TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH THẠNH** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2024/DS-ST
Ngày: 24/7/2024
V/v tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH THẠNH, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Huỳnh Thị Ánh Đào**.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Ngô Hoàng Bá**;

Bà **Huỳnh Thị Kim Phượng.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Thạch-** Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ *tham gia phiên toà:* Bà **Khổng Phúc Vĩnh Nhật -** Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi thu hoa chi trái pháp luật theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2024/QĐXX-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1967. Có mặt.

Đăng ký thường trú: số B ấp T, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp

Chỗ ở hiện nay: K, Trung tâm thương mại huyện V, ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Công ty cổ phần Đ1 Mới

Địa chỉ trụ sở: Số D N, phường C, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ đang kinh doanh: Trung tâm thương mại huyện V, ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1962 – Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn B, sinh năm 1984. Có mặt.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bày và yêu cầu: Ông P là chủ sử dụng Kiot số 129 tọa lạc tại Trung tâm thương mại huyện V, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc của K mà ông sử dụng là mua của bị đơn Công ty cổ phần Đ1 Mới vào năm 2011 theo hình thức Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng hạ tầng với giá 200.000.000 đồng. Quá trình sử dụng thì từ trước đến nay ông có cho 03 người thuê bán rau củ quả trước mặt tiền K để kiếm thêm thu nhập vì mặt tiền trước K là thuộc quyền sử dụng của ông nên ông có quyền cho thuê thu phí nhưng sau đó phía bị đơn cho nhân viên đến thu tiền hoa chi chợ thêm 10.000 đồng/1 người (tức 30.000 đồng mỗi ngày của 03 người bán). Do bức xúc không đồng ý với việc thu tiền trái pháp luật của bị đơn trên phần đất trước mặt tiền Kiot thuộc quyền sử dụng của ông nên ông có đứng ra ngăn cản nhưng không thành. Nay ông nộp đơn khởi kiện ra Tòa án yêu cầu xem xét buộc bị đơn chấm dứt hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật, để ông tiếp tục thực hiện việc cho thuê thu phí những người bán trước Kiốt số 129 do ông là chủ sử dụng. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty cổ phần Đ1 Mới có đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn B trình bày và yêu cầu: Theo quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố C thì Công ty cổ phần Đ1 Mới được phép thực hiện đầu tư xây dựng khu dân cư thương mại và trung tâm thương mại huyện V, thành phố Cần Thơ. Vào ngày 16/9/2011 Công ty có ký hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng hạ tầng với ông Nguyễn Văn P, với giá 200.000.000 đồng theo đó ông P được quyền sử dụng thai thác buôn bán trong phạm vi tại Kiốt số 129 với tổng diện tích ô đất là 16m2 (ngang 4m x dài 4m). Tuy nhiên, công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi cho ông P mua bán bằng cách được sử dụng thêm 01m trước phần đất mặt tiền và bên hiên K1 số 129 để trưng bày hàng

hóa buôn bán nhưng quá trình sử dụng thì ông P tự ý cho 03 người thuê trước mặt tiền Kiot bày bán thu phí chợ bất hợp pháp nên Công ty có cho nhân viên xuống để thu tiền hoa chi chợ đối với những người bán thuộc phần đất lối đi công cộng do Công ty quản lý việc thu là hợp pháp đều có xuất phiếu thu, hóa đơn đóng thuế cho nhà nước đầy đủ. Mặc dù, Công ty cũng nhiều lần xuống đến nơi thông báo nhắc nhỡ ông P về việc không được tự ý thành lập Ban quản lý chợ thứ 2 khi chưa có sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền để cho thuê thu phí chợ trái pháp luật trên phần đất phía trước mặt tiền Kiốt số 129 thuộc phạm vi quản lý của Công Ty nhưng ông P không chấp hành mà vẫn tiếp tục thực hiện hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật. Sự việc xảy ra tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân thị trấn V giải quyết yêu cầu cả hai bên phải chấm dứt hành vi mua bán và thu phí chợ chưa đúng nơi quy định nên sau buổi làm việc thì phía Công ty đã chấp hành nghiêm việc di dời 03 người bán trước mặt tiền Kiốt số 129 đến đúng vị trí được phép mua bán trả lại sự thông thoáng cho lối đi của chợ cũng như đảm bảo an ninh trật tự và phòng chóng cháy nổ tại chợ theo đề xuất của chính quyền địa phương. Hiện trạng hiện nay phía trước mặt tiền Kiốt số 129 đã được khôi phục để ông P được phép tiếp tục mua bán trưng bày sản phẩm trước mặt tiền và bên hiên Kiốt ra 1m. Tuy nhiên, ông P vẫn cố ý lên Công ty G yêu cầu Công ty phải để cho ông được quyền cho thuê thu phí chợ những người bán trước mặt tiền Kiốt số 129. Do đó, nay bị đơn làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét buộc nguyên đơn ông P phải chấm dứt hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật tại phần đất trước mặt bằng và bên hiên Ki00st số 129 vì không có thẩm quyền.

Sau khi thụ lý Tòa án đã tiến hành triệu tập các đương sự hòa giải nhiều lần nhưng không thành do bị đơn có yêu cầu không tiến hành hòa giải nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn thì giữ nguyên yêu cầu phản tố, không ai trình bày gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng thì Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án thì căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở để kết luận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Đề nghị tuyên xử không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn chấm dứt hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật vì không có cơ sở. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải chấm dứt hành vi cho thu hoa chi chợ trái pháp luật trước mặt bằng và bên hiên của K số 129.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P có đơn khởi kiện, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố cùng nội dung về việc yêu cầu Tòa án xem xét buộc chấm dứt hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật tại phần đất mặt trước và bên hiên Kiốt số 129 nên xác định đây là vụ án dân sự có quan hệ pháp luật tranh chấp là“ yêu cầu chấm dứt hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật ”, hành vi thu hoa chi của các đương sự xảy ra tranh chấp tại phần đất trước mặt trước và bên hiên tại Kiốt số 129 tọa lạc tại ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ theo quy định tại Điều 27, 35, 39 và Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sựnăm 2015.

[1.2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn có đưa bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1982. Đ chỉ: Kv L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ; Bà Lê Thị M, sinh năm 1974. Địa chỉ: Kv T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ; Bà Trần Thị K2, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy hiện những người này đã không còn thuê và đóng phí cho nguyên đơn, bị đơn tại vị trí liên quan đến Kiốt số 129 trước thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án nên không cần thiết phải đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sựnăm 2015 là có cơ sở.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn cho rằng mặt trước và bên hiên Kiốt số 129 là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên nguyên đơn có quyền cho thuê thu phí. Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn lý do là phần đất mặt trước và bên hiên Kiốt số 129 là phần đất công cộng nhưng thuộc quyền quản lý của bị

đơn việc nguyên đơn tự ý cho thuê thu tiền khi chưa có sự đồng ý của bị đơn và cơ quan có thẩm quyền là vi phạm pháp luật. Xét thấy lời trình bày của các đương sự cũng như qua kết quả xác minh của Tòa án thì Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại các biên bản làm việc ngày 6/3/2024 và ngày 7/3/2024 của Ủy ban nhân dân thị trấn V thì ngay sau đó phía bị đơn đã tiến hành di dời những người bán trước mặt bằng Kiốt số 129 đến vị trí buôn bán khác phù hợp trả lại sự thông thoáng cho lối đi lại của người dân khi đi chợ cũng như vẫn đảm bảo cho ông P trưng bày sản phẩm để mua bán trước Kiốt số 129. Hiện trạng qua biên bản xác minh thực tế của Tòa án ngày 03/7/2024 thì cũng không còn tình trạng những người bán trước K số 129 làm ảnh hưởng đến trật tự an ninh khu chợ. Do đó, có thể khẳng định việc thu hoa chi chợ của cả nguyên đơn và bị đơn đối với những người bán trước mặt bằng Kiốt số 129 đã được các bên nghiêm túc thực hiện việc chấm dứt thu chi chợ không đúng nơi quy định. Do đó, hành vi thu hoa chi chợ của bị đơn đã không còn tồn tại trên thực tế trước khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án thì làm gì còn cơ sở để buộc bị đơn chấm dứt hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật. Mặc dù, Tòa án đã phân tích giải thích rất nhiều lần cho nguyên đơn hiểu việc thu hoa chi là khoản thu để bù lại cho công tác, quản lý sắp xếp trật tự, vệ sinh, phòng chống cháy nổ, chi phí xây dựng chợ, đường, hệ thống cấp thoát nước, điện… nên việc ông P không phải là nhà đầu tư chợ lại tự ý cho thuê thu phí chợ là không hợp pháp và cũng không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép cho ông P thực hiện việc đó. Hơn nữa, phía bị đơn chỉ tạo điều kiện cho phép nguyên đơn được phép sử dụng trưng bày sản phẩm hàng hóa của mình để mua bán mà không có bất kì lời hứa hay văn bản nào cho phép nguyên đơn được phép cho thuê thu phí chợ trước mặt và bên hiên Kiốt số 129 nên nguyên đơn cần phải nhận thức rõ quyền được phép sử dụng để trưng bày sản phẩm mua bán và quyền được phép cho thuê thu phí chợ là hai quyền khác nhau. Tuy nhiên, nguyên đơn vẫn cố chấp khởi kiện là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Xét thấy, việc nguyên đơn cho người thuê trước mặt tiền Kiốt số 129 để thu phí với lý do phần mặt tiền trước Kiot thuộc quyền sử dụng hợp của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng việc thu phí chợ của nguyên đơn là trái pháp luật vì chưa có bất kì văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền cho phép nguyên đơn làm đều đó. Đồng thời, tại hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng hạ tầng số 122 ngày 16/9/2011 giữa các bên ký kết thì tại Điều 6 quy định về trách nhiệm bên B (bên mua) của hợp đồng cũng không có điều khoản

thỏa thuận nào ghi nhận cho phép nguyên đơn được quyền cho thuê thu phí chợ trước mặt tiền Kiốt số 129. Các vấn đề này đều được nguyên đơn thừa nhận là không có thỏa thuận trong hợp đồng và cũng chưa từng được cơ quan có thẩm quyền cấp phép cho nguyên đơn được cho thuê và thu phí chợ. Ngược lại, phía bị đơn là Công ty được cơ quan có thẩm quyền chủ trương cấp phép cho thực hiện khai thác xây dựng Trung tâm thương mại huyện V, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế và thành lập ban quản lý chợ, thu phí chợ theo đúng quy định. Do đó, bị đơn yêu cầu nguyên đơn chấm dứt hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật trước mặt bằng trước và bên hiên Kiốt số 129 là có cơ sở chấp nhận được quy định tại các Điều 257, 261 và Điều 262 của Bộ luật Dân sự 2015. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cũng cần đề nghị phía bị đơn cần phải tiếp tục nghiêm chỉnh chấp hành việc thu hoa chi tại chợ đối với các tiểu thương đang buôn bán đúng quy định.

[2.3] Qua xác minh thực tế tại địa phương vị trí các bên tranh chấp mặt bằng trước và bên hiên K số 129 là lối đi của chợ huyện V do Công ty cổ phần Đ1 Mới phụ trách khai thác quản lý, việc tự ý cho những người thuê mua bán trên lối đi này không đúng nơi quy định, không phù hợp gây mất an ninh trật tự tại chợ cũng như sẽ ảnh hưởng rất nhiều đến công tác thực hiện phòng chống trái nổ khi có rủi ro xảy ra, làm xấu cảnh quan đô thị và gây mất an ninh trật tự tại chợ. Việc Ủy ban nhân dân thị trấn V làm việc với các đương sự có đề nghị các bên chấm dứt ngay hành vi cho thuê và thu hoa chi chợ tại vị trí lối đi là rất cần thiết. Do đó, Tòa án cũng sẽ kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tiếp tục kiểm tra, giám sát để xử lý nghiêm các hoạt động vi phạm liên quan đến việc cho thuê mua bán và thu hoa chi chợ không đúng nơi quy định.

[3] Từ những nhận định phân tích tại các mục [2.1], [2.2] và [2.3] nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận vì hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật của bị đơn đối với phần đất trước mặt bằng trước và bên hiên Kiốt số 129 của nguyên đơn đã bị chấm dứt trước khi nguyên đơn khởi kiện nên không còn lý do căn cứ để buộc bị đơn phải chấm dứt hành vi này. Tuy nhiên, đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở chấp nhận vì chưa có bất kì văn bản hay hợp đồng nào thể hiện vị trí phần đất trước mặt bằng và bên hiên Kiốt số 129 là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và ngay cả nguyên đơn cũng thừa nhận việc thu phí cho thuê tại chợ là chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí do yêu cầu được chấp nhận theo quy định pháp luật.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; 35; 39, 40, 147, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 257, 261 và Điều 262 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P đối với bị đơn Công ty cổ phần Đ1 Mới về việc yêu cầu chấm dứt hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật tại phần đất mặt bằng trước và bên hiên Kiốt số 129 - Trung tâm thương mại huyện V, địa chỉ ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty cổ phần Đ1 Mới đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn P.

Buộc ông Nguyễn Văn P phải chấm dứt hành vi thu hoa chi chợ trái pháp luật tại phần đất mặt bằng trước và bên hiên Kiốt số 129 - Trung tâm thương mại huyện V, địa chỉ ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp tục kiểm tra, giám sát xử lý nghiêm các hành vi tự ý cho thuê và thu phí chợ không đúng nơi quy định nhằm đảm bảo an toàn trong công tác phòng chống cháy nổ, cải tạo mỹ quan đô thị và giữ gìn an ninh trật tự tại Trung tâm thương mại huyện V, thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0006963 ngày 29/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ. Công nhận ông Nguyễn Văn P đã nộp và chi xong.

Bị đơn Công ty cổ phần Đ1 Mới được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0007077 ngày 07/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 TP. Cần Thơ;
- VKSND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Huỳnh Thị Ánh Đào