bản yêu cầu bà Phạm Thị Dung trả lại ki ốt nói trên nhưng bà Phạm Thị Dung cố tình không trả.

Nay, Công ty HUDS yêu cầu bà Phạm Thị Dung trả lại ki ốt số 10 chung cư CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; trả cho Công ty HUDS số tiền sử dụng ki ốt trái phép, tạm tính từ ngày 01/01/2013 đến hết ngày 31/8/2020 là: 879.480.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán khoản tiền sử dụng ki ốt trái phép.

Qua một số buổi hòa giải, Công ty HUDS vẫn giữ nguyên các yêu cầu nêu

trên đối với bà Phạm Thị Dung và cho bà Phạm Thị Dung thanh toán tiền sử dụng ki ốt thành nhiều lần. Khi nào bà Phạm Thị Dung thanh toán xong tiền sử dụng ki ốt thì Công ty HUDS sẽ cùng bà Phạm Thị Dung thỏa thuận ký kết Hợp đồng mới nhưng bà Phạm Thị Dung cũng không đồng ý.

Bị đơn bà Phạm Thị Dung trình bày: Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 19/10/2018; các lần tham gia hòa giải... bà Phạm Thị Dung đều thừa nhận vào ngày 01/12/2009 giữa bà và Công ty HUDS có ký Hợp đồng thuê ki ốt số 400/09/HĐKÔ và phụ lục hợp đồng số 400-01/PLHĐ ngày 15/3/2011 về việc cho thuê ki ốt số 10 chung cư CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Thời gian thuê ki ốt từ ngày 01/12/2009 đến hết ngày 31/12/2012 và hai bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng số 659/13/BBTL vào ngày 31/12/2012.

Tuy nhiên, sau ngày 31/12/2012 cho đến nay bà Dung chưa trả Công ty HUDS mặt bằng ki ốt. Tiền sử dụng ki ốt từ 01/01/2013 đến nay (29/09/2020) bà mới trả Công ty HUDS 285.000.000đ, phần còn lại bà chưa trả vì bà cho rằng Công ty HUDS không có thẩm quyền cho thuê vì không phải là chủ sở hữu đối với ki ốt này. Nếu sau này, Cơ quan nhà nước làm rõ chủ sở hữu thực sự của ki ốt này thì bà sẽ trả nốt tiền sử dụng ki ốt và ký hợp đồng thuê ki ốt mới.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Văn La trình bày trong bản bản tự khai và biên bản hòa giải như sau:

Nguyên đơn Công ty HUDS yêu cầu bà Phạm Thị Dung trả lại mặt bằng ki ốt số 10 tại chung cư CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội và trả tiền thuê từ ngày 01/01/2013 đến hết ngày 31/8/2020 là không có căn cứ. Lý do, bà Phạm Thị Dung đã thanh lý hợp đồng thuê ki ốt theo Biên bản Thanh lý Hợp đồng số 659/13/BBTL ngày 31 tháng 12 năm 2012, từ đó đến nay bà Phạm Thị Dung chưa ký bất kể các loại giấy tờ gì liên quan đến hợp đồng trước đó.

Còn về trả lại mặt bằng ki ốt thì theo Quyết định số 01 ngày 04/01/2013 của UBND Thành phố Hà Nội, trong phần chuyển tiếp Chương 3: Xử lý chuyển tiếp, “Điều 26: Xác định phần sở hữu riêng, sở hữu chung trong nhà chung cư

1. Đối với trường hợp chủ đầu tư bán căn hộ chung cư từ ngày 08/8/2010 (ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì phần sở hữu riêng, sở hữu chung phải tuân thủ theo quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 của Quy chế này. Trường hợp chủ đầu tư chưa thể hiện vị trí, ranh giới phần sở hữu riêng, sở hữu chung theo quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 Quy chế này trên bản vẽ đính kèm hợp đồng mua nhà thì phải bổ sung và thông báo lại cho người mua nhà.

2. Đối với trường hợp chủ đầu tư bán căn hộ chung cư từ ngày 1/7/2006 quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 Quy chế này. Trường hợp nơi để xe ô tô tại tầng hầm theo dự án đầu tư được phê duyệt mà chủ đầu tư chưa phân bổ giá thành đầu tư vào giá bán căn hộ và các phần diện tích sở hữu riêng thì thuộc quyền sở hữu riêng của chủ đầu tư. Trường hợp chủ đầu tư chưa thể hiện vị trí, ranh giới phần sở hữu riêng, sở hữu chung theo quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 Quy chế này trên bản vẽ đính kèm hợp đồng mua nhà thì phải bổ sung và thông báo lại cho người mua nhà.

3. Đối với trường hợp chủ đầu tư bán căn hộ chung cư trước ngày 1/7/2006 (ngày Luật nhà ở có hiệu lực thi hành), chủ đầu tư chưa phân bổ giá thành đầu tư xây dựng diện tích để xe đạp, xe mô tô, diện tích sinh hoạt cộng đồng và các phần diện tích khác (nếu có) vào giá bán căn hộ và chưa thể hiện vị trí, ranh giới phần sở hữu riêng, sở hữu chung theo quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 Quy chế này trên bản vẽ đính kèm hợp đồng mua nhà thì chủ đầu tư thuê đơn vị kiểm toán phối hợp với Ban quản trị nhà chung cư kiểm tra, xây dựng phương án phân bổ giá thành vào phần diện tích sở hữu riêng. Phương án phân bổ giá thành vào phần diện tích sở hữu riêng được Hội nghị nhà chung cư thông qua là cơ sở để các chủ sở hữu đóng góp kinh phí cho chủ đầu tư để đưa diện tích này về phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 7, 8 Điều 4 Quy chế này.”

Theo Điều khoản đã trích dẫn trên, thì Chủ đầu tư phải bàn giao theo Quyết định này nhưng lại không bàn giao mà là hành vi chiếm giữ một phần sở hữu chung để thu lợi.

Quyết định số 567 ngày 13/4/2007 và Quyết định số 101 ngày 02/02/2016 của Bộ Xây dựng được HUDS lấy làm cơ sở khởi kiện là không đúng vì Quyết định số 567 ngày 13/4/2007 chỉ là văn bản hành chính cá biệt nội bộ không phải là căn cứ để HUDS khẳng định quyền sở hữu (theo công văn số 70 của Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật – Bộ Tư pháp). Quyết định số 567 ngày 13/4/2007 là văn bản để HUDS làm chức năng quản lý vận hành nhà cung cấp để đảm bảo Luật Kế toán; Quyết định số 567 ngày 13/4/2007 ra đời sau khi mua bán nhà theo luật dân sự đã kết thúc trước đó. Thể hiện bằng quyết định giao quyền sở hữu căn hộ và quyền sử dụng đất không có tên của HUDS. Công ty TNHH một thành viên dịch vụ nhà ở và khu đô thị (HUDS) là công ty con của Tổng Công ty phát triển nhà ở và đô thị (HUD); vì vậy các quyết định của các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thực hiện dự án khu đô thị cho Tổng Công ty thì chủ đầu tư phải trình ra các quyết định đầu tư, phê duyệt dự toán, quyết định hoàn công, hồ sơ thiết kế, công năng sử dụng mà cơ quan thẩm quyền đã duyệt cấp phép.

Theo Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 (tại khoản 7 Điều 70 Đề nghị Tòa án xác minh thu thập tài liệu chứng cứ vụ việc mà tự mình không thể thực hiện được) Đề nghị Tòa án yêu cầu đương sự khác xuất trình tài liệu, chứng cứ mà họ đang giữ. Đề nghị Tòa án ra quyết định yêu cầu cơ quan, tổ chức, cá nhân đang lưu giữ, quản lý tài liệu, chứng cứ; cung cấp tài liệu, chứng cứ đó.

Theo công văn số 1482/HUD-Ttra ngày 10 tháng 5 năm 2013 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị gửi Thanh tra Bộ Xây dựng thì mọi nguồn thu từ hoạt động kinh doanh để hỗ trợ bù đắp kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư. Trong đó có mục 7 Phí dịch vụ nhà chung cư, Công ty HUDS thu của các hộ dân, các chủ thuê ki ốt là để quản lý vận hành phần sở hữu chung của tòa nhà. Đối với tiền thu được từ cho thuê ki ốt, siêu thị, Công ty HUDS đều thực hiện nghĩa vụ

nộp thuế GTGT cho Ngân sách Nhà nước và xuất hóa đơn tài chính theo quy định của Bộ Tài chính.

Theo Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 Điều kiện của Bất động sản đưa vào kinh doanh

“1. Nhà, công trình xây dựng đưa vào kinh doanh phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có đăng ký quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất trong giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất. Đối với nhà, công trình xây dựng có sẵn trong dự án đầu tư kinh doanh bất động sản thì chỉ cần có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất;

c) Không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

2. Các loại đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Không có tranh chấp về quyền sử dụng đất;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.”

Do vậy, ông La cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện, đề nghị Tòa án không giải quyết vụ án này.

[4] Ban quản trị Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, có quan điểm: *“Riêng đối với các ki ốt của Tòa nhà Ban quản trị chưa được bản giao. Việc sử dụng các ki ốt cho đến thời điểm này vẫn do chủ đầu tư quản lý. Đến thời điểm hiện nay Ban quản trị chưa có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tranh chấp trên. Vì vậy, Ban quản trị không tham gia tố tụng trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật”.*

Tại phiên tòa:

[1] Đại diện cho nguyên đơn trình bày:

Thứ nhất: Rút yêu cầu tính lãi đối với bị đơn do chậm thanh toán khoản tiền sử dụng ki ốt số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Thứ hai: Yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ mặt bằng ki ốt số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội cho Công ty HUDS. Căn cứ nguyên đơn yêu cầu là: Hợp đồng cho thuê ki ốt với bị đơn đã hết thời hạn cho thuê, hai bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 31/12/2012. Do đó, bị đơn không còn căn cứ gì để chiếm hữu sử dụng ki ốt.

Thứ ba:; Yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền sử dụng ki ốt từ ngày 01/01/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/9/2020 với số tiền là: 890.645.000đ. Cơ sở để tính khoản tiền này, dựa vào: Hợp đồng thuê ki ốt số 400/09/HĐKÔ và phụ lục hợp đồng số 400-01/PLHĐ ngày 15/3/2011 về việc cho thuê ki ốt số 10 chung cư CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; và một số Hợp đồng mà nguyên đơn đã và đang cho thuê các ki ốt liên kế tại tầng 1 chung cư CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

[2] Đại diện theo ủy quyền của bị đơn có quan điểm: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án bác tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì, nguyên đơn Công ty HUDS không phải chủ sở hữu hợp pháp của ki ốt số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

[3] Bị đơn bà Phạm Thị Dung có quan điểm: Nếu sau này làm rõ chủ sở hữu/quản lý đối với ki ốt số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội thì bà tiếp tục kí hợp đồng thuê và trả cho chủ sở hữu/quản lý số tiền còn nợ là 890.645.000đ do bà sử dụng ki ốt từ 01/01/2013 cho đến nay.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đơn khởi kiện vụ án dân sự của Công ty HUDS) đối với bà Phạm Thị Dung về hợp đồng thuê Kí ốt đây là tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3, Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 35, điểm d khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp tổng đạt các giấy tờ cho Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng, đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015..

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung vụ án:

+ Về thời hiệu khởi kiện: HUDS yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Phạm Thị Dung trả lại kiốt số 10 tầng 1 CT1 Bắc Linh Đàm và tiền thuê kiốt. Vụ án này có quan hệ tranh chấp là đòi tài sản, do đó đề nghị HĐXX không áp dụng thời hiệu đối với vụ án này theo quy định tại khoản 2 Điều 155 BLDS 2015.

+ Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay, Đại diện theo uỷ quyền của Công ty HUDS đã xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần tiền lãi chậm trả. Xét thấy việc rút yêu cầu của Công ty HUDS là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật cần được chấp nhận. Căn cứ Điều 244 BLTTDS 2015 đề nghị HĐXX Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của HUDS.

+ Đối với yêu cầu đòi lại tài sản là kiốt số 10 tầng 1 CT1 Bắc Linh Đàm: HUDS được Bộ xây dựng ghi tăng giá trị tài sản là tầng 1 của các nhà chung cư cao tầng tại Bán đảo Linh Đàm tại Quyết định số 567/QĐ-BXD ngày 13/4/2007 và quyết định số 101/QĐ-BXD ngày 02/02/2016 của Bộ xây dựng; khi cổ phần hoá 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 làm chủ 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 hoá. Sau đó Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà ở và đô thị đã tiến hành bàn giao vốn là tài sản cho Công ty TNHH MVT dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS, theo Biên bản giao vốn là tài sản ngày 27/10/2011 trong đó có kiốt số 10 tầng 1 chung cư CT2 Bắc Linh Đàm, P.Hoàng Liệt, HM, HN. Như vậy có đủ cơ sở để xác định kiốt số 10 tầng 1 Chung cư CT1 Bắc Linh Đàm là tài sản thuộc sở hữu của HUDS.

Bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng kiốt trên thuộc sở hữu của các chủ sở hữu căn hộ chung cư mà đại diện là Ban quản trị toà nhà theo Quyết định số 01 ngày 04/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội. Qua xác minh của Toà án thì hiện tại Ban quản trị toà nhà CT2 Bắc Linh Đàm đã nhận được toàn bộ diện tích sử dụng chung. Riêng đối với các kiốt của Toà nhà thì Ban quản trị chưa nhận được bàn giao, Ban quản trị chưa có nghĩa vụ liên quan đến việc tranh chấp kiốt, Ban quản trị không tham gia tố tụng trong vụ án này. Hơn nữa phía Bị đơn cũng xác nhận không nộp tiền thuê cho Ban quản trị. Do đó kiốt số 10 trên vẫn thuộc sự quản lý và sử dụng của Công ty HUDS không liên quan đến Ban quản trị toà nhà CT2 Bắc Linh Đàm.

Việc Công ty HUDS ký hợp đồng cho thuê kiốt là đúng với quy định. Hợp đồng thuê Kiot 400/09/HĐTKÔ ngày 01/12/2009 và Phụ lục hợp đồng số 400-01/2011/PLHĐ ký ngày 15/3/2011 ký kết giữa Công ty HUDS và bà Phạm Thị Dung về việc thuê kiot số 01 tại tầng 1 chung cư nhà CT2 Bắc Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội trong thời gian từ ngày 01/12/2009 đến hết ngày 31/12/2012. Sau khi hết thời hạn của hợp đồng Công ty HUDS và bà Dung đã cùng thống nhất ký Biên bản thanh lý hợp đồng số 659 ngày 31/12/2012, theo đó thì bà Dung đã nộp đủ số tiền thuê. Tuy nhiên bà Dung không trả lại mặt bằng cho Công ty HUDS theo thoả thuận tại mục 10.2 Điều 10 Hợp đồng số 400 ngày 01/12/2009 mà vẫn tiếp tục sử dụng kiốt, không ký tiếp hợp đồng, không đóng tiền thuê kiốt cho Công ty HUDS.

Việc HUDS đòi lại kiốt trên với bà Phạm Thị Dung là đúng quy định tại khoản 4 Điều 494, khoản 5 Điều 495 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, đề nghị

HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bà Phạm Thị Dung phải trả lại kiốt số 1 tầng 1 Chung cư CT2 Bắc Linh Đàm cho Công ty HUDS.

+ Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền chiếm dụng kiốt: Các bên đều xác nhận quá trình thuê và thực hiện hợp đồng. Bà Phạm Thị Dung đã thanh toán đầy đủ tiền thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng. Bà Dung và Công ty HUDS đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng, hai bên không ký hợp đồng mới mà bà Dung vẫn tiếp tục chiếm dụng kiốt nêu trên không bàn giao cho HUDS, bà Dung cho rằng sẽ trả toàn bộ số tiền thuê kiốt từ năm 2013 đến nay cho chủ sở hữu của kiốt, do HUDS là chủ sở hữu của kiốt như nhận định ở trên nên bà Dung phải có nghĩa vụ trả tiền sử dụng kiốt cho Công ty HUDS theo đơn giá Công ty HUDS đưa ra.

+ Đối với giá thuê kiốt và diện tích thuê năm 2013, tài liệu Nguyên đơn cung cấp chỉ thể hiện giá thuê được điều chỉnh theo Quyết định số 106/QĐ-HUDS ngày 05/3/2013 về việc phê duyệt phương án điều chỉnh giá cho thuê kiốt siêu thị, theo đó thì giá cho thuê kiốt được điều chỉnh là 230.000 đồng/m². Có căn cứ để chấp nhận giá thuê là 230.000 đồng/m². Đối với diện tích thuê năm 2013 thì: Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác nhận diện tích cho thuê không thay đổi so với năm 2012 mà vẫn tính theo diện tích thuê mà Công ty HUDS đã ký hợp đồng với bà Dung là 78m². Tuy nhiên, hai bên đã thanh lý hợp đồng thuê nên không thể căn cứ vào hợp đồng trước để tính diện tích thuê.

Qua các hợp đồng thuê kiốt số 6, kiốt số 7 Tầng 1 nhà chung cư CT2 Bắc Linh Đàm thì diện tích thuê được tính theo bản vẽ hoàn công công trình. Tuy nhiên, trong hồ sơ không có bản vẽ hoàn công công trình đối với kiốt số 10. Do đó không có căn cứ xác định diện tích kiốt là 78m² như yêu cầu của Công ty HUDS. Đề nghị HĐXX xem xét đối với phần diện tích cho thuê năm 2013.

+ Đối với diện tích thuê và giá thuê năm 2014 đến nay: Theo quyết định số 540 ngày 09/10/2014 và Quyết định số 694/24.12.2014 và danh sách kèm theo thì giá thuê kiốt số 10 CT2 Bắc Linh Đàm là 175.000 đồng/m². Theo Báo cáo số 22/BC-DVĐT ngày 20/12/2020 và Quyết định số 721/NQ-HĐTV ngày 29.11.2019

của Công ty HUDS thì giá thuê đối với kiốt trên là 165.000 đồng/m². Đối với kiốt này theo các quyết định, nghị quyết của Công ty HUDS thì đều tính giá thuê đối với diện tích thông thủy là 70m². Qua xem xét thẩm định tại chỗ đối với kiốt trên thì diện tích đo thực tế là 74m² nhưng HUDS không có ý kiến gì mà chấp nhận diện tích để tính giá thuê là 70 m². Do đó có căn cứ chấp nhận số tiền mà Công ty HUDS yêu cầu bà Dung phải trả từ năm 2014 đến nay. Đề nghị HĐXX chấp nhận.

+ Về án phí: Do đại diện VKS chưa có ý kiến cụ thể đối với số tiền mà Công ty HUDS yêu cầu bà Dung phải trả năm 2013 nên đại diện VKS không phát biểu cụ thể về phần án phí. Bà Dung phải chịu án phí đối với yêu cầu của Công ty HUDS được chấp nhận tuy nhiên bà Dung thuộc diện người cao tuổi (trên 60 tuổi) do đó đề nghị HĐXX miễn án phí đối với bà Dung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền thụ lý và giải quyết: Hội đồng xét xử nhận thấy: Đơn khởi kiện vụ án dân sự của Công ty HUDS đối với bà Phạm Thị Dung về hợp đồng thuê kiốt để kinh doanh, đây là tranh chấp dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26, của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn hiện đang quản lý và sử dụng ki ốt số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Vì vậy Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết là phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

[2.1] Tại phiên tòa Công ty HUDS rút yêu cầu tính lãi đối với bị đơn do chậm thanh toán khoản tiền sử dụng ki ốt số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Việc Công ty HUDS tự nguyện rút một phần yêu cầu là phù hợp với quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ phần yêu cầu này.

[2.2] Về yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ mặt bằng ki ốt số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội cho Công ty HUDS và yêu cầu bị đơn thanh toán cho Công ty HUDS số tiền sử dụng ki ốt từ ngày 01/01/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/9/2020 với số tiền là: 890.645.000đ còn nợ. Hội đồng xét xử xét thấy: Công ty 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 với các ngành nghề kinh doanh: *cung cấp quản lý các dịch vụ nhà ở cao tầng, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác dịch vụ ki ốt...*;

Để xem xét yêu cầu khởi kiện đòi tài sản và đòi tiền sử dụng ki ốt của Công ty HUDS cần phải xem xét ai là chủ sở hữu/chiếm hữu hợp pháp ki ốt số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Hội đồng xét: Ki ốt số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội đã được Bộ xây dựng ghi tăng giá trị tài sản là tầng 1 của các nhà chung cư và cao tầng tại các khu đô thị mới đã được đưa vào sử dụng do Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà ở và đô thị theo Quyết định số 567/QĐ-BXD ngày 13 tháng 4 năm 2007 và Quyết định số 101/QĐ-BXD ngày 02 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 892/QĐ-BXD ngày 29 tháng 11 năm 2011 của Tập đoàn phát triển nhà và đô thị; Quyết định số 203/QĐ-BXD ngày 04 tháng 3 năm 2016 của Bộ Xây dựng. Sau đó Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đã tiến hành bàn giao vốn là tài sản ngày 27 tháng 10 năm 2011, trong đó có ki ốt số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội là tài sản thuộc sở hữu của Công ty HUDS. Như vậy có đủ cơ sở để khẳng định ki ốt số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội là tài sản thuộc sở hữu của Công ty HUDS;

Theo đó, Công ty HUDS ký kết Hợp đồng thuê ki ốt số: 400/09/HĐTKÔ ngày 01/12/2009 và Phụ lục hợp đồng số 400-01/2011/PLHĐ ký ngày 15/3/2011 về việc cho thuê số 10 Tòa nhà CT2 Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội với bà Phạm Thị Dung là phù hợp với quy định của pháp

luật, cả về nội dung cũng như hình thức. Do đó, Hợp đồng có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Khi hết hạn thực hiện Hợp đồng cho thuê Kiốt số 400/09/HĐKTÔ ngày 01/12/2009 và Phụ lục Hợp đồng số 400-01/2011/PLHĐ ký ngày 15/3/2011, hai bên đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng số 659/13/BBTL vào ngày 31/12/2012. Tuy nhiên, bà Phạm Thị Dung không bàn giao mặt bằng kiốt cho Công ty HUDS, ngược lại tiếp tục sử dụng mặt bằng kiốt số 10 tầng 1 chung cư CT2 Khu đô thị Linh Đàm từ ngày 01/01/2013 cho tới nay. Do vậy, Công ty HUDS khởi kiện bà Phạm Thị Dung đòi lại Ki ốt là có căn cứ. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 500; tại khoản 4 Điều 494, khoản 5 Điều 495 Bộ luật dân sự năm 2005 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Do bà Phạm Thị Dung tiếp tục chiếm hữu trái phép ki ốt từ ngày 01/01/2013 cho đến nay, nên căn cứ khoản 4 Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005; Hợp đồng cho thuê Kiốt số 400/09/HĐKTÔ ngày 01/12/2009 và Phụ lục Hợp đồng số 400-01/2011/PLHĐ ký ngày 15/3/2011 buộc bà Phạm Thị Dung phải trả số tiền sử dụng ki ốt cho Công ty HUDS, tính từ ngày 01/01/2013 đến hết ngày 29/9/2020 là: 1.175.645.000đ. Song, trong các năm 2018 và 2019, bà Phạm Thị Dung đã trả 285.000.000đ cho Công ty HUDS tiền sử dụng ki ốt. Do vậy, tính đến ngày xét xử sơ thẩm 29/09/2020 bà Phạm Thị Dung còn nợ số tiền 890.645.000đ.

Cơ sở để Công ty HUDS tính khoản tiền trên như sau:

- Năm 2013 là 215.280.000đ, tính theo đơn giá 230.000đ/m², diện tích 78m², thời gian sử dụng 12 tháng. Diện tích 78m², Công ty HUDS tính theo Hợp đồng cho thuê Kiốt số 400/09/HĐKTÔ ngày 01/12/2009 ký kết giữa hai bên.

- Các năm 2014, 2015 và năm 2016 tổng số tiền là 441.000.000đ, tính theo đơn giá 175.000đ/m², diện tích 70m², tổng thời gian sử dụng 03 năm. Diện tích 70m², Công ty HUDS tính theo Luật Nhà ở năm 2014 (*chỉ tích diện tích sử dụng thực tế, không tính tường*).

- Các năm 2017, 2018, 2019 và năm 2020 (tính đến ngày 29/09) tổng số tiền là 519.365.000đ, tính theo đơn giá 165.000đ/m², diện tích 70m², tổng thời gian sử dụng 03 năm 08 tháng 29 ngày.

Tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị Dũng đã đồng ý và thừa nhận đã thanh toán cho Công ty HUDS số tiền 285.000.000đ. Do vậy, yêu cầu này của nguyên đơn có đủ cơ sở pháp lý để được chấp nhận.

[3] Về án phí: Hội đồng xét xử căn áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án để xác định trách nhiệm người phải chịu án phí dân sự.

- Đối với nguyên đơn: Do yêu cầu khởi kiện của Công ty HUDS được chấp nhận toàn bộ, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; cần trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp;

- Đối với bị đơn: Bà Phạm Thị Dung, sinh năm 1958, đến nay đã trên 60 tuổi, được xác định là người cao tuổi theo Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009. Do vậy căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội miễn toàn bộ án phí cho bà Phạm Thị Dung.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271; 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 401; Điều 402; Điều 480; khoản 4 Điều 490; khoản 4, Điều 494; và Điều 495 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 24; 25 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa

14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tính tiền lãi suất trên khoản tiền sử dụng ki ốt mà bà Phạm Thị Dung chưa trả Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS).

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 Phạm Thị Dung.

3. Buộc bà Phạm Thị Dung phải di dời các tài sản của bà ra khỏi ki ốt và trả lại mặt bằng ki ốt số 10, tầng 1 chung cư CT2- Khu đô thị Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS).

4. Xác nhận số tiền bà Phạm Thị Dung sử dụng ki ốt số 10, tầng 1 chung cư CT2- Khu đô thị Bắc Linh Đàm, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, tính từ 01/01/2013 đến ngày tuyên án sơ thẩm 29/09/2020 là 1.175.645.000đ (*một tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*). Bà Phạm Thị Dung đã trả Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) 285.000.000đ (*hai trăm tám mươi lăm triệu đồng*). Buộc bà Phạm Thị Dung phải trả Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) tiền sử dụng ki ốt còn nợ là 890.645.000đ (*tám trăm chín mươi triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*).

5. Hậu quả khi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán: *Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

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.

6. Về án phí:

6.1. Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Trả lại Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ nhà ở và khu Đô Thị (HUDS) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 20.490.000đ (hai mươi triệu bốn trăm chín mươi nghìn đồng) theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0004351; 0004352 cùng ngày 04 tháng 10 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

6.2. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Phạm Thị Dung.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án./

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Hoàng Mai;
- Chi cục THA dân sự quận Hoàng Mai;
- UBND phường Đại Kim, Q. Hoàng Mai, Hà Nội;
- Đương sự;
- Lưu: HS.

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

Lê Quang Chiêu

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Quang Chiều

