

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH TÂN
TỈNH VĨNH LONG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 02/2023/KDTM.ST
Ngày: 29 - 12 - 2023
V/v tranh chấp hợp
đồng thuê tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH TÂN, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mười Hai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Sương
2. Ông Trần Ngọc Đức

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Định

- Thư ký Toà án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng Danh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số: 05/2023/TLST- KDTM ngày 18 tháng 10 năm 2023, về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2023/QĐXX - KDTM ngày 27 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Công ty TNHH X; địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc C – Chức vụ: Giám đốc (đề nghị vắng mặt).

*** Bị đơn:** Công ty TNHH D1; địa chỉ: Số C, Khu V, phường A, quận N, Tp ..

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Dương Huy H – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Địa chỉ liên lạc: 75B, ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 25/8/2023, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 18/10/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là Công ty TNHH X do ông Huỳnh Ngọc C trình bày:

Vào ngày 19/12/2022, Công ty TNHH X (sau đây gọi tắt là Công ty N) có hợp đồng với Công ty TNHH D1 (sau đây gọi tắt là Công ty D1). Tại Hợp đồng số 19-12/HĐTMB/ về việc cho Công ty D1 thuê Cửa hàng xăng dầu tại địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long thuộc sở hữu của Công ty N, thời hạn thuê 06 năm là giá thuê thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng: 10.000.000đ/tháng giá thuê cố định trong suốt thời gian thuê. Căn cứ Phụ lục hợp đồng số 19-12/HĐTMB ngày 16/02/2023 giữa 02 Công ty thì thời điểm tính tiền thuê cửa hàng bắt đầu từ ngày 01/6/2023 đến 01/6/2029 (06 năm), giá thuê cây xăng từ ngày 01/6 đến 31/7/2023 là 10.000.000đ, từ ngày 01/8/2023 trở đi thì Công ty D1 sẽ trả đúng số tiền theo Điều 3 của Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh bằng 10.000.000đ/tháng. Hình thức thanh toán tiền thuê bằng chuyển khoản, tiền thanh toán được thực hiện sau khi các bên ký vào Phụ lục hợp đồng.

Tuy nhiên, kể từ ngày bàn giao cây xăng cho đến nay, Công ty D1 chỉ chuyển tiền cọc 30.000.000đ mà không chuyển tiền thuê hàng tháng theo thỏa thuận đã ký và không mở cửa hoạt động cây xăng.

Ngày 16/6/2023, Công ty N đã gửi văn bản yêu cầu Công ty D1 đề nghị thanh toán lần 01, tiếp đó ngày 13/7/2023, đã gửi văn bản đề nghị thanh toán lần 02, sau đó đã liên hệ nhiều lần qua điện thoại để hỏi tình hình hoạt động và yêu cầu thanh toán tiền thuê nhưng Công ty D1 do ông H đại diện chỉ hứa hẹn mà không có cách giải quyết.

Về tiền đặt cọc, tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng có nêu: “Nếu Bên B thuê nhưng không đưa vào kinh doanh đúng quy định thì phải mất số tiền đặt cọc” nên số tiền đã chuyển trước đó đương nhiên thuộc về bên Công ty N.

Công ty N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề với nội dung như sau:

- Thanh lý dứt điểm Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh số 19-12/HĐTMB ngày 19/12/2022.

- Buộc Công ty D1 trả tiền thuê cây xăng theo Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh số 19-12/HĐTMB ngày 19/12/2022 còn nợ (từ ngày 01/6/2023 đến đến ngày khởi kiện là 21/8/2023 là 02 tháng 21 ngày) bằng 16.666.667đ và lãi suất chậm trả (16.666.667đ x 0,83% x 02 tháng 21 ngày). Công ty N lựa chọn Tòa án nhân dân huyện Bình Tân nơi thực hiện hợp đồng thuê để yêu cầu giải quyết.

* Sau khi thụ lý vụ án, Công ty D1 được tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ nhưng đều vắng mặt.

Ngày 28/12/2023, nguyên đơn Công ty N do ông Huỳnh Ngọc C có đơn đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa và xác định: Đề nghị Tòa án xem xét lại số tiền thuê mặt bằng Công ty D1 còn nợ từ ngày 01/6/2023 đến ngày 21/8/2023 theo nội dung đã thỏa thuận với số tiền là 17.000.000đ (trong đơn khởi kiện ngày 25/8/2023 do tính nhầm nên chưa chính xác), đề nghị xem xét lãi suất chậm trả kể từ ngày 01/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật dân sự. Hiện nay tại cửa hàng X không có xăng dầu

hay tài sản gì của công ty D1, cây xăng đóng cửa đã hơn 05 tháng, không còn nhân viên trông coi.

* Ý kiến phát biểu và quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Riêng bị đơn do ông Dương Huy H là người đại diện theo pháp luật của Công ty D1 vắng mặt khi mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, vắng mặt khi xét xử.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Công ty N do ông Huỳnh Ngọc C đại diện.

Chấm dứt Hợp đồng số 16-12/HĐTMB ngày 19/12/2022 giữa Công ty N với Công ty D1 do ông Dương Huy H đại diện và phụ lục kèm theo hợp đồng số 19-12/HĐTMB ngày 16/02/2023.

Buộc Công ty D1 trả tiền thuê mặt bằng còn nợ cho Công ty N số tiền 17.000.000đ và tiền lãi 700.000đ, tổng cộng là 17.700.000đ.

Về án phí: Công ty D1 phải nộp 3.000.000đ (*lập luận và căn cứ pháp lý có văn bản gửi lưu hồ sơ vụ án*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét nguyên đơn Công ty N yêu cầu bị đơn là Công ty D1 hoàn trả tiền thuê cây xăng và thanh lý Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh số 19-12/HĐTMB ngày 19/12/2022, các bên không có thỏa thuận khác về cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp nên tranh chấp và quan hệ pháp luật thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, được quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Xét người đại diện theo pháp luật của bị đơn là Công ty D1 đã được triệu tập hợp lệ đến dự phiên tòa vào các ngày 13/12/2023, ngày 29/12/2023 nhưng vắng mặt không có lý do, ông Huỳnh Ngọc C đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét Công ty D1 đã biết được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chứng cứ là Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh số 19-12/HĐTMB ngày 19/12/2022 và Phụ lục hợp đồng số 19-12/HĐTMB ngày 16/02/2023 nhưng không có ý kiến phản đối nên đây là tình tiết, văn bản mà nguyên đơn không phải chứng minh, được quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét kể từ ngày 01/6/2023 đến nay, Công ty D1 đã vi phạm chưa thanh toán tiền thuê cây xăng theo kỳ hạn mà không có lý do chính đáng, không đưa cửa hàng xăng dầu

vào kinh doanh nên căn cứ khoản 3 Điều 3, Điều 5 của Hợp đồng, Công ty N có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng và thanh lý hợp đồng để nhận lại tài sản cho thuê là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 481 của Bộ luật dân sự 2015. Chấp nhận việc Công ty N yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền thuê mặt bằng trong 02 tháng 21 ngày (từ ngày 01/6/2023 đến ngày 21/8/2023) bằng 17.000.000đ là có căn cứ vì phù hợp với Hợp đồng, Phụ lục hợp đồng và Bản thỏa thuận ngày 16/5/2023 đã ký giữa 02 Công ty (từ bút lục 09 đến 14). Do Công ty D1 vi phạm chậm trả tiền thuê nên còn phải chịu lãi chậm trả trên số tiền 17.000.000đ chưa thanh toán theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015. Số tiền lãi chậm trả trên số tiền thuê bị đơn phải trả được tính kể từ ngày 01/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/12/2023 là 04 tháng 29 ngày x 0,83/tháng x 17.000.000đ bằng 700.000đ. Tổng số tiền mà Công ty D1 phải trả Công ty N là 17.700.000đ.

[3] Xét sau khi nhận mặt bằng, cùng cây xăng và trang thiết bị theo Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh số 19-12/HĐTMB ngày 19/12/2022 thì Công ty D1 không đầu tư thêm về tài sản, không còn tài sản nào của bị đơn kể cả xăng, dầu. Hiện nay Công ty D1 không còn quản lý tài sản là cửa hàng xăng dầu của Công ty N, do vậy kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật thì Công ty N được nhận lại tài sản là quyền sử dụng cây xăng thuộc quyền sở hữu của mình là phù hợp.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Buộc Công ty D1 phải nộp án phí. Công ty N không phải nộp án phí.

[5] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 147, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng các điều 422, 472, 481, 482; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 269, 270, 271, 306 Luật thương mại năm 2005.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 của 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 yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH X1 do ông Huỳnh Ngọc C đại diện.

1.1. Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh số 19-12/HĐTMB ngày 19/12/2022 và Phụ lục hợp đồng số 19-12/HĐTMB ngày 16/02/2023 giữa Công ty TNHH X và Công ty TNHH D1 chấm dứt kể từ ngày 21/8/2023.

1.2. Buộc Công ty TNHH D1 hoàn trả tiền thuê cho Công ty TNHH X1 bằng là 17.700.000đ (*mười bảy triệu bảy trăm nghìn đồng*).

1.3. Công ty TNHH X được nhận lại tài sản đã giao cho Công ty TNHH D1 theo nội dung Hợp đồng thuê cơ sở kinh doanh số 19-12/HĐTMB ngày 19/12/2022 (giữa 02 công ty).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm (về tranh chấp kinh doanh thương mại):

2.1. Buộc Công ty TNHH D1 phải nộp 3.000.000đ (*ba triệu đồng*).

2.2. Hoàn trả Công ty TNHH X số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000đ (*ba triệu đồng*) theo biên lai thu số: 0000333 ngày 18/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

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 điều 6, 7, 7a, 7b 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.

3. Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long (PKTNV và THA);
- Các đương sự: 02;
- VKSND huyện Bình Tân;
- CCTHADS huyện Bình Tân;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Mười Hai