

Bản án số: 141/2024/DS-ST

Ngày 17 – 6 – 2024

V/v tranh hợp đồng thuê tài sản

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lương Tiến Sĩ

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Hà Trọng Tâm

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:**

Bà Tiết Ánh Hồng - Kiểm sát viên .

Trong ngày 17 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2024/TLST-DS, ngày 26 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 165/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự :

*Nguyên đơn:* Nhà Thiếu Nhi tỉnh A; Địa chỉ: 99, Phan Ngọc Hiền, phường B, thành phố C tỉnh A.

*Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn :* Ông Huỳnh Chí D, chức vụ: giám đốc

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn :* Ông Lê Mộng H, chức vụ : phó giám đốc.

*Bị đơn:* ông Nguyễn Ngọc T; Cư trú tại : 314, đường Phan Ngọc Hiền, khóm D, Phường G, thành phố C, tỉnh A. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN :**

Đại diện nguyên đơn ông Lê Mộng H trình bày : Ngày 26/6/2020 ông Nguyễn Ngọc T ký hợp đồng thuê tài sản công số 58/2020/HĐ-NTN ngày 26/6/2020 với giám đốc Nhà thiếu nhi tỉnh A để thuê mặt bằng quán cà phê diện tích 513,4m<sup>2</sup> tại Nhà thiếu nhi tỉnh A, với giá thuê 65.000.000đ/ tháng, thời gian thuê từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2022. Trong thời gian thuê, có tháng 7,8,9,10 và tháng 12/2021 ông Nguyễn Ngọc T không thanh toán số tiền thuê là 325.000.000đ.

Nhà thiếu nhi tỉnh A mời ông T đến làm việc về khoản tiền trên nhưng ông T vắng mặt và đến nay ông T vẫn chưa thanh toán khoản tiền trên. Nhà thiếu nhi tỉnh A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T thanh toán số tiền 325.000.000đ, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Đối với ông Nguyễn Ngọc T Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên vụ án được tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau về chấp hành pháp luật của thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đối với bị đơn không thực hiện đúng theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự nên từ tự tước đi quyền, lợi ích hợp pháp của mình. Về nội dung đề nghị căn cứ các Điều 472, 473, 481 Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả tiền thuê mặt bằng cho Nhà thiếu nhi tỉnh A số tiền 325.000.000đ. Về án phí các đương sự chịu theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN :**

[1] Về thủ tục tố tụng : Ông Nguyễn Ngọc T là bị đơn đã được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

[2] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là hợp đồng thuê tài sản, cụ thể là phần mặt bằng diện tích đất 513,4m<sup>2</sup> tại Nhà thiếu nhi tỉnh A thuộc phường B, thành phố C, tỉnh A.

[3] Nội dung tranh chấp giữa các bên là thỏa thuận thuê mặt bằng quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn cho rằng bị đơn thuê quyền sử dụng đất không thanh toán tiền thuê các tháng 7,8,9,10 và tháng 12/2021, với số tiền thuê là 325.000.000đ. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền trên.

Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng việc nguyên và bị đơn có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất là có thật xảy ra, điều này được thể hiện tại hợp đồng thuê tài sản công mà đôi bên ký kết vào ngày 26/6/2020. Quá trình thực hiện hợp đồng phía nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm thời gian thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất. Còn phía bị đơn thì quá trình giải quyết vụ án vắng mặt và cũng không có ý kiến gì về việc này nên tự tước đi quyền và lợi ích hợp pháp của mình, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận theo trình bày của nguyên đơn là có cơ sở. Bởi lẽ, tại Điều 3 của hợp đồng quy định: phương thức, thời hạn, địa điểm thanh toán : “ ...2.1. Bên B nộp tiền thuê tài sản theo tháng; 2.2. Bên B nộp tiền thuê trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày đầu của tháng... ”

Như vậy với quy định trên, phía bị đơn không trả tiền thuê quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đúng theo thỏa thuận là đã vi phạm nghĩa vụ của mình theo hợp đồng đã ký kết. Do đó việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê mặt bằng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí bị đơn phải chịu theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH :**

Căn cứ Điều 351, 472, 481 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho Nhà thiếu nhi tỉnh A số tiền 325.000.000đ

*Kể từ ngày Nhà thiếu nhi tỉnh A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Ngọc T không thi hành khoản tiền nêu trên thì phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.*

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Nguyễn Ngọc T phải chịu 15.250.000đ ( chưa nộp ). Nhà thiếu nhi tỉnh A không phải chịu, ngày 16/01/2024 đã dự nộp 8.125.000đ tại lai số 0007941 được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

*Trường hợp bản án 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 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.*

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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

*Nơi nhận:*

- TAND Tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ;
- Lưu Án văn (VPTANDTPCM);
- Lưu VT ( TM:TANDTPCM ).

**Lương Tiên Sĩ**