TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN BIÊN** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2018/DS-ST
Ngày: 17-5-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê tài sản"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đảo.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bùi Minh Cảnh.

2. Bà Nguyễn Ngọc Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Minh Dương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên tham gia phiên tòa: Không tham gia.

Ngày 17 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2018/TLST-DS, ngày 01 tháng 3 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2018/QĐXX-ST, ngày 19 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV N.

Địa chỉ: Số 166 N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang M – Chức vụ: Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Phương N – cán bộ pháp lý của Công Ty TNHH MTV Nam Dương. (Có mặt tại phiên tòa)

2- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1960. (Có mặt tại phiên tòa)

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 2, thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N cho rằng: Công ty TNHH MTV N với bà Nguyễn Thị X có ký hợp đồng số 17/2013/HĐ-ND ngày 27/12/2013 thuê tài sản mặt bằng lô sạp với diện tích 9m^2 với giá thuê 150.000.000 đồng, thời hạn thuê là 35 năm, tại khu dân cư chợ Thứ Ba củ, cách thức thanh toán như sau:

Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng thì thanh toán 75.000.000 đồng.

Đợt 2: Trong thời hạn 2 năm kể từ ngày ký hợp đồng thì trả tiếp 75.000.000 đồng.

Nhưng bà Nguyễn Thị X chỉ thanh toán được 95.000.000 đồng, còn nợ lại 55.000.000 đồng.

Nay Công ty TNHH MTV N yêu cầu Nguyễn Thị X trả số tiền thuê còn nợ lại 55.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định từ ngày 01/3/2017 đến đến ngày xét xử sơ thẩm là 17/5/2018 cụ thể là số tiền 55.000.000 đồng x 0,75% x 14 tháng 16 ngày = 5.995.000 đồng, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày: Giữa bà Nguyễn Thị X với Công ty TNHH MTV N có ký hợp đồng thuê mặt bằng lô sạp với diện tích 9m^2 với giá thuê 150.000.000 đồng, thời hạn thuê là 35 năm, tại khu dân cư chợ Thứ Ba củ, cxachs thức thanh toán như sau:

Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng thì thanh toán 70.000.000 đồng.

Đợt 2: Trong thời hạn 2 năm kể từ ngày ký hợp đồng thì trả tiếp 75.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị X đã thanh toán được 95.000.000 đồng, còn nợ lại 55.000.000 đồng.

Nay bà Nguyễn Thị X đồng ý trả cho Công ty TNHH MTV N số tiền nợ 55.000.000 đồng, nhưng xin trả dần mỗi năm 5.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ và xin không tính lãi.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N thực hiện quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn Công ty TNHH MTV N với bị đơn bà Nguyễn Thị X là "Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê tài sản¿. Cụ thể nguyên đơn Công ty TNHH MTV N yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị X trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N số tiền thuê tài sản là mặt bằng lô sạp còn nợ 55.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định đến ngày xét xử sơ thẩm là 5.995.000 đồng.

[3] Về nội dung vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa các bên đương sự người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N với bị đơn bà Nguyễn Thị X thống nhất xác định, giữa Công ty TNHH MTV N với bị đơn bà Nguyễn Thị X có ký hợp đồng thuê mặt bằng lô sạp có diện tích 9m^2 với giá thuê 150.000.000 đồng, thời hạn thuê là 35 năm, tại khu dân cư chợ Thứ Ba củ, bà Nguyễn Thị X đã thanh toán được 95.000.000 đồng, hiện còn nợ lại 55.000.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Công ty TNHH MTV N yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Xinh trả cho Công ty TNHH MTV N số tiền thuê tài sản là mặt bằng lô sạp còn nợ 55.000.000 đồng và lãi suất 5.995.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X đồng ý trả cho Công ty TNHH MTV N số tiền thuê tài sản là mặt bằng lô sạp còn nợ 55.000.000 đồng, nhưng xin trả dần mỗi năm 5.000.000 đồng cho đến khi dứt nợ và xin không tính lãi.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, giao dịch theo hợp đồng thuê tài sản là mặt bằng lô sạp tại chợ Thứ Ba củ giữa nguyên đơn Công ty TNHH MTV N với bị đơn bà Nguyễn Thị X là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật về nội dung và hình thức tại Điều 480 Bộ luật dân sự năm 2005 về "Hợp đồng thuê tài sản". Nhưng từ khi thuê đến nay bị đơn bà Nguyễn Thị Xinh không trả đủ tiền thuê cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết là vi phạm quy định tại Điều 489 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất thống nhất chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N số tiền nợ theo hợp đồng thuê tài sản mà hai bên đã ký kết với số tiền còn lại là 55.000.000 đồng và lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ của số tiền 55.000.000 đồng được tính cụ thể như sau: Số tiền 55.000.000 đồng x 0,75% x 14 tháng 16 ngày = 5.995.000 đồng, tổng cộng tiền nợ gốc và lãi suất 60.995.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005.

[5] Xét yêu cầu xin trả dần của bị đơn bà Nguyễn Thị Xinh không được người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N chấp nhận, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[6] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N được chấp nhận toàn bộ, nên án phí được Hội đồng xét xử xem xét như sau:

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 1.963.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001408 ngày 01/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 60.995.000 đồng x 5% = 3.049.750 đồng (làm tròn là 3.050.000 đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 92, 147, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 305, Điều 480 và Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 2 Điều Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nguyên đơn Công ty TNHH MTV N về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê tài sản" đối với bị đơn bà Nguyễn Thị X.

2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị X phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N số tiền nợ theo hợp đồng thuê tài sản với số tiền 55.000.000 đồng và lãi suất 5.995.000 đồng, tổng cộng tiền nợ gốc và lãi suất là 60.995.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 1.963.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001408 ngày 01/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị X phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 3.050.000 đồng.

Báo quyền kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH MTV N; bi đơn bà Nguyễn Thị X có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu.

Trần Bình Đảo