TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:66/2021/DS-ST
Ngày: 16 -11- 2021.
"V/v tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Phạm Mỹ Như.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hải.

2. Ông Lê Quang Thanh.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Vũ Hải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Minh Tâm, kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 754/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về "*tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 267/2021/QĐST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 216/2021/QĐST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Thanh N, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Số 147, khu vực chợ Lai V, khóm 3, thị trấn Lai V, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Nguyễn Hoàng G, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số 428, đường Nguyễn Thị Minh K, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Lê Ngọc L, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Số 20/6, đường Mạc Đỉnh C, khóm Mỹ T, Phường Mỹ P, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Tiệm bạc Tuấn L, quầy số 171-172, tầng trệt Trung tâm chợ thành phố Cao L, đường Nguyễn D, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ban quản lý chợ thành Phố Cao L.

Địa chỉ: Số 02, đường Nguyễn D, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Minh T, chức vụ: Trưởng ban.

2. Phạm Thanh T, sinh năm

Địa chỉ: Số 20/6, đường Mạc Đỉnh C, khóm Mỹ T, Phường Mỹ P, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3. Nguyễn Hữu Đ (đã chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ:

- Nguyễn Thanh N, sinh năm 1953;

- Nguyễn Quang B, sinh năm 1987;

- Nguyễn Đức T, sinh năm 1993;

- Nguyễn Như N, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Số 147, khu vực chợ Lai V, khóm 3, thị trấn Lai V, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

(Đại diện nguyên đơn có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thanh N (có ông Nguyễn Hoàng G là người đại diện hợp pháp) trình bày:

Bà Nguyễn Thanh N có ký hợp đồng thuê quầy số 171 và 172 tại Trung tâm chợ thành phố Cao L với Ban quản lý chợ thành phố Cao L, kinh doanh ngành hàng vàng, hợp đồng ký từng năm.

Ngày 28/12/2016, bà N ký hợp đồng thỏa thuận cho bà Lê Ngọc L thuê hai quầy nêu trên với giá 50.000.000đồng/năm, thời hạn 05 năm tính từ ngày 28/12/2016 với tổng số tiền thuê là 250.000.000đồng, thanh toán chia làm 02 đợt: đợt 1 thanh toán số tiền 100.000.000đồng ngay sau khi ký hợp đồng, đợt 2 thanh toán số tiền 150.000.000đồng vào ngày 28/12/2019. Sau khi ký hợp đồng bà L đã thanh toán đợt 1 cho bà N số tiền 100.000.000đồng, ngày 07/01/2019, bà L thanh toán số tiền 50.000.000đồng tiền thuê cho năm 2019, đến ngày 28/12/2019 bà L không thanh toán tiền thuê quầy đợt 2 theo thỏa thuận. Đầu năm 2020, do bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên bà N yêu cầu bà L di dời đồ đạc ra khỏi 02 quầy số 171 và 172 để trả lại cho bà N kinh doanh.

Ngày 01/01/2020, bà N tiếp tục ký kết với Ban quản lý chợ thành phố Cao L để thuê 02 quầy 171 và 172 để kinh doanh mua bán nhưng bà L vẫn không chịu trả lại quầy cho bà N.

Bà N khiếu nại đến Ban quan lý chợ thành phố Cao L và được giải quyết yêu cầu bà L trả lại quầy cho bà N, chậm nhất đến hết ngày 10/5/2020. Bà N đã nhiều lần yêu cầu bà L di dời tài sản, công cụ dụng cụ ra khỏi quầy nhưng bà L vẫn không thực hiện.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/02/2021 bà Lê Ngọc L trình bày:

Ngày 28/12/2016 giữa bà N và bà L có ký tờ thỏa thuận có nội dung bà N cho bà L thuê quầy số 171 và 172 tại Trung tâm chợ thành phố Cao L. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày ký thỏa thuận với số tiền 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) để bán đồ xi mạ. Bà L đã thanh toán cho bà N số tiền 150.000.000đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Bà L xác định chữ ký trong tờ thỏa thuận ngày 28/12/2016 là của bà L.

Bà L xác định bà L là người trực tiếp ký hợp đồng với bà N, còn ông Phạm Thanh T là chồng của bà L có ký vào hợp đồng nhưng chỉ là ký chứng kiến. Thời điểm bà L ký hợp đồng thuê 02 quầy 171 và 172 bà L không biết 02 quầy đó là của Ban quản lý chợ thành phố Cao L, nghĩ là bà N không kinh doanh thì bà L thuê lại. Ngày 07/01/2019 lúc bà N yêu cầu đưa thêm tiền thuê 01 đợt 01 lần là 150.000.000đồng nhưng bà L chỉ đưa 50.000.000đồng cho bà N thì giữa bà N và bà L phát sinh mâu thuẫn nên Ban quản lý chợ thành phố Cao L có mời hai bên để làm việc. Lúc này bà L mới biết kiot thuộc quyền quản lý của Ban quản lý chợ.

Do hợp đồng thỏa thuận ký với bà N là thời hạn 05 năm, hết hạn vào tháng 12 năm 2021, do đó bà L không đồng ý chấm dứt tờ thỏa thuận thuê kiot với bà N. Yêu cầu được tiếp tục sử dụng quầy kiot 171 và 172 để kinh doanh trong thời gian tới.

Trong trường hợp Tòa án xem xét thỏa thuận ngày 28/12/2016 được lý kết giữa bà Nvà bà L không phù hợp với quy định của pháp luật thì bà L không có yêu cầu gì đối với bà N.

Tại văn bản ngày 08/12/2019, người đại diện hợp pháp của Ban Quản lý chợ thành phố Cao L trình bày:

Việc Ban quản lý chợ thành phố Cao L ký hợp đồng số 68 và 69 để cho bà Nguyễn Thanh N thuê quầy kinh doanh số 171 và 172 tại tầng trệt Trung tâm chợ thành phố Cao L vào ngày 01/01/2020 để bà N kinh doanh ngành vàng với thời hạn là 12 tháng (từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020) trên cơ sở nhu cầu của hai bên.

Sau khi ký hợp đồng, bà N không kinh doanh mà giao lại cho bà Ngọc L kinh doanh nhưng không thông qua Ban quản lý chợ là vi phạm hợp đồng cho thuê quầy giữa Ban quản lý chợ với bà N. Ban quản lý chợ đã tiến hành làm việc với bà N trong trường hợp bà N vi phạm hợp đồng đã ký kết với Ban quản lý chợ, không liên quan gì với bà L. Do đó việc bà N tranh chấp với bà L không liên quan đến Ban quản lý chợ.

Ban quản lý chợ có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định vẫn giữ yêu cầu được chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu bà Lê Ngọc L có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản, công cụ, dụng cụ ra khỏi quầy số 171 – 172 tại tầng trệt Trung tâm chợ thành phố Cao L để trả lại tài sản thuê cho bà N tiếp tục sử dụng. Ngoài ra, bà L không còn yêu cầu nào khác.

Bà N thống nhất toàn bộ tài sản, công cụ, dụng cụ của bà L được thể hiện theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Bà L, ông T đã được Tòa án đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt trong quá trình tố tụng và phiên tòa. Đối với các đương sự khác có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật về việc xét xử sơ thẩm vụ án, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Đối với ý kiến về việc giải quyết nội dung vụ án: Căn cứ vào những tài liệu chứng cứ thể hiện qua hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 122, 131, 475, 480 Bộ luật dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giao dịch dân sự giữa bà Nguyễn Thanh N và bà Lê Ngọc L vô hiệu do vi phạm hợp đồng chính, các bên có trách nhiện hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: bà Lê Ngọc L có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản, đồ đạc, công cụ, dụng cụ ra khỏi quầy số 171 – 172 tại tầng trệt Trung tâm chợ thành phố Cao L trả lại tài sản thuê cho bà Nguyễn Thanh N sử dụng. Đối với chi phí thuê quầy, bà L không có yêu cầu, bà N cũng không tự nguyện giao trả và vấn đề bồi thường thiệt hại các đương sự không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản. Bị đơn có địa chỉ tại phường Mỹ P, thành phố Cao Lãnh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tòa án tiến hành các thủ tục tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn tại địa chỉ nêu trên nhưng bị đơn vắng mặt trong quá trình tố tụng và phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thanh N, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 28/12/2016, nguyên đơn là bà N ký "tờ thỏa thuận" cho bị đơn là bà Lê Ngọc L thuê doanh số 171 và 172 tại tầng trệt Trung tâm chợ thành phố Cao L nêu trên với giá 50.000.000đồng/năm, thời hạn 05 năm tính từ ngày 28/12/2016 với tổng số tiền thuê là 250.000.000đồng, thanh toán chia làm 02 đợt: đợt 1 thanh

toán số tiền 100.000.000đồng ngay sau khi ký hợp đồng, đợt 2 thanh toán số tiền 150.000.000đồng vào ngày 28/12/2019. Sau khi ký hợp đồng bà L đã thanh toán đợt 1 cho bà N số tiền 100.000.000đồng, ngày 07/01/2019, bà L thanh toán số tiền 50.000.000đồng tiền thuê cho năm 2019, đến ngày 28/12/2019 bà L không thanh toán tiền thuê quầy đợt 2 theo thỏa thuận. Đầu năm 2020, do bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên bà N yêu cầu bà L di dời tài sản, công cụ, dụng cụ mua bán ra khỏi 02 quầy số 171 và 172 để trả lại cho bà N kinh doanh. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng thỏa thuận thuê ngày 28/12/2016 được ký giữa bà N và bà L là ký với tư cách cá nhân giữa bà N và bà L, thỏa thuận này xuất phát từ nhu cầu sử dụng của các bên và phù hợp với pháp luật. Tuy nhiên do bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà N mới yêu cầu chấm dứt thỏa thuận, yêu cầu bà L di dời tài sản, công cụ, dụng cụ mua bán ra khỏi 02 quầy số 171 và 172 để trả lại cho bà N kinh doanh (toàn bộ tài sản, công cụ, dụng cụ của bà L được thể hiện theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh)

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận rằng, tài sản đang tranh chấp quầy kinh doanh số 171 và 172 tại tầng trệt Trung tâm chợ thành phố Cao L thuộc quyền quản lý của Ban quản lý chợ thành phố Cao L. Theo đó, năm 2016, bà N ký kết với Ban quản lý chợ thành phố Cao L để thuê 02 quầy 171 và 172 để kinh doanh mua bán nhưng theo thỏa thuận trong giữa bà N với Ban quản lý chợ thành phố Cao L theo Hợp đồng kinh tế số 401 và số 402 ngày 01/01/2016 có nội dung:

Điều IV: Quyền và trách nhiệm của bên A

...2. Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và thu hồi lại quầy kinh doanh đã thuê như sau: .....

2.4. Bên thuê quầy sử dụng không đúng mục đích kinh doanh theo thỏa thuận tại Điều 1, cho cá nhân, tổ chức khác thuê lại quầy mà chưa được sự thống nhất của bên A".

Như vậy, thời điểm bà N ký thỏa thuận cho bà L thuê lại quầy kinh doanh, không có sự xác nhận thống nhất của Ban quản lý chợ thành phố Cao L là vi phạm nội dung thỏa thuận giữa bà N với Ban quan lý chợ như đã nêu trên. Nội dung này cũng được Ban quản lý chợ thành phố Cao L xác định tại biên bản làm việc với bà N, bà L ngày 25/3/2021 và ngày 10/5/2020. Mặt khác, cũng theo nội dung tại hợp đồng kinh tế số 401 và số 402 ngày 01/01/2016, thời hạn ký kết cho thuê quầy giữa bà N bà Ban quản lý chợ là 12 tháng nhưng thỏa thuận thuê ngày 28/12/2016 giữa bà N và bà L có thời hạn là 05 năm. Điều này vi phạm về việc cho thuê lại và thời hạn thuê theo quy định tại Điều 474, Điều 475 của Bộ luật dân sự. Do đó, thỏa thuận ngày 28/12/2016 giữa bà N và bà L vô hiệu theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự nên việc bà N cho rằng thỏa thuận trên phù hợp với pháp luật là chưa có cơ sở để xem xét.

Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, giao dich dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Khi giao dich dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đâu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Từ những nội dung nêu trên, thỏa thuận ngày 28/12/2016 giữa bà N và bà L là giao dịch dân sự vô hiệu nên bà N yêu cầu bà L có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản, công cụ, dụng cụ để trả lại cho bà N quầy số 171 - 172 tại tầng trệt trung tâm chợ thành phố Cao L cho bà N là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với khoản tiền thuê bà L đã trả cho bà N và khoản tiền còn lại, tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết và tại các biên bản lời khai ngày 25/02/2021, 26/5/2021 bà L cũng không có yêu cầu, đồng thời đương sự cũng không yêu cầu giải quyết về thiệt hại phát sinh nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Trong trường hợp có yêu cầu, các đương sự có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.3] Đối với các hợp đồng giữa Ban quản lý chợ thành phố Cao L với bà Nguyễn Thanh N thuê quầy kinh doanh số 171 và 172 tại tầng trệt Trung tâm chợ thành phố Cao L, các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử đặt ra không xem xét.

[3]Xét đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng khác: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác theo quy định tại Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157 khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Điều 122, 407; 472; 473; 474; 475, 480 của Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

Tuyên bố: Thỏa thuận ngày 28/12/2016 giữa bà Nguyễn Thanh N và bà Lê Ngọc L là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thanh N.

Buộc bà Lê Ngọc L có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản, công cụ, dụng cụ (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh) để giao trả lại cho bà Nguyễn Thanh N quầy số 171 – 172 tại tầng trệt trung tâm chợ thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

(kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thanh N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Ngọc L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: bà Lê Ngọc L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 300.000đồng. Số tiền này bà Nguyễn Thanh N đã nộp tạm ứng và chi xong nên bà Lê Ngọc L phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thanh N chi phí xem xet thẩm định tại chỗ là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự văng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm 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.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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;
- Đương sự;
- VKSND TPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Mỹ Như