

Bản án số: 12/2021/KDTM-ST

Ngày 11-11-2021

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 Bùi Thị Ngát

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đặng Ngọc Thương

2. Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - 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 11 tháng 11 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 55/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 11/2021/QĐXXST-KDTM ngày 09-6-2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần Khoa học N

Địa chỉ trụ sở: đường N, phường M, thành phố V, tỉnh B.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Đức T- Chủ tịch HĐQT (vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tôn Thất Kh- Phó Tổng Giám đốc (vắng mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số 1366/UQ-KHCN ngày 17-11-2020)

- Đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn:

1. Ông Lê Tuấn Ngh, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: đường T, phường K, thành phố V, tỉnh B

2. Ông Đỗ Quang T, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: đường B, phường M, thành phố V, tỉnh B

3. Ông Nguyễn Quang Th, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: chung cư II, phường P, thành phố V, tỉnh B

(Theo Giấy ủy quyền số 09/UQ-KHCNVN ngày 06-01-2021)

Bị đơn: Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường G, phường Ng, thành phố V, tỉnh B

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh B

Địa chỉ: đường P, phường Tr, thành phố R, tỉnh B.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Phan Văn M; chức vụ: Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B (vắng mặt- có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Hồng Th; chức vụ: Chuyên viên Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (vắng mặt -có đơn xin xét xử vắng mặt).

(Theo giấy ủy quyền số 5774/UBND – VP ngày 25 tháng 5 năm 2021)

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 Th, ông Lê Tuấn Ngh là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần Khoa học N (viết tắt là Busadco) trình bày:

Ngày 02-01-2019, Công ty cổ phần Khoa học N (gọi tắt là Busadco) và ông Nguyễn Anh D ký hợp đồng số 1L/2019/HĐ-CDL (gọi tắt là Hợp đồng số 1L) về việc thuê gian hàng tại chợ Du lịch Vũng Tàu với nội dung: Busadco cho ông D thuê 20 gian hàng F30-31-32-33-34-35-36-37-38 và I37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 và mặt bằng phía sau gian hàng I39-40-41-42 với diện tích 250m² tại chợ Du lịch Vũng Tàu, địa chỉ số 165A đường Thùy Vân, phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu. Mục đích thuê để ông D bán hàng ẩm thực, ăn uống, hải sản, tổng giá trị hợp đồng thuê là 21.900.000đồng/tháng, trong đó giá trên không bao gồm các chi phí điện nước sử dụng thực tế, rác thải; thời hạn hợp đồng thuê từ ngày 01-01-2019 đến ngày 31-12-2019.

Đến ngày 31-12-2019, Busadco và ông D tiếp tục ký phụ lục hợp đồng số 01L về việc gia hạn hợp đồng số 1L từ ngày 01-01-2020 đến ngày 30-6-2020.

Diện tích các gian hàng và mặt bằng Busadco cho ông D thuê tại chợ Du lịch V nằm trong diện tích 36.988,4m² đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh B cho Busadco (Công ty TNHH thoát nước và phát triển đô thị tỉnh B) thuê để đầu tư xây dựng chợ Du lịch V 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 B ban hành Quyết định số 381/QĐ-UBND thu hồi diện tích 36.988,4m² đất xây dựng chợ Du lịch V kể từ ngày ban hành Quyết định.

Tính từ ngày 01-01-2019 đến ngày Ủy ban nhân dân tỉnh B thu hồi đất chợ

Du lịch V (ngày 27-02-2020), ông D đã thanh toán cho Busadco số tiền thuê gian hàng là 166.940.200 đồng, tiền chi phí điện nước sử dụng thực tế là 103.311.200 đồng, còn nợ số tiền là 244.232.050 đồng, bao gồm 139.659.800 đồng tiền thuê mặt bằng, 104.572.250 đồng tiền chi phí điện nước sử dụng thực tế (có bảng kê chi tiết kèm theo). Busadco và ông D cũng đã lập biên bản đối chiếu công nợ ngày 30-6-2020, trong đó ông D xác nhận còn phải thanh toán cho Busadco số tiền nợ trên trước ngày 15-8-2020 nhưng ông D không thực hiện mặc dù Busadco đã nhiều lần nhắc nhở, yêu cầu ông D thanh toán khoản nợ, việc ông D không thanh toán tiền thuê gian hàng là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông D thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 244.232.050 đồng và lãi suất tính từ ngày 30-6-2020 đến khi giải quyết xong vụ án theo mức lãi suất là 1.0625%/tháng.

Ngày 27-5-2021, nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi đối với bị đơn

Bị đơn ông Nguyễn Anh D mặc dù được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc nhưng đều vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng nên tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày ý kiến tại văn bản số 3265/STNMT- CCQLĐĐ và tại bản tự khai ngày 25-5-2021: Khu đất 36.988,4m² thuộc Dự án Chợ du lịch V tại phường T, thành phố V trước đây Chủ tịch UBND tỉnh B thu hồi và cho Công ty TNHH Thoát nước và Phát triển đô thị tỉnh B thuê theo Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 14-11-2012. Ngày 27-02-2020, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 381/QĐ-UBND về việc thu hồi 36.988,4m² của Công ty TNHH Thoát nước và Phát triển đô thị tỉnh B (nay là Công ty cổ phần Khoa học N). Kể từ ngày UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 381/QĐ- UBND nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh B không có bất cứ văn bản nào cho phép Công ty cổ phần Khoa học N tiếp tục khai thác, sử dụng các tài sản trên khu đất trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ủy ban nhân dân tỉnh B không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Quang T, ông Lê Tuấn Ngh giữ nguyên các ý kiến trình bày trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, cụ thể nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền nợ gốc là 244.232.050 đồng và rút yêu cầu tính lãi.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét trình bày của nguyên đơn, các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ đối với 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Công ty cổ phần Khoa học N là tổ chức có đăng ký kinh doanh, ông D thuê gian hàng để bán hàng ẩm thực, ăn uống, hải sản vì mục đích lợi nhuận nên Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại, quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng thuê gian hàng” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hợp đồng thuê gian hàng được ký kết tại địa chỉ trụ sở của nguyên đơn là thành phố V và nơi cư trú của bị đơn là thành phố V nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố V theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Theo hợp đồng thuê gian hàng số 1L, phụ lục số 01 về việc gia hạn hợp đồng số 1L và kết quả xác minh thì bị đơn ông Nguyễn Anh D hiện đang cư trú tại địa chỉ đường G, phường Ng, thành phố V, tỉnh B. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo địa chỉ nêu trên để bị đơn tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng ông Nguyễn Anh D vắng mặt lần thứ hai không có lý do nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt.

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

[2.1] Xét việc nguyên đơn rút yêu cầu đối với số tiền lãi, thấy rằng việc rút yêu cầu này của nguyên đơn là sự tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên chấp nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này.

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn, thấy rằng:

[2.2.1] Công ty TNHH Thoát nước và Phát triển đô thị tỉnh B được Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần, đăng ký thay đổi lần thứ 7 chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ N (gọi tắt là Busadco) ngày 01-11-2018.

[2.2.2] 20 gian hàng F30-31-32-33-34-35-36-37-38 và I37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 và mặt bằng phía sau gian hàng I39-40-41-42 với diện tích 250m² (gọi tắt là 20 gian hàng và mặt bằng) tại chợ Du lịch V, địa chỉ số 165A đường 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 B cho Busadco (Công ty TNHH thoát nước và phát triển đô thị tỉnh B) thuê để đầu tư xây dựng chợ Du lịch V theo Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 14-11-2012 với thời hạn thuê 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 V theo văn bản số 3529/UBND- VP ngày 06-7-2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc đầu tư xây dựng chợ Du lịch V và bãi đậu xe.

[2.2.3] Hợp đồng số 1L và phụ lục hợp đồng số 1L được ký kết giữa Busadco và ông D có nội dung: Busadco cho ông D thuê 20 gian hàng và mặt bằng để bán hàng ẩm thực, ăn uống, hải sản, với giá thuê là 21.900.000đồng/ tháng không bao gồm các chi phí điện nước sử dụng thực tế, rác thải; thời hạn thuê từ ngày 01-01-2019 đến ngày 31-12-2019, gia hạn thời gian hợp đồng số 1L từ ngày 01-01-2020 đến ngày 30-6-2020.

Xét các mục [2.2.1], [2.2.2], [2.2.3] thì thấy Busadco ký kết hợp đồng số 1L và phụ lục hợp đồng số 1L với ông D là có thật, được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung hợp đồng không trái với quy định của pháp luật. Do đó, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng kinh tế đã ký kết.

[2.2.4] Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 381/QĐ- UBND ngày 27-02-2020 thu hồi diện tích đất chợ Du lịch V kể từ ngày 27-02-2020. Do đó, thời gian gia hạn hợp đồng của phụ lục hợp đồng số 1L 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 1L và phụ lục hợp đồng số 1L nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu các đương sự có yêu cầu thì dành quyền khởi kiện tại vụ án khác.

[2.2.5] Xét, mặc dù Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn nhưng căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và căn cứ bao gồm biên bản đối chiếu công nợ lập ngày 30-6-2020, các phiếu thu và trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định, Busadco và ông D có ký kết hợp đồng số 1L và phụ lục hợp đồng số 1L trong khoảng thời gian từ ngày 01-01-2019 đến ngày 27-02-2020, ông D đã thanh toán số tiền thuê gian hàng là 166.940.200 đồng và tiền chi phí điện nước sử dụng thực tế là 103.311.200 đồng, còn nợ Busadco tổng số tiền là 244.232.050 đồng, bao gồm 139.659.800 đồng tiền thuê mặt bằng, 104.572.250 đồng tiền chi phí điện nước sử dụng thực tế. Căn cứ vào Điều 472, 481 Bộ luật Dân sự thấy yêu cầu của Busadco yêu cầu ông D thanh toán cho Busadco số tiền nợ gốc 244.232.050 đồng là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận

[3]. Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 472, Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần Khoa học N về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê gian hàng” đối với bị đơn ông Nguyễn Anh D.

[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 244.232.050 đồng (hai trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm ba mươi hai ngàn, không trăm năm mươi đồng).

[2]. Buộc ông Nguyễn Anh D có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần Khoa học N số tiền 244.232.050 đồng (hai trăm bốn mươi bốn triệu, hai trăm ba mươi

hai ngàn, không trăm năm mươi 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 án 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 Anh D phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 12.211.602 đồng (mười hai triệu, hai trăm mười một ngàn, sáu trăm lẻ hai đồng).

- Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ N không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn lại cho Công ty Cổ phần Khoa học Công nghệ N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 6.300.000 đồng (sáu triệu, ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007437 ngày 08-12-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày tuyên án, 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 tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND Tp. V;
- TAND tỉnh B;
- Chi cục THADS Tp. V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Ngát

