TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN C** THÀNH PHỐ CẦN THƠ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2021/KDTM
Ngày: 29/01/2021
V/v: T/c HĐ thuê tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Cao Thị Thanh Trúc.**
- *Các Hội thẩm nhân dân*: - Ông **Bùi Thanh Trí**
- Bà **Trần Ngọc Sáng**
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*: Bà **Trần Thị Hạnh Nhung** – Cán bộ Tòa án nhân dân quận C.
- Đại diện Viện kiểm sát quận C tham gia phiên toà: Ông **Lê Văn Quốc** – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 15/2020/TLST-DSST ngày 19 tháng 10 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 253/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 10/2021/QĐST-DS ngày 11/01/2021, giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn*: **Công ty Cổ phần đầu tư TS**

Địa chỉ: KV P, P. TP, Q. C, Thành phố Cần Thơ.

Đại diện pháp luật: Bà Trần Thị Á N – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn S B.

* *Bị đơn:* **Công ty TNHH phát triển thương mại và vận tải PL.**

Địa chỉ: KV Phú Thắng, P. Tân Phú, Q. C, Thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Đ L- Chức vụ: Giám đốc

(Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 7 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn S B trình bày:*** Công ty Cổ phần đầu tư TS(gọi tắt là Công ty TS) và Công ty TNHH phát triển thương mại và vận tải PL (gọi tắt là Công ty PL) có ký với nhau Hợp đồng thuê sân, bãi

số 01/DV-CPTS/HĐKT ngày 21/10/2019. Thời hạn hợp đồng là 03 năm kể từ ngày 01/11/2019 đến 31/10/2022 với nội dung Công ty TS cho Công ty PL thuê sân, bãi của Công ty TS tại Khu vực Phú Thắng, phường Tân Phú, quận C, Thành phố Cần Thơ. Tổng diện tích là 5.642m^2. Mục đích là làm bãi chứa sắt, phế liệu. Giá thuê sân, bãi 5.642m^2 (bao gồm sử dụng đường nội bộ thông qua cảng) trị giá (5.363m^2x 14.000đ/01m^2/01 tháng)+ (279m^2 x 8.000đồng/01m^2/01 tháng) = 77.314.000đồng/tháng

Ngày 13/3/2020 Công ty TS và Công ty PL có ký Phụ lục 01 sửa đổi mục 1 của Điều I hợp đồng đồng thuê sân, bãi số 01/DV-CPTS/HĐKT ngày 21/10/2019 như sau: Tổng diện tích thuê: 4.278m^2, cụ thể: Diện tích sân, bãi nền bê tông: 3.999m^2 (ngang 51m x dài 62m) + (ngang 46,5m x dài 18m); diện tích sân bãi nền đất: 279m^2 (ngang 15,5m x dài 18m). Áp dụng từ ngày 15/3/2020 đến 31/10/2022.

Sửa đổi mục 1/- của Điều II đồng thuê sân, bãi số 01/DV-CPTS/HĐKT ngày 21/10/2019 như sau: Giá thuê sân, bãi: 4. 2768m^2 (bao gồm sử dụng đường nội bộ thông qua cảng). Trị giá hợp đồng (3.999m^2 x 14.000đồng/01m^2/ 01 tháng) + (279m x 8.000đ/01m^2/01 tháng) = 58.218.000đồng.

Giá điện: 3.818đ/kwh. Giá dịch vụ sẽ được điều chỉnh tăng khi có sự điều chỉnh giá của nhà nước. Mỗi năm điều chỉnh tăng 01 lần. Mức điều chỉnh không quá 10% đơn giá của hợp đồng.

Công ty PL có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho Công ty TSvào ngày 05 tây hàng tháng. Quá thời hạn Công ty PL sẽ bị phạt lãi suất trả chậm 02%/tháng.

Bên Công ty PL chuyển tiền đặt cọc cho Công ty TS 230.000.000đồng.

Ngày 02/6/2020 Công ty PL gửi Công văn số 04/PS-TS cho Công ty TS để thông báo tạm dừng việc thuê kho, bãi và xin lại tiền cọc nhưng Công ty TStừ chối.

Đến nay Công ty PL không trả tiền thuê của tháng 5, tháng 6/2020 và tiền điện 02 tháng với tổng số tiền là 140.565.605đồng. Mặc dù đã nhiều lần yêu cầu nhưng Công ty PL vẫn không thanh toán số tiền trên. Nay Công ty TS khởi kiện yêu cầu Công ty PL phải trả số tiền 140.565.605 đồng và khoản lãi tính 1%/tháng do chậm thanh toán tính trên nợ gốc từ ngày 06/5/2020 cho đến ngày thanh toán dứt điểm số nợ trên.

* ***Quá trình giải quyết vụ kiện phía bị đơn Công ty TNHH phát triển thương mại và vận tải PL*** luôn vắng mặt. Sau khi tiến hành đầy đủ các thủ tục tống đạt, niêm yết theo quy định, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt

bị đơn.

Tại phiên tòa, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu như đã trình bày. Bị đơn vắng mặt lần 2 không lý do.

Quan điểm đại diện Viện kiểm sát:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: là phù hợp quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký với nhau 01 Hợp đồng thuê sân, bãi số 01/DV-CPTS/HĐKT ngày 21/10/2019 và 01 Phụ lục hợp đồng ngày 13/3/2020. Nguyên đơn có cung cấp chứng cứ là công văn số 03/TSC.20 ngày 01/7/2020 về việc nhắc nợ tiền thuê sân bãi tháng 5, 6/2020 với số tiền là 140.565.605 đồng. Bị đơn cũng đã nhận được văn bản này nhưng đến nay chưa cung cấp cho Toà chứng cứ chứng minh bị đơn đã trả số tiền này nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về lãi suất trả chậm: Tại điều 4 của hợp đồng thuê sân, bãi số 01/DV-CPTS/HĐKT ngày 21/10/2019 có ghi rõ: Nếu bị đơn chậm thanh toán tiền thuê thì phải trả lãi suất trả chậm là 2%/tháng nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả là 1%/tháng là có lợi cho bị đơn nên đề nghị chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn. Xét đây là quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản* " được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Sau khi thụ lý vụ kiện Tòa án tiến hành triệu tập bị đơn Công ty TNHH phát triển thương mại và vận tải PL theo 02 địa chỉ, là tại nơi đăng ký hoạt động chi nhánh - Khu vực P, phường TP, quận C, Thành phố Cần Thơ và nơi địa chỉ Công ty theo hợp đồng thuê sân, bãi số 01/DV-CPTS/HĐKT ngày 21/10/2019 – thị trấn An Dương, huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng. Tuy nhiên phía bị đơn luôn vắng mặt không rỏ lý do. Sau khi tiến hành đầy đủ thủ tục theo quy định, Toà án tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại các Điều 179 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về căn cứ khởi kiện: Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký với nhau Hợp đồng thuê sân, bãi số 01/DV-CPTS/HĐKT ngày 21/10/2019. Thời hạn hợp đồng là 03 năm kể từ ngày 01/11/2019 đến 31/10/2022 với nội dung Công ty TScho Công ty PL thuê sân, bãi của Công ty TStại Khu vực Phú Thắng, phường Tân Phú, quận C, Thành phố Cần Thơ. Tổng diện tích là 5.642m^2. Mục đích là làm bãi chứa sắt, phế liệu. Giá thuê sân, bãi 5.642m^2 với giá 77.314.000đồng/tháng. Tiền thuê sẽ thanh toán vào ngày 05 tây hàng tháng. Trễ hạn thì Công ty PL sẽ bị phạt lãi suất trả chậm 02%/tháng.

Ngày 13/3/2020 Công ty TS và Công ty PL có ký Phụ lục 01 sửa đổi mục 1 của Điều I và Điều II của hợp đồng đồng thuê sân, bãi số 01/DV-CPTS/HĐKT ngày 21/10/2019 như sau: Tổng diện tích thuê: 4.278m^2, áp dụng từ ngày 15/3/2020 đến 31/10/2022 với giá thuê là 58.218.000đồng.

Giá điện: 3.818đ/kwh. Giá dịch vụ sẽ được điều chỉnh tăng khi có sự điều chỉnh giá của nhà nước. Mỗi năm điều chỉnh tăng 01 lần. Mức điều chỉnh không quá 10% đơn giá của hợp đồng.

Ngày 02/6/2020 Công ty PL gửi Công văn số 04/PS-TS cho Công ty TSđể thông báo tạm dừng việc thuê kho, bãi từ ngày 01/7/2020 và tiến hành giao trả mặt bằng.

Tại công văn số 01/TSC.20 ngày 09/6/2020 về việc nhắc nợ tiền thuê sân bãi tháng 5/2020 lần 1; công văn số 02/TSC.20 ngày 15/6/2020 về việc nhắc nợ tiền thuê sân bãi tháng 5/2020 lần 2 và công văn số 03/TSC.20 ngày 01/7/2020 về việc nhắc nợ tiền thuê sân bãi tháng 5, 6/2020 với số tiền là 140.565.605 đồng (trong đó tiền điện tháng 5 là 14.301.196đồng và tiền điện tháng 6 là 9.828.409đồng). Bị đơn cũng đã nhận được các văn bản này nhưng đến nay chưa cung cấp cho Toà chứng cứ chứng minh bị đơn đã trả số tiền này nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Về lãi suất trả chậm: Tại điều 4 của hợp đồng thuê sân, bãi số 01/DV-CPTS/HĐKT ngày 21/10/2019 có ghi rõ: Nếu bị đơn chậm thanh toán tiền thuê thì phải trả lãi suất trả chậm là 2%/tháng. Tại phiên toà, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả là 1%/tháng là có lợi cho bị đơn nên ghi nhận.

Như vậy:

- Ngày 06/5/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (29/01/2021) là 08 tháng 23 ngày x 72.519.196 x 1% = 6.357.515đồng.

- Ngày 06/6/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (29/01/2021) là 07 tháng 23 ngày x 68.046.409 đồng x 1% = 5.284.937đồng.

Tổng cộng là: 11.642.452đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án theo quy định. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 30, 35, 147, 179, 227 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự

Điều 269, 270, 271, 306 Luật thương mại.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Thuý Sơn

1. Buộc bị đơn Công ty TNHH phát triển thương mại và vận tải PL phải trả cho nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư TS tiền thuê sân, bãi + điện của tháng 5, tháng 6/2020 là 140.565.605 đồng và lãi chậm trả là 11.642.452đồng. Tổng cộng là 152.208.000đồng.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn Công ty TNHH phát triển thương mại và vận tải PL chậm thanh toán số tiền trên thì còn phải trả lãi do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 306 luật thương lại cho đến khi tất nợ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty TNHH phát triển thương mại và vận tải PL phải chịu 7.610.000đồng án phí vụ kiện. Nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư TSđược nhận lại 3.515.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 006399 ngày 12/10/2020.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa cấp trên xét xử phúc thẩm. Riêng bị đơn vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày niêm yết bản án.

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 tự 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.

Nơi nhận:

- TAND TP Cần Thơ "để báo cáo".
- VKSND TPCT, Q. C "để theo dõi".
- Các đương sự "để biết".
- THA DS Q. C "để thi hành".
- Lưu hồ sơ Dân sự.

TM . HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Cao Thị Thanh Trúc