

Bản án số: 222/2024/DS-ST
Ngày 13 – 8 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA 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 Nguyễn Văn Linh
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trương Ánh Hoa
Bà Đoàn Thị Bảy

- Thư ký phiên tòa: 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 tòa: Bà Tiết Ánh Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 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: 70/2024/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 284/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau. Địa chỉ trụ sở: Số I, đường P, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Mộng H, chức vụ: Phó Giám đốc theo Giấy ủy quyền ngày 06/8/2024. Có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH D. Địa chỉ trụ sở chính: Số A, đường L, khóm C, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành L; chức danh: Giám đốc. Có mặt.

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:

Công ty TNHH D là đơn vị trúng thầu. Ngày 22/11/2012, Nhà thiếu nhi tỉnh C và Công ty TNHH D (gọi tắt: Công ty D) thỏa thuận ký kết Hợp đồng số 99/HĐ/NTN ngày 22/11/2012, giá thuê theo hợp đồng là 4.000.000 đồng, thời hạn thuê là 10 năm, tính từ ngày ký hợp đồng ngày 01/01/2013 đến hết ngày 01/12/2021; Mục đích thuê của hợp đồng: Đầu tư ăn uống (thức ăn nhanh) và đồ chơi trong khuôn viên Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau. Diện tích đất cho thuê là: 368m² tại vị trí nối tiếp cầu vệ sinh phía sau Hội trường Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau. Đến ngày 01/3/2021 hai bên thỏa

thuận lại giá thuê 7.6500.000 đồng/tháng.

Trong thời gian thuê, bị đơn còn nợ tháng 7, 8, 9, 10 và tháng 12/2021, Công ty không thanh toán với số tiền 38.285.000 đồng theo hợp đồng. Ngày 11/9/2022, Nhà thiếu nhi tỉnh C có mời Công ty đến làm việc và trao đổi về số tiền nêu trên, nhưng Công ty không thanh toán. Nay Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau yêu cầu Công ty TNHH D thanh toán số tiền 38.285.000 đồng.

- Tại bản tự khai và được bổ sung tại phiên tòa, Công ty TNHH D trình bày:

Ngày 22/11/2012 Công ty có ký Hợp đồng số 99/HĐ/NTN với Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau, giá thuê, thời hạn thuê và mục đích thuê tài sản như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng. Khoảng cuối tháng 5/2021 do dịch bệnh bùng phát và ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid-19, thực hiện thông báo của Nhà thiếu nhi và Ủy ban nhân dân phường E, thành phố C về việc tạm ngưng hoạt động để áp dụng các biện pháp phòng chống dịch, theo đó Công ty đã tạm ngưng hoạt động tháng 7/2021 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 ra vào.

Thực hiện theo yêu cầu của Nhà thiếu nhi, Công ty 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 07, 08, 09, 10 và tháng 12/2021. Trong khoảng thời gian này không thực hiện hợp đồng, không thực hiện được mục đích của hợp đồng theo thông báo của Nhà thiếu nhi, nhưng ngày 11/9/2022 Nhà thiếu nhi thông báo nộp tiền thuê mặt bằng đối với công ty với số tiền 38.285.000 đồng. Công ty không đồng ý trả tiền thuê các tháng 7, 8, 9, 10/2021 do tình hình dịch bệnh, yêu cầu xem xét theo quy định. Đồng ý trả tiền thuê mặt bằng tháng 12/2021 với số tiền 7.650.000 đồng.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- 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 tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn 20 ngày của tháng 10/2021 bằng 5.000.000 đồng và tháng 12/2021 là 7.650.000 đồng với tổng số tiền 12.650.000 đồng. Về án phí xử lý theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn và bị đơn yêu cầu Tòa án không công khai chứng cứ và hòa giải vụ án nên vụ án thuộc trường hợp không hòa giải được theo quy định tại điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án không mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải vụ án mà đưa ra xét xử là đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp của đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau thụ lý và đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc mặt bằng đất cho thuê: Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau được Ủy ban nhân dân tỉnh C phê duyệt Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích cho thuê tại Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau tại Quyết định số: 910/QĐ-UBND ngày 22/5/2020, diện tích cho thuê mặt bằng khu vui chơi thiếu nhi 368m² tại vị trí tiếp nối cầu vệ sinh phía sau Hội trường nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau tọa lạc tại phường E, thành phố C với mục đích Đầu tư mở rộng bán ăn uống thức ăn nhanh và đồ chơi trẻ em phục vụ thanh thiếu nhi.

[2.2] Về nội dung tranh chấp: Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau và Công ty TNHH D ký Hợp đồng số 99/HĐ/NTN ngày 22/11/2012, giá thuê 4.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 10 năm, tính từ ngày hợp đồng có hiệu lực ngày 01/01/2013 đến hết ngày 01/12/2021. Diện tích đất cho thuê mặt bằng khu vui chơi thiếu nhi 368m² tại vị trí tiếp nối cầu vệ sinh phía sau Hội trường nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau tọa lạc tại phường E, thành phố C với mục đích đầu tư mở rộng bán ăn uống thức ăn nhanh và đồ chơi trẻ em phục vụ thanh thiếu nhi. Đến ngày 01/3/2021 hai bên thỏa thuận điều chỉnh lại giá thuê 7.650.000đ/tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã thanh toán đầy đủ cho nguyên đơn. Tuy nhiên, còn tiền thuê mặt bằng của tháng 07, 08, 09, 10 và tháng 12/2021 với tổng số tiền là 38.285.000 đồng bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán, bị đơn không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

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

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê mặt bằng còn thiếu tháng 07, 08, 09, 10, và tháng 12/2021 với tổng số tiền 38.285.000 đồng.

Xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất nhau về thời gian ký kết Hợp đồng, mục đích, giá tiền, thời hạn thuê và số tiền chưa thanh toán là 38.285.000 đồng. Vấn đề nguyên đơn, bị đơn chưa thống nhất là số tiền 38.285.000 đồng trách nhiệm phải thanh toán hay được miễn giảm theo quy định.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, thể hiện vào ngày 05/5/2021 Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau ban hành thông báo số 10 – TB/NTN, đề nghị Chủ các cơ sở kinh doanh dịch vụ trong khuôn viên Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau thực hiện tạm ngừng hoạt động để phòng chống dịch kể từ 00 giờ ngày 06/5/2021 cho đến khi có thông báo mới theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng chính phủ. Đến ngày 11/10/2021 Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau có thông báo số 25-TB/NTN cho phép Chủ cơ sở kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát trong khuôn viên Nhà thiếu nhi được hoạt động trở lại từ ngày 12/10/2021. 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, nhưng từ 06/5/2021 đến ngày 11/10/2021 do Công ty D ngưng hoạt động theo thông báo của Nhà thiếu nhi tỉnh C do tình hình dịch bệnh được xem là các bên thỏa thuận tạm ngừng thực hiện hợp đồng trong thời gian dịch bệnh bùng phát, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên theo hợp đồng. Hơn nữa, các bên không thực hiện được hợp đồng là thiên tai, dịch bệnh diễn biến phức tạp là do sự kiện bất khả kháng, tại thông báo của Nhà thiếu nhi tỉnh C cho bán thức ăn nhanh mang đi, không cho tổ

chức vui chơi, mua bán đồ chơi thiếu niên nên không đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ của Công ty D theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng nên Công ty D không có nghĩa phải chi trả tiền thuê mặt bằng cho Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau theo hợp đồng trong các tháng 07, 08, 09 và tháng 10 của năm 2021 là phù hợp.

Từ ngày 12/10/2021, Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau có thông báo cho các cơ sở kinh doanh trong khuôn viên Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau trong đó có Công ty D hoạt động kinh doanh trở lại, nhưng việc kinh doanh chỉ mang tính phục vụ nhu cầu thiết yếu, chưa thực hiện được hoạt động kinh doanh bình thường như tại thời điểm ký kết hợp đồng, nhưng Công ty D đồng ý trả tiền thuê mặt bằng của tháng 12/2021 với số tiền 7.650.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn nên ghi nhận. Do đó, cần buộc Công ty D phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau với số tiền 7.650.000đ/tháng là phù hợp.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Nguyên đơn được miễn án theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 351, 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau. Buộc Công ty TNHH D thanh toán cho Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau số tiền 7.650.000 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.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau, về việc yêu cầu Công ty TNHH D trả tiền thuê mặt bằng là 30.635.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty TNHH D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 383.000 đồng. Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau được miễn án phí theo quy định. Ngày 16/01/2024 Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau đã nộp tạm ứng án phí số tiền 957.000 đồng theo biên lai thu số 0007942 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau nên được trả lại Nhà thiếu nhi tỉnh Cà Mau khi bản án có hiệu lực.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn 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**

Nguyễn Văn Linh