

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 149/2024/DS-ST
Ngày 21 – 6 – 2024
(V/v tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 toà: Bà Lê Thị Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp;

Ông Nguyễn Hoàng Kha.

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Bích Như, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên toà:** Bà Tiết Ánh Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 68/2024/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 132/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Nhà thiếu nhi M;

Địa chỉ trụ sở: đường P, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Mộng H, sinh năm 1971 theo Giấy ủy quyền ngày 02/5/2024 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp N, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:** Hộ kinh doanh Huỳnh Thanh T- Do ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1969 làm chủ (có mặt).

Địa chỉ cư trú: đường N, khóm B, phường S, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/11/2016 Nhà thiếu nhi M và Hộ kinh doanh Huỳnh Thanh T thỏa thuận ký kết 02 Hợp đồng số 98/HĐ/NTN ngày 29/11/2016, giá thuê 7.800.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm, tính từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 01/12/2021; Hợp đồng số 68/HĐ/NTN ngày 28/12/2018, giá thuê 1.725.000đ/tháng, thời hạn thuê 03 năm 02 tháng tính từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 28/02/2022. Mục đích thuê của 02 hợp đồng: Đầu tư trò chơi trong khuôn viên nhà thiếu nhi và trò chơi Thiên Nga đập nước.

Trong thời gian thuê, bị đơn còn nợ nữa tháng 6/2021 và tháng 7, 8, 9, 10, 11, 12/2021 không thanh toán với số tiền 61.913.000đ của 02 Hợp đồng số 98 và Hợp đồng số 68 như đã ký kết. Nhà thiếu nhi M có thông báo về việc nộp tiền nhưng ông T không thực hiện. Vì vậy nay Nhà thiếu nhi M yêu cầu Hộ kinh doanh Huỳnh Thanh T - Do ông Huỳnh Thanh T làm chủ phải thanh toán số tiền 61.913.000đ (Sáu mươi một triệu chín trăm mười ba nghìn đồng) theo 02 hợp đồng đã ký kết.

- *Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và được bổ sung tại phiên tòa, ông Huỳnh Thanh T trình bày:*

Ông thừa nhận vào ngày 29/11/2016 và ngày 28/12/2018 ông có ký 02 Hợp đồng số 98/HĐ/NTN và Hợp đồng số 68/HĐ/NTN với Nhà thiếu nhi M, giá thuê, thời hạn thuê và mục đích thuê tài sản như đại diện nguyên đơn trình bày. Khoảng cuối tháng 5/2021 do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid-19, thực hiện thông báo của Nhà thiếu nhi và Ủy ban nhân dân phường 5, thành phố Cà Mau về việc tạm ngưng hoạt động để áp dụng các biện pháp phòng chống dịch bệnh, theo đó cơ sở đã tạm ngưng hoạt động khoảng 01 tháng, đến khoảng tháng 7/2021 dịch bệnh bùng phát dữ dội, thực hiện chỉ thị 15-CT/TTg và 16-CT/TTg của Thủ tướng chính phủ, Nhà thiếu nhi ra thông báo cấm kinh doanh, mua bán trong phạm vi nhà thiếu nhi và khóa tất cả các cổng.

Thực hiện theo yêu cầu của Nhà thiếu nhi, ông đã ngưng hoạt động của cơ sở đến ngày 09/01/2022 nhà thiếu nhi cho phép hoạt động trở lại nhưng Hợp đồng đã hết hạn và còn nợ từ tháng 7/2021 đến tháng 12/2021. Trong khoảng thời gian tháng 4/2022 Nhà thiếu nhi thông báo nộp tiền thuê mặt bằng đối với cơ sở. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của dịch bệnh, hoạt động kinh doanh của cơ sở bị thua lỗ kéo dài. Theo các Thông báo nhà thiếu nhi thông báo ông phải nộp số tiền 61.913.000đ ông không đồng ý nộp số tiền trên với lý do ông thực hiện việc ngưng hoạt động của cơ sở là theo Thông báo của nhà thiếu nhi. Vì vậy nay ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán số tiền 61.913.000đ. Trường hợp buộc thanh toán số tiền 61.913.000đ ông yêu cầu Nhà thiếu nhi cho hoạt động bù lại khoảng thời gian bị ngưng là 6,5 tháng không thu tiền thêm.

Tại phiên tòa:

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng các Điều 472, 474, 481 Bộ luật dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 25.400.000đ trong khoảng thời gian cơ sở hoạt động trở lại.

+ Án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết: Nhà thiếu nhi M ký hợp đồng với Hộ kinh doanh Huỳnh Thanh T - Do ông Huỳnh Thanh T làm chủ. Nội dung: Cho thuê mặt bằng để kinh doanh khu vui chơi giải trí, do đó quan hệ pháp

luật tranh chấp giữa các bên đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

[2] Về nguồn gốc đất cho thuê:

Nhà thiếu nhi M được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau phê duyệt Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê tại Nhà thiếu nhi M tại Quyết định số: 910/QĐ-UBND ngày 22/5/2020, diện tích cho thuê mặt bằng khu vui chơi thiếu nhi (vị trí số 5, 6) tọa lạc tại phường 5, thành phố Cà Mau với mục đích Đầu tư trò chơi trong khuôn viên nhà thiếu nhi và trò chơi Thiên Nga đập nước trong đó có Cơ sở Huỳnh Thanh T trúng đấu giá.

[3] Về nội dung vụ án:

Nhà thiếu nhi M và Hộ kinh doanh Huỳnh Thanh T do ông Huỳnh Thanh T làm chủ thỏa thuận ký kết 02 Hợp đồng 98/HĐ/NTN ngày 29/11/2016, giá thuê 7.800.000đ/tháng, thời hạn thuê là 05 năm, tính từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 01/12/2021; Hợp đồng số 68/HĐ/NTN ngày 28/12/2018, giá thuê 1.725.000đ/tháng, thời hạn thuê 03 năm 02 tháng tính từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 28/02/2022. Mục đích thuê: Đầu tư trò chơi trong khuôn viên nhà thiếu nhi và trò chơi Thiên Nga đập nước. Quá trình các bên thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán đầy đủ cho nguyên đơn. Tuy nhiên, chỉ có ½ tháng 6/2021 và tháng 7, 8, 9, 10, 11, 12/2021 ông T không thanh toán và còn nợ số tiền 61.913.000đ của cả 02 hợp đồng nên nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán. Đối với bị đơn thừa nhận có ký 02 Hợp đồng, thời gian thuê, giá tiền thuê và còn nợ 6,5 tháng tiền thuê với số tiền 61.913.000đ như đại diện nguyên đơn trình bày. Lý do bị đơn không thanh toán là vào thời gian trên thành phố Cà Mau phòng chống dịch Covid-19 nên cơ sở ngưng hoạt động để phòng chống dịch.

Các đương sự thống nhất nhau về thời gian ký kết Hợp đồng, mục đích, giá tiền, thời hạn thuê và số tiền chưa thanh toán là 61.913.000đ. Vấn đề các đương sự chưa thống nhất là số tiền 61.913.000đ trách nhiệm phải thanh toán hay được miễn giảm. Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ các chứng cứ, tài liệu thu thập được thể hiện vào thời điểm tháng 6/2021 đến ngày 18/7/2021 thực hiện phòng chống dịch, giai đoạn từ ngày 19/7/2021 đến ngày 20/8/2021 thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng chính phủ. Giai đoạn từ ngày 21/8/2021 thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch Covid-19 trong tình hình mới, theo đó Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau, Nhà thiếu nhi M có nhiều thông báo đối với tỉnh Cà Mau nói chung và khu trò chơi tại Nhà thiếu nhi nói riêng tạm ngưng hoạt động, đến ngày 11/10/2021 Nhà thiếu nhi M có thông báo số 25-TB/NTN cho phép các dịch vụ ăn uống, giải khát trong khuôn viên Nhà thiếu nhi được hoạt động trở lại từ ngày 12/10/2021. Điều này cho thấy khu vui chơi là nơi tập trung đông người, trong khi dịch bệnh diễn biến phức tạp nên tất cả đều tạm ngưng theo Thông báo của cơ quan có thẩm quyền. Đối chiếu quy định của pháp luật quy định tài sản công tại đơn vị sự nghiệp công lập được sử dụng vào mục đích cho thuê Nghị định 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 không quy định việc miễn, giảm giá cho thuê tài sản trong trường hợp cho thuê tài sản theo hình thức đấu giá. Tuy nhiên, đây là thiên tai, dịch bệnh diễn biến phức tạp bất khả kháng, khi thỏa thuận ký kết hợp đồng các bên không lường trước được, việc Hộ kinh

doanh Huỳnh Thanh T tạm ngưng hoạt động kinh doanh là ngoài ý muốn nên có sự sẽ chia khó khăn cùng với hộ kinh doanh đã trúng đấu giá trong thời gian dịch bệnh; do đó, trong khoảng thời gian tạm ngưng phòng chống dịch cơ sở được miễn nộp. Vì vậy trong thời gian hoạt động trở lại (00 giờ ngày 12/10/2021 đến ngày 31/12/2021) là 02 tháng 20 ngày bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn theo hợp đồng đã ký.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

Hợp đồng số 98/HĐ/NTN ngày 29/11/2016 giá thuê 7.800.000đ x 02 tháng 20 ngày = 20.800.000đ;

Hợp đồng số 68/HĐ/NTN ngày 28/12/2018 giá thuê 1.725.000đ x 02 tháng 20 ngày = 4.600.000đ.

Tổng 02 khoảng: 25.400.000đ. Số tiền này bị đơn có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết không phát sinh nên không xem xét.

[5] Về án phí do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Đối với nguyên đơn được miễn nộp theo quy định tại Điều 11 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 468, 472, 474, 481 Bộ luật Dân sự; các Điều 11, 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc Hộ kinh doanh Huỳnh Thanh T do ông Huỳnh Thanh T làm chủ có trách nhiệm thanh toán cho Nhà thiếu nhi M tổng số tiền 25.400.000đ (Hai mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn kiện đòi bị đơn số tiền chênh lệch là 36.513.000đ.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Hộ kinh doanh Huỳnh Thanh T - Do ông Huỳnh Thanh T làm chủ phải chịu án phí 1.270.000đ (chưa nộp).

+ Nhà thiếu nhi M không phải chịu án phí, ngày 16/01/2024 Nhà thiếu nhi M đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.548.000đ theo Biên lai thu số 0007940 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau nên được nhận lại.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên 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, 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;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THA DS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)
Lê Thị Thu**