

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BẾN CÁT  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 43/2019/DS-ST  
Ngày: 26-9-2019  
V/v tranh chấp hợp đồng thuê  
tài sản

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Thế Thị Ngọc Anh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Thắm.
2. Bà Nguyễn Kim Lý.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Ngọc Hoàng An – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2019/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2019/QĐXX-ST ngày 05 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân K.

Địa chỉ: Số 58A/2, khu phố 1B, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà T là ông Nguyễn Tư L, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 186, đường H, khu phố 8, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2018). Có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh P, sinh năm 1985.

Địa chỉ thường trú: 21 Lô J, phường 2, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Hữu N, sinh năm 1961;
2. Ông Lê Văn S, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng ông Nguyễn Tư L là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 14/8/2012, Doanh nghiệp tư nhân K (gọi tắt là K) và bà Trần Thị Thanh P có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng chợ. Theo hợp đồng, bà P thuê ki-ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát trong thời hạn 05 năm từ ngày 10/8/2012 đến ngày 10/8/2017. Tiền thuê ki ốt như sau: Hai năm đầu giá 1.300.000 đồng/tháng, ba năm tiếp theo giá 1.650.000 đồng/tháng. Hết hạn 05 năm thì giá thuê sẽ thay đổi theo quy định chung của K đưa ra cho tiểu thương chợ Bến Cát. Đến nay đã hết thời hạn hợp đồng nêu trên, K đề nghị bà P ký kết hợp đồng mới với điều kiện giá thuê 3.000.000 đồng/tháng và thế chân 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà P không đồng ý với việc giao kết hợp đồng mới của K. Trong suốt thời gian thuê từ 10/8/2012 đến ngày 10/8/2017 bà P quản lý, sử dụng ki ốt trả tiền thuê đầy đủ và không có ý kiến gì về chất lượng ki ốt. Đến thời điểm hiện nay, bà P đang là người quản lý, sử dụng căn ki ốt này và cũng không giao trả cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà P phải trả căn ki ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát cho nguyên đơn.

Ủy ban nhân dân thị xã B không liên quan gì đến hợp đồng thuê mặt bằng chợ giữa K và bà P. Bà P thuê ki ốt của nguyên đơn hết hạn thuê mà không chịu ký lại hợp đồng thuê thì phải trả lại ki ốt cho nguyên đơn.

Ngày 26/7/2018 bà Nguyễn Thị T có yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu bà P phải trả khoản tiền lãi thuê ki ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát từ ngày hết hạn hợp đồng 15/8/2017 đến ngày 15/8/2018 là 5.940.000 đồng. Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này.

*Bị đơn bà Trần Thị Thanh P trình bày:*

Bà P thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng thuê mặt bằng chợ. Bà P và Doanh nghiệp tư nhân K có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng chợ ngày 14/8/2012 nội dung bà P thuê của K ki-ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát với thời hạn là 05 năm từ 10/8/2012 đến ngày 10/8/2017. Tiền thuê ki ốt như sau: Hai năm đầu giá 1.300.000 đồng/tháng, ba năm tiếp theo giá 1.650.000 đồng/tháng.

Tuy nhiên, bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của K vì các lý do sau:

Nguồn gốc căn ki ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát là do bà Lê Thị Hữu N mua lại của Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) vào khoảng năm 1993 và được toàn quyền bán lại ki ốt này. Giữa bà N và Ủy ban nhân dân huyện B có ký kết hợp đồng kinh tế về việc mua bán ki ốt này. Ngày 16/11/2010, bà P mua lại của bà N và chồng là ông S căn ki ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát với giá 125.000.000 đồng. Bà N và ông S có giao cho bà P 01 hợp đồng kinh tế mua bán

ki ốt giữa bà N với Ủy ban nhân dân huyện B. Trong hợp đồng kinh tế này có ghi rõ bà N mua ki ốt của Ủy ban nhân dân huyện B và được quyền bán lại ki ốt này. Khi Ủy ban nhân dân huyện B bán lại chợ Bến Cát cho K và khi tiến hành giải phóng mặt bằng, đập ki ốt cũ để xây dựng ki ốt mới thì Ủy ban nhân dân thị trấn M và Ủy ban nhân dân huyện B, Phòng Kinh tế, Phòng Quản lý đô thị có mời bà P lên để vận động bà P giao lại ki ốt số 13, lô B để K xây dựng. Bà P không đồng ý vì hợp đồng kinh tế giữa bà N ký với Ủy ban nhân dân huyện B là bà N mua ki ốt của Ủy ban nhân dân huyện B rồi bán lại cho bà P, chứ K không liên quan gì. Tuy nhiên, chính Ủy ban nhân dân huyện B đã hứa hẹn và vận động bà P là bên lô A như thế nào thì bên lô B sẽ như vậy, di dời sớm thì được ưu tiên. Do tin lời hứa hẹn như vậy nên bà P đã giao lại hợp đồng kinh tế giữa bà N với Ủy ban nhân dân huyện B và bản chính giấy bán ki ốt giữa bà N, ông S với bà P cho ông Huỳnh Thu L – Trưởng Phòng Quản lý đô thị huyện B (ông L nay là Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã B). Vì đã giao các hợp đồng cho ông L nên bà P không cung cấp cho Tòa án được hợp đồng kinh tế mua bán ki ốt giữa Ủy ban nhân dân huyện B với bà N. Bà P đã giao lại ki ốt cho Ủy ban nhân dân huyện B để cho K xây dựng lại ki ốt. K đưa ra các điều kiện xây dựng lại ki ốt có nhà vệ sinh trong ki ốt và có cống thoát nước. Tuy nhiên, ki ốt không đảm bảo các điều kiện này. Khi ký hợp đồng thuê ki ốt với K do bà P ở vị thế bắt buộc phải ký kết vì gần tết hàng hóa về không có chỗ để nên bà P phải ký hợp đồng thuê ki ốt ngày 14/8/2012 với K. Trong thời hạn 02 năm từ ngày 14/8/2012 đến ngày 14/8/2014 mỗi tháng bà P đều đóng tiền cho K đầy đủ với mức giá là 1.300.000 đồng/tháng, tổng cộng 31.200.000 đồng. Từ 14/8/2014 đến ngày 14/8/2017, bà P đóng tiền cho K là 1.650.000 đồng/tháng, tổng cộng: 59.400.000 đồng. Tổng số tiền bà P đã đóng cho K là 90.600.000 đồng.

Nay K yêu cầu như vậy, bà P không đồng ý trả lại ki ốt cho K. Bà P yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện B (nay là Ủy ban nhân dân thị xã B) phải giữ đúng lời hứa, phải bảo đảm quyền lợi cho bà P tức bà P yêu cầu được tiếp tục sử dụng ki ốt để buôn bán mà không phải trả tiền thuê ki ốt cho bất cứ ai. Ki ốt bà P mua của Nhà nước không phải mua của K vì bà P mua ki ốt của bà N, ông S mà bà N, ông S mua ki ốt của Ủy ban nhân dân huyện B và được quyền bán lại ki ốt này. Bà P đã đóng cho K 90.600.000 đồng đã đủ tiền K sửa chữa căn ki ốt số 13, lô B. Ki ốt này không phải của K nên K không có quyền kiện đòi lại. Do đó, bà P không đồng ý trả lại ki ốt này cho K.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ngày 26/7/2018, nguyên đơn đã rút lại yêu cầu này nên bà P không có ý kiến gì về vấn đề này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hữu N và ông Lê Văn S thống nhất trình bày:*

Vào ngày 16/11/2010, vợ chồng bà N, ông S có bán cho bà Trần Thị Thanh P 01 căn ki ốt số 13, lô B ở chợ Bến Cát cũ với giá 125.000.000 đồng.

Nguồn gốc ki ốt số 13, lô B này là do Ủy ban nhân dân huyện B bán cho bà N, ông S. Việc mua bán này có lập giấy tờ mua bán. Giấy tờ mua bán này, bà N, ông S đã giao cho bà P khi bán ki ốt cho bà P.

Bà N, ông S nhận thấy quyền lợi của ông bà đối với ki ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát cũ đã chuyển giao cho bà P kể từ ngày ông S, bà N bán cho bà P.

Nay giữa bà P và K có xảy ra tranh chấp thì bà N, ông S không có ý kiến. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà N, ông S trong vụ án.

*Kiểm sát viên đại diện VKSND thị xã Bến Cát phát biểu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, thời hạn của hợp đồng thuê đã hết, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh P phải trả lại cho nguyên đơn ki ốt số 13, lô B, thuộc chợ Bến Cát.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đương sự tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, cụ thể là ki ốt số 13, lô B, thuộc chợ Bến Cát, tọa lạc khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương nên vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Doanh nghiệp tư nhân K (gọi tắt là DNTN K) đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận cho đầu tư xây dựng chợ Bến Cát theo Công văn số 249/UBND-KTN ngày 04/02/2012. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 23/4/2012 về việc cho DNTN K thuê khu đất có diện tích 5.328,6m<sup>2</sup> (trong đó, đất để sử dụng vào mục đích đất chợ là 3.943,7m<sup>2</sup>, còn lại là đất hành lang đường bộ và hành lang bảo vệ sông Thị Tính).

Ngày 28/8/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương làm đại diện) đã ký hợp đồng thuê đất với DNTN K với nội dung là cho DNTN K được thuê khu đất trên để sử dụng vào mục đích đất chợ. Sau khi được cho thuê đất, DNTN K đã tiến hành xây dựng công trình chợ theo Giấy phép xây dựng số 1718/GPXD ngày 10/10/2012 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương.

Ngày 28/8/2012, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương (thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CT03033 cho DNTN K với diện 5.328,6m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Đất chợ, thời hạn sử dụng: Đến ngày 23/4/2062.

Xét “Hợp đồng thuê mặt bằng chợ” được nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân K và bị đơn bà Trần Thị Thanh P ký vào ngày 14/8/2012. Đối tượng của hợp đồng thuê là ki ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát, thời hạn thuê tính từ ngày 10/8/2012 đến 10/8/2017. Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng thuê trên. Xét hợp đồng được xác lập giữa các bên là hợp pháp, nên các điều khoản trong hợp đồng có giá trị pháp lý ràng buộc các bên phải thực hiện.

Sau khi ký kết hợp đồng thì DNTN K đã giao tài sản là ki ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát cho bà P. Bà P nhận ki ốt sử dụng và đóng tiền thuê hàng tháng cho DNTN K đúng quy định. Hết thời hạn thuê bà P không ký lại hợp đồng thuê ki ốt với DNTN K và cũng không chịu trả lại ki ốt cho DNTN K.

Bà P cung cấp giấy mua bán ki ốt bản pho to giữa bà P với ông S, bà N. Xét thấy giấy mua bán này không có giá trị chứng minh bà P là chủ sử dụng của ki ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát.

Bà P cho rằng bà là chủ sử dụng của ki ốt này vì bà mua ki ốt này của bà N, ông S mà bà N và ông S mua căn ki ốt này từ Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) và được quyền bán lại. Lời trình bày này của bà P không có căn cứ và không được chấp nhận bởi lẽ theo hợp đồng thuê mặt bằng chợ ngày 14/8/2012 được ký kết giữa bà P và DNTN K thì thể hiện bà P thuê ki ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát này của DNTN K, nội dung của hợp đồng không liên quan gì đến Ủy ban nhân dân huyện B và cũng không liên quan gì đến bà N, ông S. Bà P cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ký kết hợp đồng thuê mặt bằng chợ giữa bà P và DNTN K có liên quan gì đến Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B).

Khi bà P ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với DNTN K thì bà P đã hiểu rõ nội dung và có đầy đủ năng lực hành vi. Bà P đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thuê của hợp đồng, điều này chứng minh trong quá trình thuê bà P đã công nhận ki ốt của DNTN K. Đến ngày 10/8/2017 là hết thời hạn thuê nhưng bà P không ký lại hợp đồng thuê ki ốt với DNTN K mà cũng không trả lại ki ốt là chiếm đoạt không có căn cứ, vi phạm nội dung hợp đồng đã giao kết nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Cần buộc bà P phải trả lại ki ốt này cho nguyên đơn.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với bị đơn về khoản tiền thuê ki ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát từ ngày hết hạn hợp đồng 15/8/2017 đến ngày 15/8/2018 là 5.940.000. Xét việc rút lại yêu cầu này của nguyên đơn là tự nguyện, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[3] Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp, đúng quy định pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí, được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 244 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 480, 482, 490 và 491 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều 472, 474 và 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân K đối với bị đơn bà Trần Thị Thanh P về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

2. Buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh P phải trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân K ki ốt số 13, lô B, chợ Bến Cát, tọa lạc khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ vị trí kèm theo Bản án).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 26/7/2018 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Trung K về việc yêu cầu bà P phải thanh toán số tiền thuê ki ốt kể từ ngày 15/8/2017 đến ngày 15/8/2018 là 5.940.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Trần Thị Thanh P phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân K không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng đã nộp là 575.000 đồng theo Biên lai số 0017469 ngày 16/01/2018 và 300.000 đồng theo Biên lai số 0027360 ngày 20/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

4. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên và bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Lưu: Hồ sơ, VT.

**Thế Thị Ngọc Anh**

**Các Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Thắm**

**Nguyễn Kim Lý**

**Vũ Phước Thành**