

**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: 42/2019/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: 60/2019/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: Ông Nguyễn Tư L, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 186, đường H, khu phố 8, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2018). Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Dư T, sinh năm 1967.

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

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

Ngày 23/8/2012, Doanh nghiệp tư nhân K (gọi tắt là K) và bà Nguyễn Thị Dư T có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng chợ. Theo hợp đồng này bà T thuê của K ki ốt số 1 lô B tức số 4 lô D. Thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 15/8/2012 đến ngày 15/8/2017 với giá thuê 02 năm đầu 1.300.000 đồng/tháng; 03 năm tiếp theo là 1.650.000 đồng/tháng. Đầu tháng 02/2013 (không nhớ ngày) bà T đã nhận ki ốt số 1 lô B và sử dụng từ đó đến nay. Trong quá trình thuê bà T có trả tiền thuê năm đầu tiên là

15.600.000 đồng (12 tháng x 1.300.000 đồng/tháng = 15.600.000 đồng). Từ năm thứ 2 đến nay bà T không trả tiền thuê ki ốt cho K.

Bà T cho rằng trước khi ký hợp đồng thuê ki ốt của nguyên đơn thì bà mua ki ốt số 1 lô B chợ B của Nhà nước tức của Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát nên bà có quyền sở hữu ki ốt này và không đồng ý trả tiền thuê cũng như trả ki ốt lại cho nguyên đơn. Bà T khai như vậy là quyền của bà T. Bà T ký kết hợp đồng thuê mặt bằng chợ với K không liên quan gì đến Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát). Trong suốt thời gian thuê bà T quản lý, sử dụng ki ốt và không có ý kiến gì về chất lượng ki ốt. Ngày 15/8/2017 hết thời hạn thuê theo hợp đồng bà T không chịu ký lại hợp đồng thuê ki ốt này với K và cũng không giao trả lại ki ốt này. Do đó K khởi kiện bà T với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu bà T trả lại cho nguyên đơn ki ốt số 1 Lô B chợ B tọa lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Yêu cầu bà T phải thanh toán tiền thuê ki ốt 03 năm từ 15/8/2014 đến 15/8/2017: 1.650.000 đồng/tháng x 36 tháng = 59.400.000 đồng.

Theo Đơn khởi kiện ngày 29/11/2017, K yêu cầu bà T phải trả tiền thuê của năm thứ 2 từ 15/8/2013 đến 15/8/2014 là 15.600.000 đồng. Nay nguyên đơn rút lại yêu cầu này.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu bà T phải trả khoản tiền lãi thuê ki ốt số 01 lô B chợ B từ ngày hết hạn hợp đồng 15/8/2017 đến ngày 15/8/2018 là 4.500.000 đồng. Nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Dư T trình bày:*

Ngày 23/8/2012, bà T có ký hợp đồng thuê mặt bằng chợ với K. Nội dung của hợp đồng là bà T thuê của K ki ốt số 1 lô B tức số 4 lô B chợ B. Giá thuê 02 năm đầu 1.300.000 đồng/tháng, 03 năm sau 1.650.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 15/8/2012 đến ngày 15/8/2017, tuy nhiên đến đầu tháng 2/2013 (ngày không nhớ) thì bà mới được K giao ki ốt này. Bà T trả tiền thuê ki ốt cho K 01 năm từ tháng 02/2013 đến hết tháng 02/2014. Từ tháng 3/2014 đến nay bà T không trả tiền thuê ki ốt cho K vì các lý do:

Bà T là tiểu thương cũ tại chợ B. Vào năm 2002 (ngày tháng không nhớ chính xác) khi K chưa xây dựng lại chợ thì bà T đã mua đứt ki ốt này của Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là UBND thị xã Bến Cát) với giá là 13 cây vàng. Hợp đồng kinh tế mua ki ốt này bà T đã làm thất lạc nên không thể cung cấp cho Tòa án. Bà T sử dụng ki ốt này đến năm 2012 khi Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát bán chợ cho K thì chính Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát đã vận động các tiểu thương cũ trong đó có bà T là giao lại ki ốt để K sửa chữa vì các tiểu thương ở lô A chợ B như thế nào thì lô B sẽ như vậy. Vì tin tưởng nên bà T đã giao ki ốt cho K sửa chữa, đến khi sửa chữa xong thì K buộc bà T phải ký hợp đồng thuê thì mới giao ki ốt cho bà T nên bà T mới ký kết lại hợp đồng với K. Tuy nhiên, hợp đồng phải có 02 bản mỗi bên giữ 01 bản nhưng bà T chỉ ký 01 bản hợp đồng mà K giữ và cung cấp cho Tòa án.

K không đảm bảo về chất lượng tài sản thuê đó là ki ốt không có nước, không có nhà vệ sinh, đường không thông thoáng nên bà T chỉ đóng tiền thuê cho K 01 năm từ tháng 02/2013 đến tháng 02/2014.

Ki ốt này bà T đã mua của Nhà nước nên ki ốt này thuộc quyền sở hữu của bà T. Số tiền bà T đóng tiền thuê ki ốt cho K là 15.600.000 đồng đã đủ để K sửa sang lại ki ốt này nên bà T không đồng ý trả thêm tiền thuê là 59.400.000 đồng và không đồng ý trả lại căn ki ốt này cho K.

K rút lại yêu cầu buộc bà T phải trả tiền thuê của năm thứ 2 là 15.600.000 đồng và tiền lãi từ ngày hết hạn hợp đồng 15/8/2017 đến ngày 15/8/2018 là 4.500.000 đồng. Đối với việc rút yêu cầu này bà T không có ý kiến.

*Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân 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 Nguyễn Thị Dư T phải trả lại cho nguyên đơn Doanh nghiệp tư nhân K ki ốt số 01, lô B, chợ B và tiền thuê còn thiếu là 59.400.000 đồng.

### **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 01, lô B, thuộc chợ B, tọa lạc khu phố 2, phường M, thị xã B, 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 B 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 Nguyễn Thị Dư T ký vào ngày 23/8/2012. Đối tượng của hợp đồng thuê là ki ốt số 01, lô B, chợ B, thời hạn thuê tính từ ngày

15/8/2012 đến 15/8/2017. 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 01, lô B chợ B cho bà T. Bà T nhận ki ốt sử dụng và đóng tiền thuê hàng tháng cho DNTN K 01 năm từ tháng 02/2013 đến tháng 02/2014. Đến ngày 15/8/2017 hết thời hạn thuê bà T không ký lại hợp đồng thuê ki ốt với DNTN K và cũng không chịu trả lại ki ốt cho DNTN K.

Bà T cho rằng bà là chủ sử dụng của ki ốt này vì bà mua ki ốt này Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát (nay là thị xã Bến Cát). Lời trình bày này của bà T không có căn cứ và không được chấp nhận bởi lẽ theo hợp đồng thuê mặt bằng chợ ngày 23/8/2012 được ký kết giữa bà T và DNTN K thể hiện bà T thuê ki ốt số 01, lô B, chợ B này của DNTN K, nội dung của hợp đồng không liên quan gì đến Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát. Bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ký kết hợp đồng thuê mặt bằng chợ giữa bà với DNTN K có liên quan đến Ủy ban nhân dân huyện Bến Cát.

Khi bà T ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với DNTN K thì bà T đã hiểu rõ nội dung và có đầy đủ năng lực hành vi. Bà T đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê của hợp đồng 01 năm từ tháng 02/2013 đến tháng 02/2014, điều này chứng minh trong quá trình thuê bà T đã công nhận ki ốt là của DNTN K. Đến ngày 15/8/2017 là hết thời hạn thuê nhưng bà T 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 mà các bên đã giao kết.

Đối với số tiền thuê nguyên đơn yêu cầu bà T từ 15/8/2014 đến 15/8/2017 là:  $1.650.000 \text{ đồng} \times 36 \text{ tháng} = 59.400.000 \text{ đồng}$ . Bà T thừa nhận chưa đóng cho nguyên đơn khoản tiền thuê này vì nguyên đơn không đảm bảo lối đi thông thoáng, ki ốt không có nước sinh hoạt và nhà vệ sinh. Nếu bà T cho rằng quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm thì bà T có quyền thương lượng với nguyên đơn hoặc chấm dứt hợp đồng và đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý hậu quả của hợp đồng. Tuy nhiên, bà T vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng của nguyên đơn mà không thanh toán tiền thuê mặt bằng hàng tháng cho nguyên đơn. Đến ngày 15/8/2017 thời hạn thuê mặt bằng đã hết nhưng bà T không gia hạn hợp đồng và cũng không trả lại mặt bằng cho nguyên đơn là chiếm đoạt không có căn cứ đối với ki ốt của nguyên đơn, vi phạm nội dung hợp đồng đã giao kết nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bà T. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận, cần buộc bà T trả cho nguyên đơn ki ốt số 1, lô B, chợ B và 59.400.000 đồng tiền thuê.

Nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu bà T phải trả khoản tiền thuê ki ốt số 01, lô B, chợ B từ ngày hết hạn hợp đồng 15/8/2017 đến ngày 15/8/2018 là 4.500.000 đồng và rút lại yêu cầu buộc bị đơn bà T phải trả số tiền 15.600.000 đồng tiền thuê ki ốt. 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, 489, 490 và 491 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ các Điều 472, 474, 481 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:

#### **Tuyên xử:**

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 Nguyễn Thị Dư T về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Dư T phải trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân K ki ốt số 01, lô B, chợ B, tọa lạc khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương và 59.400.000 đồng (năm mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền thuê ki ốt.

*Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án xong.*

(Ki ốt 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 K về việc yêu cầu bà T phải trả khoản tiền lãi của số tiền thuê ki ốt số 01, lô B, chợ B từ ngày hết hạn hợp đồng 15/8/2017 đến ngày 15/8/2018 là 4.500.000 đồng và 15.600.000 đồng tiền thuê ki ốt.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Dư T phải chịu 3.270.000 đồng (ba triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng).

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân K không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 1.875.000 đồng (một triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0017472 ngày 16/01/2018 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0027359 ngày 20/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

5. 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 sơ thẩm.

***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;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

**Thế Thị Ngọc Anh**