

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **164/2023/DS-ST**

Ngày: 19/9/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt
bằng*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Hữu Hậu.

Bà Thiều Thị Phi Loan.

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Quang Minh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 774/2023/TLST - DS ngày 28 tháng 6 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 214/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 1451/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: tổ 18, A, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đinh Công T – Văn phòng Luật sư T, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần môi trường S.

Địa chỉ: đường H, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hùng N – chức vụ: Trưởng phòng Kinh doanh.

Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2023.

(bà H, ông T, ông N có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/01/2021, bà H có ký hợp đồng thuê 04 sạp tại Chợ đêm B với Công ty Cổ phần môi trường S (sau đây gọi tắt là Công ty) để kinh doanh mặt hàng lưu niệm, thời hạn thuê 01 năm (12 tháng), giá thuê 11.068.000đ/sạp/năm (922.333đ/sạp/tháng), thời hạn thanh toán 02 đợt, đợt 1 bà đã thanh toán số tiền thuê 04 sạp là 28.272.000đ tương đương 7,5 tháng, đợt 2 bà chưa thanh toán.

Sau khi ký hợp đồng thuê, bà H thực hiện việc kinh doanh. Tuy nhiên, đến ngày 05/5/2021, Công ty yêu cầu toàn bộ tiểu thương ngưng hoạt động để chống dịch Covid 19 cho đến khi có thông báo mới. Đến 01/01/2022, Công ty mới có thông báo cho tiểu thương hoạt động trở lại.

Do thực tế bà H chỉ hoạt động kinh doanh được 04 tháng nhưng bà đã đóng tiền thuê sạp cho 7,5 tháng. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Công ty trả lại cho bà số tiền thuê sạp đã thanh toán 3,5 tháng là: $3,5 \text{ tháng} \times 922.333\text{đ} \times 4 \text{ sạp} = 12.912.662\text{đ}$.

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Năm 2021, Công ty Cổ phần môi trường S (sau đây gọi tắt là Công ty) có ký hợp đồng cho bà Phạm Thị H thuê 04 sạp tại Chợ đêm B với đơn giá 11.068.000đ/sạp/năm, không chia theo tháng. Tuy nhiên, do năm 2021 dịch bệnh Covid 19 bùng phát, căn cứ văn bản số 4632/UBND-KGVX ngày 30/4/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phòng chống dịch, Công ty đã có văn bản về việc tạm ngưng hoạt động Chợ đêm từ ngày 05/5/2021 cho đến khi có thông báo mới.

Ngày 09/12/2021, tập thể tiểu thương đã có đơn đề xuất xin giảm tiền thuê sạp là 4.000.000đ/sạp/năm 2021 và tiền hoa chi những ngày ngừng kinh doanh. Công ty Cổ phần môi trường S đã đồng ý với đề xuất của tập thể tiểu thương và giảm tiền thuê sạp phần còn lại năm 2021 cho bà H số tiền 4.000.000đ/sạp, tương đương 16.000.000đ, miễn giảm hoa chi để hỗ trợ các tiểu thương do tình hình dịch Covid 19.

Do Công ty Cổ phần môi trường S đã thực hiện căn cứ vào quy định tại hợp đồng các bên đã ký và tình hình thực tế hoạt động tại Chợ đêm B năm 2021 nên Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa:

Vụ án là quan hệ pháp luật tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ khoản 2 Điều 351 BLDS, do thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng nên nguyên đơn được miễn trách nhiệm dân sự với việc thanh toán tiền thuê những ngày không được sử dụng sạp tại Chợ đêm B. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên Tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật, bị đơn không chấp hành đúng các thủ tục theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H.

Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Phạm Thị H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần môi trường S phải trả số tiền thuê sạp 3,5 tháng mà bà H đã đóng theo các hợp đồng thuê sạp số 001, 002, 004, 005/HDDV-CD/2021 ngày 01/01/2021 giữa bà H và Công ty Cổ phần môi trường S. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng” theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 472 Bộ luật dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có trụ sở tại thành phố B, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về xác định tư cách đương sự: Bà Phạm Thị H khởi kiện Công ty Cổ phần môi trường S về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, nên xác định bà H là nguyên đơn, Công ty Cổ phần môi trường S là bị đơn theo khoản 2, 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bà Phạm Thị H và Công ty Cổ phần môi trường S có ký hợp đồng thuê sạp tại Chợ đêm B số 001, 002, 004, 005/HĐDV-CD/2021 ngày 01/01/2021 để thuê 04 sạp số LN01, LN02, LN04, LN05. Theo hợp đồng, các bên thỏa thuận thời gian thuê là 01 năm (12 tháng), mức thu đầu tư chợ 01 năm là 11.068.000đ/sạp, thanh toán làm 2 đợt, thời hạn thanh toán đợt 1 từ ngày 15/12/2020 đến ngày 20/12/2020 số tiền 7.068.000đ/sạp, đợt 2 từ ngày 01/6/2021 đến ngày 06/6/2021 số tiền 4.000.000đ/sạp. Bà H đã thanh toán cho Công ty Cổ phần môi trường S số tiền thuê 04 sạp đợt 1 là $7.068.000đ \times 4 = 28.272.000đ$. Sau khi ký hợp đồng thuê sạp, bà H đã thực hiện việc kinh doanh. Tuy nhiên, đến ngày 05/5/2021, Công ty Cổ phần môi trường S yêu cầu toàn bộ tiểu thương ngưng hoạt động để chống dịch Covid 19 cho đến khi có thông báo mới. Đến ngày 01/01/2022, Công ty Cổ phần môi trường S mới có thông báo cho tiểu thương hoạt động trở lại. Nội dung này cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận.

Do thực tế chỉ kinh doanh 04 tháng (từ ngày 01/01/2021 đến ngày 04/5/2021) nên bà H khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần môi trường S trả lại cho bà số tiền thuê sạp 3,5 tháng bà đã thanh toán là $3,5 \text{ tháng} \times 922.333đ \times 4 \text{ sạp} = 12.912.662đ$.

Hội đồng xét xử nhận thấy, do tình hình dịch Covid 19 diễn biến phức tạp, ngày 02/5/2021, Bộ y tế đã ban hành công điện số 583/CD-BYT về việc thực hiện nghiêm các biện pháp phòng, chống dịch Covid 19; ngày 30/4/2021, UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 4558/UBND-KGVX về việc tạm dừng một số hoạt động để thực hiện công tác phòng, chống dịch Covid 19. Theo đó quy định không tổ chức các hoạt động tập trung đông người không cần thiết (các lễ hội, khu phố đi bộ, chợ đêm, ...), tạm dừng một số dịch vụ không thực sự cần thiết có nguy cơ cao lây lan dịch Covid 19... Căn cứ các văn bản chỉ đạo của Bộ y tế, UBND tỉnh Đồng Nai, Công ty Cổ phần môi trường S đã có thông báo số 218/TB-SZE-DVĐT ngày 04/5/2021 về việc ngừng hoạt động tại Chợ đêm từ ngày 05/5/2021 cho đến khi có thông báo mới. Đến ngày 01/01/2022 Chợ đêm mới được thông báo hoạt động trở lại.

Tại Điều 4 hợp đồng thuê sạp tại Chợ đêm B các bên thỏa thuận: Thời hạn cho thuê sạp 01 năm (một năm) kể từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2021. Tại Điều 3 hợp đồng các bên thỏa thuận: Mức thu đầu tư chợ 01 năm với tổng giá trị là 11.068.000đ/sạp/năm, thanh toán làm 2 đợt trong năm, đợt 1 số tiền 7.068.000đ, đợt 2 số tiền 4.000.000đ. Như vậy, giữa bà H và Công ty Cổ phần môi trường S thỏa thuận thời hạn thuê sạp là 12 tháng và thanh toán tiền cho 12 tháng vào 2 đợt, không thỏa thuận việc thanh toán tiền cho từng tháng sử dụng.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần môi trường S trả lại cho bà số tiền thuê sạp bà đã thanh toán thời gian bà không được sử dụng sạp là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, Điều 7 hợp đồng thuê sạp các bên thỏa thuận: Tất cả những trường hợp bất khả kháng xảy ra làm ảnh hưởng đến việc thực hiện toàn bộ hay một phần những điều khoản của hợp đồng này kéo dài, cả hai bên sẽ thảo luận với nhau để tìm biện pháp xử lý. Việc chợ đêm B dừng hoạt động từ ngày 05/5/2021 đến 31/12/2021 do tình hình dịch Covid 19 là sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên, việc miễn giảm tiền thuê sạp phải là sự thỏa thuận của các bên. Ngày 31/12/2021, các tiểu thương thuê sạp tại chợ đêm B đã có đơn xin miễn giảm tiền thuê sạp và tiền hoa chi trong thời điểm chợ ngừng kinh doanh. Ngày 18/02/2022, Công ty Cổ phần môi trường S đã có thông báo số 88/TB-SZE-DVĐT về việc không thu tiền thuê sạp phần còn lại của năm 2021 tại chợ đêm B. Theo đó, với số tiền 7.068.000đ/sạp đã thu đợt 1, do trong thời gian ngừng kinh doanh, các chi phí vẫn phát sinh như chi phí khấu hao dù sạp, lương quản lý, chi phí duy trì sửa chữa nhỏ hệ thống điện nước... nên phần thu đợt 1 đã tất toán, thông báo không thu tiền thuê sạp phần còn lại của năm 2021 số tiền 4.000.000đ/sạp (đợt 2) và tiền hoa chi những ngày ngừng kinh doanh. Công ty Cổ phần môi trường S không đồng ý với yêu cầu trả lại số tiền thuê sạp đã thanh toán của bà H do thời gian ngừng kinh doanh vẫn phát sinh các chi phí và số tiền thu đợt 1 đã được tất toán.

Từ những nhận định trên, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của bà H là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 645.633đ (12.912.662đ x 5%).

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 1 Điều 147; Điều 266; Điều 271 và khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 472; Điều 481 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*” đối với bị đơn Công ty Cổ phần môi trường S.

2. Về án phí:

- Bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 645.633 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí 322.817đ bà H đã nộp tại Biên lai thu số 08295 ngày 26/6/2023 của Chi thi hành án Dân sự thành phố Biên Hòa. Bà H còn phải nộp 322.816đ.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị đối với bản án:

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh ĐN;
- VKSND TP. Biên Hòa;
- CCTHADS TP. Biên Hòa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Thanh Thủy