

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 220/2022/DS-ST
Ngày 25 – 8 - 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Oanh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thanh Liêm

Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp

Thư ký phiên tòa: Bà Tô Huyền Trang - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà mau

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Đoàn Đức Bắc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 438/2021/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 181/2022/QĐXXST-DS ngày 27/6/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1975

Bà Mã T, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Số A, đường H, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Tăng Tấn L, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số B, đường T, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 18/01/2022). (có mặt)

- Bị đơn: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Bà Giang B, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Số C, đường P, khóm 3, Phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Nhà không số, tuyến đường số 17, khu đô thị H, khóm 2, Phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn H (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, đường Ph, Phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của Nguyên đơn và trình bày của Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:

Vào ngày 30/7/2020, vợ chồng ông Phạm Văn L và bà Mã T cho vợ chồng ông Phan Thanh N và bà Giang B ký hợp đồng thuê nhà xưởng, xe máy và các trang thiết bị nhà xưởng để kinh doanh (được viết tắt là hợp đồng thuê tài sản), theo đó, tài sản cho thuê là nhà xưởng trên quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 999A, Trần Hưng Đạo, Phường 5, thành phố Cà Mau, máy lọc nước, cây khô bình, 250 vỏ bình nước, 03 xe máy chở nước đi giao biển số 69F7 – 3358, 69F8 – 5895, 69K4 – 1546, thời hạn thuê 03 năm kể từ ngày hợp đồng được ký kết, giá thuê là 12.000.000đ/tháng, thanh toán mỗi tháng một lần, được giảm giá 03 tháng đầu, mỗi tháng là 10.000.000đ, trả trước 03 tháng tiền thuê là 30.000.000đ, ông N và bà B còn phải thanh toán toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình kinh doanh. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Cà Mau. Đôi bên đã giao nhận tài sản thuê và ông N và bà B đã sử dụng kinh doanh. Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông N và bà B không thực hiện đúng như thỏa thuận, không thanh toán 04 tháng tiền thuê từ ngày 30/12/2020 đến ngày 30/4/2021, tức là tháng 01, tháng 02, tháng 03 và tháng 4 năm 2021, là 48.000.000đ, không nộp tiền vào ngân sách nhà nước là 16.411.625đ, không trả tiền điện tháng 3 năm 2021 là 3.050.861đ. Hiện nay ông N và bà B đã đơn phương chấm dứt hợp đồng. Hiện nay ông L và bà T đã nhận lại và đang quản lý nhà xưởng và các tài sản cho thuê khác. Do đó, bà T và ông L yêu cầu công nhận hợp đồng thuê nêu trên, ông N và bà B thanh toán lại các khoản tiền thuê còn thiếu là 48.000.000đ, tiền nộp vào ngân sách nhà nước là 16.411.625đ, tiền điện tháng 3 năm 2021 còn thiếu là 3.050.861đ, phạt bồi thường hợp đồng do tự ý chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận là 36.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hợp đồng nhà xưởng, xe máy và các trang thiết bị nhà xưởng để kinh doanh ngày 30/7/2020 và tiền nộp vào ngân sách nhà nước số tiền 5.430.395đ, chỉ yêu cầu thanh toán tiền nộp vào ngân sách số tiền 10.981.230đ.

Đối với bị đơn là ông Phan Thanh N và bà Giang B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông N, bà B và ông H vẫn không có mặt và cũng không gửi cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông N và bà B thanh toán cho ông L và bà T tổng các khoản là 92.032.091đ.

Án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn là ông Phan Thanh N và bà Giang B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn H đã được tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập để tham gia phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông N, bà B và ông H theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại các Điều 26 và 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu: Công nhận hợp đồng thuê nhà xưởng, xe máy và các trang thiết bị nhà xưởng được ký kết giữa ông L và bà T với ông N và bà B; ông ông N và bà B thanh toán cho ông L với bà T khoản tiền nộp ngân sách nhà nước là 5.430.395đ. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên là tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ đối với phần yêu cầu này.

[4] Hợp đồng thuê nhà xưởng, xe máy và các trang thiết bị nhà xưởng ngày 30/7/2020 để kinh doanh giữa ông L và bà T với ông N và bà B (bút lục số 57 đến số 59) được thiết lập trên tinh thần tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên các bên phải có trách nhiệm thực hiện. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho ông N và bà B tự ý chấm dứt hợp đồng thuê, không thanh toán tiền thuê 04 tháng, bao gồm tháng 01, 02, 03 và tháng 4 năm 2021 với số tiền 48.000.000đ, tiền điện tháng 3 năm 2021 là 3.050.861đ, còn ông N và bà B vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa xét xử, không gửi cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của Nguyên đơn, không nộp các tài liệu, chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho mình nên căn cứ vào thỏa thuận thời hạn thuê và nghĩa vụ thanh toán chi phí phát sinh trong quá trình kinh doanh tại Điều 2 và Điều 6 của hợp đồng, Giấy đề nghị thanh toán ngày 30/3/2021 có nội dung thanh toán tiền điện tháng 3 năm 2021 (bút lục số 62), nên ông N và bà B phải có trách nhiệm trả tiền thuê tài sản còn thiếu là 48.000.000đ và tiền điện tháng 3 năm 2021 là 3.050.861đ, tổng cộng là 51.050.861đ. Hiện nay ông L và bà T đã nhận lại và đang quản lý các tài sản cho thuê là nhà xưởng, máy lọc nước, cây khò bình, 250 vỏ bình nước, 03 xe máy chở nước đi giao biển số 69F7 – 3358, 69F8 – 5895, 69K4 – 1546 và không có yêu cầu gì đối với tài sản cho thuê nên không đặt ra xem xét.

[5] Đối với yêu cầu ông N và bà B phải thanh toán lại các khoản tiền mà ông L đã nộp vào ngân sách nhà nước là các khoản thuế giá trị gia tăng từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 3 năm 2021 là 2.268.000đ, tiền thuế thu nhập cá nhân từ tháng 7 năm 2020 đến tháng 3 năm 2021 là 1.134.000đ, tiền thuế thu nhập là 7.560.000đ và tiền chậm nộp thuế là 19.230đ, tổng cộng là 10.981.230đ, xét thấy, đây là các khoản thuế mà người có nghĩa vụ nộp thuế phải nộp vào ngân sách nhà nước theo quy của pháp luật về thuế, không phải là các khoản chi phí phát sinh trong hoạt động kinh doanh theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng. Tại bảng kê nộp thuế và Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước (bút lục số 60, 61) thể hiện người nộp thuế là ông Trần Văn H, người nộp tiền là ông Phạm Văn L, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H vắng mặt và cũng không nộp các văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với vấn đề này, trong khi tại Hợp đồng thuê nhà xưởng, xe máy và các trang thiết bị nhà xưởng ngày 30/7/2020 để kinh doanh giữa ông L và bà T với ông N và bà B không có ghi nhận thỏa thuận nào khác về nghĩa vụ phải nộp các khoản tiền thuế này, vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu ông N và bà B phải thanh toán lại cho ông L và bà T các khoản này.

[6] Đối với yêu cầu phạt bồi thường hợp đồng số tiền 36.000.000đ của nguyên đơn, xét thấy, tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà xưởng, xe máy và các trang thiết bị nhà xưởng ngày 30/7/2020 thể hiện: “ 4. Điều kiện bồi thường: Bên A hoặc bên B vi phạm hợp đồng hay hủy bỏ hợp đồng trước thời hạn thì phải bồi thường thiệt hại cho bên còn lại 03 tháng tiền thuê nhà tương đương số tiền 36.000.000đ (ba mươi sáu triệu đồng)”. Như vậy, các bên có thỏa thuận về vấn đề bồi thường thiệt hại khi vi phạm hay hủy bỏ hợp đồng, không thỏa thuận về vấn đề phạt vi phạm, hủy bỏ hợp đồng. Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng không chứng minh được thiệt hại thực tế đã xảy ra nên không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, ông L và bà T không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tổng cộng các khoản là 46.981.230đ.

[9] Ông L và bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận. Ông N và bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông L và bà T được chấp nhận theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; các Điều 472, 481 Bộ luật dân sự;

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L và bà Mã T.

Buộc ông Phan Thanh N và bà Giang B thanh toán cho ông Phạm Văn L và bà Mã T số tiền 51.050.861đ (Năm mươi một triệu không trăm năm mươi ngàn tám trăm sáu mươi một đồng).

Kể từ ngày ông L và bà T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông N và bà B còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L và bà Mã T đối với yêu cầu ông Phan Thanh N và bà Giang B thanh toán tổng cộng các khoản là 46.981.230đ.

3/ Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L và bà Mã T về việc: Công nhận hợp đồng thuê nhà xưởng, xe máy và các trang thiết bị nhà xưởng ngày 30/7/2020 giữa ông Phạm Văn L và bà Mã T với ông Phan Thanh N và bà Giang B; buộc ông N và bà B thanh toán khoản tiền nộp ngân sách nhà nước là 5.430.395đ.

4/Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông L và bà T phải nộp 2.349.000đ. Ông L và bà T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.687.000đ theo biên lai thu số 0000749 ngày 31/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Cà Mau, được đối trừ, ông L và bà T phải nộp tiếp 662.000đ.

Ông N và bà B phải nộp 2.552.500đ (chưa nộp).

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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thị Kim Oanh