

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ V
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2022/DS-ST

Ngày: 29-9-2022

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ V, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Văn Trường

2. Ông Đặng Song Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đậu Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 191/2022/TLST – DS ngày 24 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng K, sinh năm 1974.

Địa chỉ: đường M, Phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Bà H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: đường Q, Phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Bị đơn: Ông Đ, sinh năm 1995.

Địa chỉ: đường B, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Công ty C.

Địa chỉ: đường Y, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Bà Bà H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: đường Q, Phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10-6-2022 và trong quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05 tháng 8 năm 2020, ông Đặng K và ông Đ ký Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/CĐ/35K/2020 với nội dung: Ông Đ đồng ý cho ông K thuê Ki ốt số 3,4,5 tại số 35K, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; thời gian thuê 03 năm kể từ ngày 05-8-2020 đến ngày 04-8-2023; giá tiền thuê năm đầu 12.000.000 đồng/tháng; 02 năm tiếp theo là 13.000.000 đồng/tháng; ngay sau khi ký hợp đồng ông K sẽ chuyển cho ông Đ số tiền thuê tháng đầu tiên và tiền đặt cọc 03 tháng, khoản tiền đặt cọc bên ông Đ sẽ trả cho bên ông K khi hợp đồng kết thúc và được thanh lý.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông K đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng, ông K đã chuyển tiền thuê tháng đầu tiên và 36.000.000 đồng tiền cọc cho ông Đ. Hàng tháng thuê, ông K đã trả đầy đủ tiền thuê Ki ốt (12.000.000 đồng/tháng) cho ông Đ bằng hình thức chuyển khoản.

Ông K và bà Bà H (bà H là người kinh doanh chung với ông K tại các Ki ốt này) đang kinh doanh ổn định thì đến tháng 12 năm 2021, Công ty C xuống yêu cầu ông K trả lại mặt bằng và nói 03 Ki ốt ông Đ cho ông K thuê là thuộc quản lý của Công ty C. Công ty C cho ông Đ thuê thời hạn theo từng năm, kể từ ngày 01-01-2022, ông Đ đã hết thời hạn hợp đồng thuê Ki ốt với Công ty C nên Công ty C yêu cầu ông K trả lại mặt bằng. Do việc làm ăn kinh doanh đang ổn định nên ngày 31-12-2021, ông K (do bà H đại diện) đã ký Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/2022/HĐTKIOT với Công ty C về việc cho thuê Ki ốt số 3,4,5 tại số 35K, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thời hạn thuê 12 tháng, từ ngày 01-01-2022 đến ngày 31-12-2022.

Do ông Đ đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê Ki ốt với ông K, nên ông K có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Chấm dứt Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/CĐ/35K/2020 ngày 05-8-2020 giữa ông Đ và ông Đặng K kể từ ngày 01-01-2022.

- Buộc ông Đ phải trả cho ông Đặng K số tiền đã đặt cọc là 36.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đ: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông Đ vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty C: Công ty C và ông Đ ký Hợp đồng thuê Ki ốt số 03/2020/CNDD-KTKT ngày 31-12-2019 và Hợp đồng thuê Ki ốt số 03/2021/CNDD-KTKT ngày 31-12-2020, về việc Công ty C cho ông Đ thuê Ki ốt số 3,4,5 tại số 35K, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thời hạn thuê có thời hạn từng năm một, đến hết ngày 31-12-2021 là hết thời hạn thuê. Ngoài ra, giữa Công ty C và ông Đ không có thỏa thuận nào khác về việc tiếp tục ký Hợp đồng thuê Ki ốt hay gia hạn thời hạn thuê. Như vậy, kể từ ngày 01-01-2022 ông Đ đã đương nhiên chấm dứt hợp đồng thuê Ki ốt với Công ty Cổ phần xây dựng Công nghiệp và Dân dụng Dầu. Ngày 31-12-2021, Công ty C đã ký Hợp đồng cho thuê 03 Ki ốt trên với bà Bà H. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Đặng K đối với ông Đ về việc thuê 03 Ki ốt trên thì Công ty C xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này nên Công ty C từ chối tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bà H trình bày: Ki ốt số 3,4,5 tại số 35K, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu do ông Đặng K thuê của ông Đ. Sau khi ông K thuê Ki ốt của ông Đ, bà H và ông K cùng nhau góp vốn kinh doanh. Nay ông K khởi kiện ông Đ về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, bà H thống nhất với ý kiến của ông K, bà H không yêu cầu gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V phát biểu ý kiến:

Về trình tự thủ tục tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật theo Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 228, 229 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 là phù hợp quy định pháp luật.

Về nội dung: Xét chứng cứ có trong vụ án thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên Chấm dứt Hợp đồng thuê Ki ốt ngày 05-8-2020 giữa ông Đ và ông Đặng K và buộc ông Đ phải trả cho ông Đặng K số tiền đã đặt cọc là 36.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê Ki ốt đã ký và yêu cầu trả lại tiền cọc nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản; bị đơn cư trú tại thành phố V nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty C đã được Tòa án triệu tập lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty C.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu tuyên Chấm dứt Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/CĐ/35K/2020 ngày 05-8-2020, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/CĐ/35K/2020 ngày 05-8-2020 và đơn khởi kiện của nguyên đơn xác định bị đơn ông Đ trú tại địa chỉ: đường B, phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn theo địa chỉ trên nhưng bị đơn không có ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét ý kiến của bị đơn.

[2.2] Căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

Ngày 05 tháng 8 năm 2020, ông Đ và ông Đặng K ký Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/CĐ/35K/2020 với nội dung: Ông Đ đồng ý cho ông K thuê Ki ốt số 3,4,5 tại số 35K, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Thời gian thuê: 03 năm kể từ ngày 05-8-2020 đến ngày 04-8-2023”; đơn giá năm đầu tiên 12.000.000 đồng/tháng; 02 năm tiếp theo đơn giá 13.000.000 đồng/tháng; phương thức thanh toán; Bên thuê chuyển cho bên cho thuê số tiền tháng đầu tiên và tiền đặt cọc 03 tháng.

[2.3] Căn cứ vào tài liệu do Công ty C cung cấp, cụ thể căn cứ vào Văn bản số 03/CNDD-KTKT ngày 11-8-2022, Hợp đồng thuê Ki ốt số 03/2020/CNDD-KTKT ngày 31-12-2019 và Hợp đồng thuê Ki ốt số 03/2021/CNDD-KTKT ngày 31-12-2020, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận:

Ki ốt số 3,4,5 tại số 35K, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là do ông Đ thuê của Công ty C theo Hợp đồng thuê Ki ốt số 03/2020/CNDD-KTKT ngày 31-12-2019 và Hợp đồng thuê Ki ốt số 03/2021/CNDD-KTKT ngày 31-12-2020. Sau khi thuê Ki ốt của Công ty C, ông Đ cho ông Đặng K thuê lại theo Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/CĐ/35K/2020 ngày 05-8-2020.

[2.4] Căn cứ Hợp đồng thuê Ki ốt số 03/2021/CNDD-KTKT ngày 31-12-2020 giữa Công ty C và ông Đ, thể hiện: Công ty C cho ông Đ thuê Ki ốt số 3,4,5 tại số 35K, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thời hạn thuê 12 tháng từ ngày 01-01-2021 đến ngày 31-12-2021. Từ ngày 01-01-2022, ông Đ đã không ký bất cứ Hợp đồng thuê Ki ốt hay có văn bản thỏa thuận nào khác về việc gia

hạn thời gian thuê đối với Công ty C. Như vậy, từ ngày 01-01-2022, ông Đ đã đương nhiên chấm dứt hợp đồng thuê 03 Ki ốt trên với Công ty C và ông Đ không còn quyền cho thuê lại đối với 03 Ki ốt trên kể từ ngày 01-01-2022.

[2.5] Căn cứ Hợp đồng thuê Ki ốt 01/CĐ/35K/2020 ngày 05-8-2020 thì, ông Đ cho ông K thuê Ki ốt số 3,4,5 tại số 35K, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thời hạn 03 năm từ ngày 05-8-2020 đến ngày 04-8-2023.

[2.6] Như đã nhận định ở trên, do ông Đ không còn quyền cho thuê lại đối với Ki ốt số 3,4,5 tại số 35K, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu kể từ ngày 01-01-2022 nên Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/CĐ/35K/2020 ngày 05-8-2020 giữa ông Đ và ông K cũng đương nhiên chấm dứt kể từ ngày 01-01-2022.

[2.7] Do ông Đ chấm dứt hợp đồng thuê Ki ốt với Công ty C nên Công ty đã lấy lại mặt bằng. Như vậy, ông Đ đã vi phạm cam kết trong Hợp đồng cụ thể vi phạm quy định tại Điều 4 Hợp đồng thuê Ki ốt quy định: “Bên A (ông Đ) bảo đảm Ki ốt thuê thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên B (ông Đặng K) trong thời gian bên A cho bên B thuê, không có sự tranh chấp quyền lợi từ cá nhân hay tổ chức nào khác”. Để không ảnh hưởng đến việc kinh doanh, ngày 31-12-2021, bà B (đại diện cho ông K) đã ký với Công ty C Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/2022/HĐTKIOT về việc cho thuê Ki ốt số 3,4,5 tại số 35K, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; thời hạn thuê 12 tháng từ ngày 01-01-2022 đến ngày 31-12-2022.

[2.8] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử thấy ông Đ đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê Ki ốt với ông K mà không thông báo trước cho ông K, ông Đ đã vi phạm cam kết về thời hạn thuê. Do ông Đ không còn quyền cho thuê lại đối với Ki ốt số 3,4,5 tại số 35K, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/CĐ/35K/2020 ngày 5-8-2020 với ông Đ kể từ ngày 01-01-2022 là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đã cọc 36.000.0000 đồng:

[2.9] Từ những nhận định trên, đã đủ cơ sở kết luận ông Đ đã tự ý đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/CĐ/35K/2020 ngày 05-8-2020 với ông K. Căn cứ Điều 7 Hợp đồng thuê Ki ốt quy định “Nếu bên A (ông Đ) đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên A phải báo trước cho bên B 02 tháng và đền gấp đôi số tiền đã đặt cọc”. Như vậy, ông Đ đã vi phạm về thời gian báo trước khi đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông K. Ông Đ đã tự ý chấm dứt hợp đồng mà không thông báo trước cho nguyên đơn biết về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Căn cứ thỏa thuận trong hợp đồng ông Đ phải đền gấp đôi số tiền cọc cho ông K. Tuy nhiên theo đơn khởi kiện ông K chỉ yêu cầu ông Đ trả lại số tiền cọc là 36.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K. Buộc ông Đ phải trả lại cho ông K số tiền cọc đã nhận là 36.000.000 đồng.

[3] Về người có trách nhiệm trả nợ: Ông K xác nhận ông K ký Hợp đồng thuê Ki ốt với cá nhân ông Đ, không liên quan đến vợ ông Đ, ông không biết vợ

ông Đ ở đâu nên ông K khởi kiện buộc cá nhân ông Đ phải có nghĩa vụ trả nợ cho ông.

[4] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Theo quy định tại Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 116, 117, 422, 427, 472 của Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng K đối với bị đơn ông Đ về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản:

2. Tuyên bố Chấm dứt Hợp đồng thuê Ki ốt số 01/CD/35K/2020 ngày 05 tháng 8 năm 2020 giữa ông Đ và ông Đặng K kể từ ngày 01-01-2022.

3. Buộc ông Đ phải trả lại số tiền cọc 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng) cho ông Đặng K.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong nghĩa vụ bồi thường, thì hàng tháng còn phải chịu thêm phần lãi suất theo mức lãi suất được qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đ phải nộp 1.800.000đ (một triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Đặng K số tiền 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002712 ngày 24-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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.

Nơi nhận:

- TAND Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

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

Trần Thị Huê

