TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 57/2020/DS-ST
Ngày: 06/10/2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Hồng Thúy Liễu**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Lê Văn Thuận.**

2. Bà **Võ Thị Trâm.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Kim Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa: Ông **Bùi Quốc Việt** – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 504/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2020/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển X.**

Địa chỉ: Số 90, đường N, khu phố Y, phường Z, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông **Trương Anh T1** – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông **Nguyễn Văn T2** – Chức vụ: Giám đốc (theo văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020) (có mặt).

- Anh **Nguyễn Hiếu T3** – Chức vụ: Chuyên viên (theo văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020) (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Cẩm T**, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số 99, đường T, khu phố K, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển X (sau đây gọi tắt là Công ty) là chủ đầu tư dự án Trung tâm Thương mại L theo Hợp đồng B.O.T ngày 11/4/2002 được ký kết giữa Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay là Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành) và Công ty, nội dung hợp đồng thể hiện Công ty được thi công công trình dự án, khai thác sử dụng dự án, điều chỉnh, phân bổ mức giá thuê sạp, kiosque tại Trung tâm Thương mại L giai đoạn từ năm 2004 đến hết năm 2021 trong đó có các sạp T076, T098 và T160.

Ngày 28/10/2014, chị T có ký kết 03 Hợp đồng thuê sạp với Công ty về việc thuê các sạp T076, T098 và T160 tại khu A-B Trung tâm Thương mại L. Cả 03 hợp đồng thuê sạp nêu trên đã hết thời hạn vào ngày 31/10/2016 nhưng hai bên không thống nhất giá cho thuê mới, chị T vẫn tiếp tục sử dụng vị trí kinh doanh tại các sạp T076, T098 và T160 của Công ty để buôn bán giày dép mặc dù không tái ký hợp đồng với Công ty và không thanh toán tiền thuê cho Công ty.

Theo đơn khởi kiện, Công ty yêu cầu chị Nguyễn Thị Cẩm T di dời hàng hóa ra khỏi Trung tâm Thương mại L và hoàn trả mặt bằng vị trí sạp T076, T098, T160 cho Công ty; yêu cầu chị T thanh toán cho Công ty tiền thuê sạp T076, T098, T160 tính từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/10/2018 là 57.060.000 đồng và thanh toán tiền lãi phát sinh từ thời điểm hợp đồng thuê hết hiệu lực (ngày 30/10/2016) đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật (tiền lãi tạm tính là 16.661.520 đồng).

Ngày 10/8/2020, Công ty rút một phần yêu cầu khởi kiện, Công ty không yêu cầu chị T di dời hàng hóa ra khỏi Trung tâm Thương mại L và hoàn trả mặt bằng vị trí sạp T076, T098, T160 cho Công ty.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty chỉ yêu cầu chị T trả tiền thuê sạp T076, T098, T160 theo giá thuê của giai đoạn 2014-2016, cụ thể: Đơn giá thuê sạp T076 là 8.700.000 đồng/năm, giá thuê 02 năm là 17.400.000 đồng; đơn giá thuê sạp T098 là 8.700.000 đồng/năm, giá thuê 02 năm là 17.400.000 đồng và đơn giá thuê sạp T160 là 8.400.000 đồng/năm, giá thuê 02 năm là 16.800.000 đồng, tổng cộng là 51.600.000 đồng (Năm mươi mốt triệu sáu trăm nghìn đồng) và yêu cầu chị T phải trả tiền lãi chậm thanh toán phát sinh theo quy định pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – chị Nguyễn Thị Cẩm T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng chị không đến Tòa án để làm việc, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.***

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị Nguyễn Thị Cẩm T trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của đại diện Công ty về việc hai bên có ký kết hợp đồng thuê các sạp T076, T098, T160 giai đoạn 2014 – 2016 để kinh doanh giày dép. Đối với các hợp đồng thuê này thì chị T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Sau khi kết thúc hợp đồng thì chị T và Công ty không thống nhất giá thuê nên hai bên không có ký kết hợp đồng thuê giai đoạn 2016 – 2018. Chị T cho rằng trong giai đoạn từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/10/2018, chị T chỉ sử dụng 01 sạp T076 đến hết năm 2018 để chứa hàng tồn thanh lý, còn 02 sạp T098 và T160 thì chị không sử dụng từ năm 2017. Do đó, chị T chỉ đồng ý trả tiền thuê sạp T076 cho Công ty là 17.400.000 đồng (Mười bảy triệu bốn trăm nghìn đồng) nhưng không đồng ý trả tiền lãi chậm trả theo yêu cầu của Công ty. Đối với sạp T098 và T160 thì chị T không có sử dụng nên chị không đồng ý trả tiền thuê 02 sạp này cho Công ty.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến:***

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên Thẩm phán có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 472, 473, 481, 482, 357 Bộ luật Dân sự; Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển X số tiền thuê tài sản là 51.600.000 đồng và tiền lãi tính theo quy định của pháp luật từ ngày 01/11/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm; đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển X về việc yêu cầu chị T di dời tài sản, trả lại mặt bằng các sạp T076, T098, T160; tính án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện, Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển X yêu cầu chị Nguyễn Thị Cẩm T trả tiền thuê tài sản là vị trí kinh doanh các sạp T076, T098 và T160 tại Trung tâm Thương mại L nên tranh chấp giữa các đương sự là "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là chị Nguyễn Thị Cẩm T có địa chỉ cư trú tại số 99, đường T, khu phố K, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển X đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với chị T về việc di dời hàng hóa ra khỏi Trung tâm Thương mại L và hoàn trả mặt bằng vị trí các sạp T076, T098, T160 cho Công ty, việc rút yêu cầu do Công ty tự nguyện, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu này và đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê các sạp T076, T098 và T160 tại Trung tâm Thương mại L của Công ty, thấy rằng:

Chị T là tiểu thương thuê sạp để kinh doanh tại Trung Tâm Thương mại L nhiều năm, hợp đồng gần nhất chị ký kết thuê sạp kinh doanh là Hợp đồng số 244/HĐ-T-2014, Hợp đồng số 265/HĐ-T-2014, Hợp đồng số 324/HĐ-T-2014, cả 03 hợp đồng được ký kết vào ngày 28/10/2014 với mục đích thuê các sạp T076, T098 và T160 để chị T kinh doanh giày dép, thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 01/11/2014 đến ngày 31/10/2016 với giá thuê sạp T076 là 8.700.000 đồng/năm, giá thuê 02 năm là 17.400.000 đồng; giá thuê sạp T098 là 8.700.000 đồng/năm, giá thuê 02 năm là 17.400.000 đồng; giá thuê sạp T160 là 8.400.000 đồng/năm, giá thuê 02 năm là 16.800.000 đồng. Cả 03 hợp đồng đã tất toán xong. Sau khi 03 hợp đồng kết thúc thì giữa chị T và Công ty không thỏa thuận được giá thuê mới nên hai bên không ký kết hợp đồng khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị T trình bày chị có sử dụng sạp T076 đến hết năm 2018, không có sử dụng 02 sạp T098 và T160 từ năm 2017 nên chị T chỉ đồng ý trả tiền thuê cho Công ty là 17.400.000 đồng, phía đại diện Công ty xác định chị T có sử dụng 03 sạp T076, T098 và T160 trong giai đoạn từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/10/2018 để kinh doanh giày dép. Theo biên bản xác minh ngày 14/5/2020 thì Ban quản lý Trung tâm Thương mại L cung cấp: *"Trước đây, chị T có thuê các sạp T076, T098, T160 trong Trung tâm Thương mại L để buôn bán giày dép. Đến tháng 01/2019, chị T đã đóng cửa các sạp trên, không tiếp tục buôn bán tại các sạp này cho đến nay".* Thấy rằng, ngoài lời trình bày, chị T không có cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh việc chị không sử dụng 02 sạp T098, T160 trong giai đoạn từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/10/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm, chị T cũng thừa nhận chị không có thông báo cho Công ty thu hồi lại các sạp, không có thực hiện thủ tục bàn giao lại 02 sạp không sử dụng cho Công ty. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét lời trình bày của chị T.

Nhận thấy, tuy các bên không có ký kết hợp đồng thuê giai đoạn 2016 – 2018 nhưng người thuê có sử dụng tài sản thuê của bên cho thuê, do đó bên thuê (chị T) phải có nghĩa vụ trả tiền thuê cho bên cho thuê (Công ty) nên yêu cầu khởi kiện của Công ty đối với chị T là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét mức giá cho thuê do Công ty yêu cầu, thấy rằng: Khoảng thời gian từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/10/2018, hai bên không tiếp tục ký kết hợp đồng mới với mức giá thuê đã được Công ty điều chỉnh, do đó việc Công ty yêu

cầu chị T trả tiền thuê theo giá thuê cũ của hợp đồng liền kề trước đó (giai đoạn 2014 – 2016) là phù hợp nên chị T phải có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền thuê còn nợ là 51.600.000 đồng (Năm mươi mốt triệu sáu trăm nghìn đồng).

[3.3] Xét yêu cầu tính lãi của Công ty, thấy rằng: Việc chị T sử dụng các sạp T076, T098, T160 để kinh doanh từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/10/2018 mà không thanh toán khoản tiền thuê nào cho Công ty, đã ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty nên chị T phải có nghĩa vụ trả lãi. Nghĩa vụ trả lãi được tính từ ngày 01/11/2018 đến ngày xét xử là phù hợp. Do các bên không thỏa thuận về mức lãi suất nên căn cứ khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự, chị T phải có nghĩa vụ trả tiền lãi cho Công ty theo mức lãi suất 10%/năm. Từ ngày 01/11/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 06/10/2020 là 23 tháng 05 ngày nên tiền lãi được tính như sau: (51.600.000 đồng x 10%/12 tháng x 23 tháng) + (51.600.000 đồng x 10%/12 tháng/30 ngày x 05 ngày) = 9.961.666 đồng, làm tròn số là 9.962.000 đồng. Do đó, chị T phải có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền thuê 51.600.000 đồng và tiền lãi 9.962.000 đồng, tổng cộng là 61.562.000 đồng (Sáu mươi mốt triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

[4] Về án phí: Theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì chị T phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho Công ty là: 5% × 61.562.000 đồng = 3.078.100 đồng, làm tròn số là 3.078.000 đồng.

[5] Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 472, 473, 481, 357 của Bộ luật Dân sự; Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 Cổ phần Xây dựng và Phát triển X đối với chị Nguyễn Thị Cẩm T.

Buộc chị Nguyễn Thị Cẩm T có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển X số tiền thuê tài sản 51.600.000 đồng và tiền lãi 9.962.000 đồng, tổng cộng là 61.562.000 đồng (Sáu mươi mốt triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển X đối với chị Nguyễn Thị Cẩm T về việc yêu cầu di dời hàng hóa ra khỏi Trung tâm Thương mại L và hoàn trả mặt bằng vị trí các sạp T076, T098, T160. Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển X có quyền khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Cẩm T phải chịu 3.078.000 đồng (Ba triệu không trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.843.500 đồng (Một triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0008299 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Án dân sự sơ thẩm xử công khai, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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 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 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

(Đã ký)

Phạm Hồng Thúy Liễu

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.