

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 78/2020/DS-ST

Ngày 01/12/2020

V/v tranh chấp “Hợp đồng thuê tài sản”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Tấn Nhân**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Lê Ngọc Trâm**.

2. Ông **Lê Văn Thuận**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Kim Anh** - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Du** - Kiểm sát viên.

Ngày 01/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 491/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2020/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2020/QĐST-DS ngày 06/11/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Công ty Cổ phần A**

Trụ sở: Số A, đường B, khu phố C, phường D, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông **Trương Anh T** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền của Công ty:

- Ông **Nguyễn Văn Th**, sinh năm 1961 – chức vụ: Giám đốc (có đơn xin vắng mặt)

- Anh **Nguyễn Hiếu Th1**, sinh năm 1994 – chức vụ: Chuyên viên (có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số A, đường B, khu phố C, phường D, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Ông **Lê Minh H**, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: F108/1, khu phố X, phường Y, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hiếu Th1 trình bày:

Ngày 26/11/2014, Công ty Cổ phần xây dựng A (gọi tắt Công ty) – Chủ đầu tư dự án Trung tâm thương mại LH và ông Lê Minh H có ký 02 hợp đồng về việc cho thuê sạp T151 và T169 ngành hàng quần áo may sẵn tại khu A-B Trung tâm thương mại LH, thị trấn HT, huyện HT, tỉnh Tây Ninh (nay là phường LH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh) với giá thuê như sau:

- Giá thuê sạp T151: 9.100.000 đồng/năm.

- Giá thuê sạp T169: 9.100.000 đồng/năm.

Thời gian thuê đối với hợp đồng nêu trên là 02 năm, từ ngày 01/11/2014 đến hết ngày 31/10/2016. Trong quá trình thực hiện hợp đồng giai đoạn 2014 – 2016, ông H có nộp tiền thuê cho công ty. Đến ngày 01/11/2016, hợp đồng cho thuê sạp hết thời hạn, công ty đã nhiều lần thông báo mời ông H ký lại hợp đồng thuê lần 2 nếu có nhu cầu tiếp tục kinh doanh nhưng ông H không hợp tác.

Thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân huyện HT(nay là Ủy ban nhân dân thị xã HT), trong thời gian từ ngày 22/3/2017 – 31/3/2017, Công ty đã phối hợp với Ban quản lý chợ LH tổ chức lấy ý kiến các hộ kinh doanh chưa thực hiện việc tái ký hợp đồng thuê mặt bằng tại Trung tâm thương mại LH giai đoạn 2016 – 2018. Khi nhân viên Công ty đến lấy ý kiến của hộ Lê Minh H, ông H không hợp tác lập biên bản lấy ý kiến, chỉ nói miệng đồng ý thuê mặt bằng, chờ ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện. Ông H vẫn tiếp tục sử dụng vị trí kinh doanh của Công ty đến nay mặc dù không tái ký hợp đồng với Công ty. Việc này gây khó khăn cho hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian qua.

Ngày 28/8/2020, Công ty có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông H thực hiện di chuyển hàng hóa ra khỏi Trung tâm thương mại LH và hoàn trả lại mặt bằng tại vị trí kinh doanh sạp T151 và T169.

Tại phiên tòa, Công ty yêu cầu xem xét, giải quyết:

- Buộc ông H thực hiện việc thanh toán đủ tiền thuê 02 vị trí kinh doanh T151 và T169 cho Công ty trong thời gian từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/10/2018 theo đơn giá thuê giai đoạn 2014 – 2016 là 9.100.000 đồng/năm/sạp. Giá thuê 02 năm của 02 sạp là 36.400.000 đồng.

+ Tiền lãi chậm thanh toán từ 01/11/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Minh H trình bày:

Ông thừa nhận toàn bộ lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về quá trình ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng, Công ty và ông có làm việc với nhau về việc tái ký hợp đồng nhưng hai bên không thương lượng được và kéo dài đến nay. Nay với yêu cầu khởi kiện của Công ty thì ông không đồng ý.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành giải quyết vụ án đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 357, 472, 473, 481 Bộ luật Dân sự và Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần xây dựng A số tiền thuê tài sản 36.400.000 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày 01/11/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 01/12/2020.

Đình chỉ đối với yêu cầu trả lại mặt bằng các sạp cho thuê.

Tính án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ông Lê Minh H đã được triệu tập hợp lệ nhưng ông H vắng mặt không có lý do và ông Nguyễn Văn Th có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 228 của bộ luật Tố tụng dân sự. Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn Công ty yêu cầu bị đơn ông Lê Minh H trả tiền thuê tài sản là vị trí kinh doanh sạp T151 và T169 tại Trung tâm thương mại LH nên tranh chấp giữa các đương sự là “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn ông Lê Minh H có địa chỉ cư trú tại khu phố X, phường Y, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. Do đó, Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Công ty đã rút phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu ông Lê Minh H thực hiện di chuyển hàng hóa ra khỏi Trung tâm thương mại LH và hoàn trả lại mặt bằng tại vị trí kinh doanh sạp T151 và T169, việc rút yêu cầu do Công ty tự nguyện, do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu này và đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê sạp T151 và T169 tại Trung tâm Thương mại LH, thấy rằng:

Ông H là tiểu thương thuê sạp để kinh doanh tại Trung Tâm thương mại LH nhiều năm, hợp đồng gần nhất ông ký kết thuê sạp kinh doanh là Hợp đồng số 315/HĐ-T-2014 được ký kết giữa Công ty và ông H ngày 26/11/2014 đối với việc thuê sạp T151, ngành hàng kinh doanh quần áo may sẵn, thời hạn thuê sạp T151 từ ngày 01/11/2014 đến ngày 31/10/2016 với giá thuê sạp T151 là 9.100.000 đồng/năm và Hợp đồng số 333/HĐ-T-2014 được ký kết giữa Công ty và ông H ngày 26/11/2014 đối với việc thuê sạp T169, ngành hàng kinh doanh quần áo may sẵn, thời hạn thuê sạp T169 từ ngày 01/11/2014 đến ngày 31/10/2016 với giá thuê sạp T169 là 9.100.000 đồng/năm . Trong quá trình thực hiện hợp đồng giai đoạn

2014 - 2016, ông H có nộp tiền thuê cho Công ty. Tuy nhiên, đến ngày 01/11/2016, hợp đồng cho thuê sập hết thời hạn, Công ty đã nhiều lần thông báo mời ông H tái ký hợp đồng nhưng ông H không hợp tác. Sau khi hợp đồng kết thúc thì giữa ông H và Công ty không thỏa thuận được giá thuê mới nên không ký kết hợp đồng khác nhưng ông H vẫn sử dụng sạp T151 và T169 liên tục từ ngày 01/11/2016 đến nay để kinh doanh quần áo may sẵn. Mặc dù không có hợp đồng thỏa thuận ký kết giữa các bên nhưng thực tế người thuê có sử dụng tài sản thuê của bên cho thuê, do đó, bên thuê tài sản (ông H) phải có nghĩa vụ trả tiền thuê cho bên cho thuê (Công ty), yêu cầu khởi kiện của Công ty đối với ông H là có căn cứ.

[3.2] Xét mức giá cho thuê:

Tại phiên tòa, Công ty yêu cầu ông H có nghĩa vụ thanh toán giá thuê từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/10/2018 theo mức giá của hợp đồng có hiệu lực liền kề trước đó là hợp đồng số 315/HĐ-T-2014 và hợp đồng số 333/HĐ-T-2014, giá cho thuê sạp T151 và T169 mỗi sạp là 9.100.000 đồng/năm là phù hợp nên cần chấp nhận.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty đối với ông H và buộc ông H phải trả cho Công ty số tiền thuê còn nợ và tiền lãi phát sinh do chậm trả theo quy định tại các Điều 357, 472, 473, 481 Bộ luật Dân sự.

Thời gian chậm trả tiền thuê từ ngày 01/11/2018 đến ngày 01/12/2020 là 25 tháng. Số tiền lãi ông H phải trả cho Công ty là 36.400.000 đồng x 0,83%/tháng x 25 tháng là: 7.553.000 đồng. Tổng cộng ông H phải trả là 43.953.000 đồng.

[4] Về án phí: Ông H đã 62 tuổi là người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án thì ông H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 357; Điều 472; Điều 473; Điều 481 Bộ luật Dân sự; Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần xây dựng A đối với ông Lê Minh H về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”. Buộc ông Lê Minh H có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần xây dựng A số tiền thuê là 36.400.000 đồng và tiền lãi 7.553.000 đồng, tổng cộng là 43.953.000 đồng.

Kể từ ngày Công ty Cổ phần xây dựng A có đơn yêu cầu thi hành án mà ông H không chịu trả lại số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông H còn phải trả cho Công ty Cổ phần xây dựng A số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu ông Lê Minh H thực hiện di chuyển hàng hóa ra khỏi Trung tâm thương mại LH và hoàn trả lại mặt bằng tại vị trí kinh doanh sạp T151 và T169 của Công ty Cổ phần A Công ty Cổ phần xây dựng Acó quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí đối với ông Lê Minh H.

- Hoàn trả cho Công ty Cổ phần xây dựng A 1.302.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008281 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

4. Công ty Cổ phần xây dựng Acó quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trong trường hợp Bản án 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, Điều 7, 7a và Điều 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã kí)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- CC.THADS thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

Lâm Tấn Nhàn