TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bản án số: 23/2019/DS-ST.
Ngày: 15-7-2019.
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 BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thắm.

Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy-Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Ông Đỗ Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (kiot)" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2019/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2019/QĐST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2019, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ K. Địa chỉ: Số X, khu phố 1B, phường A, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Tuấn T1, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số 186 đường H, khu K, phường H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2018) – Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ 15, khu phố 2, phường M, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 29 tháng 11 năm 2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14 tháng 8 năm 2018 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/8/2012, bà T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ K (sau đây viết tắt là DNTN K) và bà T2 có ký hợp đồng thuê mặt bằng chợ. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 15/8/2012 đến ngày 15/8/2017. Vị trí thuê là kiot số 22, lô B, chợ Bến Cát, thuộc khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.Giá thuê: 02 năm đầu là 1.350.000 đồng/tháng, ba năm tiếp theo là 1.500.000 đồng/ tháng. Thời hạn thanh toán vào ngày 30 tây hàng tháng. Tiền đặt cọc là 35.000.000 đồng, bà T2 đã nộp 10.000.000 đồng, còn nợ lại 25.000.000 đồng. Sau đó, DNTN K và bà T2 có thỏa thuậnchuyển đổi bà T2 đến thuê kiot số 33A, lô A (vì kiot số 22, lô B sử dụng làm nơi chứa các thiết bị phòng cháy, chữa cháy), giá thuê và thời hạn thuê vẫn như trong hợp đồng hai bên đã ký kết, bà T2 đã đồng ý và đến kinh doanh kiot số 33A, lô A cho đến nay.

Trong quá trình thuê, do bà T2 không thanh toán tiền thuê nên DNTN K đã khởi kiện bà T2 ra Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Sau đó, DNTN K và bà T2 đã thỏa thuận là bà T2 có trách nhiệm thanh toán cho DNTN K số tiền thuê kiot còn nợ là 24.000.000 đồng (từ tháng 01/2013 đến ngày 06/4/2016), được khấu trừ vào số tiền đặt cọc đã nộp 10.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2016/QĐST-DS ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên sau đó, bà T2 không tiếp tục thanh toán tiền thuê cho DNTN K cho đến khi hết hạn hợp đồng, tổng thời gian chưa thanh toán là 16 tháng (từ tháng 5/2016 đến tháng 8/2017), với số tiền 24.000.000 đồng (1.500.000 đ/ tháng x 16 tháng).

Ngày 14/8/2018, DNTN K khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T2 phải thanh toán cho DNTN K số tiền lãi chậm thanh toán của số tiền chưa thanh toán là 2.016.000 đồng. Ngày 30/10/2018, DNTN K rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung này.

Nay DNTN K khởi kiện yêu cầu bà T2 trả lại kiot số 33A, lô A, chợ Bến Cát, thuộc khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và thanh toán số tiền thuê còn thiếu là 24.000.000 đồng (thời gian chưa thanh toán là 16 tháng x 1.500.000 đồng/tháng) cho DNTN K. Ngoài ra, DNTN K không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát bà T2 trình bày như sau:

Bà T2 thừa nhận có ký hợp đồng thuê mặt bằng chợ Bến Cát với DNTN K, vị trí thuê, thời gian thuê và giá thuê như DNTN K trình bày. Sau khi nhận kiot số 22, lô B bà T2 kinh doanh mặt hàng giày dép đến khoảng năm 2016 thì DNTN K chuyển đổi bà T2 đến thuê kiot số 33A, lô A (vì kiot số 22, lô B sử dụng làm nơi chứa các thiết bị phòng cháy chữa cháy) và cam kết sẽ đảm bảo lối

đi chợ được thông thoáng cho bà T2 (thỏa thuận bằng lời nói). Tuy nhiên, khi bà T2 chuyển đến thuê kiot số 33A, lô A cho đến thời điểm hiện nay, DNTN K không thực hiện đúng như cam kết. Cụ thể kiot số 33A, lô A nằm ngay cạnh lối đi thông chợ, DNTN K đã xây kín lối đi dẫn đến việc kinh doanh của bà T2 gặp nhiều khó khăn. Việc DNTN K yêu cầu bà T2 chuyển lên ki ốt số 33A, lô A giữa bà T2 và DNTN K không ký hợp đồng mới. Vì vậy bà T2 không nắm được giá thuê đối với ki ốt mới là bao nhiêu.

Trong quá trình thuê, do DNTN K không thực hiện đúng như cam kết nên bà T2 không thực hiện việc thanh toán tiền thuê. Năm 2014, DNTN K có khởi kiện bà T2 ra Tòa và được giải quyết bằng Quyết định công nhân sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2016/QĐST-DS ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Nội dung thỏa thuận là bà T2 phải thanh toán cho DNTN K tiền thuê kiot số 33A, lô A tính từ tháng 01/2013 đến ngày 06/4/2016 là 20.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, bà T2 còn phải tiếp tục thanh toán cho DNTN K là 10.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó, do DNTN K vẫn không thực hiện đúng như cam kết nên bà T2 không trả 10.000.000 đồng còn lại và cũng không tiếp tục thực hiện việc thanh toán tiền thuê cho DNTN K cho đến nay.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của DNTN K buộc bà T2 trả lại kiot số 33A, lô A, chợ Bến Cát, khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và thanh toán số tiền thuê còn thiếu là 24.000.000 đồng cho DNTN K thì bà T2 không đồng ý vì lý do như đã nêu ở trên. Bà T2 yêu cầu DNTNK phải trả lại cho bà kiot số 22, lô B như trong hợp đồng đã ký kết hoặc phải thông thoáng lối đi trong chợ như đã cam kết, bà sẽ ký lại hợp đồng thuê và trả tiền thuê từ thời điểm ký lại hợp đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đều đảm bảo thực hiện nghiêm túc không có vi phạm, đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà bị đơn vắng mặt đượcTòa án triệu tập hợp lệ hai lần nên Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án là đúng pháp luật. Tuy nhiên Toà án còn vi phạm về thời hạn xét xử vụ án được quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên xác định đây là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã Bến Cát, Kiểm sát viên đã nghiên cứu các tài liệu chứng cứ do các đương sự xuất trình, tài liệu Toá án thu thập được đối chiếu với lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 422, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T2 phải thanh toán số tiền thuê còn thiếu là 24.000.000 đồng và trả lại kiot số 33, lô A cho DNTN K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê kiot với bị đơn nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có hộ khẩu thường trú và hiện đang sinh sống tại địa chỉ: Tổ 15, khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ haiđể tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng các bên có ký hợp đồng thuê kiot, thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 15/8/2012 đến 15 /8/2017. Vị trí thuê là kiot số 22, lô B, chợ Bến Cát, thuộc khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Sau đó, nguyên đơn có thỏa thuận với bị đơn chuyển đổi bị đơn đến thuê kiot số 33A, lô A để tiếp tục kinh doanh và bị đơn đã đồng ý. Tuy nhiên, bị đơn kinh doanh kiot số 33A, lô A cho đến nay không thực hiện việc thanh toán tiền thuê kiot cho nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại kiot số 33A, lô A, chợ Bến Cát và thanh toán tiền thuê chưa trả là 16 tháng (tính từ tháng 5/2016 đến hết hợp đồng là tháng 8/2017), với số tiền là 24.000.000 đồng (1.500.000 đ/ tháng x 16 tháng).

Phía bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng thuê kiot chợ Bến Cát như nguyên đơn trình bày. Nhưng trước khi chuyển đổi kiot số 22, lô B bằng kiot số 33A, lô A thì nguyên đơn có cam kết bảo đảm lối đi chợ thông thoát nên bị đơn đã đồng ý chuyển đến kiot số 33A, lô A để kinh doanh mặt hàng quần áo cho đến hiện nay. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn không thực hiện cam kết làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bị đơn gặp nhiều khó khăn nên bị đơn không thực hiện việc thanh toán tiền thuê kiot hàng tháng cho nguyên đơn. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì lý do như đã nêu ở trên. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn kiot số 22, lô B như trong hợp đồng đã ký kết hoặc phải thông thoáng lối đi trong chợ như đã cam kết, bị đơn sẽ ký lại hợp đồng thuê và trả tiền thuê từ thời điểm ký lại hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

DNTN K đã được UBND tỉnh Bình Dương chấp nhận cho đầu tư xây dựng chợ Bến Cát theo Công văn số 249/UBND – KTN ngày 04/2/2012. UBND tỉnh

Bình Dương ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 23/4/2012 về việc cho DNTN K thuê khu đất có diện tích 5.328,6m^2 (trong đó, đất để sử dụng vào mục đích đất chợ là 3.943,7m^2, còn lại là đất hành lang đường bộ và hành lang bảo vệ sông Thị Tính). Ngày 28/8/2012, UBND tỉnh Bình Dương (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương làm đại diên) đã ký hợp đồng thuê đất với DNTN K với nội dung là cho DNTN K được thuê khu đất trên để sử dụng vào mục đích đất chợ. Sau khi được cho thuê đất, DNTN K đã tiến hành xây dựng chợ theo Giấy phép xây dựng số 1718/GPXD ngày 10/10/2012 của sở xây dựng tỉnh Bình Dương.

Hợp đồng thuê mặt bằng chợ được nguyên đơn và bị đơn ký vào ngày 23/8/2012. Đối tượng của hợp đồng thuê là kiot số 22, lô B, chợ Bến Cát, thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 15/8/2012 đến ngày 15/8/2017. Các bên tự nguyện giao kết hợp đồng thuê trên. Xét hợp đồng được xác lập giữa các bên là hợp pháp, nên các điều khoản trong hợp đồng có giá trị pháp lý ràng buộc các bên phải thực hiện.

Sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã giao kiot số 22, lô B cho bị đơn để sử dụng một thời gian thì các bên tự nguyện thỏa thuận thay đổi đối tượng hợp đồng thuê bằng kiot số 33A, lô A và bị đơn đã nhận kiot này kinh doanh cho đến nay. Như vậy, bị đơn phải trả tiền thuê kiot cho nguyên đơn theo giá hợp đồng thuê đã ký đề ngày 23/8/2012. Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn không thực hiện cam kết đảm bảo lối đi chợ thông thoáng làm cho việc kinh doanh gặp khó khăn, lợi ích của bị đơn bị xâm phạm thì bị đơn có quyền thỏa thuận với nguyên đơn hoặc chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nhưng bị đơn hiện vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng của nguyên đơn kể cả khi thời hạn thuê mặt bằng đã hết nhưng bị đơn không gia hạn hợp đồng và cũng không trả lại mặt bằng cho nguyên đơn là vi phạm hợp đồng đã ký kết nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải thanh toán 24.000.000 đồng tiền thuê kiot và trả lại kiot số 33A, lô A tại chợ Bến Cát cho nguyên đơn.

[5] Đối với yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền chậm thanh toán: Ngày 14/8/2018, DNTN K khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T2 phải thanh toán cho DNTN K số tiền lãi chậm thanh toán của số tiền chưa thanh toán là 2.016.000 đồng. Ngày 30/10/2018, DNTN K rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung này. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 480, Điều 481, Điều 482, Điều 489, Điều 490, Điều 491 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26, Điều 35 Điều 147, Điều 266, Điều 271,Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ K đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T2 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu tính lãi suất chậm trả đối với số tiền chậm thanh toán.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) và phải trả lại mặt bằng kiot số 33A, lô A tại chợ Bến Cát, thuộc khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ K.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ K số tiền tạm ứng đã nộp là: 600.000 theo Biên lai số 0017482 ngày 16 tháng 01 năm 2018 và 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2016 0027330 ngày 14/8/2018.

- Bị đơn Nguyễn Thị T2 phải nộp số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong vòng 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc niêm yết Bản án theo quy định.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Đương sự;
- Lưu: VT,HSVA.

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

Nguyễn Thị Thanh Nga

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Thắm **Nguyễn Kim Lý** **Nguyễn Thị Thanh Nga**