TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2022/DS-ST
Ngày: 20 – 6 – 2022
"tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP VĨNH LONG - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Cù Quý Nữ**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Văn Mỹ Phúc**

2. Bà **Nguyễn Thị Lan Phương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Thùy Nương** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long *tham gia phiên tòa:* Bà **Huỳnh Thị Yến Nhi** – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2022/TLST- DS ngày 08 tháng 3 năm 2022 về *"tranh chấp hợp đồng vay"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2022/QĐXX-ST ngày 27 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Mai Thu Th**, sinh năm 1973

Người đại diện theo ủy quyền: Chị **Mai Thị D**, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Số 1, ấp C, xã Ph, huyện Ch, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn*: **Công ty cổ phần D**

Địa chỉ: Số 2, đường 3, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền; Ông **Lê Trung H**, sinh năm 1989

Địa chỉ: Số 3, đường 4, Phường E, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Nguyễn Hòa Th** – Công ty Luật TNHH MTV Th thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 4, đường M, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/02/2022 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Th trình bày:

Ngày 15/9/2018 bà và Công ty cổ phần D (Công ty) ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh thời hạn 01 năm, Công ty giao mặt bằng cho bà buôn bán trái cây các loại, hàng tháng bà sẽ trả tiền theo mức khoán do Công ty yêu cầu, để đảm bảo hợp đồng thì bà có đặt cọc cho Công ty số tiền 4.000.000đ. Gần hết thời hạn hợp đồng, ngày 04/9/2019 bà có làm đơn xin gia hạn hợp đồng, Công ty và bà kí phụ lục hợp đồng gia hạn 01 năm, mức khoán cũng được tăng lên. Khi hết thời hạn phụ lục hợp đồng thì các bên không còn kí thêm văn bản gia hạn nào nữa mà bằng lời nói phía Công ty cho bà tiếp tục bán đến khi nào thì trả tiền đến khi đó. Ngày 02/02/2022 Công ty nói là không cho bán nữa, khi đó bà chỉ nghe nhân viên đi ngang nói như vậy nên bà cho rằng bà vẫn bán tiếp được nhưng đến ngày 18/02/2022 bà chính thức buôn bán lại thì Công ty cho bảo vệ đến đuổi không cho buôn bán nữa. Do bà không còn tiếp tục buôn bán trên mặt bằng của Công ty nữa nên bà khởi kiện yêu cầu Công ty trả lại tiền đặt cọc 4.000.000đ, ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Theo biên bản hòa giải ngày 22/4/2022 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sợ vụ, đại diện bị đơn, anh H trình bày: việc thỏa thuận kí hợp đồng hợp tác kinh doanh, phụ lục hợp đồng từ năm 2018 đến 2020 là đúng như trình bày của nguyên đơn. Từ đầu năm 2021 thì mỗi tháng Công ty sẽ thu mức tiền khoán tăng lên 4.000.000, nhưng từ tháng 01/2021 đến tháng 4/2021 hàng tháng bà Th chỉ nộp 3.500.000đ, đến tháng 4-5/2021 nộp 4.000.000đ, từ tháng 7-10/2021 thì ngưng, đến tháng 11-12/2021 và tháng 01/2022 thì nộp 5.000.000đ/tháng, mức đóng 5.000.000đ là để bù lại những tháng đóng chưa đủ 4.000.000đ/tháng. Do bà Th lấn chiếm sang mặt bằng khác nên Công ty lấy lại mặt bằng. Tính đến thời điểm bà Th chấm dứt sử dụng mặt bằng của Công ty thì bà Th còn nợ Công ty số tiền khoán hàng tháng là 16.000.000đ. Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà Th thì nếu bà Th trả hết số tiền còn nợ thì Công ty cũng sẽ trả lại số tiền đặt cọc 4.000.000đ cho bà Th.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền Công ty còn giữ lại 4.000.000đ, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Đại diện bị đơn, anh H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Th, yêu cầu bà Th phải trả số tiền thuê mặt bằng 18.500.000 đ còn nợ xong thì Công ty mới trả lại 4.000.000đ tiền đặt cọc.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày của bị đơn, buộc bà Th trả bị đơn 18.500.000đ, đồng thời bị đơn sẽ trả lại tiền đặt cọc 4.000.000đ cho bà Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về ý kiến giải quyết vụ án, áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147 BLTTDS 2015; Điều 328,472,474 BLDS năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp,

sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án: chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty cổ phần D trả bà Th 4.000.000đ, không xem xét yêu cầu đòi 18.500.000đ của Công ty. Án phí bị đơn phải chịu 300.000đ.

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 tố tụng: nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng thực tế là hợp đồng thuê mặt bằng, bị đơn có trụ sở thuộc địa bàn thành phố Vĩnh Long nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo quy định tại các Điều 26,35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS 2015).

[2] Về điều luật áp dụng: nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng kí kết ngày 15/9/2018, do đó áp dụng các quy định của BLDS 2015 và các văn bản pháp luật khác có liên quan để giải quyết.

[3] Về nội dung: bị đơn cho nguyên đơn thuê mặt bằng và thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận, hợp đồng giữa hai bên kết thúc ngày 15/9/2019, nguyên đơn xin gia hạn đến 15/9/2019, từ đó trở đi các bên không còn giao kết hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận tiếp tục cho thuê mặt bằng bằng lời nói, nghĩa là tính đến ngày 15/9/2020 các bên đã kết thúc hợp đồng, bị đơn xác định trong năm 2020 nguyên đơn đã đóng đủ tiền thuê, nên khi kết thúc hợp đồng bị đơn có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc 4.000.000đ cho nguyên đơn là phù hợp theo thỏa thuận giữa các bên và cũng phù hợp theo quy định tại Điều 166,328,474 BLDS.

[4] Về trình bày của Công ty du lịch Cửu Long yêu cầu bà Th trả số tiền thuê còn nợ 18.500.000đ, đây là yêu cầu phản tố nhưng bị đơn không thực hiện thủ tục phản tố mà xác định đây chỉ là lời trình bày nên Tòa án không xem xét.

[5] Lời bảo vệ cho bị đơn của Luật sự không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở như nhận định trên.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 166, 328, 474 BLDS 2015; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Mai Thu Th.

Buộc Công ty cổ phần D trả bà Mai Thu Th số tiền 4.000.000đ (*bốn triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền trên thì phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần D phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*)

Bà Th không phải chịu án phí. Hoàn trả bà Th số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0001021 ngày 17/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để xin Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- VKSND TP Vĩnh Long: 01b;
- CC THSDS TP Vĩnh Long: 01b;
- Đương sự: 02b;
- Lưu hồ sơ vụ án: 01b.

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

CÙ QUÝ NỮ