

**A ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HIỆP HÒA
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 04/2020/ST-DS

Ngày 16/01/2020

V/v: “Tranh chấp HĐ thuê Ki-ốt”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HÒA, TỈNH BẮC GIANG

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Mạnh Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Trứ

2. Ông Trương Đức Lâm

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tuấn – Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên tòa:*

Ông Ngô Đức Nghiêm - Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 01 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 163/2019/TLST-DS ngày 12/8/2019 về tranh chấp hợp đồng thuê Ki-ốt theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118B/2019/QĐXX-ST ngày 11/11/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa
Địa chỉ: A75/6C/35 bạch Đằng, phường 2, Quận Tân Bình, T.P. Hồ Chí Minh.
Do ông Hà Văn H, sinh năm 1970 – Tổng Giám đốc đại diện theo pháp luật.
Ủy quyền cho ông Lâm Mạnh Thùy, Trưởng ban quản lý chợ đại diện tham gia phiên tòa (văn bản ủy quyền số 01/GUQ-2020 ngày 16/01/2020) – Có mặt.

1.2. *Bị đơn:* Chị Vũ Thị T, sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn Văn Tự, xã Đức Thắng, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

1.3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Chị Lê Thị Đ, sinh năm 1984

Địa chỉ: Thôn Đông Ngàn, xã Đức Thắng, Hiệp Hòa, Bắc Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/6/2019 và Bản tự khai, đại diện cho nguyên đơn là ông Hà Văn H– Tổng Giám đốc Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa trình bày: Căn cứ vào hợp đồng thuê số 18/2018/HĐT-CTHH ngày 11/12/2018 được ký kết giữa Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa với bà Vũ Thị T về việc thuê kiot số D37 tại chợ Trung tâm thương mại

Hiệp Hòa. Theo đó, Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa là bên cho thuê, còn bà Vũ Thị T là bên Thuê, thời hạn thuê là 03 tháng.

Sau khi kết thúc thời hạn thuê, ngày 11/3/2019, phía Công ty có gửi thông báo số 01/TB.2019 về việc chấm dứt hợp đồng đến bà T và mời bà T lên văn phòng công ty làm việc. Căn cứ vào Điều 5, khoản 1 mục 1.7 của Hợp đồng, việc Công ty chấm dứt hợp đồng thuê kiot đối với bà T là hoàn toàn đúng do thời hạn thuê đã hết. Trong quá trình trao đổi làm việc, Công ty không đồng ý cho bà T tiếp tục thuê kiot D37 nữa và cũng đã nêu rõ sẽ tạo điều kiện cho bà T thuê lại kiot còn trống khác nếu bà T có nhu cầu nhưng bà T vẫn cố tình không hợp tác do bà T vẫn muốn thuê tiếp kiot D37. Tính đến ngày 06/6/2019, Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư thương mại Hiệp Hòa đã gửi thông báo đến bà T nhiều lần về việc chấm dứt hợp đồng và mời bà T lên làm việc nhưng bà T không đến làm việc. Ban quản lý chợ Trung tâm Hiệp Hòa đã đến làm việc trực tiếp với bà T thì bà T có phản hồi rằng số hàng quần áo trong kiot không phải của bà mà là của bà Lê Thị Đ, bà không còn liên quan gì đến kiot D37.

Ngày 13/4/2019, Công ty đã gửi văn bản thông báo số 13/TB.2019 cho bà Lê Thị Đ và bà Đ có phản hồi rằng số hàng trong kiot D37 là của bà T, bà Đ chỉ bán thuê.

Đến nay, kiot D37 vẫn đóng cửa, toàn bộ tài sản hàng hóa trong kiot là của bên thuê. Vì vậy, Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc bà Vũ Thị T di dời toàn bộ tài sản của bên thuê, trả lại kiot số D37 tại chợ Trung tâm thương mại Hiệp hòa cho Công ty; Buộc bà T bồi thường thiệt hại do việc chậm hoàn trả Kiot cho công ty.

Tại Bản tự khai ngày 27/7/2019, bị đơn là bà Vũ Thị T trình bày: Bà là tiểu thương ở chợ Trung tâm Hiệp Hòa. Theo cuộc họp của huyện về việc vận động bà con chuyển lên chợ mới, bà ký kết hợp đồng thuê Kiot với nhà đầu tư, bà yêu cầu được thuê đến ngày 31/12/2020 theo như quyết định số 2407 của huyện đề ra là kỳ hạn hợp đồng 02 năm, trả tiền 03 tháng. Tuy nhiên chủ đầu tư không đồng ý mà chỉ ký kết hợp đồng 03 tháng, hết hạn sẽ gia hạn tiếp. Đến trước ngày hết hạn hợp đồng 10 ngày, bà lên làm việc với công ty yêu cầu ký tiếp thì ông H nói không cho thuê kiot D37 nữa, nếu bà có nhu cầu thuê kiot thì sẽ chuyển sang vị trí khác nên bà không đồng ý. Đến ngày 15/3/2019, bà lên chợ đi làm thì thấy kiot bị chủ đầu tư khóa và Kiot vẫn bị đóng cửa từ đó đến nay. Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Đ trình bày: Từ ngày 12/12/2018 chị đã thuê lại Kiot số D37 tại chợ Trung tâm Hiệp Hòa từ bà T và là người trực tiếp sử dụng Kiot D37 kể từ sau ngày bà T được bàn giao Kiot. Trong quá trình thuê Kiot, chị đã thực hiện đầy đủ các khoản đóng góp do nhà thầu đề ra, không vi phạm gì. Do Quyết định số 2407 của UBND huyện quy định về việc các tiểu thương được thuê Kiot đến hết ngày 31/12/2020 sau đó sẽ được gia hạn nếu có nhu cầu ký tiếp. Tuy nhiên, nhà thầu lại đóng cửa Kiot, giữ hàng hóa của chị từ ngày 15/3/2019 đến nay. Do vậy, chị không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Chị yêu cầu phía Công ty phải bồi thường thiệt hại

cho chị đối với hàng hóa hỏng hóc, xuống cấp, bồi thường cho chị thiệt hại về vật chất và tinh thần do bị ngừng kinh doanh từ ngày 15/3/2019 đến nay.

Tại văn bản ngày 23/12/2019 và tại phiên tòa, đại diện cho Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại do việc chậm trả lại Ki ốt mà chỉ yêu cầu bà T pHdi rời hàng hóa bên trong để trả lại Ki ốt cho Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hoà tham gia phiên Toà nhận xét quá trình tiến hành tố tụng, xét xử vụ án, Toà án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn có thức chấp hành pháp luật. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa về việc yêu cầu bà Vũ Thị T bồi thường thiệt hại do chậm trả lại Ki ốt.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa về việc yêu cầu bà Vũ Thị T trả lại Ki ốt, buộc bà Vũ Thị T pH trả lại cho Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa Ki ốt D37 tại chợ Trung tâm thương mại Hiệp Hòa.

- Án phí: Đề nghị buộc bà Vũ Thị T pH nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về sự vắng mặt của đương sự: Mặc dù bị đơn là bà Vũ Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Đ vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, vì vậy cần áp dụng khoản 2 điều 227 - Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa về việc đòi lại Ki ốt cho thuê đối với bà Vũ Thị T dựa trên hợp đồng thuê Ki ốt được ký kết giữa đôi bên nên cần xác định đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự (hợp đồng thuê tài sản) và áp dụng các quy định pháp luật tương ứng để giải quyết vụ án.

[3]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại Ki ốt cho Thuê: Căn cứ các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, đồng thời qua sự thừa nhận của phía bị đơn là bà Vũ Thị T, có đủ cơ sở xác định, ngày 11/12/2018, một bên là Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa (bên cho thuê) và một bên là bà Vũ Thị T (bên thuê) đã ký kết hợp đồng số 18/2018/HĐT-CTHH về việc thuê kiot số D37 tại chợ Trung tâm thương mại Hiệp Hòa. Nội dung hợp đồng thể hiện rõ về giá thuê, thời hạn thuê là 03 tháng, quyền và nghĩa vụ của các bên, về việc gia hạn và điều kiện gia hạn hợp đồng...

Hợp đồng được thực hiện kể từ thời điểm ký kết cho đến trước thời điểm hết hạn hợp đồng 10 ngày (hợp đồng hết hạn ngày 11/3/2019), mặc dù bà T có đề nghị được ký tiếp (gia hạn) hợp đồng nhưng Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa không đồng ý cho thuê tiếp Ki ốt D37, chỉ chấp thuận cho bà T thuê Ki ốt khác nhưng phía bà T không chấp nhận. Sau đó, kể từ ngày 11/3/2019, Công ty đã nhiều lần thông báo bằng văn bản cho bà T về việc chấm dứt hợp đồng thuê và yêu cầu bà T di dời hàng hóa để trả lại Ki ốt cho Công ty.

Như vậy, đối chiếu với các điều khoản trong hợp đồng mà đôi bên đã ký kết cho thấy, việc Công ty không đồng ý gia hạn hợp đồng, không đồng ý cho bà T tiếp tục thuê Ki ốt D37 không trái với các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Mặt khác, căn cứ vào lời khai của chị Lê Thị Đ và các tài liệu, chứng cứ do chị Đ xuất trình thể hiện, bà T không thực hiện đúng quy định về quyền và nghĩa vụ của bên thuê, bà T đã cho chị Đ thuê lại Ki ốt D37 mà không được sự đồng ý của bên cho thuê là Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa, điều này còn được thể hiện thông qua việc chị Đ nhiều lần trực tiếp thực hiện nghĩa vụ với Công ty và hiện chị Đ còn tồn hàng hóa trong Ki ốt nêu trên. Do đó, việc Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa chấm dứt hợp đồng thuê Ki ốt với bà T là có căn cứ, phù hợp pháp luật, cần buộc bà T trả lại Ki ốt D37 cho Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa.

[4]. Đối với yêu cầu của Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa về việc yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại do việc chậm trả lại Ki ốt, tại văn bản ngày 23/12/2019 và tại phiên tòa, đại diện Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa xin rút lại yêu cầu này. Xét việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, cần áp dụng khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa về việc yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại do việc chậm trả lại Ki ốt.

[5]. Đối với ý kiến trình bày của chị Lê Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án về việc chị Đ được bà T cho thuê lại Ki ốt D37, hiện nay hàng hóa của chị vẫn để trong Ki ốt nhưng bị Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa khóa cửa dẫn đến hàng hóa bị hỏng hóc, xuống cấp nên chị yêu cầu bồi thường cho chị thiệt hại về vật chất và tinh thần do bị ngừng kinh doanh từ ngày 15/3/2019 đến nay. Hội đồng xét xử thấy rằng, giao dịch thuê Ki ốt giữa bà T với chị Đ không có hiệu lực do bà T không có quyền cho thuê lại (bên cho thuê không có quyền cho thuê vì không có sự đồng ý của Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa), văn bản thuê mà chị Đ xuất trình chỉ có chữ ký của chị Đ..., giữa Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa và chị Đ cũng không xác lập giao dịch, hợp đồng nào nên chị Đ không có căn cứ xác lập quyền chiếm hữu, sử dụng đối với Ki ốt D37, không làm phát sinh quyền nghĩa vụ dân sự giữa chị Đ với Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa. Nếu chị Đ có yêu cầu xem xét đối với hợp đồng thuê Ki ốt giữa chị Đ và bà T, có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng dân sự thì chị Đ phải khởi kiện đối với bà T bằng vụ án khác, hoặc nếu chị Đ có đầy đủ chứng cứ, tài liệu chứng minh về việc Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa gây thiệt hại ngoài hợp đồng (về hành vi trái pháp luật của Công ty, giá

trị thiệt hại...) thì chị Đ cũng có quyền khởi kiện đối với Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa bằng vụ án khác. Do đó, chị Đ pHdi rời hàng hóa trong Ki ốt để trả lại cho Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa Ki ốt D37.

[6]. Về án phí: Bà T pHchịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại cho Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, 144, 147, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472, Điều 474, Điều 478, Điều 479, Điều 481, Điều 482 của Bộ luật dân sự; Điều 18, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thi miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa về việc yêu cầu bà Vũ Thị T bồi thường thiệt hại do chậm trả lại Ki ốt.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa về việc yêu cầu trả lại Ki ốt, buộc bà Vũ Thị T và chị Lê Thị Đ pHdi rời hàng hóa bên trong Ki ốt D37 để trả lại cho Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thương mại Hiệp Hòa Ki ốt D37 tại chợ Trung tâm thương mại Hiệp Hòa.

- Án phí: Buộc bà Vũ Thị T pHnộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0000071 ngày 12/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa.

Báo cho đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang
- VKSND tỉnh Bắc Giang
- VKSND huyện Hiệp Hoà
- Chi cục THA DS Hiệp Hoà
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Chu Mạnh Hà

