TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TRÀ CÚ** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2022/DS-ST
Ngày 21 - 7 - 2022
"*Tranh chấp hợp đồng dân sự về việc thuê địa điểm kinh doanh tại chợ và hợp đồng chuyển nhượng địa điểm kinh doanh tại chợ*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ CÚ, TỈNH TRÀ VINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Thạch Thuône
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Sơn Ken
2. Bà Ngô Thị Oanh Kiều

- Thư ký phiên tòa: Bà Kim Thị Bô Na - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Cú tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Đoàn Tố Quyên – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2020/TLST- DS, ngày 28 tháng 7 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng dân sự về việc thuê địa điểm kinh doanh tại chợ và hợp đồng chuyển nhượng địa điểm kinh doanh tại chợ*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2022/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đỗ Thành N, sinh năm 1981; địa chỉ ấp 19, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; tạm trú Khóm 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Thành N: Ông Trần Minh Nh, sinh năm 1983; trú tại số 513, ấp C, xã V, huyện C, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 16/6/2022.

- *Bị đơn*: Hợp tác xã thương mại dịch vụ T (sau đây được viết tắt là Hợp tác xã TM - DV T); địa chỉ trụ sở Khóm 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh do ông Nguyễn Văn N1 – chức vụ Giám đốc làm đại diện.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Kim Thị Bạch T, sinh năm 1980; trú tại Khóm 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Bạch T: Bà Trì Thị H, sinh năm 1964; trú tại Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2020.

2. Ông Trần Minh T1, sinh năm 1981; trú tại Khóm 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3. Bà Tăng Thị Kim O, sinh năm 1961; trú tại ấp Tr, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4. Ông Tăng Quốc K, sinh năm 1963; trú tại khóm 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

5. Ông Tăng Đức Nh, sinh năm 1968; trú tại ấp P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

6. Bà Tăng Thị Kim G, sinh năm 1970; trú tại ấp Đ, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có đơn đề nghị giả quyết vắng mặt).

7. Bà Tăng Thị Kim H, sinh năm 1972; trú tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

8. Ủy ban nhân dân huyện T; địa chỉ trụ sở Khóm 5, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Do ông Long Văn V – Chức vụ Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch huyện T đại diện (ông V có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Bạch T*: Ông Nguyễn Tiến L – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/7/2020, bổ sung các ngày 19/10/2020 và 29/3/2021; quá trình tố tụng nguyên đơn ông Đỗ Thành N trình bày: Ông Trần Minh T1 cùng vợ là bà Kim Thị Bạch T có thuê mặt bằng diện tích 11,25m^2 tại Chợ Trà Cú của Hợp tác xã TM - DV T để cất quầy bán trái cây, nhưng do không có nhu cầu mua bán nên ông T1 làm giấy tay chuyển nhượng lại cho ông với giá 130.000.000 đồng *(một trăm ba mươi triệu đồng)*. Đến ngày 01/01/2020 Hợp tác xã TM - DV T ký hợp đồng cho ông thuê mặt bằng nêu trên để kinh doanh buôn bán, nhưng đến nay Hợp tác xã TM - DV T chưa tiến hành bàn giao mặt bằng cho ông để mua bán. Mặc dù, từ khi ký hợp đồng đến nay ông đã thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê mặt bằng cho Hợp tác xã TM - DV T thời gian 03 tháng với số tiền 405.000 đồng. Căn cứ vào nội dung của hợp đồng đã ký thì ông chưa vi phạm bất kỳ điều khoản nào trong hợp đồng, nhưng vào ngày 14/5/2020 Hợp tác xã TM - DV T lại đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông bằng Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng để lấy mặt bằng mà ông đã thuê giao lại cho một người khác cũng bằng hình thức ký hợp đồng mới (Hợp đồng 06/HTX ngày 22/5/2020) quyết định trên của Hợp tác xã TM - DV T không chỉ vi phạm nghiêm trọng hợp đồng mà còn ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của ông. Đồng thời, nhận thấy vợ chồng ông Trần Minh T1, bà Kim Thị Bạch T cũng chỉ là người thuê mặt bằng nên ông T1 và bà T cũng không có quyền lấy mặt bằng diện tích 11,25m^2 để sang nhượng cho ông với số tiền là 130.000.000 đồng *(một trăm ba mươi triệu đồng)* nên việc sang nhượng trên là trái với quy định của pháp luật đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và

lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, ông yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng của Hợp tác xã TM - DV T; ông yêu cầu Hợp tác xã TM - DV T tiếp tục thực hiện Hợp đồng về việc cho ông thuê mặt bằng kinh doanh đã ký vào ngày 01/01/2020, giao mặt bằng diện tích 11,25m^2 địa điểm tại chợ Trà Cú cho ông theo đúng nội dung hợp đồng đã ký kết. Đồng thời, yêu cầu ông Trần Minh T1, bà Kim Thị Bạch T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền sang nhượng mặt bằng là 130.000.000 đồng và bồi thương thiệt hại mỗi tháng bằng 3.000.000 đồng, thời gian tính từ 01/01/2020 đế khi Tòa án xét xử vụ án.

Theo bản khai ngày 05/8/2020, quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của bị đơn Hợp tác xã TM - DV T trình bày: Việc ông T1 giao trả mặt bằng diện tích 11,25m^2 cho Hợp tác xã TM-DV T để giao lại cho người khác là ông Đỗ Thành N, với lý do ông T1 đã chuyển nhượng cho ông N nhưng Hợp tác xã TM-DV T chưa thống nhất để coi quầy, sạp có ai tranh chấp hay không, nếu không ai tranh chấp thì đến 4 ngày sau Hợp tác xã mới quyết định. Lúc đó, ông T1 có nói nếu gia đình có tranh chấp ông T1 sẽ chịu trách nhiệm, nghe như vậy thì bên Hợp tác xã TM - DV T mới giải quyết hợp đồng cho ông Đỗ Thành N thuê mặt bằng nêu trên. Sau khi ký hợp đồng với ông N thì ông N đã nộp tiền thuê mặt bằng 03 tháng với số tiền 405.000 đồng cho Hợp tác xã TM-DV T. Sau khi Hợp tác xã TM - DV T ký hợp đồng cho ông N thuê thì bà T mới xin chuộc lại mặt bằng lúc đó Hợp tác xã hướng dẫn bà T đến gặp ông N nhưng ông N không đồng ý cho bà T chuộc lại nên xảy ra tranh chấp. Nay Hợp tác xã TM - DV T không đồng ý theo yêu cầu của ông N, vẫn giữ nguyên Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng đối với ông Đỗ Thành N. Đối với mặt bằng diện tích 11,25m^2 thì Hợp tác xã TM - DV T vẫn giữ nguyên cho hộ ông T1 thuê như từ trước đến nay, còn việc phát sinh tranh chấp số tiền 130.000.000 đồng ông N và hộ ông T1 thì để hai bên tự tính với nhau. Đối với số tiền 405.000 đồng của ông N thì Hợp tác xã TM - DV T sẽ trả lại số tiền trên cho ông N và hủy biên lai thu tiền.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06/10/2020, bản tự khai ngày 28/8/2020 và biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2021 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Bạch T, quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Bạch T là bà Trì Thị H trình bày: Trước năm 2000, bà Trần Thị T2 là mẹ chồng của bà T thuê mặt bằng của Hợp tác xã TM - DV T tại chợ Trà Cú để kinh doanh mặt hàng trái cây, đến năm 2005 bà T kết hôn với ông Trần Minh T1 (là con của bà T2). Sau khi kết hôn với ông T1 thì bà T về sinh sống chung với mẹ chồng và cùng kinh doanh nghề bán trái cây tại nơi mẹ chồng bà T thuê của Hợp tác xã TM - DV T. Đến năm 2011, mẹ chồng bà T giao toàn bộ mặt bằng thuê cho bà T toàn quyền kinh doanh mua bán, đến năm 2013 theo yêu cầu của Hợp tác xã TM - DV T mỗi hộ kinh doanh phải bỏ tiền ra sửa chữa ki ốt lại cho khang trang nơi kinh doanh nên bà T đã bỏ ra số tiền 20.000.000đồng để sửa chữa mặt bằng như hiện trạng hiện nay. Tuy nhiên, đến ngày 01/01/2020 Hợp tác xã TM - DV T lại ký hợp đồng cho ông Đỗ Thành N thuê phần mặt bằng của bà T đang kinh doanh mua bán, khi chưa có ý kiến của bà

T, trong khi bà T bỏ ra số tiền 20.000.000 đồng để sửa chữa. Sau khi phát hiện thì bà T có đơn khiếu nại và được các ngành của huyện giải quyết đến ngày 14/5/2020 Hợp tác xã TM - DV T có Quyết định số 01 "hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng" giữa Hợp tác xã TM - DV T với ông Đỗ Thành N. Nay bà T yêu cầu Hợp tác xã TM - DV T tiếp tục cho bà T thuê mặt bằng tại chợ Trà Cú, tỉnh Trà Vinh mà bà T đang kinh doanh hằng ngày. Riêng đối với yêu cầu khởi kiện của ông N yêu cầu bà T và ông T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền 130.000.000 đồng thì bà T không đồng ý trả số tiền này, bà T không có nhận số tiền trên của ông N, phần ông T1 đã nhận tiền từ ông N thì để ông T1 trả tiền cho ông N.

- Theo bản tự khai ngày 19/11/2020 biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2020, 08/6/2021 và quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T1 trình bày: Vào ngày 01/01/2020, ông có sang nhượng sạp bán trái cây đầu chợ Trà Cú cho ông Đỗ Thành N với giá thỏa thuận là 130.000.000 đồng, lúc chuyển nhượng ông không có bàn bạc trước với vợ ông là bà Kim Thị Bạch T. Ông đã nhận tiền từ ông N số tiền 130.000.000 đồng để sử dụng cá nhân hết. Nay ông N yêu cầu ông trả lại số tiền 130.000.000 đồng thì ông đồng ý một mình trả lại cho ông N số tiền trên, nhưng xin trả dần.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Thành N là ông Trần Minh Nh trình bày: Phía ông Đỗ Thành N yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng của Hợp tác xã TM-DV T; ông N yêu cầu Hợp tác xã TM-DV T tiếp tục thực hiện Hợp đồng về việc cho ông N thuê mặt bằng diện tích 11,25m^2 địa điểm tại chợ Trà Cú. Đồng thời, ông N yêu cầu ông Trần Minh T1, bà Kim Thị Bạch T phải trả lại số tiền sang nhượng mặt bằng là 130.000.000 đồng và tiền lãi suất mỗi tháng bằng 3.000.000 đồng từ ngày 05/01/2020 đến ngày xét xử.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Hợp tác xã TM - DV T là ông Nguyễn Văn N1 trình bày: Hợp tác xã TM - DV T không đồng ý theo yêu cầu của ông N, phía Hợp tác xã TM - DV T vẫn giữ nguyên Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng đối với ông Đỗ Thành N. Đối với mặt bằng diện tích 11,25m^2 thì Hợp tác xã TM - DV T vẫn giữ nguyên cho hộ ông T1 thuê như từ trước đến nay, còn việc phát sinh tranh chấp số tiền 130.000.000 đồng ông N và hộ ông T1 thì để hai bên tự tính với nhau. Đối với số tiền 405.000 đồng của ông N đã nộp thì Hợp tác xã TM - DV T sẽ trả lại số tiền trên cho ông N.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Bạch T là bà Trì Thị H trình bày: Phía bà T yêu cầu Hợp tác xã TM - DV T tiếp tục cho bà T thuê mặt bằng diện tích 11,25m^2 tại chợ Trà Cú, tỉnh Trà Vinh mà bà T đang kinh doanh hằng ngày. Riêng đối với yêu cầu khởi kiện của ông N yêu cầu bà T và ông T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền 130.000.000 đồng thì bà T không đồng ý trả số tiền này, bà T không có nhận số tiền trên của ông N.

- Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Bạch T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông N số

tiền 130.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại mỗi tháng bằng 3.000.000 đồng. Đồng thời, đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà T về việc yêu cầu Hợp tác xã TM-DV T tiếp tục cho bà T thuê mặt bằng diện tích 11,25m^2 tại chợ Trà Cú mà bà T đang kinh doanh hằng ngày.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Việc tuân theo pháp pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án nhận thấy: Phần mặt bằng kinh doanh (sạp trái cây) diện tích 11,25 m^2 tại đầu Chợ Trà Cú (đang có tranh chấp) trước đây được bà Trần Thị T2 (mẹ của ông Trần Minh T1) thuê từ Ban quản lý chợ (nay là Hợp tác xã thương mại dịch vụ T). Trước khi nhận thuê mặt bằng này thì bà Trần Thị T2 có đóng ký quỹ cho Ban quản lý chợ số tiền 500.000 đồng. Hiện nay số tiền nêu trên đã được Ban quản lý chợ đăng nộp vào ngân sách của huyện tại Kho bạc Nhà nước huyện Trà Cú vào thời điểm năm 2003.

- Năm 2005 ông Trần Minh T1 kết hôn với bà Kim Thị Bạch T, sau khi ông T1, bà T kết hôn thì sống chung với bà Trần Thị T2, đến năm 2009 thì bà Trần Thị T2 kêu bà T ra cùng mua bán trái cây tại sạp mà bà T2 đã thuê từ Ban quản lý chợ. Quá trình thuê mặt bằng thì bà Trần Thị T2 là người trực tiếp đóng tiên thuê hàng tháng. Sau khi bà Trần Thị T2 chết thì ông Trần Minh T1 là người tiếp tục ký hợp đồng thuê mặt bằng và trực tiếp đóng tiền thuê mặt bằng cho Ban quản lý chợ đến nay. Năm 2013 bà Kim Thị Bạch T cho rằng có bỏ số tiền 20.000.000 đồng để sửa chữa sạp mua bán trái cây theo sự vận động của Ban quản lý chợ và hiện nay bà T là người trực tiếp mua bán trái cây tại mặt bằng nêu trên.

- Năm 2019 vợ chồng ông T1, bà T xảy ra mâu thuẫn nên đầu năm 2020 ông T1 đã tự ý sang nhượng phần mặt bằng kinh doanh (sạp trái cây) diện tích 11,25m^2 tại Chợ Trà Cú cho ông Đỗ Thành N với giá bằng 130.000.000 đồng mà không cho bà T biết, ông T1 đã dùng một phần số tiền trên để đóng tiền thuê mặt bằng là 16 tháng, với giá thuê mỗi tháng là 135.000 đồng bằng 2.160.000 đồng, phần còn lại ông T tiêu xài cá nhân không cho bà T biết. Theo biên bản hòa giải tại UBND thị trấn T ngày 10/01/2020 (BL 13-14) thì ông Trần Minh T1 và ông Nguyễn Văn N1 thừa nhận ông T1 đã trả tiền thuê mặt bằng 16 tháng còn thiếu trước khi chuyển nhượng cho ông Đỗ Thành N.

Theo nội quy của Ban quản lý Chợ có quy định hộ kinh doanh không được tự ý sang nhượng, thay đổi chủ kinh doanh khi chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định. Mặt khác, mặt bằng kinh doanh là của Nhà nước giao cho Ban quản lý Chợ quản lý, chủ hộ kinh doanh không được chuyển nhượng, tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn thừa nhận nhận chuyển nhượng mặt bằng từ ông T1. Như vậy là vi phạm điều cấm cũng như vi phạm về hình thức của hợp đồng. Từ đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đỗ Thành N và ông Trần Minh T1 là vô hiệu nên

Hợp đồng về việc cho thuê mặt bằng kinh doanh mà ông N ký vào ngày 01/01/2020 với Hợp tác xã TM - DV T là chưa đúng.

Đối với yêu cầu buộc ông Trần Minh T1, bà Kim Thị Bạch T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền sang nhượng mặt bằng là 130.000.000 đồng của ông Đỗ Thành N là có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, hợp đồng chuyển nhượng mặt bằng kinh doanh giữa ông Trần Minh T và ông Đỗ Thành N là vi phạm quy định của pháp luật về chuyển nhượng, do đó hợp đồng này là vô hiệu, bà Kim Thị Bạch T tuy không có giao dịch, nhận tiền từ ông N nhưng ông T1 đã đóng tiền thuê mặt bằng 16 tháng với số tiền 2.160.000 đồng, nên bà T phải liên đới trả số tiền 2.160.000 đồng cho ông N. Số tiền còn lại ông Trần Minh T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền đã nhận 127.840.000 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại mỗi tháng bằng 3.000.000 đồng, thời gian tính từ 05/01/2020 đến khi Tòa án xét xử vụ án. Ông N cho rằng đây là tiền lãi phát sinh từ số tiền 130.000.000 đồng mà ông đã giao cho ông Nam. Nhận thấy, theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự thì bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trong trường hợp này ông Đỗ Thành N và ông Trần Minh T1 đều biết đây là mặt bằng của Hợp tác xã TM-DV T nên ông T1 không có quyền lấy mặt bằng diện tích 11,25m^2 sang nhượng lại cho ông N để lấy tiền 130.000.000 đồng *(một trăm ba mươi triệu đồng)* nên việc sang nhượng trên là trái với quy định của pháp luật, do đó cả hai đều có lỗi trong việc gây thiệt hại nên cần tính bồi thường thiệt hại cho ông Nam bằng 50% lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 122, 123, 131, 472, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết: 326/2016/NQ-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.

Đề nghị Hội đồng xét xử

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đỗ Thành N, buộc ông Trần Minh T1 trả lại cho ông N 127.840.000 đồng. Buộc bà Kim Thị Bạch T liên lới với ông Trần Minh T1 trả lại cho ông Nam 2.160.000 đồng.

- Buộc ông Trần Minh T bồi thường cho ông Đỗ Thành N 50% số tiền lãi phát sinh từ 130.000.000đ theo lãi suất Ngân hàng quy định từ ngày 05/01/2020 đến ngày xét xử.

- Bác yêu cầu của ông Đỗ Thành N đối với yêu cầu Hủy Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng của Hợp tác xã TM-DV T.

- Bác yêu cầu của ông Đỗ Thành N đối với yêu cầu buộc Hợp tác xã TM-DV T tiếp tục thực hiện Hợp đồng về việc cho thuê mặt bằng kinh doanh mà ông đã ký vào ngày 01/01/2020, giao mặt bằng diện tích sạp buôn bán 11.25m^2 địa điểm tại chợ Trà Cú cho ông theo đúng nội dung hợp đồng đã ký kết.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Hợp tác xã TM-DV T trả cho ông Đỗ Thành N 405.000 đồng số tiền mà ông N đã đóng cho Hợp tác xã TM-DV T.

- Về án phí: Nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T1, bà Kim Thị Bạch T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Việc nguyên đơn ông Đỗ Thành N yêu cầu hủy Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng của Hợp tác xã TM-DV T; yêu cầu Hợp tác xã TM-DV T tiếp tục thực hiện Hợp đồng về việc cho ông N thuê mặt bằng mua bán diện tích 11,25m^2 địa điểm tại chợ Trà Cú theo đúng nội dung hợp đồng đã ký kết. Đồng thời, yêu cầu ông Trần Minh T1, bà Kim Thị Bạch T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền sang nhượng mặt bằng là 130.000.000 đồng nên đây là vụ kiện "*Tranh chấp hợp đồng dân sự về việc cho thuê địa điểm kinh doanh tại chợ và hợp đồng chuyển nhượng địa điểm kinh doanh tại chợ"* theo quy định tại Điều 12 Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ và theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Kim O, bà Tăng Thị Kim H, ông Tăng Quốc K, ông Tăng Đức Nh, bà Tăng Thị Kim G và đại diện Ủy ban nhân dân huyện T là ông Long Văn V - Trưởng phòng tài chính kế hoạch huyện T vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Phần địa điểm kinh doanh (mặt bằng kinh doanh) tại Chợ Trà Cú có diện tích 11,25m^2 là thuộc quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện T. Ban quản lý chợ T (nay là Hợp tác xã TM - DV T) là loại hình Hợp tác xã kinh doanh, quản lý chợ được thành lập, đăng ký kinh doanh và hoạt động theo quy định tại khoản 16 Điều 1 của Nghị định số 114/2009/NĐ-CP ngày 23 tháng 12 năm 2009 của Chính phủ, Hợp tác xã TM-DV T được Ủy ban nhân dân huyện T giao về kinh doanh, khai thác và quản lý chợ T.

[4] Năm 2003 phần địa điểm kinh doanh (mặt bằng kinh doanh) nêu trên do bà Trần Thị T2 (mẹ của ông Trần Minh T1) thuê từ Ban quản lý chợ. Khi nhận thuê địa điểm kinh doanh này thì bà Trần Thị T2 có đóng tiền ký quỹ cho Ban quản lý chợ số tiền 500.000 đồng, số tiền nêu trên đã được đăng nộp vào ngân sách của huyện tại Kho bạc Nhà nước huyện T. Năm 2005 ông Trần Minh T1 kết hôn với bà Kim Thị Bạch T, sau khi kết hôn thì vợ chồng ông T1, bà T sống chung với bà Trần Thị T2 và cùng với bà T2 bán trái cây tại phần địa điểm kinh doanh mà bà T2 đã thuê, trong quá trình vợ chồng ông T1, bà T cùng bán trái cây với bà T2, vào năm 2013 thì bà T có đứng ra sửa chữa phần địa điểm kinh doanh như hiện nay, nhưng trong thời gian này bà T2 vẫn là người trực tiếp đóng tiền thuê địa điểm kinh doanh cho Hợp tác xã TM - DV T. Đến năm 2015 bà Trần Thị T2 giao cho ông Trần Minh T1 ký hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh nêu trên với Hợp tác xã TM - DV T và ông T1 trực tiếp đóng tiền thuê mặt bằng, đến đầu năm 2020 ông T1 đã sang nhượng phần mặt bằng kinh doanh nêu trên cho ông Đỗ Thành N

với giá bằng 130.000.000 đồng. Từ đó, Hợp tác xã TM - DV T tiến hành thanh lý hợp đồng với ông T1 và ký hợp đồng cho ông N thuê phần địa điểm kinh doanh nêu trên vào ngày 01/01/2020 đến ngày 14/5/2020 Hợp tác xã TM - DV T có quyết định số 01 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng với ông N và tiếp tục ký hợp đồng cho ông T1 thuê mặt bằng đến nay.

[5] Năm 2003 do bà Trần Thị T2 thuê từ Ban quản lý chợ và có đóng tiền ký quỹ cho Ban quản lý chợ số tiền 500.000 đồng. Như vậy, bà T2 không thuộc diện được Nhà nước giao đất (diện tích 11,25m^2) có thu tiền sử dụng đất. Đến năm 2015 bà Trần Thị T2 giao cho ông Trần Minh T1 tiếp tục quản lý và sử dụng địa điểm kinh doanh nói trên và ông T1 là người tiếp tục ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh nêu trên với Hợp tác xã TM-DV T, ông T1 trực tiếp đóng tiền thuê mặt bằng và ông T1 cũng không thuộc diện được Nhà nước giao đất (diện tích 11,25m^2) có thu tiền sử dụng đất.

[6] Theo khoản 4 Điều 12 của Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ thì "*Thương nhân được sang nhượng điểm kinh doanh hoặc cho thương nhân khác thuê lại điểm kinh doanh đang còn trong thời hạn hợp đồng*. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 173 Luật đất đai năm 2013 quy định "*Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất*". Như vậy, việc ông T1 chuyển nhượng địa điểm kinh doanh diện tích 11,25m^2 cho ông Đỗ Thành N với giá bằng 130.000.000 đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 173 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng địa điểm kinh doanh diện tích 11,25m^2 giữa ông T1 với ông N là vô hiệu. Do giao dịch chuyển nhượng giữa ông T1 và ông N vô hiệu nên việc Hợp tác xã TM-DV T căn cứ vào giao dịch vô hiệu mà tiến hành thành lý hợp đồng với ông T1 và ký hợp đồng cho ông N thuê địa điểm kinh doanh diện tích 11,25m^2 vào ngày 01/01/2020 cũng vô hiệu. Do đó, ngày 14/5/2020 Hợp tác xã TM-DV T ban hành Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng với ông N và giao lại mặt bằng cho gia đình ông T1, bà T bằng hình thức ký hợp đồng mới (Hợp đồng 06/HTX ngày 22/5/2020) là đã kịp thời khắc phục sai sót. Thấy rằng Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 chỉ là một hình thức văn bản đơn phương chấp dứt hợp đồng không phải là Quyết định quản lý hành chính cá biệt. Do đó, việc ông Đỗ Thành N yêu cầu hủy Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng của Hợp tác xã TM-DV T; yêu cầu Hợp tác xã TM-DV T tiếp tục thực hiện Hợp đồng về việc cho ông N thuê mặt bằng diện tích 11,25m^2 địa điểm tại chợ Trà Cú là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Theo quy định Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N số tiền 130.000.000 đồng và ông N phải giao trả mặt bằng nhận chuyển nhượng cho ông T1. Tuy nhiên, do ông N chưa nhận mặt bằng từ ông T1 nên chưa phát sinh nghĩa vụ của ông N đối với phần mặt bằng trên. Đối với việc ông N yêu cầu bà T phải liên đới với ông T1 trả lại số tiền

130.000.000 đồng. Thấy rằng, mặc dù phía bà T không tham gia trong giao dịch chuyển nhượng địa điểm kinh doanh với ông N, bà T không có nhận tiền, cũng không sử dụng số tiền 130.000.000 đồng mà ông T1 đã nhận từ ông N điều này ông T1 cũng thừa nhận; phía ông N không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho rằng phía bà T có nhận số tiền trên nhưng trong số tiền 130.000.000 đồng mà ông T đã nhận từ ông N thì ông T1 đã dùng một phần số tiền trên để đóng tiền thuê địa điểm kinh doanh với thời gian là 16 tháng với số tiền là 2.160.000 đồng; do địa điểm kinh doanh từ khi ông T1 ký hợp đồng thuê với Hợp tác xã TM - DV T vẫn do bà T trực tiếp quản lý, kinh doanh nên bà T cùng phải có trách nhiệm liên đới với ông T1 trong số tiền 2.160.000 đồng để trả cho ông N. Do đó, việc ông N yêu cầu bà T liên đới với ông T1 trả 130.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận một phần với số tiền 2.160.000 đồng.

[8] Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì phía ông N yêu cầu tính lãi suất của số tiền 130.000.000 đồng mỗi tháng bằng 3.000.000 đồng từ ngày 05/01/2020 đến ngày xét xử. Xét thấy, khi giao nhận số tiền 130.000.000 đồng giữa ông T1 và ông N không dự kiến được hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bị vô hiệu, nên hai bên không có thỏa thuận về lãi suất. Vì vậy mức lãi suất được áp dụng trong trường hợp này theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 là 10%/năm; thời gian từ ngày 05/01/2020 đến ngày xét xử (21/7/2022) là 02 năm 06 tháng 16 ngày với lãi suất bằng (130.000.000 đồng x 10%/năm x 02 năm 06 tháng 16 ngày) = 33.077.774 đồng. Trong giao dịch nêu trên cả ông N và ông T1 điều có lỗi như nhau nên mỗi bên phải chịu hậu quả trên mức độ lỗi của mình (50%). Do đó, việc ông N yêu cầu tính lãi suất mỗi tháng bằng 3.000.000 đồng, thời gian tính từ 05/01/2020 đến khi Tòa án xét xử vụ án (tạm tính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/4/2021với số tiền bằng 45.000.000 đồng) là chỉ có căn cứ chấp nhận một phần với số tiền (33.077.774 đồng x 50%) = 16.538.887 đồng; phần còn lại 50% lãi suất thì ông N phải chịu. Đối với hậu quả của việc Hợp tác xã TM-DV T ban hành Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng với ông N: Thực tế ông N đã đóng tiền thuê mặt bằng cho Hợp tác xã TM - DV T 03 tháng với số tiền 405.000 đồng. Do đó, Hợp tác xã TM - DV T phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông N số tiền 405.000 đồng; phần lãi suất của số tiền 405.000 đồng, do ông N không yêu cầu nên không xem xét. Do địa điểm kinh doanh sau khi ông N nhận chuyển nhượng từ ông T1 thì vẫn do bà T quản lý, kinh doanh nên bà T có nghĩa vụ nộp cho Hợp tác xã TM - DV T số tiền 405.000 đồng. Đối với thời gian sau khi ông N nộp số tiền 405.000 đồng do Hợp tác xã TM - DV T không có tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

[9] Mặt dù, ông T1 và bà T là vợ chồng, khi bà T2 giao cho ông T1, bà T tiếp tục thuê địa điểm kinh doanh thì bà T2 cũng không giao cụ thể quyền tiếp tục thuê cho riêng ông T1 hay cho riêng bà T. Tuy nhiên, vào năm 2015 ông T1 là người trực tiếp ký hợp đồng thuê với Hợp tác xã TM - DV T, bà T là người quản lý, sử dụng địa điểm thuê để kinh doanh cùng với ông T1. Xét thấy hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận của các bên trên cơ sở ý chí tự nguyện khi xác lập hợp

đồng. Việc bà Kim Thị Bạch T yêu cầu Hợp tác xã TM - DV T cho cá nhân bà T thuê mặt bằng nêu trên trong khi hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh giữa Hợp tác xã TM - DV T với ông Trần Minh T1 đang có hiệu lực và giữa ông T1 với Hợp tác xã TM - DV T không có sự thỏa thuận chuyển giao quyền của bên thuê cho bà T nên yêu cầu của bà T là không có căn cứ chấp nhận. Hiện nay, Tòa án nhân dân huyện Trà Cú đang thụ lý vụ án ly hôn giữa ông T1, bà T. Nếu sau khi bản án này có hiệu lực pháp luật, giữa ông T1, bà T có tranh chấp về quyền sử dụng địa điểm kinh doanh này thì sẽ được giải quyết sau.

[10] Xét quan điểm của Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Kim Thị Bạch T liên quan đến yêu cầu của ông N yêu cầu bà T trả số tiền chuyển nhượng là 130.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận một phần. Đối với quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà T yêu cầu Hợp tác xã TM-DV T cho bà T thuê mặt bằng diện tích 11,25 m^2 tại Chợ Trà Cú. Thấy rằng không phù hợp với nhận định tại phần [9] của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[11] Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thành N đối với bị đơn Hợp tác xã TM - DV T không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Đỗ Thành N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với mức là 300.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thành N về yêu cầu tính lãi suất được chấp nhận một phần nên phần không được chấp nhận (45.000.000 đồng – 16.538.887 đồng = 28.461.113 đồng) thì ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với mức là 5% trên số tiền không được chấp nhận. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thành N đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T1 được chấp nhận một phần nên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với mức là 5% trên số tiền có nghĩa vụ phải trả cho ông N. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Bạch T không được chấp nhận nên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Bạch T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch với mức là 300.000 đồng. Đồng thời, ông Trần Minh T1 và bà Kim Thị Bạch T còn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với nghĩa vụ liên đới trả cho ông N số tiền 2.160.000 đồng.

[12] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; căn cứ khoản 4 Điều 12 của Nghị định số 02/2003/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2003 của Chính phủ về phát triển và quản lý chợ; căn cứ khoản 2 Điều 173 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Điều 123, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, 2 Điều 26 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thành N về việc yêu cầu hủy Quyết định số 01/QĐ ngày 14/5/2020 về việc hủy bỏ hợp đồng thuê mặt bằng của Hợp tác xã TM-DV T và yêu cầu Hợp tác xã TM-DV T tiếp tục thực hiện Hợp đồng về việc cho ông N thuê mặt bằng (địa điểm kinh doanh) diện tích 11,25m^2 địa điểm tại chợ Trà Cú.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng địa điểm kinh doanh diện tích 11,25m^2 giữa ông Trần Minh T1 với ông ông Đỗ Thành N vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Thành N.

Buộc ông Trần Minh T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đỗ Thành N số tiền 127.840.000 đồng và 50% lãi suất của số tiền 130.000.000 đồng là 16.538.887 đồng. Tổng cộng hai khoảng bằng 144.378.887 đồng.

Buộc bà Kim Thị Bạch T liên đới với ông Trần Minh T1 phải trả lại số tiền 2.160.000 đồng cho ông Đỗ Thành N.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Kim Thị Bạch T về việc yêu cầu Hợp tác xã TM-DV T cho bà T thuê mặt bằng (địa điểm kinh doanh) diện tích 11,25m^2 địa điểm tại chợ Trà Cú.

Ghi nhận sự tự nguyện của Hợp tác xã TM-DV T về việc trả lại cho ông Đỗ Thành N số tiền thuê mặt bằng (địa điểm kinh doanh) là 405.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Buộc ông Trần Minh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 7.218.944 đồng.

Buộc ông Đỗ Thành N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 1.723.055 đồng và được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Đỗ thành N đã nộp trước bằng 4.675.000 đồng (gồm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000722 ngày 28/7/2020; 3.250.000 đồng theo biên lai thu số 0003383 ngày 28/10/2020 và 1.125.000 đồng theo biên lai thu số 0003480 ngày 02/4/2021) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh. Hoàn trả lại cho ông Đỗ Thành N số tiền tạm ứng còn thừa bằng 2.951.945 đồng.

Buộc bà Kim Thị Bạch T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Kim Thị Bạch T và ông Trần Minh T1 phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án xử sơ thẩm công khai có mặt đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Thành Nam, đại diện hợp pháp của bị đơn Hợp tác xã TM-DV Trà Cú và đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Kim Thị Bạch Tuyết báo

cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt thì có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử lại vụ án theo thủ tục 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 Điều 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 Trà Vinh;
- VKSND huyện Trà Cú;
- Chi cục THADS huyện Trà Cú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Thạch Thuône