

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THANH BÌNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 45/2020/DS-ST
Ngày: 29 – 10 – 2020
V/v tranh chấp về hợp đồng dân
sự thuê tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Hồng Biên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoàng Minh.

2. Ông Phạm Văn Liệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Trung là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên tòa: Ông Võ Thanh Trường Giang là kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 256/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2020 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2020/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Ngọc T, sinh năm 1970.

Địa chỉ cư trú: Số 498, ấp T, xã TT, huyện TB, tỉnh ĐT.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1978.

Địa chỉ cư trú: Số 776, ấp T, xã TT, huyện TB, tỉnh ĐT.

Bà Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị L có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Lê Ngọc T trình bày:

Bà Lê Ngọc T là chủ khai thác chợ TT năm 2020, theo Hợp đồng số 01/HĐ ngày 18/11/2019 giữa Ủy ban nhân dân xã TT và bà T. Ngày 27/12/2019, bà T có làm Hợp đồng cho thuê mặt bằng, kios cố định tại chợ TT với bà Nguyễn Thị L (P). Theo Hợp đồng, bà L thuê kios số 10, khu vực ăn

uống (có mái che), diện tích kios là 20m², chiều dài 5m, rộng 4m, thời hạn thuê là 365 ngày tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020, với giá là 20.000 đồng/ngày, trả tiền thuê hàng tháng, từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng.

Sau khi ký Hợp đồng, bà L trả tiền thuê kios đến ngày 08/02/2020. Từ ngày 09/02/2020 đến nay, bà L không trả tiền thuê. Bà T đã nhiều lần yêu cầu trả tiền thuê kios nhưng đến nay bà L không trả. Bà T có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã TT giải quyết. Ủy ban nhân dân xã TT mời các bên có liên quan đến giải quyết vào các ngày 15/5/2020, ngày 04/6/2020 nhưng không thành.

Bà Lê Ngọc T yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

- Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, kios tại chợ TT năm 2020, ngày 27/12/2019 đối với kios số 10, khu vực ăn uống (có mái che) giữa bà Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị L (P), yêu cầu bà L giao trả mặt bằng đối với kios số 10.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị L (P) trả cho bà T tiền thuê kios từ ngày 09/02/2020 đến ngày 29/10/2020 là 260 ngày, thành tiền là 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng) và tiếp tục thanh toán khoản tiền thuê theo thỏa thuận đến khi bà L giao trả kios số 10.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị L (P) trình bày:

Bà Nguyễn Thị L thông nhất, ngày 27/12/2019, bà L và bà T có làm Hợp đồng cho thuê mặt bằng, kios cố định tại chợ TT. Theo Hợp đồng, bà L thuê kios số 10, khu vực ăn uống (có mái che), diện tích kios là 20m², chiều dài 5m, rộng 4m, thời hạn thuê là 365 ngày tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020, với giá là 20.000 đồng/ngày, trả tiền thuê hàng tháng, từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng.

Tuy nhiên, bà L thuê kios để mua bán nước giải khát nhưng bà T bố trí việc mua bán ăn uống không hợp lý nên đã ảnh hưởng đến việc mua bán nước giải khát của bà L. Từ đó, dẫn đến việc bà L mua bán không thuận lợi và không đủ tiền trả tiền thuê cho bà T. Bà L đề nghị bà T bố trí lại các khu vực mua bán ăn uống đúng theo quy định.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị L (P) không đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, kios tại chợ TT năm 2020, ngày 27/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Lê Ngọc T. Bà L đồng ý trả tiền cho bà T bắt đầu từ ngày 30/10/2020; đối với số tiền 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng) bà L đồng ý trả cho bà T mỗi tháng là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đến khi hết số tiền 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng).

**** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:***

- *Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:* Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:* Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015.

- *Việc tuân theo pháp luật của nguyên đơn, bị đơn:* Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Việc giải quyết vụ án:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ngọc T về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, kios tại chợ TT năm 2020, ngày 27/12/2019 đối với kios số 10, khu vực ăn uống (có mái che) giữa bà Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị L (P), yêu cầu bà L giao trả mặt bằng đối với kios số 10.

Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Ngọc T yêu cầu bà Nguyễn Thị L (P) trả cho bà T tiền thuê kios từ ngày 27/12/2019 đến ngày 29/10/2020 thành tiền là 5.200.000 đồng và tiếp tục thanh toán khoản tiền thuê theo thỏa thuận đến khi bà L giao trả kios số 10.

Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án gồm:

- Hợp đồng số 01/HĐ ngày 18/11/2019 (Bản photo).
- Hợp đồng thuê mặt bằng, kios tại chợ TT năm 2020, ngày 27/12/2019; Biên bản v/v giải quyết hộ tiểu thương không đóng tiền quầy mua bán tại chợ TT ngày 15/5/2020; Biên bản v/v giải quyết hộ tiểu thương không đóng tiền quầy mua bán tại chợ TT ngày 04/6/2020 (Bản photo).
- Công văn số 65/UBND ngày 28/9/2020 (Bản chính).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ngọc T và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp là “*V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự thuê tài sản*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Nguyễn Thị L cư trú tại số 776, ấp T, xã TT, huyện TB, tỉnh ĐT nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng cho thuê mặt bằng, kios cố định tại chợ TT năm 2020, ngày 27/12/2019 giữa bà Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị L (P).

Xét thấy, sau khi đạt được sự thỏa thuận, bà Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị L xác lập Hợp đồng cho thuê mặt bằng, kios cố định tại chợ TT năm 2020, ngày 27/12/2019. Tại thời điểm xác lập Hợp đồng, bà T và bà L có khả năng bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện các quyền và nghĩa vụ dân sự theo quy định

của pháp luật. Do đó, khi xác lập Hợp đồng thì bà T, bà L đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định của pháp luật. Việc giao kết hợp đồng được thực hiện trên cơ sở tự nguyện của các bên, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội nên Hợp đồng thuê tài sản giữa bà T và bà L có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 117 và Điều 472 của Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Xét yêu cầu của bà Lê Ngọc T về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, kios tại chợ TT năm 2020, ngày 27/12/2019 đối với kios số 10, khu vực ăn uống (có mái che) giữa bà Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị L (P), yêu cầu bà L giao trả mặt bằng đối với kios số 10; yêu cầu bà Nguyễn Thị L (P) trả cho bà T số tiền thuê là 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng) và tiếp tục thanh toán khoản tiền thuê theo thỏa thuận đến khi bà L giao trả kios số 10.

Xét thấy, theo thỏa thuận tại Hợp đồng thể hiện: Trường hợp người thuê vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê thì bên cho thuê có quyền lấy lại mặt, bằng kios với điều kiện phải báo trước 02 tháng, theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng. Mặt khác, trường hợp người thuê chậm trả tiền thuê mặt bằng, kios sau một tháng thì Hợp đồng thuê mặt bằng đương nhiên chấm dứt trước thời hạn và hai bên thanh lý hợp đồng, bên thuê phải giao trả lại mặt bằng cho bên cho thuê toàn bộ mặt bằng, kios theo tình trạng ban đầu, theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng. Việc tranh chấp về tiền thuê mặt bằng, kios giữa bà T và bà L phát sinh từ tháng 05/2020 (thời điểm UBND xã TT giải quyết) và bà L không trả tiền thuê từ 09/02/2020 đến nay. Như vậy, việc bà L vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê và thời gian tranh chấp đã thỏa mãn các điều chấm dứt Hợp đồng. Cho nên, bà L phải có trách nhiệm trả lại tài sản như tình trạng khi nhận được thỏa thuận trong Hợp đồng và được quy định tại khoản 2 Điều 481 và khoản 1 Điều 482 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, bà T yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, kios tại chợ TT năm 2020, ngày 27/12/2019 và yêu cầu bà L trả lại mặt bằng kios số 10 là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà T và bà L đều thống nhất, sau khi xác lập Hợp đồng, thì bà T đã giao cho bà T kios và trang thiết bị tại kios số 10.

Theo hợp đồng, bà L thuê tài sản là kios số 10 có diện tích 20m², giá thuê mặt bằng là 20.000 đồng/ngày/kios, thời gian đóng tiền thuê từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Hiện nay, bà T và bà L đều xác định từ ngày 09/02/2020 đến nay, bà L không trả bất kỳ khoản tiền thuê nào cho bà T. Như vậy, có cơ sở xác định bà L đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê theo quy định tại Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2015. Từ đó, bà T yêu cầu bà L trả số tiền thuê là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, bà Lê Ngọc T yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, kios tại chợ TT năm 2020, ngày 27/12/2019 đối với kios số 10, khu vực ăn uống (có mái che) giữa bà Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị L (P), yêu cầu bà L giao trả mặt bằng đối với kios số 10; yêu cầu bà Nguyễn Thị L (P) trả cho bà T số tiền thuê là 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng) và tiếp tục thanh toán khoản tiền thuê theo thỏa thuận đến khi bà L giao trả kios số 10 là

có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Xét ý kiến của bà Nguyễn Thị L là không đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng, kios tại chợ TT năm 2020, ngày 27/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Lê Ngọc T. Bà L đồng ý trả tiền cho bà T bắt đầu từ ngày 25/8/2020; đối với số tiền 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng) bà L đồng ý trả cho bà T mỗi tháng là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đến khi hết số tiền 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng).

Xét thấy, bà L cho rằng, bà T bố trí khu vực ăn uống không hợp lý nên đã ảnh hưởng đến việc mua bán của bà L. Từ đó, dẫn đến việc bà L mua bán không thuận lợi và không đủ tiền trả tiền thuê cho bà T. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà L không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh bà T bố trí ngành hàng không đúng với sơ đồ khai thác chợ. Mặt khác, tại Công văn số 65/UBND ngày 28/9/2020 của Ủy ban nhân dân xã TT xác định bà T thực hiện tốt nội quy về khai thác chợ, bố trí ngành hàng đúng theo sơ đồ khai thác chợ.

Xét thấy, như phân tích nêu trên, ý kiến của bà L là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Xét ý kiến ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ngọc T nên bà Nguyễn Thị L chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 117, Điều 472, Điều 481 và khoản 1 Điều 482 của bộ luật dân sự năm 2015.

Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Ngọc T.

Chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng, kios cố định tại chợ TT năm 2020, ngày 27/12/2019 giữa bà Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị L (P).

Buộc bà Nguyễn Thị L (P) giao trả cho bà Lê Ngọc T kios số 10 tại Chợ TT.

Buộc bà Nguyễn Thị L (P) trả cho bà Lê Ngọc T số tiền 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng) và tiếp tục thanh toán khoản tiền thuê theo thỏa thuận đến khi bà L giao trả kios số 10.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị L (P) phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Trả cho bà Lê Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BI/2019/0002127 ngày 30/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

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 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, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Thanh Bình;
- CC THA DS huyện Thanh Bình;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Văn Hồng Biên