

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY BẮC
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2019/DSST

Ngày: 03-5-2019.

*V/v tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Uyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Oanh
2. Ông Đoàn Văn Lắm.

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Quỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Lan- Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 10/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019, về việc: “ *Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2019/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2019, quyết định hoãn phiên tòa số 16/2019/QĐST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ban Quản lý chợ B. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn B - Trưởng Ban quản lý chợ.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Hồng Đ, sinh năm 1970. Địa chỉ ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Ngô Văn T, sinh năm 1964. Địa chỉ ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre

Ông B có mặt tại phiên tòa. Bà Đ, ông T vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02-01-2019 của Ban quản lý chợ Bang Tra và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày:

Chợ B thuộc chợ loại 3 trực thuộc UBND xã N, các hạng mục công trình do Ủy ban nhân dân xã N đầu tư xây dựng. Vào ngày 21-01-2009 UBND xã N có ký hợp đồng cho bà Trần Thị Hồng Đ thuê mặt bằng kinh doanh mua bán khu vực chợ B, mặt bằng ki ốt số 28, diện tích $16,5m^2$. Theo hợp đồng giá thuê mặt bằng 200 đồng/ m^2 /ngày x 30 ngày = 99.000 đồng/tháng.

Đến ngày 09-12-2011 Hội đồng nhân dân tỉnh Bến Tre ban hành Nghị quyết số 19/2011/NQ-HĐND qui định một số loại phí áp dụng trên đại bàn tỉnh Bến Tre. Ngày 16-6-2014 UBND xã ra quyết định giao Ban quản lý chợ thu hoa chi. Ngày 17-6-2014 Ban quản lý chợ ra thông báo số 05/BQL chợ về việc áp dụng mức giá thu hoa chi mặt bằng ki ốt, cụ thể từ ngày 01-7-2014 mức thu hoa chi mỗi mét vuông đất kinh doanh là 500 đồng/ m^2 / ngày. Đối với quầy bà Đ tính ra mỗi tháng là $16,5m^2 \times 500$ đồng x 30 ngày = 247.500 đồng. Bà Đ đã nhận thông báo nhưng bà Đ không đóng tiền từ tháng 7-2014 cho đến nay, mặt dù xã đã nhiều lần gửi giấy mời, thông báo đóng tiền nhưng bà Đ đều không đóng phí. Như vậy, đến tháng 12-2018 bà Đ còn nợ là 54 tháng, mỗi tháng 247.500 đồng. Tổng số tiền bà Điep còn nợ là 13.365.000 đồng. Bà Đ thuê 02 quầy ki ốt của chợ B. Tuy nhiên, do quầy còn lại do người khác đứng tên nên Ban quản lý chợ kiện trước 01 quầy là quầy bà Đ trực tiếp ký hợp đồng thuê là quầy ki ốt số 28, quầy còn lại khi có đầy đủ thủ tục tố tụng sẽ khởi kiện trong vụ kiện khác.

Trong đơn khởi kiện Ban quản lý chợ yêu cầu bà Đ và ông T liên đới trả cho Ban quản lý chợ số tiền là 13.365.000 đồng, không tính lãi. Tuy nhiên, trong thời gian tòa giải quyết vụ án thì bà Đ có đem nộp cho Ban quản lý chợ 02 tháng là tháng 7, tháng 8 của năm 2014 của 02 quầy với số tiền là 990.000 đồng. Như vậy, đối với quầy 28 bà Đ đóng mỗi tháng là 247.500 đồng, tổng cộng quầy 28 bà Đ đóng 02 tháng là 495.000 đồng nên ông đại diện Ban quản lý chợ B rút lại một phần yêu cầu đối với số tiền phí chợ là 495.000 đồng. Tính từ tháng 9 năm 2014 đến tháng 12 năm 2018 bà Đ còn nợ 52 tháng tiền phí chợ: 247.500 đồng x 52 tháng = 12.870.000 đồng nên Ban quản lý chợ chỉ yêu cầu bà Đ, ông T liên đới trả cho Ban quản lý chợ số tiền là 12.870.000 đồng, không tính lãi.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn bà Trần Thị Hồng Đ trình bày:

Bà có thuê mặt bằng của Ủy ban nhân dân xã N, thuê ki ốt số 28, diện tích chung là $16,5m^2$ và có hợp đồng thỏa thuận tiền thuê ki ốt (hoa chi) chợ B là 99.000 đồng/tháng để kinh doanh mua bán. Đến ngày 07-7-2014 Ủy ban tăng mức thu từ 99.000 đồng lên 247.500 đồng và đã có báo cho các tiểu thương trong đó có bà nhưng bà không đồng ý mức thu 500 đồng/1ngày/ m^2 vì chợ B là chợ cùng. Hiện nay sức mua giảm so với lúc thuê năm 2009. Nên bà chỉ đồng ý trả tiền thuê là 99.000 đồng/tháng. Ngoài hợp đồng này bà có ký một hợp đồng thuê có thời hạn là 20 năm với giá 46.000.000 đồng. Bà đã đóng xong. Hợp đồng ngày 21-01-2009.

Trước đây, khi Ủy ban N khởi kiện tiền hoa chi vào năm 2006, tại tòa khi hòa giải bà có xin Ủy ban cho bà thời hạn 01 năm để bà sang quầy trả tiền nhưng đến nay chưa thực hiện được. Bà không trả tiền hoa chi cho Ủy ban cũng như Ban quản lý chợ N từ tháng 7-2014 cho đến nay, bà đóng không nổi vì chợ không có người mua.

Bà và ông Ngô Văn T là vợ chồng có đăng ký kết hôn vào năm 1996 tại UBND xã N và hiện nay vẫn còn là vợ chồng. Việc bà mua bán tại chợ là để phục vụ kinh tế gia đình.

Nay Ban quản lý chợ khởi kiện yêu cầu bà và ông T trả số tiền nợ 13.365.000 đồng bà không đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn. Bà chỉ đồng ý trả 200 đồng/ngày/m², còn nếu có lên thì lên từ từ khoảng 300 đồng/ngày/m².

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm;

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết án và tại phiên tòa, thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ đúng các qui định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, cụ thể vắng trong các lần tòa mời.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, điều 472, 473, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, điều 15 Luật phí và lệ phí năm 2015. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 495.000 đồng. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Đ và ông T liên đới trả cho Ban quản lý chợ B số tiền phí chợ là 12.870.000 đồng(tính đến tháng 12 năm 2018).

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 lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung vụ việc cần phải giải quyết, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Hợp đồng thuê do UBND xã N ký với bà Đ nhưng đến ngày 31-7-2009 Ban quản lý chợ B thành lập thì toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến chợ B do Ban quản lý chợ thực hiện nên Ban quản lý chợ B có tư cách khởi kiện.

Bị đơn hiện đang cư trú tại ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre nên căn cứ vào điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc theo trình tự sơ thẩm.

Bị đơn bà Lê Thị Hồng Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T vắng mặt tại phiên tòa không có lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ 2 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà Đ, ông T là phù hợp.

[2] Về nội dung giải quyết:

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phí chợ là 495.000 đồng của 02 tháng 7, 8 năm 2014. Việc Ban quản lý chợ rút một phần yêu cầu là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 495.000 đồng là phù hợp.

Tại phiên tòa, đại diện Ban quản lý chợ Bang Tra yêu cầu bà Đ, ông T liên đới trả cho Ban quản lý chợ số tiền còn nợ là 12.870.000 đồng, không tính lãi. Thấy rằng nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất là bà Đ có thuê của Ban quản lý chợ B quầy ki ốt số 28, diện tích 16,5m², giá cho thuê mặt bằng là 200 đồng/m²/ngày tương đương 99.000 đồng/tháng (mức giá thuê mặt bằng này là phí quản lý chợ do Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre qui định theo từng khung mức) và bà Điệp không đóng tiền phí chợ từ tháng 7-2014 cho đến nay. Theo phía nguyên đơn thì bà Đ đã đóng thêm được 02 tháng 7, 8 năm 2014 với số tiền 495.000 đồng. Bà Đ cho rằng tăng giá thuê từ 200 đồng/m²/ngày lên 500 đồng/m²/ngày là quá cao, bà không đóng nổi, vì chợ không có người mua và là chợ cùng. Nếu có tăng thì tăng từ từ lên 200 đồng/m²/ngày thì bà đồng ý trả. Hội đồng xét xử xét thấy: Khi giao kết hợp đồng, các bên đương sự hoàn toàn tự nguyện và thỏa thuận. Tại hợp đồng số 02/2009/HĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2009 có thỏa thuận nội dung” ...Trong thời gian thuê mặt bằng nếu có thay đổi về khung mức thu phí mặt bằng UBND xã sẽ điều chỉnh cho phù hợp..”. Như vậy, khi ký hợp đồng thuê hai bên thỏa thuận mức thu là 200 đồng/m²/ ngày nhưng đến tháng 6-2014 Ban quản lý chợ ra thông báo mức thu 500 đồng/m²/ ngày kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 trên cơ sở thực hiện Nghị quyết số 19/2011/NQ –HĐND ngày 09-12-2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bến Tre và đã thông báo cho các tiểu thương trong đó có bà Đ. Nên Ban quản lý chợ thu 500 đồng/m²/ ngày là phù hợp qui định pháp luật. Bà Đ không đóng tiền phí chợ theo thông báo với mức giá 500 đồng/m²/ ngày là vi phạm thỏa thuận, thực hiện không đúng nghĩa vụ của bên thuê theo hợp đồng và nghĩa vụ của người nộp phí làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ban quản lý chợ B. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T không trực tiếp cùng bà Đ thuê quầy ki ốt nhưng là chồng hợp pháp của bà Đ và việc thuê là để phát triển kinh tế phục vụ cuộc sống của gia đình nên ông T phải có trách nhiệm liên đới cùng bà Điệp trả tiền phí chợ còn thiếu cho Ban quản lý chợ B.

Nguyên đơn yêu cầu trả từ tháng 9 năm 2014 đến tháng 12 năm 2018 là 52 tháng, mỗi tháng 30 ngày x 500 đồng x 16,5m² = 247.500 đồng x 52 = 12.870.000 đồng.

Nên buộc bà Đ và ông T liên đới trả cho Ban quản lý chợ B số tiền 12.870.000 đồng. Đối với số tiền bà Đ phải đóng theo hợp đồng số 02 khi đến hạn kể từ tháng 12 năm 2018 trở về sau nếu bà Đ không thanh toán thì Ban quản lý chợ được quyền kiện trong vụ kiện khác.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bà Đ, ông T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 của 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.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của tòa án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 điều 217, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 472, 473, 481 Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 72, 30, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, điều 15 Luật phí và lệ phí năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của 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:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 495.000 (bốn trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Trần Thị Hồng Đ và ông Ngô Văn T liên đới trả cho Ban quản lý chợ B số tiền phí chợ (hoa chi) còn thiếu là 12.870.000 (mười hai triệu tám trăm bảy mươi nghìn) đồng (tính đến thời điểm tháng 12 năm 2018).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có qui định khác.

2. Về án phí:

Bà Trần Thị Hồng Đ và ông Ngô Văn T phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 643.500 (sáu trăm bốn mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

Hoàn trả cho Ban quản lý chợ B 334.000 (ba trăm ba mươi bốn nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000372 ngày 04 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc.

Nguyên đơn có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử 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 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 Bến Tre (01b);
- VKSND huyện Mô Cày Bắc (02b);
- Chi cục THA DS huyện Mô Cày Bắc (01b);
- Các đương sự (03b);
- Lưu Hồ sơ, vp (03b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Uyên