TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 12/2022/DS-ST
Ngày 25 – 01 – 2022
V/v tranh hợp đồng thuê tài sản
Và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Lương Tiến Sĩ
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Võ Sĩ Hùng
Ông Huỳnh Hoàng Khởi

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Ngô Kiên Định - Kiểm sát viên .

Trong ngày 24, 25 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 252/2021/TLST-DS, ngày 12 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 682/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Ông Lý Thiên V, sinh năm 1982; Địa chỉ: 78/6, đường Quang Trung, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn : Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm : 1951; Địa chỉ : Địa chỉ: 78/6, đường Quang Trung, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn : Bà Du Thị B – Luật sư của Văn phòng luật sư Mũi Cà Mau, thuộc đoàn luật sư tỉnh Cà Mau. Có mặt.

Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thương mại G; Địa chỉ: số 26, Ngõ 3, Phố Nguyễn Viết Xuân, Phường H, Quận F, Thành Phố I.

Người đại diện theo pháp luật : Bà Nguyễn Thị Thu Th, chức vụ : giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Trần Chí T, sinh năm : 1979; Địa chỉ : Số 310/6, đường Nguyễn Trãi, khóm J , phường K , thành phố C, tỉnh D. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan : Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thương mại G – Chi nhánh M ; Địa chỉ : Số 220, đường Ngô Quyền, khóm N, phường O, thành phố C, tỉnh D.

Người đại diện chi nhánh : ông Trần Chí T, sinh năm : 1979; Địa chỉ : Số 310/6, đường Nguyễn Trãi, khóm J, phường K, thành phố C, tỉnh D. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Bà Nguyễn Thanh T trình bày : Ngày 27/9/2020 ông Lý Thiên V và Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thương mại G (gọi tắt là công ty G) ký hợp đồng thuê mặt bằng đất với diện tích ngang 6m, dài 28m; giá thuê 8.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/10/2020 đến ngày 01/10/2025 và công ty G có đặt cọc trước số tiền 24.000.000đ. Từ khi ký hợp đồng công ty Việt Thái đã nhận nhà và đất của ông Lý Thiên V và tháo dỡ toàn bộ căn nhà, đồng thời không đóng tiền thuê nhà cho đến nay. Nay ông Lý Thiên V yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng đất nêu trên, đồng thời buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn thương mại G và chi nhánh công ty là Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thương mại G tại M liên đới trả cho ông số tiền xây lại căn nhà cấp 4 trên phần đất ngang 6m, dài 28m, với số tiền 369.600.000đ và tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền là 124.000.000đ, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 31/5/2021 ông Trần Chí T là người đại diện theo pháp luật của chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn thương mại G trình bày : trong thời gian ký hợp đồng thuê đất bên ông Lý Thiên V không hoàn thành hợp đồng, bao gồm : không cung cấp giấy tờ chủ sỡ hữu mặt bằng đứng tên Lý Thiên V hợp pháp; chưa thực hiện bàn giao mặt bằng cho công ty; không thực hiện nghĩa vụ với chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn thương mại G nên không chấp nhận yêu cầu của ông Lý Thiên V, do ông V đơn phương chấm dứt hợp đồng với chi nhánh Công ty Trách nhiệm hữu hạn tư vấn thương mại G (Cà Mau) thiệt hại theo hợp đồng là 150.000.000đ.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau về chấp hành pháp luật của thẩm phán, thư ký , Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự nên từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Về chi phí thẩm định giá và án phí các đương sự chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN :

[1] Về thủ tục tố tụng : Ông Trần Chí T là người đại diện theo ủy quyền của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thương mại G và là người đại diện chi nhánh M - Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thương mại G đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

[2] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là hợp đồng thuê tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản, cụ thể là phần diện tích đất ngang 6m, dài 28m tọa lạc tại khóm N phường O, thành phố C và phần kiến trúc căn nhà được xây dựng trên đất.

[3] Nội dung tranh chấp giữa các bên là thỏa thuận thuê mặt bằng. Phía nguyên đơn cho rằng bị đơn thuê mặt bằng không thanh toán tiền thuê từ ngày 01/10/2020 đến nay là 15 tháng 15 ngày, với số tiền thuê là 124.000.000đ, ngoài ra quá trình thuê mặt bằng phía bị đơn còn tháo dỡ căn nhà cấp 4 của nguyên đơn gây thiệt hại với gía trị căn nhà là 369.600.000đ. Nay nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng, yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên đới trả tiền thuê mặt bằng và giá trị căn nhà xây dựng trên đất, với tổng số tiền là 493.600.000đ. Còn phía bị đơn thì cho rằng do nguyên đơn không giao mặt bằng và thực hiện nghĩa vụ với bị đơn làm thiệt hại số tiền 150.000.000đ.

Xét yêu cầu của nguyên đơn hội đồng xét xử thấy rằng :

- Tiền thuê nhà và tiền đặc cọc : tại Điều 4.5 của hợp đồng quy định:"*nếu bên A chậm trả tiền thuê nhà cho bên B trong 2 tuần, hai bên không thỏa thuận được thì bên B được đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn mà không phải bồi thường và không phải hoàn cọc cho bên A*". Với quy định này, do phía bị đơn không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn từ ngày 01/10/2020 đến nay là đã vi phạm nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận tại hợp đồng. Do đó nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng và trả tiền thuê mặt bằng mà không phải trả lại tiền cọc lại cho bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

- Tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản : Tại Điều 3 của hợp đồng quy định : *" nếu bên A tháo dỡ nhà củ trên mặt bằng của bên B thì trong bất cứ trường hợp nào chấm dứt hợp đồng trước hạn và cả khi hết hạn hợp đồng thì bên A có trách nhiệm trả lại hiện trạng tương ứng với hiện trạng ban đầu cho bên B "* và tại Điều 4.3 hợp đồng quy định : *" trong thời hạn hợp đồng có hiệu lực nếu bên A muốn trả lại toàn bộ hay một phần khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho bên B biết trước ít nhất là 06 tháng . Bên B trả lời cho bên A trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày nhận đề nghị của bên A. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến lúc bàn giao mặt bằng, nếu bên A kết thúc hợp đồng trước thời hạn thì bên B sẽ không trả lại tiền cọc cho bên A. Ngoài ra nếu bên A không xây dựng lại được tài sản trên mặt bằng đất như ban đầu ở Điều 1.1 thì bên A phải hoàn lại bằng tiền mặt cho bên B số tiền tương ứng hiện trạng tài sản nhà ban đầu mà bên B đã xây dựng ...".*

Đối với yêu cầu này của nguyên đơn, xét thấy quá trình ký kết hợp đồng thuê mặt bằng các bên có mô tả phần kiến trúc căn nhà được xây dựng trên đất nhưng không thỏa thuận giá trị căn nhà là bao nhiêu tiền. Tuy nhiên, phần hiện trạng căn nhà đã bị phía bị đơn tháo dỡ toàn bộ nên cơ quan chuyên môn không tiến hành định giá tài sản được, ngoài ra quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn vắng mặt và cũng không có ý kiến gì về phần này nên tự tước đi quyền và lợi ích hợp pháp, do đó hội đồng xét xử xem xét chấp nhận giá mà nguyên đơn đưa ra là phù hợp.

Về trách nhiệm thanh toán: tuy hợp đồng thuê mặt bằng đất ngày 27/9/2020 giữa nguyên và bị đơn ký kết do ông Trần Chí T chi nhánh M – công ty TNHH tư vấn thương mại G là người ký tên và đóng dấu. Nhưng tại thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trước thời hạn công ty TNHH tư vấn thương mại G thừa nhận có ký hợp đồng thuê mặt bằng với ông Lý Thiên V, điều này cho thấy chi nhánh chỉ là đại diện cho công ty G khi giao kết hợp đồng. Bởi theo quy định tại Điều 84 Bộ luật dân sự thì chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, không phải là pháp nhân; chi nhánh có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của pháp nhân nên trong vụ án này người có trách nhiệm thanh toán tiền thuê mặt bằng và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là công ty TNHH tư vấn thương mại G. Do đó yêu cầu của nguyên đơn buộc chi nhánh M - Công ty TNHH tư vấn thương mại G liên đới trả tiền thuê nhà và bồi thường thiệt hại là không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền công ty TNHH tư vấn thương mại G có nghĩa vụ thanh toán và bồi thường cho ông Lý Thiên V là 493.600.000đ (trong đó tiền thuê mặt bằng 124.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại về tài sản 369.600.000đ).

[4] Về chi phí thẩm định và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bị đơn phải chịu theo quy định.

[5] Đối với thiệt hại công ty TNHH tư vấn thương mại G trình bày, quá trình giải quyết vụ án phía công ty vắng mặt và cũng không có đơn yêu cầu phản tố, do đó Hội đồng xét xử không đặt ra việc xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ Điều 84, 351, 428, 472, 589 Bộ luật dân sự; Điều 26 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 một phần yêu cầu của nguyên đơn.

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng đất diện tích chiều ngang 6m, chiều dài 28m tọa lạc tại khóm 5, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau giữa ông Lý Thiên V và công ty TNHH tư vấn thương mại G được ký kết vào ngày 27/9/2020. Công ty TNHH tư vấn thương mại G có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng đất diện tích chiều ngang 6m, chiều dài 28m tọa lạc tại khóm N, phường O, thành phố C, tỉnh D cho ông Lý Thiên V kể từ ngày bản án có hiệu lực.

- Buộc công ty TNHH tư vấn thương mại G thanh toán tiền thuê mặt bằng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Lý Thiên V tổng số tiền 493.600.000đ.

- Buộc công ty TNHH tư vấn thương mại G hoàn trả cho ông Lý Thiên V chi phí thẩm định giá số tiền 5.500.000đ.

Kể từ ngày ông Lý Thiên V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu công ty TNHH tư vấn thương mại G không thi hành các khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu chi nhánh N - công ty TNHH tư vấn thương mại G liên đới trả tiền thuê nhà và bồi thường thiệt hại về tài sản.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch công ty TNHH tư vấn thương mại G phải chịu 23.744.000đ (chưa nộp). Ông Lý Thiên V không phải chịu, ngày 11/5/2021 đã dự nộp 10.512.000đ tại lai số 0001055 được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

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 điêù 6,7,7a 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 trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Đương sư;
- Lưu Hồ sơ,
- Lưu Án văn (VPTANDTPCM);
- Lưu VT (TM:TANDTPCM).

Lương Tiến Sĩ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Sĩ Hùng Huỳnh Hoàng Khởi Lương Tiến Sĩ

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

Lương Tiến Sĩ

Nơi nhận:
- TAND Tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Đương sư;
- Lưu Hồ sơ,
- Lưu Án văn (VPTANDTPCM);
- Lưu VT (TM:TANDTPCM).