TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY BẮC
TỈNH BẾN TRE
Bản án số: 12/2019/DSST
Ngày: 03-5-2019.
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC, TỈNH BẾN TRE

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Uyên
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Kim Oanh
2. Ông Đoàn Văn Lắm.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Quỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Lan – Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 10/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019, về việc: " *Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2019/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2019, quyết định hoãn phiên tòa số 17/2019/QĐST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn*: Ban Quản lý chợ B. Địa chỉ ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn B - Trưởng ban quản lý chợ.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1976. Địa chỉ ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tô Thị Thùy T1, sinh năm 1977. Địa chỉ ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre

Ông B có mặt tại phiên tòa. Ông T, bà T vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của Ban quản lý chợ B và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày:

Chợ B thuộc chợ loại 3 trực thuộc UBND xã N, các hạng mục công trình do Ủy ban nhân dân xã N đầu tư xây dựng. Vào ngày 21-01-2009 UBND xã N có ký hợp đồng ông Nguyễn Hữu T thuê mặt bằng kinh doanh mua bán khu vực chợ B, mặt bằng ki ốt số 11, diện tích 16,5m^2. Theo hợp đồng giá thuê mặt bằng 200 đồng/m^2/ngày x 30 ngày = 99.000 đồng/tháng.

Đến ngày 09-12-2011 Hội đồng nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Nghị quyết số 19/2011/NQ-HĐND qui định một số loại phí áp dụng trên đại bàn tỉnh Bến Tre. Ngày 16-6-2014 UBND xã ra Quyết định giao Ban quản lý chợ thu hoa chi. Ngày 17-6-2014 Ban quản lý chợ ra thông báo số 05/BQL chợ về việc áp dụng mức giá thu hoa chi mặt bằng ki ốt, cụ thể từ ngày 01-7-2014 mức thu hoa chi mỗi mét vuông đất kinh doanh là 500 đồng/m^2/ ngày. Đối với quầy ông T tính ra mỗi tháng là 16,5m^2 x 500 đồng x 30 ngày = 247.500 đồng. Ông T đã nhận thông báo nhưng ông T không đóng tiền từ tháng 7-2014 cho đến nay, mặt dù đã nhiều lần gửi giấy mời, thộng báo đóng tiền nhưng ông T đều không đóng phí. Như vậy, đến tháng 12-2018 ông T còn nợ là 54 tháng, mỗi tháng 247.500 đồng. Tổng số tiền ông T còn nợ là 13.365.000 đồng. Nay Ban quản lý chợ yêu cầu ông T và bà T1 liên đới trả cho Ban quản lý chợ số tiền phí chợ (hoa chi) là 13.365.000 đồng, không tính lãi.

Ông T thuê 03 quầy ki ốt của chợ B. Tuy nhiên, do quầy còn lại do người khác đứng tên nên Ban quản lý chợ kiện trước 01 quầy là quầy ông T trực tiếp ký hợp đồng thuê là quầy ki ốt số 11, các quầy còn lại khi có đầy đủ thủ tục tố tụng sẽ khởi kiện trong vụ kiện khác.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu T vắng mặt nên không có lời trình bày.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Thùy T1 vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm;

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết án và tại phiên tòa, thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ đúng các qui định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, cụ thể vắng trong các lần tòa mời.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 472, 473, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, điều 15 Luật phí và lệ phí năm 2015. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông T và bà T1 liên đới trả cho Ban quản lý chợ B số tiền phí chợ là 13.365.000 đồng (tính đến tháng 12 năm 2018).

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 lời trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung vụ việc cần phải giải quyết, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Hợp đồng thuê do UBND xã N ký với ông T nhưng đến ngày 31-7-2009 Ban quản lý chợ B thành lập thì toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến Chợ B do Ban quản lý chợ thực hiện nên Ban quản lý chợ B có tư cách khởi kiện.

Bị đơn hiện đang cư trú tại ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre nên căn cứ vào điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc theo trình tự sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Thùy T1 vắng mặt tại phiên tòa không có lý do mặc dù đã được tống đạt hợp lệ đến lần thứ 2 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà T1 là phù hợp.

[2] Về nội dung giải quyết:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại hợp đồng 02/2009/HĐ-UBND ngày 02-01-2009 ông Nguyễn Hữu T trực tiếp ký hợp đồng, hợp đồng này có đóng dấu của UBND xã N. Trong quá trình giải quyết vụ án ông T nhận tài liệu chứng cứ nhưng không ý kiến gì về hợp đồng này nên có cơ sở khẳng định ông T là người trực tiếp ký hợp đồng thuê của Ban quản lý chợ B quầy ki ốt số 11, diện tích 16,5m^2. Theo hợp đồng giá thuê mặt bằng 200 đồng/m^2/ngày tương đương 99.000 đồng/tháng (mức giá thuê mặt bằng này là phí quản lý chợ do Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre qui định theo từng khung mức) và ông T không đóng tiền phí chợ từ tháng 7-2014 cho đến nay. Tại hợp đồng số 02/2009/HĐ-UBND ngày 02 tháng 01 năm 2009 có thỏa thuận nội dung" ...Trong thời gian thuê mặt bằng nếu có thay đổi về khung mức thu phí mặt bằng UBND xã sẽ điều chỉnh cho phù hợp..".

Như vậy, khi ký hợp đồng thuê hai bên thỏa thuận mức thu là 200 đồng/m^2/ ngày nhưng đến tháng 6-2014 Ban quản lý chợ ra thông báo mức thu 500 đồng/m^2/ ngày kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trên cơ sở thực hiện Nghị quyết Nghị quyết số 19/2011/NQ –HĐND ngày 09-12-2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bến Tre và đã thông báo cho cá tiểu thương trong đó có ông T. Nên Ban quản lý chợ thu 500 đồng/m^2/ ngày là phù hợp qui định pháp luật. Ông T không đóng tiền theo thông báo với mức giá 500đồng/m^2/ ngày là vi phạm thỏa thuận, thực hiện không đúng nghĩa vụ của bên thuê theo hợp đồng và nghĩa vụ của người nộp phí làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ban quản lý chợ B. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Thùy T1 không trực tiếp cùng ông T thuê quầy ki ốt nhưng là vợ hợp pháp của ông Trọng và việc thuê là để phát triển kinh tế phục vụ cuộc sống của gia đình nên bà T1 phải có trách nhiệm liên đới cùng ông Trọng trả tiền phí chợ còn thiếu cho Ban quản lý chợ B.

Nguyên đơn yêu cầu trả từ tháng 7 năm 2014 đến tháng 12 năm 2018 là 54 tháng, mỗi tháng 30 ngày x 500 đồng x16,5m^2 = 247.500 đồng x 54 = 13.365.000 đồng.

Nên Hội đồng xét xử buộc ông T và bà T1 liên đới trả cho Ban quản lý chợ B số tiền 13.365.000 đồng. Đối với số tiều thuê đến hạn kể từ tháng 12 năm 2018 trở về sau nếu ông T không thanh toán thì Ban quản lý chợ được quyền kiện trong vụ kiện khác.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên ông T, bà T1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của tòa án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 472, 473, 481 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 72, 30, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, điều 15 Luật phí và lệ phí năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Tô Thị Thùy T1 liên đới trả cho Ban quản lý chợ B số tiền phí chợ (hoa chi) còn thiếu là 13.365.000 (mười ba triệu ba trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng (tính đến tháng 12 năm 2018).

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 khản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có qui định khác.

2. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Tô Thị T1 phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 668.000 (sáu trăm sáu mươi tám nghìn) đồng.

Hoàn trả cho Ban quản lý chợ B 334.000 (ba trăm ba mươi bốn nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000373 ngày 04 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc.

Nguyên đơn có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

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, 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 Bến Tre (01b)*;
-*VKSND huyện Mỏ Cày Bắc (02b);*
-*Chi cục THA DS huyện Mỏ Cày Bắc(01b);*
-*Các đương sự (03b);*
-*Lưu Hồ sơ, vp(03b).*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Uyên