TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2021/DS-ST
Ngày: 05 - 3 - 2021
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 VĨNH LONG - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Cường

Bà Võ Thị Mỹ Ngọc

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Trà My - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Chí Công - Kiểm sát viên

Trong các ngày 05 tháng 02 năm 2021 và 05 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ủy ban nhân dân thành phố V

Địa chỉ trụ sở: số B, đường B, Phường M, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Văn L, chức vụ: Chủ tịch. Ông Đặng Văn L ủy quyền ông Trần Văn T, chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng Quản lý đô thị thành phố V theo Văn bản ủy quyền số 2166/QĐ-UBND ngày 17/6/2020 (có mặt)

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ G (vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng A, số B, đường C, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ trụ sở chi nhánh tại Vĩnh Long: số B, đường T, Phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Nguyễn Minh P, sinh năm 1988, chức vụ: Giám đốc; nơi cư trú: số nhà T, đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Nguyễn Minh P, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà T, đường N, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Bà Lê Thanh T, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Nơi cư trú: số nhà M, đường T, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Phòng Quản lý đô thị thành phố V

Địa chỉ trụ sở: số N, đường T, Phường N, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Minh Q, chức vụ: Trưởng phòng. Ông Đặng Minh Q ủy quyền ông Trần Văn T, chức vụ: Phó Trưởng phòng theo Văn bản ủy quyền ngày 12/8/2020 (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/3/2020 và quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân thành phố V trình bày:

Theo Phương án tổ chức Phố đi bộ của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ G (Công ty G), Ủy ban nhân dân thành phố V có Tờ trình số 07/TTr-UBND ngày 12/01/2018 xin ý kiến Ủy ban nhân dân tỉnh V về chủ trương đầu tư Dự án Phố đi bộ tại thành phố V. Ủy ban nhân dân tỉnh V có Công văn số 379/UBND-KTN ngày 31/01/2018 chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Phố đi bộ. Ủy ban nhân dân thành phố V ban hành Quyết định số 871/QĐ-UBND ngày 22/02/2018 phê duyệt phương án đầu tư Phố đi bộ thành phố V, nhà đầu tư là Công ty G, giao Phòng Quản lý đô thị thành phố V thực hiện ký hợp đồng với Công ty G.

Ngày 22/02/2018, Phòng Quản lý đô thị thành phố V và Công ty G ký kết Hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐCT với nội dung Công ty G sử dụng lòng đường, hè phố vào mục đích phố đi bộ tổng diện tích 5.558,5m^2, trong đó: Công ty G sử dụng 544,8m^2, diện tích còn lại dành cho người đi bộ trên các trục đường Lê Lợi, Tô Thị Huỳnh, Nguyễn Thị Út, thời hạn cho thuê 01 năm từ ngày 22/02/2018 – 22/02/2019, tổng giá trị hợp đồng: 544,8m^2 x 12 ngày x 12 tháng = 392.256.000đ tương đương 32.688.000đ/tháng, hình thức trả tiền thuê hàng tháng. Công ty G ký quỹ hợp đồng 2% tương đương số tiền 62.000.000đ bằng việc Công ty G đề nghị Ngân hàng Thương mại cổ phần Q (Ngân hàng Q) phong tỏa số tiền 62.000.000đ đối với số tài khoản của Công ty G trong khoảng thời gian 01 năm từ ngày 11/4/2018 - 11/4/2019.

Ngày 22/02/2019 là ngày kết thúc thời hạn hợp đồng 01 năm, Công ty G không thanh toán tiền thuê với số tiền 392.256.000đ, không thỏa thuận ký lại hợp đồng. Ủy ban nhân dân thành phố V có nhiều Giấy mời nhưng Công ty G không có mặt như thời gian, địa điểm mời để giải quyết hợp đồng thuê. Ủy ban

nhân dân thành phố V đã có Tờ trình số 72/TTr-UBND ngày 13/5/2020 xin ý kiến Ủy ban nhân dân tỉnh V chấm dứt đầu tư dự án phố đi bộ thành phố V. Ủy ban nhân dân tỉnh V ban hành Công văn số 2321/UBND-KTNV ngày 19/5/2020 chấp thuận chủ trương chấm dứt đầu tư dự án phố đi bộ của Công ty G. Ngày 02/6/2020, Ủy ban nhân dân thành phố V có Công văn số 1545/UBND-KT chấm dứt đầu tư dự án phố đi bộ thành phố V của Công ty G. Ủy ban nhân dân thành phố V khởi kiện yêu cầu Công ty G trả Ủy ban nhân dân thành phố V số tiền thuê 392.256.000đ.

Đối với bị đơn Công ty G cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nguyễn Minh P:

Tòa án tiến hành tống đạt, niêm yết hợp lệ hai lần Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án không nhận văn bản trình bày ý kiến của Công ty G, ông Lê Nguyễn Minh P gửi Tòa án. Tòa án cũng không tiến hành phiên hòa giải được do Công ty G, ông Lê Nguyễn Minh P vắng mặt hai lần, không có lý do.

Tại Biên bản hòa giải ngày 26/8/2020, bà Lê Thanh T trình bày:

Bà T là người đứng tên đại diện theo pháp luật của Công ty G chi nhánh V. Bà T xác định chữ ký của Bên B của Công ty G phần cuối trong Hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐCT ngày 22/02/2018 không phải chữ ký của bà T ký ra. Bà T không biết gì đến Hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐCT, không hưởng lợi gì từ hợp đồng này, không đồng ý liên đới nghĩa vụ cùng Công ty G trả Ủy ban nhân dân thành phố V số tiền 392.256.000đ.

Tại Biên bản hòa giải ngày 26/8/2020, Phòng Quản lý đô thị thành phố V trình bày:

Phòng Quản lý đô thị thành phố V là đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố V, đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thành phố V.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Bị đơn cùng các đương sự khác ông Lê Nguyễn Minh P, bà Lê Thanh T vắng mặt lần thứ hai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định pháp luật tố tụng; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự đều thực hiện đúng quy định pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, 35, 36, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 472, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 48 Luật Đầu tư năm 2014; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc

hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thành phố V. Buộc Công ty G trả Ủy ban nhân dân thành phố V số tiền 392.256.000đ. Buộc bị đơn nộp 19.613.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ủy ban nhân dân thành phố V khởi kiện Công ty G tranh chấp hợp đồng thuê tài sản vì cho rằng có quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm là có quyền khởi kiện. Tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng nên nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện là Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long giải quyết. Công ty G cùng các đương sự khác ông Lê Nguyễn Minh P, bà Lê Thanh T vắng mặt lần thứ hai không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

Diễn biến phiên tòa ngày 05/02/2021 cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ nên Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa đến ngày 05/3/2021 tiếp tục. Hội đồng xét xử đã công bố tại phiên tòa tài liệu, chứng cứ thu thập trong thời gian tạm ngừng phiên tòa là Công văn số 12/2021/CV-NCB ngày 18/02/2021 của Ngân hàng Q. Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử xác định thủ tục tố tụng trong vụ án đảm bảo quy định tại các Điều 26, 35, 39, 186, 227, 259 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐCT ngày 22/02/2018 giữa Phòng Quản lý đô thị thành phố V theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố V và Công ty G là tự nguyện ký kết sau khi các cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương đã hoàn thành các thủ tục hành chính. Thực hiện Hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐCT, Ủy ban nhân dân thành phố V đã giao Công ty G địa điểm đầu tư là vỉa hè, lòng đường tổng diện tích 5.558,5m^2, trong đó: Công ty G sử dụng 544,8m^2, diện tích còn lại dành cho người đi bộ. Ủy ban nhân dân thành phố V đã đảm bảo vệ sinh, bãi đậu xe, công tác phòng cháy chữa cháy, điện chiếu sáng,… Công ty G đã nhận tài sản thuê, đã bố trí tiểu thương kinh doanh các quầy hàng kinh doanh như bán thức ăn nhanh, bán đặc sản, quà lưu niệm, sách, thư pháp,… đã thu lợi từ hoạt động đầu tư kinh doanh của Phố đi bộ. Kết thúc hợp đồng, Công ty G không thực hiện đúng thỏa thuận tại Điều V của Hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐCT về thanh toán hợp đồng với số tiền 392.256.000đ là vi phạm hợp đồng.

[3] Suốt quá trình tiến hành tố tụng tại Tòa án, Công ty G vắng mặt, không tham gia. Tại Công văn số 6734/ĐKKD-THKT ngày 31/8/2020, Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H đã phúc đáp: "*Công ty G chưa đăng ký giải thể*". Vì vậy, Công ty G phải chịu trách nhiệm dân sự đối với Hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐCT. Công ty G đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án nhưng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu do nguyên đơn đưa ra. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn không

phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu nguyên đơn đưa ra nên đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Hợp đồng cho thuê số 01/2018/HĐCT đã thực hiện xong, Công ty G phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê thỏa thuận trong hợp đồng. Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thành phố V, buộc Công ty G trả Ủy ban nhân dân thành phố V số tiền 392.256.000đ là giá trị hợp đồng đã thuê.

Công ty G thực hiện ký quỹ 2% bằng việc Công ty G có giấy đề nghị và Ngân hàng Q phong tỏa số tiền 62.000.000đ đối với số tài khoản của Công ty G trong khoảng thời gian 01 năm từ ngày 11/4/2018 - 11/4/2019. Tại Công văn số 12/2021/CV-NCB ngày 18/02/2021, Ngân hàng Q đã phúc đáp không còn phong tỏa số tiền 62.000.000đ của Công ty G. Như vậy, số tiền ký quỹ 62.000.000đ không còn nên không phải khấu trừ vào nghĩa vụ trả tiền của Công ty G.

[4] Án phí: Buộc Công ty G nộp 19.613.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ủy ban nhân dân thành phố V thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xử lý về tạm ứng án phí.

Xét ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long là có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 40, 92, 147, 186, 227, 259 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 472, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 42, 48 Luật Đầu tư năm 2014; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thành phố V.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ G trả Ủy ban nhân dân thành phố V số tiền 392.256.000đ (ba trăm chín mươi hai triệu hai trăm năm mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí: Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Thương mại Dịch vụ G nộp 19.613.000đ (mười chín triệu sáu trăm mười ba ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt, niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh: 1;
- Viện kiểm sát: 1;
- Chi cục Thi hành án: 1;
- Đương sự: 5;
- Lưu: 5.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Vân