TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN AN BIÊN** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 23/2018/DS-ST
Ngày: 01-6-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bình Đảo.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Bùi Minh Cảnh.

2. Bà Nguyễn Ngọc Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Minh Dương – Thư ký Toa an nhan dan huyen An Biên, tlnh Kien Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên tham gia phiên tòa: Không tham gia.

Ngày 01 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Biên, Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2018/TLST-DS, ngày 01 tháng 3 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2018/QĐXX-ST, ngày 09 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV N.

Địa chỉ: Số 166, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang M – Chức vụ: Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Phương N – cán bộ pháp lý của Công ty TNHH MTV Nam Dương. (Có mặt tại phiên tòa)

2- Bị đơn: Bà Lê Mỹ L, sinh năm: 1960. (Vắng mặt tại phiên tòa)

Địa chỉ: Khu phố , thị trấn T, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N cho rằng***: Công ty TNHH MTV N với bà Lê Mỹ L có ký hợp đồng thuê tài sản là mặt bằng

03 lô sạp số 76, 70, 69 với diện tích 20,6m^2, giá thuê lô 76 giá thuê 150.000.000 đồng, lô 70 giá thuê 150.000.000 đồng và lô 69 giá thuê là 210.000.000 đồng, thời hạn thuê là 35 năm, tại khu dân cư chợ T củ.

Nhưng bà Linh chỉ thanh toán được 355.000.000 đồng, còn nợ lại 155.000.000 đồng.

Nay Công ty TNHH MTV N yêu cầu bà Linh trả dứt điểm một lần số tiền thuê mặt bằng lô sạp vốn gốc 155.000.000 đồng và lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ theo Bộ luật dân sự năm 2005 từ ngày 21/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là 5 tháng 10 ngày với số tiền 6.200.000 đồng.

2- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Mỹ L trình bày: Giữa bà L với Công ty TNHH MTV N có ký hợp đồng thuê mặt bằng 03 lô sạp 76, 70, 69 với diện tích 20,6m^2, giá thuê lô 76 là 150.000.000 đồng, lô 70 giá thuê là 150.000.000 đồng và lô 69 giá thuê là 210.000.000 đồng, thời hạn thuê là 35 năm, tại khu dân cư chợ Thứ Ba củ.

Nay bà Linh đồng ý trả cho Công ty TNHH MTV N số tiền nợ thuê mặt bằng lô sạp vốn gốc là 155.000.000 đồng, thời gian trả dần cụ thể như sau: Ngày 21/5/2018 trả 30.000.000 đồng, ngày 21/6/2018 trả 30.000.000 đồng, ngày 21/7/2018 trả 30.000.000 đồng, ngày 21/8/2018 trả 30.000.000 đồng, ngày 21/9/2018 trả 35.000.000 đồng và xin không tính lãi.

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Nam Dương thực hiện quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự là thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Lê Mỹ L đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công Ty TNHH MTV N là ông Trần Phương N yêu cầu xét xử vắng mặt bị đơn bà Lê Mỹ Linh theo quy định pháp luật.

Căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn bà Lê Mỹ L.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn Công ty TNHH MTV N với bị đơn bà Lê Mỹ L là "Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê tài sản¿. Cụ thể nguyên đơn Công ty TNHH MTV N yêu cầu bị đơn bà Lê Mỹ Linh trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N số tiền thuê tài sản là mặt bằng lô sạp còn nợ 155.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định đến ngày xét xử sơ thẩm là 6.200.000 đồng.

[4] Về nội dung vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N với bị đơn bà Lê Mỹ L, cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N thống nhất xác định, giữa Công ty TNHH MTV N với bị đơn bà Lê Mỹ L có ký hợp đồng thuê tài sản là mặt bằng lô sạp tại khu dân cư chợ T củ, bà Lê Mỹ L đã thanh toán được 355.000.000 đồng, hiện còn nợ lại 155.000.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của Công ty TNHH MTV N yêu cầu bị đơn bà Lê Mỹ Linh trả cho Công ty TNHH MTV N số tiền thuê tài sản là mặt bằng lô sạp còn nợ 155.000.000 đồng và lãi suất 6.200.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Mỹ L đồng ý trả cho Công ty TNHH MTV N số tiền thuê tài sản là mặt bằng lô sạp còn nợ 155.000.000 đồng, nhưng xin trả dần cụ thể như sau: Ngày 21/5/2018 trả 30.000.000 đồng, ngày 21/6/2018 trả 30.000.000 đồng, ngày 21/7/2018 trả 30.000.000 đồng, ngày 21/8/2018 trả 30.000.000 đồng, ngày 21/9/2018 trả 35.000.000 đồng và xin không tính lãi.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy, giao dịch theo hợp đồng thuê tài sản là mặt bằng lô sạp tại chợ Thứ Ba củ giữa nguyên đơn Công ty TNHH MTV Nam Dương với bị đơn bà Lê Mỹ L là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật về nội dung và hình thức tại Điều 480 Bộ luật dân sự năm 2005 về "Hợp đồng thuê tài sản". Nhưng từ khi thuê đến nay bị đơn bà Lê Mỹ L không trả đủ tiền thuê cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết là vi phạm quy định tại Điều 489 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất thống nhất chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N. Buộc bị đơn bà Lê Mỹ L phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N số tiền nợ theo hợp đồng thuê tài sản là mặt bằng lô sạp mà hai bên đã ký kết với số tiền còn nợ lại là 155.000.000 đồng và lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ của số tiền 155.000.000 đồng được tính cụ thể như sau: Số tiền 155.000.000 đồng x 0,75% x 5 tháng 10 ngày = 6.200.000 đồng, tổng cộng tiền nợ gốc và lãi suất

161.200.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Xét yêu cầu xin trả dần của bị đơn bà Lê Mỹ L không được người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N chấp nhận, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[7] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV N được chấp nhận toàn bộ, nên án phí được Hội đồng xét xử xem xét như sau:

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 4.600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001409 ngày 01/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên.

Buộc bị đơn bà Lê Mỹ L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 161.200.000 đồng x 5% = 8.060.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 92, 147, 227, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 305, Điều 480 và Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng khoản 2 Điều Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nguyên đơn Công ty TNHH MTV N về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê tài sản" đối với bị đơn bà Lê Mỹ L.

2. Buộc bị đơn bà Lê Mỹ L phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N số tiền nợ theo hợp đồng thuê tài sản với số tiền 155.000.000 đồng và lãi suất 6.200.000 đồng, tổng cộng tiền nợ gốc và lãi suất là 161.200.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 4.600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001409 ngày 01/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên.

Buộc bị đơn bà Lê Mỹ L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 8.060.000 đồng.

Báo quyền kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH MTV N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bi đơn bà Lê Mỹ L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

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 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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- THADS huyện An Biên;
- Các đương sự;
- Lưu.

Trần Bình Đảo