

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VŨNG TÀU
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 07/2021/KDTM-ST

Ngày: 24-6-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng
thuê gian hàng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Trà My.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Văn Trường;
2. Ông Đặng Ngọc Thương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Lan Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thùy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 54/2020/TLST-KDTM ngày 17 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê gian hàng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2021/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2020/QĐ-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty CPKHCHN VN;

Địa chỉ trụ sở: Số 06, Đường 3/2, Phường 8, thành phố VT, tỉnh BR- VT.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Hoàng Đức T, sinh năm 1960, chức vụ: Tổng giám đốc là đại diện theo pháp luật.

- Ông Tôn Thất K, sinh năm 1964, chức vụ: Phó tổng giám đốc Công ty CPKHCHN VN, là đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền số 1366/UQ-KHCN ngày 17-11-2020 của Công ty CPKHCHN VN.

- Ông Lê Tuấn N, sinh năm 1982; địa chỉ: 21A TC, phường TN, thành phố VT, tỉnh BR-VT.

- Ông Đỗ Quang T, sinh năm 1968; địa chỉ: 106 TBT, Phường 8, thành phố VT, tỉnh BR-VT.

- Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1974; địa chỉ: 1906 Chung cư 21 tầng DII- II, TT CL, Phường 10, thành phố VT, tỉnh BR-VT;

- Ông T, ông N, ông T1 cùng là người được ủy quyền lại theo giấy ủy quyền số 1578/UQ-KHCN ngày 28-12-2020 của Công ty CPKHCN VN.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Bá H; địa chỉ: Số 221/7 Võ Thị Sáu, phường Thăng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: UBND tỉnh BR-VT.

Người đại diện hợp pháp của UBND tỉnh BR-VT:

- Ông Phan Văn M, chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT.

- Ông Nguyễn Hồng T2, chức vụ: Chuyên viên Chi cục Quản lý đất đai tỉnh BR-VT.

Là người được ủy quyền theo công văn số 2418/UBND-VP ngày 16-3-2021 của UBND tỉnh BR-VT.

(Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông T, ông N, ông T1 có mặt. Bị đơn vắng mặt. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông M, ông T2 vắng mặt có đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Đỗ Quang T, ông Nguyễn Quang T1, ông Lê Tuấn N là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02-01-2019, Công ty CPKHCN VN (gọi tắt là Busadco) và ông Nguyễn Bá H ký kết hợp đồng số 1H/2019/HĐ-CDL về việc thuê gian hàng tại chợ Du lịch Vũng Tàu (gọi tắt là hợp đồng số 1H) với nội dung: Busadco cho ông Nguyễn Bá H thuê 10 gian hàng F71-72-73-74 và G21-G22-23-24-25-26 với diện tích 60m² và mặt bằng phía sau gian hàng G21-G22-23-24-25-26 với diện tích 158m² tại chợ Du lịch Vũng Tàu, địa chỉ số 165A Thùy Vân, phường Thăng Tam, thành phố Vũng Tàu để bán hàng ẩm thực, ăn uống, hải sản; tổng giá trị hợp đồng là 13.740.000đ/tháng, trong đó giá trên không bao gồm các chi phí điện nước sử dụng thực tế, rác thải; thời hạn hợp đồng từ ngày 01-01-2019 đến ngày 31-12-2019.

Ngày 31-12-2019, Busadco và ông Nguyễn Bá H tiếp tục ký kết phụ lục hợp đồng số 01 về việc gia hạn thời gian hợp đồng 1H từ ngày 01-01-2020 đến hết ngày 30-6-2020 và điều chỉnh giảm giá trị hợp đồng xuống thành 11.100.000đ/tháng kể từ ngày 01-11-2019 đến khi kết thúc hợp đồng là ngày 30-6-2020.

Diện tích các gian hàng và mặt bằng mà Busadco cho ông H thuê tại chợ Du lịch Vũng Tàu nằm trong diện tích 36.988,4m² đất, có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Busadco (Công ty trách nhiệm hữu hạn thoát nước và phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cũ) thuê để đầu tư xây

dựng chợ Du lịch Vũng Tàu theo Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 14-11-2012 với thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 24-8-2012. Ngày 27-02-2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 381/QĐ-UBND về việc thu hồi đất chợ Du lịch kể từ ngày ban hành quyết định.

Tính từ ngày 01-01-2019 đến ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thu hồi đất chợ Du lịch Vũng Tàu (ngày 27-02-2020), ông H đã thanh toán cho Busadco số tiền chi phí điện nước sử dụng thực tế là 67.708.900đ, còn nợ 226.303.000đ, bao gồm: 181.000.000đ tiền thuê mặt bằng, 45.303.200đ tiền chi phí điện nước sử dụng thực tế (có bảng kê chi tiết kèm theo). Busadco và ông H cũng đã lập biên bản đối chiếu công nợ ngày 30-6-2020, trong đó ông H có trách nhiệm thanh toán cho Busadco số tiền còn nợ trên trước ngày 15-8-2020 nhưng ông H không thực hiện mặc dù Busadco đã nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu ông H thanh toán khoản nợ. Do đó, căn cứ hợp đồng số 1H và hợp đồng phụ lục; biên bản đối chiếu công nợ; nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 226.303.000đ và lãi suất tính từ ngày 30-6-2020 đến khi giải quyết xong vụ án theo mức lãi là 1.0625%/tháng.

Ngày 12-4-2021, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu ông H thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 226.303.000đ và không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc, tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do.

Ông Nguyễn Hồng T2 là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày:

Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập với ai trong vụ án, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết theo quy định pháp luật; đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc, phiên hòa giải, công khai chứng cứ và phiên xét xử của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên các ý kiến trình bày trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 226.303.000đ và không yêu cầu tính lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuân thủ đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự; bị đơn ông Nguyễn Bá H không tuân thủ đúng quy định pháp luật về tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố Vũng

Tàu đã thụ lý đúng thẩm quyền và tiến hành các thủ tục tố tụng đạt đối với các đương sự hợp lệ, việc Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Xét trình bày của nguyên đơn, các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

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 như sau:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ nội dung khởi kiện của nguyên đơn - Busadco yêu cầu ông Nguyễn Bá H trả nợ số tiền thuê mặt bằng và tiền chi phí điện nước sử dụng thực tế còn thiếu theo hợp đồng đã ký kết với mục đích kinh doanh nên hội đồng xét xử xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng thuê gian hàng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hợp đồng được ký kết tại địa chỉ trụ sở của nguyên đơn là thành phố Vũng Tàu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và giấy triệu tập cho bị đơn, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

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

[2.1] 10 gian hàng F71-72-73-74 và G21-G22-23-24-25-26 diện tích 60m² và mặt bằng phía sau gian hàng G21-G22-23-24-25-26 diện tích 158m² (gọi tắt là 10 gian hàng và mặt bằng) tại chợ Du lịch Vũng Tàu, địa chỉ số 165A Thùy Vân, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu nằm trong diện tích 36.988,4m² đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho Công ty trách nhiệm hữu hạn thoát nước và phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuê để đầu tư xây dựng chợ Du lịch Vũng Tàu theo Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 14-11-2012 với thời hạn là 10 năm kể từ ngày 24-8-2012 và được phê duyệt cho phép thực hiện thí điểm đầu tư, khai thác dự án Chợ du lịch Vũng Tàu theo công văn số 3529/UBND ngày 06-7-2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc đầu tư xây dựng Chợ du lịch Vũng Tàu và bãi đậu xe.

[2.2] Công ty trách nhiệm hữu hạn thoát nước và phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu có mã số doanh nghiệp là 3500614211, đăng ký lần đầu ngày 6-8-2008, được Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần, đăng ký thay đổi lần thứ 7 chuyển đổi thành Công ty CPKHCHN VN (viết tắt là Busadco) ngày 01-11-2018.

[2.3] Hợp đồng 1H và phụ lục hợp đồng 1H được ký kết giữa Busadco và ông Nguyễn Bá H có nội dung: Busadco cho ông H thuê 10 gian hàng và mặt bằng tại chợ Du lịch Vũng Tàu để bán hàng ẩm thực, ăn uống, hải sản với giá 13.740.000đ/tháng, không bao gồm các chi phí điện nước sử dụng thực tế, rác thải; thời hạn hợp đồng từ ngày 01-01-2019 đến ngày 31-12-2019; gia hạn thời gian hợp đồng 1H từ ngày 01-01-2020 đến hết ngày 30-6-2020 và điều chỉnh giảm giá trị hợp đồng xuống thành 11.100.000đ/tháng kể từ ngày 01-11-2019 đến khi kết thúc hợp đồng là ngày 30-6-2020.

Xét các mục [2.1], [2.2], [2.3], thì thấy Busadco ký kết hợp đồng số 1H và phụ lục với ông Nguyễn Bá H là hợp pháp; các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện; hình thức và nội dung hợp đồng không trái quy định của pháp luật. Do đó, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã ký kết.

[2.4] Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 381/QĐ-UBND về việc thu hồi đất chợ Du lịch Vũng Tàu kể từ ngày 27-02-2020, do đó thời gian gia hạn hợp đồng của phụ lục hợp đồng 1H chỉ có hiệu lực tới ngày 26-02-2020. Tuy nhiên, các đương sự trong vụ án không có ý kiến, yêu cầu liên quan đến thời hạn hợp đồng số 1H và phụ lục nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu các đương sự có tranh chấp thì dành quyền khởi kiện tại vụ án khác.

[2.5] Căn cứ hợp đồng số 1H, phụ lục hợp đồng và đơn khởi kiện của nguyên đơn xác định bị đơn ông Nguyễn Bá H có địa chỉ cư trú tại 221/7 Võ Thị Sáu, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đến bị đơn theo địa chỉ trên, nhưng bị đơn không có ý kiến và chứng cứ nộp cho Tòa án nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét ý kiến của bị đơn.

[2.6] Căn cứ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp gồm: biên bản đối chiếu công nợ; các phiếu thu; đơn khởi kiện; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định, Busadco có ký kết hợp đồng số 1H và phụ lục với ông Nguyễn Bá H; trong khoảng thời gian từ 01-01-2019 đến 27-02-2020, ông H đã thanh toán 67.708.900đ tiền chi phí điện nước sử dụng thực tế; còn nợ Busadco tổng số tiền thuê gian hàng, mặt bằng, chi phí điện nước sử dụng thực tế là 226.303.000đ trong đó: tiền thuê mặt bằng là 181.000.000đ và tiền chi phí điện nước sử dụng thực tế là 45.303.200đ. Việc Busadco yêu cầu ông H thanh toán số tiền nợ gốc 226.303.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 472, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ngày 12-4-2021 và tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ ý kiến rút một phần yêu cầu về việc không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi đối với khoản nợ gốc 226.303.000đ. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần đối với phần nguyên đơn rút yêu cầu.

[3] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ông H có trách nhiệm trả nợ cho Busadco nên phải chịu án phí sơ thẩm.

Busadco không phải chịu án phí, hoàn trả cho Busadco số tiền 5.800.000đ tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 40; Khoản 1 Điều 147; Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 472, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CPKHCHN VN.

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi của khoản nợ gốc 226.303.000đ (*hai trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm lẻ ba nghìn đồng*).

1.2. Buộc ông Nguyễn Bá H có nghĩa vụ trả cho Công ty CPKHCHN VN 226.303.000đ (*hai trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm lẻ ba nghìn đồng*) tiền nợ thuê gian hàng, mặt bằng, chi phí điện nước sử dụng thực tế.

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

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Ông Nguyễn Bá H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là: 11.315.150đ (*mười một triệu ba trăm mười lăm nghìn một trăm năm mươi đồng*).

Công ty CPKHCV VN không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn lại cho Công ty CPKHCV VN số tiền 5.800.000đồng (*năm triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2020/0007438 ngày 08-12-2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử theo trình tự phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP. Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Văn phòng TAND TP. Vũng Tàu;
- Lưu: Tòa DS; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trà My