

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ M
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 03/2021/KDTM-ST

Ngày: 19-4-2021.

V/v: T/c HĐ thuê địa điểm kinh doanh

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ M, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Hiền

2. Ông Đinh Công Trường

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Hoàng Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã M xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 27/2020/TLST-KDTM ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2021/QĐST-KDTM ngày 07 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S

Địa chỉ: Số 40 D, phường N, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn A – Chức vụ: Tổng giám đốc (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Trần Thị H - Chức vụ: Phó tổng giám đốc và Ông Nguyễn Văn M - Chức vụ: Trưởng ban quản lý chợ L (Theo văn bản ủy quyền số 551/UQ-SROUP/2020 ngày 26/12/2020)

(Bà H vắng mặt, ông M có mặt)

Bị đơn: Bà Lã Thị Đ, sinh năm 1960

Địa chỉ: Khu phố L, phường P, thị xã M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Chi nhánh Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S - Ban quản lý chợ L là chi nhánh của Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S.

Ngày 25/01/2013 giữa Chi nhánh Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S - Ban quản lý chợ L (gọi tắt là Công ty S) và bà Lã Thị Đ đã giao kết hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại chợ L với nội dung cơ bản sau: Công ty S cho bà Đ thuê 02 ô sạp số 153 và 154 tại khu vực ngoài trời chợ L với diện tích 4m²/01 sạp, mục đích thuê để bán rau, thời hạn thuê 47 năm tính từ ngày 25/01/2013 đến ngày 25/01/2060, giá thuê 35.909.637 đồng/ 01 sạp, thời hạn thanh toán là thanh toán một lần sau khi ký hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng, Công ty S đã bàn giao 02 ô sạp cho bà Đ thực hiện việc kinh doanh buôn bán, tuy nhiên bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê.

Cụ thể, bà Đ đã thanh toán cho Công ty S 04 lần với tổng số tiền là 30.000.000 đồng, được thể hiện tại các phiếu thu tiền như sau:

Lần một ngày 31/7/2014 thanh toán 10.000.000 đồng

Lần hai ngày 11/11/2013 thanh toán 10.000.000 đồng

Lần ba ngày 08/02/2018 thanh toán 5.000.000 đồng

Lần bốn ngày 30/6/2020 thanh toán 5.000.000 đồng

Đến nay bà Đ còn nợ Công ty S số tiền 41.819.274 đồng. Ngày 29/9/2020 giữa Công ty S và bà Đ đã ký biên bản xác nhận công nợ với số tiền 41.819.274 đồng, bà Đ cam kết sẽ thanh toán hết số tiền trên vào ngày 10/10/2020 nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Nay Công ty S khởi kiện yêu cầu bà Lã Thị Đ thanh toán tiền nợ là 41.819.274 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 06/4/2021 bị đơn bà Lã Thị Đ trình bày:

Bà xác nhận ngày 25/01/2013 giữa bà và Chi nhánh Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S - Ban quản lý chợ L đã giao kết hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại chợ L như nội dung người đại diện hợp pháp của Công ty S đã trình bày.

Thực hiện hợp đồng, bà đã nhận 02 ô sạp số 153 và 154 tại chợ L để kinh doanh bán rau đồng thời đã thanh toán cho Công ty S số tiền 30.000.000 đồng.

Bà xác nhận hiện nay còn nợ Công ty S số tiền 41.819.274 đồng, do việc kinh doanh không thuận lợi nên bà chưa thanh toán được số tiền trên cho Công ty S.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty S, bà xác nhận và đồng ý thanh toán cho Công ty S số tiền 41.819.274 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã M tham gia phiên tòa:

Qua nghiên cứu, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa dân sự sơ thẩm về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng thì thấy:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Đối với hội đồng xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng, thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ tại phiên tòa.

- Đối với nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành tốt các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Lã Thị Đ phải thanh toán cho Công ty S số tiền 41.819.274 đồng.

Về án phí: Bà Lã Thị Đ phải đóng án phí kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S khởi kiện yêu cầu bà Lã Thị Đ phải thanh toán số tiền còn nợ của hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh đã ký giữa hai bên. Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh”. Bị đơn bà Lã Thị Đ cư trú tại thị xã M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên theo quy định tại Điều 30, 35, 39 Bộ luật tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã M.

Quá trình tố tụng, bị đơn bà Lã Thị Đ có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng tại Tòa án, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2]. Nội dung:

[2.1] Xét tính pháp lý của hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh đã ký kết giữa các bên:

Chi nhánh Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S - Ban quản lý chợ L là tiền thân của Chi nhánh Công ty TNHH sản xuất thương mại xây dựng S - Ban quản lý chợ L trực thuộc sự quản lý của Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 3500784407-005, đăng ký lần đầu ngày 16/4/2012, thay đổi lần thứ nhất ngày 29/8/2018 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp, căn cứ ngành nghề kinh doanh mà Công ty S đã đăng ký thì Công ty S được quyền giao kết hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh thông qua Chi nhánh Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S - Ban quản lý chợ L và người đại diện hợp pháp của Chi nhánh.

Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 318/HĐ.ĐĐKD ngày 25/01/2013 giữa Chi nhánh Công ty TNHH sản xuất thương mại xây dựng S - Ban quản lý chợ L và bà Lã Thị Đ được ký dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, không trái quy định hay vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy:

Thực hiện hợp đồng, Công ty S đã bàn giao cho bà Đ 02 ô sạp số 153, 154 tại khu vực ngoài trời chợ L để bà Đ kinh doanh, tại Điều 2 của Hợp đồng quy định giá thuê là 35.909.637 đồng/01 ô sạp, tổng giá thuê của 02 ô sạp là 71.819.274 đồng, phương thức thanh toán là thanh toán 01 lần bằng tiền mặt, nhưng đến thời điểm hiện nay cả Công ty S và bà Đ đều xác nhận bà Đ chỉ mới thanh toán được cho Công ty S số tiền 30.000.000 đồng, còn nợ số tiền 41.819.274 đồng. Như vậy, bà Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận đã ký kết giữa các bên.

Quá trình tố tụng, bà Đ xác nhận còn nợ Công ty S số tiền 41.819.274 đồng, lời thừa nhận của bà Đ phù hợp với yêu cầu khởi kiện của Công ty S cũng như các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, do đó Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để xác định bà Lã Thị Đ còn nợ Công ty S số tiền 41.819.274 đồng, bà Đ đồng ý thanh toán cho Công ty S số tiền trên nên ghi nhận.

Từ những phân tích, nhận định trên cần buộc bà Lã Thị Đ thanh toán cho Công ty S số tiền nợ là 41.819.274 đồng.

[3]. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn bà Lã Thị Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 85, 292, 297 Luật thương mại;

Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S với bà Lã Thị Đ về “Tranh chấp hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh”.

Buộc bà Lã Thị Đ có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S số tiền nợ là: 41.819.274 đ (Bốn mươi một triệu tám trăm mười chín nghìn hai trăm bảy mươi bốn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bà Lã Thị Đ phải nộp số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

Hoàn trả lại cho Công ty TNHH tập đoàn đầu tư S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.045.000đ (Một triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006114 ngày 27/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. (Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai).

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKS ND tỉnh BR-VT;
- VKSND thị xã M;
- Chi cục THA DS thị xã M;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP/HS.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Phan Thu Hiền

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thu Hiền

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKS ND tỉnh BR-VT;
- VKSND thị xã M;
- Chi cục THA DS thị xã M;
- Những người tham gia tố tụng;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Lưu VP/HS.

Phan Thu Hiền