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

Bản án số: 24/2021/DS - ST
Ngày 23 tháng 4 năm 2021
V/v "Yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt và yêu cầu bồi thường thiệt hại từ việc chấm dứt hợp đồng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tư.

2. Ông Đào Mạnh Tiến.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân thành phố B.

- Đại diệnViện kiểm sát nhân dân thành phố B Tm gia phiên Tòa: Bà Đặng Minh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23/4/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số 217/2020/TLST-DS ngày 09/12/2020 về việc "*Yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki và bồi thường thiệt hại từ việc chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt*"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29A/2021/QĐST-DS ngày 08/4/2021 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B, tỉnh B. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

**** Bị đơn:***

Công ty Cổ phần Đại HY.

Địa chỉ trụ sở giao dịch: Thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Tnh H, sinh năm 1975. Chức Vụ: Cán bộ Công ty Cổ phần Đại HY. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Tnh, sinh năm 1956. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B, tỉnh B.

2. Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Do ông Nguyễn Thành Bắc – Chi cục trưởng làm đại diện.

Đại diện theo ủy quyền Tm gia tố tụng là ông Phạm Nguyễn Kiên, chấp hành viên. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/4/2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tnh vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày như sau:

Ngày 01/7/2013 ông Nguyễn Văn T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Tnh (bên thuê, bên B) và Công ty TNHH thương mại và dịnh vụ tổng hợp Cường Dũng (Nay là Công ty Cổ phần Đại HY, bên cho thuê, bên A) ký hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 05-2013/TKO với nội dung:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê 2 ki ốt dịch vụ (số 07 và số 08) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bên A tại địa chỉ: thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B theo Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 30/12/2008 của UBND tỉnh B.

Ki ốt số 07 là ngôi nhà 02 tầng xây liền kề với các ki ốt khác có diện tích một sàn là dài 12m x rộng 4,3m = 51,6m^2.

Ki ốt số 08 là ngôi nhà 02 tầng xây liền kề với các ki ốt khác có diện tích một sàn là dài 12m x rộng 4,3m = 51,6m^2.

Thời gian thuê: kể từ ngày ký hợp đồng 01/7/2013 đến ngày 26/6/2051.

Giá thuê toàn bộ thời gian thuê trên một ki ốt là 450.000.000 đồng.

Giá thuê 1 năm/1 ki ốt là 450.000.000đ : 38 năm = 11.842.100 đồng.

Giá thuê 1 tháng/1 ki ốt là 11.840.100đ : 12 tháng = 986.840 đồng.

Sau khi ký hợp đồng thì ông T, bà Tnh đã Tnh toán đầy đủ số tiền 900.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Đại HY (viết tắt là Công ty) và Công ty đã bàn giao 02 ki ốt cho gia đình ông T sử dụng từ khi ký hợp đồng đến nay.

Việc Tnh toán số tiền 900.000.000đ/2 ki ốt cho Công ty bằng hình thức chuyển từ tiền vật liệu xây dựng Công ty nợ sang thành tiền thuê nhà, kể từ ngày ký hợp đồng, được diễn ra như sau:

Gia đình ông T có cửa hàng bán vật liệu xây dựng. Trong khoảng thời gian từ 2011 đến năm 2013 do Công ty xây dựng nhà nghỉ nên đã mua vật liệu của gia đình ông T để xây dựng nhưng không trả được đầy đủ. Gia đình ông T có đòi nhiều lần nhưng Công ty không trả được. Đến tháng 7/2013 thì Công ty còn nợ gia đình ông T số tiền 1.350.000.000đ. Do không có khả năng Tnh toán nên Công

ty có đặt vấn đề cho gia đình ông T thuê 3 ki ốt số 06, 07 và số 08 đồng thời chuyển tiền nợ nguyên vật liệu 1.350.000.000đ sang tiền thuê nhà và được gia đình ông T đồng ý. Đến ngày 01/7/2013 Công ty cổ phần Đại HY và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tnh ký hợp đồng thuê ki ốt số 07 và số 08. Đến ngày 13/8/2013 Công ty và ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tnh tiếp tục ký hợp đồng thuê ki ốt số 06.

Nay do Công ty cổ phần Đại HY pH thi hành án phát mại tài sản để trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh khu công nghiệp Đình Trám nên ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt được ký ngày 01/7/2013 giữa Công ty Cổ phần Đại HY và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tnh. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đại HY trả lại cho vợ chồng ông T, bà Tnh số tiền thuê còn lại tạm tính từ tháng 01/2021 đến tháng 6/2051 là 30 năm 6 tháng.

Cụ thể:

(11.842.100đ/năm; 986.840đ/tháng) x (30 năm 6 tháng) x 02 ki ốt = 722.368.100 đồng.

Đồng thời yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại cho gia đình ông Tnh số tiền trên theo lãi suất ngân hàng là 0,75%/tháng nhân với thời gian từ khi thuê ki ốt đến nay tháng 12/2020 nhưng tạm tính là 07 năm 06 tháng. Cụ thể:

722.368.100 đồng x 0.75% x 07 năm 06 tháng = 487.598.500 đồng.

Tổng cộng: 722.368.100 đồng + 487.598.500 đồng = 1.209.966.600đồng *(Một tỷ hai trăm linh chín triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm đồng).*

Việc mua bán nguyên vật liệu giữa hai bên, gia đình ông T có sổ sách theo dõi và bên mua ký nhận vào sổ bên bán những mã hàng ghi nợ. Nhưng do lâu ngày, do pH chuyển nhà và do được chuyển từ tiền nợ thành tiền thuê nên gia đình ông T, bà Tnh không còn lưu giữ.

Việc chuyển từ tiền nợ nguyên vật liệu sang tiền thuê ki ốt thì hai bên không lập riêng biên bản mà chỉ lập hợp đồng thuê ki ốt có nội dung bên thuê đã Tnh toán tiền thuê cho Công ty cổ phần Đại HY.

Việc Công ty Đại HY cho rằng số tiền nợ nguyên vật liệu không đến 1.350.000.000đ mà chỉ nợ khoảng 750.000.000đ tương đương với 250.000.000đ/1 ki ốt là không đúng sự thật.

Bị đơn là Công ty cổ phần Đại HY vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày:

Ngày 01/7/2013 Công ty TNHH thương mại và dịnh vụ tổng hợp Cường Dũng (Nay là Công ty Cổ phần Đại HY, bên cho thuê, bên A) và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tnh (bên thuê, bên B) ký hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 05-2013/TKO với nội dung:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê 2 ki ốt dịch vụ (số 07 và số 08) tại địa chỉ: thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B thuộc quyền quản lý, sử dụng của bên A

theo Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 30/12/2008 của UBND tỉnh B

Ki ốt số 07 là ngôi nhà 02 tầng xây liền kề với các ki ốt khác có diện tích một sàn dài 12m x rộng 4,3m = 51,6m^2.

Ki ốt số 08 là ngôi nhà 02 tầng xây liền kề với các ki ốt khác có diện tích một sàn dài 12m x rộng 4,3m = 51,6m^2.

Thời gian thuê: kể từ ngày ký hợp đồng 01/7/2013 đến ngày 26/6/2051.

Giá thuê toàn bộ thời gian thuê trên một ki ốt là 250.000.000 đồng (không pH là 450.000.000 đồng). Hai ki ốt là 500.000.000 đồng. Nhưng số tiền này Công ty không nhận được tiền mặt mà do Công ty mua vật liệu xây dựng của ông T và Tnh chưa trả hết tiền nên Công ty đã ký hợp đồng thuê 2 ki ốt đồng thời bàn giao 02 ki ốt cho ông Tnh bà T quản lý sử dụng từ khi ký hợp đồng đến nay. Việc mua bán vật liệu giữa ông T, bà Tnh và Công ty diễn ra như sau: Gia đình ông T, bà Tnh có cửa hàng bán vật liệu xây dựng. Trong khoảng thời gian từ 2011 đến năm 2013 do Công ty xây dựng nhà nghỉ nên đã lấy vật liệu của ông T, bà Tnh để xây dựng nhưng Công ty chưa Tnh toán hết tiền do Công ty gặp khó khăn. Đến tháng 7/2013 thì Công ty còn nợ ông T, bà Tnh khoảng 750.000.000đ. Do không có khả năng Tnh toán nên hai bên có thỏa thuận thống nhất Công ty cho ông T và bà Tnh thuê 3 ki ốt số 06, 07 và số 08 và chuyển tiền nợ nguyên vật liệu 750.000.000đ sang tiền thuê ki ốt và được hai bên đồng ý. Đến ngày 01/7/2013 Công ty cổ phần Đại HY và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tnh ký hợp đồng thuê ki ốt số 07 và số 08. Đến ngày 13/8/2013 Công ty cổ phần Đại HY và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tnh tiếp tục ký hợp đồng thuê ki ốt số 06.

Khi ký hợp đồng thuê trong hợp đồng lại ghi giá thuê là 450.000.000đ là do khi soạn thảo hợp đồng Công ty đã sửa lại từ mẫu cũ nên sẩy ra sai sót về giá thuê, còn giá mà hai bên thỏa thuận là 250.000.000đ/1 ki ốt.

Công ty không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh đến tháng 7/2013 thì Công ty còn nợ ông T, bà Tnh khoảng 750.000.000đ (không pH là 1.350.000.000đ như ông T khởi kiện). Việc mua bán nguyên vật liệu chịu thì Công ty ký vào sổ bên bán. Công ty có sổ theo dõi nợ ông T, bà Tnh nhưng lâu ngày không tìm thấy nên không thể cung cấp cho Tòa án được.

Nay do Công ty cổ phần Đại HY pH thi hành án phát mại tài sản để trả nợ cho ngân hàng nên ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tnh yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt được ký ngày 01/7/2013 giữa Công ty Cổ phần Đại HY và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tnh. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đại HY trả lại cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tnh số tiền thuê còn lại tạm tính từ tháng 01/2021 đến tháng 6/2051 là 30 năm 6 tháng.

Cụ thể:

(30 năm 6 tháng) x (11.842.100đ/năm; 986.840đ/tháng) x 02 ki ốt = 722.368.100 đồng.

Đồng thời yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại số tiền theo lãi suất ngân hàng là 0,75%/tháng nhân với thời gian từ khi thuê ki ốt đến nay tháng 12/2020 nhưng tạm tính là 7 năm 6 tháng.

722.368.100 đồng x 0.75% x 07 năm 06 tháng = 487.598.500 đồng.

Tổng cộng: 722.368.100 đồng + 487.598.500 đồng = 1.209.966.600đồng.

(Một tỷ hai trăm linh chín triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm đồng).

Quan điểm của Công ty là: Nay do Công ty cổ phần Đại HY gặp khó khăn không còn khả năng trả nợ nên đề nghị cho Công ty trả dần số tiền thuê còn lại sau khi đã trừ đi số tiền tương ứng với thời gian đã thuê nhưng chỉ đồng ý giá thuê là 500.000.000đ/2 ki ốt. Với lý do: Công ty chỉ nợ số tiền mua nguyên vật liệu của ông T và bà Tnh không đến 1.350.000.000đ mà chỉ nợ khoảng 750.000.000đ. Còn đối với số tiền bồi thường thiệt hại thì Công ty không đồng ý trả.

Việc chuyển từ tiền nợ nguyên vật liệu sang tiền thuê ki ốt thì hai bên không lập riêng biên bản mà chỉ lập hợp đồng thuê ki ốt.

Người có quyền *lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự thành phố B do ông Phạm Nguyễn Kiên là đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng có ý kiến trình bày:*

Agribank Chi nhánh Khu công nghiệp Đình Trám B và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Tổng hợp Cường Dũng (Nay là Công ty Cổ phần Đại HY) ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 02-11/HĐTC ngày 25/11/2010 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 2014.85/HĐTC ngày 29/8/2014. Tài sản thế chấp trong đó có 8 ki ốt gắn liền với diện tích 2.188,1m2 đất tại thửa đất (không số), tờ bản đồ (không số), địa chỉ thửa đất: Thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B. Được UBND tỉnh B cấp Giấy CNQSDĐ số AP 095017 cấp ngày 27/02/2009.

Căn cứ Bản án số 20/2019/KDTM-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố B và đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án. Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã ban hành quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án số 109/QĐ-CCTDS ngày 12/6/2020 cho thi hành khoản buộc Công ty cổ phần Đại HY pH trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh khu công nghiệp Đình Trám B số tiền 5.306.269.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án.

Do Công ty cổ phần Đại HY không tự giác chấp hành nên Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã quyết định cưỡng chế thi hành và hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với Công ty đấu giá hợp danh Bắc Nam. Sau khi tổ chức bán đấu giá, ngày 04/12/2020 toàn bộ tài sản bán đấu giá đã được bán cho Công ty cổ phần tư và đầu tư xây dựng Đức Giang trong đó có ki ốt số 07 và 08.

Do Công ty cổ phần Đại HY không chịu bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá nên ngày 10/3/2021, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B tổ chức cưỡng chế và giao tài sản cho đơn bị trúng đấu giá. Các hộ gia đình cá nhân thuê 8 ki ốt đã bàn giao tài sản 8 ki ốt đã thuê của Công ty cổ phần Đại HY theo như

yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Nay do Công ty cổ phần Đại HY bị thi hành án phát mại tài sản để trả nợ cho ngân hàng nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt đã ký giữa nguyên đơn với Công ty Cổ phần Đại HY và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Quan điểm của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của người thuê ki ốt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày quan điểm giải quyết đối với vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và thực hiện đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về phiên toà sơ thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người Tm gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn thực hiện chưa đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72 và Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn giải quyết vụ án đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đại HY về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 05-2013/TKO ký ngày 01/7/2013 giữa Công ty Cổ phần Đại HY và ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tnh.

Xác định giá thuê 1 ki ốt là 450.000.000đ. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc Công ty cổ phần Đại HY pH trả lại cho ông Tnh và bà T số tiền còn lại tương ứng với thời gian thuê còn lại.

Về bồi thường thiệt hại: Do Công ty có lỗi dẫn tới tài sản bị phát mại và hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ pH chấm dứt nên cần buộc Công ty pH chịu bồi thương thiệt hại trên số tiền pH trả lại nhân với thời gian đã thuê (từ ngày ký hợp đồng 01/7/2013 đến ngày pH bàn giao cho cơ quan thi hành án là ngày 10/3/2021) nhân với lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm trả nợ là 0,75%/tháng, 9%/năm.

Về án phí và chi phí tố tung: Công ty cổ phần Đại HY pH chịu án phí và chi phí tố tụng do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn, Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xử vắng mặt nên Tòa án quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo như quy định tại Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với Công ty cổ phần Đại HY là tranh chấp yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ giữa bên cho thuê Công ty cổ phần Đại HY với bên thuê ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tnh. Bị đơn có địa chỉ tại: thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B, tỉnh B. Do vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thời hiệu khởi kiện về hợp đồng: Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc pH biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Do vậy, tranh chấp này vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

[2]. *Về nội dung*:

Ngày 01/7/2013 ông Nguyễn Văn T cùng vợ là bà Nguyễn Thị Tnh (bên thuê, bên B) và Công ty TNHH thương mại và dịnh vụ tổng hợp Cường Dũng (Nay là Công ty Cổ phần Đại HY, bên cho thuê, bên A) ký hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 05-2013/TKO với nội dung:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê 2 ki ốt dịch vụ (số 07 và số 08) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bên A theo Quyết định số 2267/QĐ-UBND ngày 30/12/2008 của UBND tỉnh B tại địa chỉ: thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B.

Ki ốt số 07 là ngôi nhà 02 tầng xây liền kề với các ki ốt khác có diện tích một sàn là dài 12m x rộng 4,3 = 51,6m^2.

Ki ốt số 08 là ngôi nhà 02 tầng xây liền kề với các ki ốt khác có diện tích một sàn là dài 12m x rộng 4,3 = 51,6m^2.

Thời gian thuê: kể từ ngày ký hợp đồng 01/7/2013 đến ngày 26/6/2051.

Nay do Công ty cổ phần Đại HY bị thi hành án phát mại tài sản để trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh khu công nghiệp Đình Trám nên ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt được ký ngày 01/7/2013 giữa Công ty Cổ phần Đại HY và ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tnh. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đại HY trả lại cho vợ chồng ông T, bà Tnh số tiền thuê còn lại tạm tính từ tháng 01/2021 đến tháng 6/2051 là 30 năm 6 tháng.

Cụ thể:

(30 năm 6 tháng) x (11.842.100đ/năm; 986.840đ/tháng) x 02 ki ốt = 722.368.100 đồng. Yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại cho ông, bà số tiền trên theo lãi suất ngân hàng là 0,75%/tháng nhân với thời gian từ khi thuê ki ốt đến nay tháng 12/2020 nhưng tạm tính là 7 năm 6 tháng.

722.368.100 đồng x 0.75% x 07 năm 06 tháng = 487.598.500 đồng.

Tổng cộng: 722.368.100 đồng + 487.598.500 đồng = 1.209.966.600đồng *(Một tỷ hai trăm linh chín triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm đồng).*

Việc Tnh toán số tiền thuê 2 ki ốt cho Công ty thì không Tnh toán bằng tiền mặt mà bằng hình thức chuyển từ tiền vật liệu xây dựng Công ty nợ gia đình ông T sang thành tiền thuê nhà.

Công ty chỉ đồng ý trả cho ông T bà Tnh số tiền 500.000.000đ thuê 2 ki ốt; không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Agribank- Chi nhánh Khu công nghiệp Đình Trám B và Công ty Cổ phần Đại HY ký Hợp đồng tín dụng số 2502LAV 201401825 ngày 12 tháng 9 năm 2014. Hạn mức tín dụng (HMTD) được cấp: 5.800.000.000 đồng. Trong đó: Hạn mức cho vay: 5.800.000.000 đồng.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên trong đó có 1.563m^2 nhà thương mại dịch vụ, dãy ki ốt thuộc Giấy CNQSD đất số AE 868 727 do UBND tỉnh B cấp ngày 26/6/2006 cho Công ty Cổ phần Đại HY, theo Hợp đồng thế chấp số: 2014.85/ HĐTC ngày 29/8/2014.

Thực hiện Hợp đồng tín dụng nêu trên Agribank đã giải ngân 5.800.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần Đại HY theo các Khế ước nhận nợ.

Trước khi thế chấp tài sản vay vốn ngân hàng, ngày 01/7/2013 Công ty cổ phần đại HY cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Tnh thuê ki ốt dịch vụ số 07 và số 08, nhà 02 tầng có diện tích một tầng trên một ki ốt là 4,3m x 12m = 51,6m^2. Việc cho thuê tài sản, hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản. Ngoài ra không có thỏa thuận nào khác.

Việc Công ty cổ phần Đại HY cho ông T bà Tnh thuê tài sản (ngày 01/7/2013) nhưng sau đến ngày 12/9/2014 lại dùng tài sản này thế chấp cho Ngân hàng là vi phạm khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ.

Theo khoản 1 Điều 3 Hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số: số 05-2013/TKO ký ngày 01/7/2013 quy định trách nhiệm và quyền hạn của bên A (Công ty Cổ phần Đại HY): "*Không được cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng của hàng và địa điểm đã cho thuê theo hợp đồng này cho bất cứ tổ chức hay cá nhân nào khác trong thời gian hợp đồng còn hiệu lực".*

Sau khi vay vốn ngân hàng, do không trả được gốc, lãi đến hạn nên Ngân hàng đã khởi kiện Công ty. Tòa án nhận dân thành phố B đã xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh B đã xét xử phúc thẩm buộc Công ty pH trả số tiền vay. Nếu không trả được sẽ phát mại tài sản thế chấp (trong đó có ki ốt số 07 và số 08) để trả nợ cho ngân hàng. Do Công ty cổ phần Đại HY không tự giác chấp hành nên Chi cục thi hành án dân sự thành phố B đã quyết định cưỡng chế thi hành và hợp đồng dịch vụ bán đấu giá tài sản với Công ty đấu giá hợp danh Bắc Nam. Sau khi tổ chức bán đấu giá, ngày 04/12/2020 toàn bộ tài sản bán đấu giá đã được bán cho Công ty cổ phần tư và đầu tư xây dựng Đức Giang (trong đó có ki ốt số 07 và 08).

Do Công ty cổ phần Đại HY không chịu bàn giao tài sản cho người trúng đấu giá nên ngày 10/3/2021, Chi cục thi hành án dân sự thành phố B tổ chức cưỡng chế và giao tài sản cho đơn bị trúng đấu giá. Các hộ gia đình cá nhân thuê

8 ki ốt đã bàn giao tài sản 8 ki ốt đã thuê của Công ty cổ phần Đại HY theo như yêu cầu của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Nay do Công ty cổ phần Đại HY bị thi hành án phát mại tài sản để trả nợ cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh khu công nghiệp Đình Trám nên ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt được ký ngày 01/7/2013 giữa Công ty Cổ phần Đại HY và ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tnh và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Về số tiền thuê 2 ki ốt: hai bên đều cho rằng tiền thuê là từ tiền mua bán vật liệu Công ty nợ gia đình ông T chuyển sang thành tiền thuê 2 ki ốt. Công ty đồng ý trả lại số tiền thuê ki ốt sau khi lấy tổng số tiền thuê trừ đi số tiền đã thuê tương ứng với thời gian thuê nhưng không đồng ý bồi thương thiệt hại. Công ty chỉ thừa nhận giá thuê 1 ki ốt là 250.000.000đ do hai bên thỏa thuận ngoài; không đồng ý với giá thuê được ghi vào trong hợp đồng thuê là 450.000.000đ/ 1 ki ốt. Lý do mà Công ty đưa ra là: Công ty có nợ số tiền mua nguyên vật liệu của ông T và bà Tnh nhưng không đến 1.350.000.000đ mà chỉ nợ khoảng 750.000.000đ; khi soạn thảo hợp đồng Công ty đã sửa lại từ mẫu cũ nên sẩy ra sai sót về giá thuê ghi trong hợp đồng, còn giá mà hai bên thỏa thuận là 250.000.000đ/1 ki ốt.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Điều 2 của hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ quy định về điều khoản Tnh toán thì bên B đã Tnh toán cho bên A. Việc Công ty cho rằng giá thuê là 250.000.000đ/1 ki ốt (không pH là 450.000.000đ/1ki ốt); Công ty chỉ nợ khoảng 750.000.000đ (không pH là 1.350.000.000đ); Nhưng Công ty không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho phản đối của mình là có căn cứ. Hội đồng xét xử xác định giá thuê 1 ki ốt là 450.000.000đ. Do vậy cần pH chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc Công ty cổ phần Đại HY pH trả lại cho ông Tnh và bà T số tiền còn lại tương ứng với thời gian thuê còn lại.

Về bồi thường thiệt hại: Do Công ty có lỗi dẫn tới tài sản bị phát mại và hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ pH chấm dứt nên cần buộc Công ty pH chịu bồi thương thiệt hại trên số tiền pH trả lại nhân với thời gian đã thuê (từ ngày ký hợp đồng 01/7/2013 đến ngày pH bàn giao cho cơ quan thi hành án là ngày 10/3/2021) nhân với lãi suất do Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm trả nợ là 0,75%/tháng, 9%/năm. Cụ thể như sau:

Thời gian thuê: kể từ ngày ký hợp đồng 01/7/2013 đến ngày 26/6/2051 làm tròn là 38 năm .

Giá thuê toàn bộ thời gian thuê trên một ki ốt là 450.000.000 đồng.

Giá thuê 1 năm/1 ki ốt là 450.000.000đ : 38 năm = 11.842.100 đồng.

Giá thuê 1 tháng/1 ki ốt là 11.840.100đ : 12 tháng = 986.840 đồng.

Thời gian đã thuê từ ngày 01/7/2013 đến 10/3/2021 là 7 năm 7 tháng 10 ngày.

Thời gian thuê còn lại của hợp đồng từ ngày 11/3/2021 đến 26/6/2051 là 30

năm 3 tháng 15 ngày.

Số tiền thuê còn lại Công ty pH trả lại cho ông T, bà Tnh là:

(30 năm 3 tháng 15 ngày) x (11.842.100đ/năm; 986.840đ/tháng) x 02 ki ốt = 717.433.900 đồng.

Số tiền bồi thương thiệt hại pH trả lại cho ông T, bà Tnh là:

717.433.900đ x (9%/năm, 0.75%/tháng, 0,025%/ngày) x (07 năm 07 tháng 10 ngày) = 491.442.200 đồng.

Tổng cộng: 717.433.900 đồng + 491.442.200 đồng = 1.208.876.100đồng *(Một tỷ hai trăm linh tám triệu tám trăm bẩy mươi sáu nghìn một trăm đồng).*

[3]. Về chi phí thẩm định tài sản quyết toán hết 3.000.000 đồng ông T đã tạm ứng số tiền này. Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên ông Công ty cổ phần Đại HY pH chịu số tiền này. Ông T được nhận lại số tiền này khi Công ty cổ phần Đại HY nộp.

[4]. *Về án phí:* Công ty cổ phần Đại HY pH chịu án phí về tuyên bố chấm dứt hợp đồng không có giá ngạch và án phí có giá ngạch về việc giải quyết hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng do yêu cầu của ông T được tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 156, Điều 157, Điều 158,Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Căn cứ Điều 419, khoản 5 Điều 422, Điều 472 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Khoản 9 Điều 6, điểm c khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đại HY.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt dịch vụ số 05-2013/TKO ký ngày 01/7/2013 giữa Công ty Cổ phần Đại HY và ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tnh đối với ki ốt số 07 và số 08 (gắn liền với diện tích 2.188,1m2 đất tại thửa đất (không số), tờ bản đồ (không số), địa chỉ thửa đất: Thôn Đồi Nên, xã Dĩnh Trì, thành phố B; Được UBND tỉnh B cấp Giấy CNQSDĐ số AP 095017 cấp ngày 27/02/2009).

Buộc Công ty Cổ phần Đại HY pH trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Tnh số tiền tổng cộng là 1.208.876.100 đồng *(Một tỷ hai trăm linh tám triệu tám trăm bẩy mươi sáu nghìn một trăm đồng).* Trong đó: Tiền thuê ki ốt còn lại là 717.433.900 đồng; tiền bồi thường thiệt hại là 491.442.900 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày

có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án là 10%/năm.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ tài sản: Buộc Công ty cổ phần Đại HY pH chịu 3.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Văn T được nhận lại 3.000.000 đồng khi Công ty cổ phần Đại HY nộp.

3. Về án phí: Công ty cổ phần Đại HY pH chịu 48.266.280 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 pH thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

Nơi nhận:
- TAND T. B;
- VKSND tỉnh B;
- VKS TP B,
- CCT dân sự TP.
- Các đương sự,
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Văn Trường

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