

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: 83/2025/DS-ST.

Ngày: 30-6-2025.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng dân sự
về thuê mặt bằng kinh doanh”.

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: Ông Nguyễn Văn Nguyên.

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Đoàn Văn Vui.

+ Ông Nguyễn Phước Bình.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trường Thịnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Ông Phan Trọng Thế - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê mặt bằng kinh doanh” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 147/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 116/2025/QĐST-DS ngày 19/6/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ban Quản lý chợ B; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T - Trưởng Ban B; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

- **Bị đơn:** Bà Đặng Thị T1 - Sinh năm: 1963, địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản khai, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 02 tháng 01 năm 2009 Ủy ban nhân dân xã N có ký hợp đồng cho bà Đặng Thị T1 - Sinh năm: 1963 thuê mặt bằng kinh doanh mua bán khu vực chợ B, mặt bằng ki-ốt số 14 (lôA), diện tích: 16,5m² với giá thuê mặt bằng là 200đồng/m²/ngày, thời hạn thuê là 20 (hai mươi) năm; trong hợp đồng này có ghi “*nếu có thay đổi về khung mức thu phí mặt bằng, Ủy ban nhân dân xã sẽ điều chỉnh cho phù hợp*” nghĩa là, giá thuê mặt bằng kinh doanh là 200 đồng/m²/ngày có thể điều chỉnh khi có thay đổi về khung mức thu phí mặt bằng theo quy định tại Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.

Ngày 09/12/2011, Hội đồng nhân dân tỉnh B ban hành Nghị quyết số 19/2011/NQ-HĐND về việc quy định một số loại phí áp dụng trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Ngày 16/6/2014, Ủy ban nhân dân xã N ban hành Quyết định số: 67/2014/QĐ-UBND về việc giao Ban quản lý chợ ra thông báo áp dụng mức thu phí chợ theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh B với mức giá 500 đồng/m²/ngày.

Ngày 17/6/2014, Ban quản lý chợ B có ra Thông báo số: 05/BQLC về việc áp dụng mức giá thu hoa chi mặt bằng về ki ốt và các lô nhà lồng mới. Mức thu phí từ ngày 01/7/2014 là 500 đồng/m²/ngày; cụ thể 16,5m² x 500 đồng/m²/ngày x 30 ngày = 247.500 đồng/tháng.

Sau khi Ban quản lý chợ B ra thông báo nêu trên đã thông báo đến các hộ tiểu thương buôn bán tại chợ B, trong đó có bà T1 nhưng bà T1 không đóng phí mặt bằng theo thông báo số: 05/BQLC mặt dù Ủy ban nhân dân xã N, Ban Quản lý chợ B đã nhiều lần gửi giấy mời, thông báo đóng tiền phí nhưng bà T1 không thực hiện đóng phí.

Nay Ban quản lý chợ B yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà Đặng Thị T1 phải trả số tiền thuê mặt bằng kinh doanh còn nợ kể từ ngày 01/7/2014 cho đến khi giải quyết xong vụ án với mức là 247.500 đồng/tháng.

Bị đơn là bà Đặng Thị T1 vắng mặt, không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến về các nội dung có liên quan đến vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc phát biểu: Thẩm phán thụ lý, giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn vắng mặt không lý do là chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về việc giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào các điều 21, 26, 30, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các điều 305, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 408 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 280, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ban quản lý chợ B có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự về thuê mặt bằng kinh doanh đối với bà T1 có địa chỉ tại ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre nên Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre thụ lý, giải quyết vụ án theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bà T1 được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại các phiên hòa giải ngày 16/6/2025, ngày 23/5/2025, đồng thời ông T (người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn) có đơn đề nghị không hòa giải nên vụ án thuộc trường hợp không hòa giải được theo quy định tại Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà T1 vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ hai nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà T1 theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Ban quản lý chợ B yêu cầu bà Đặng Thị T1 phải trả số tiền thuê mặt bằng kinh doanh còn nợ kể từ ngày 01/7/2014 cho đến khi giải quyết xong vụ án với mức là 247.500 đồng/tháng. Bà T1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không gửi văn bản trình bày ý kiến về các nội dung có liên quan đến vụ án cũng như các tài liệu, chứng cứ theo thông báo giao nộp chứng cứ của Tòa án. Tại Bản hợp đồng về việc cho thuê mặt bằng kinh doanh mua bán khu vực chợ B ngày 02/01/2009 có 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”*. Ngày 09/12/2011, Hội đồng nhân dân tỉnh B ban hành Nghị quyết số 19/2011/NQ-HĐND về việc quy định một số loại phí áp dụng trên địa bàn tỉnh Bến Tre. Tại Phụ lục I khung mức thu phí chợ ban hành kèm theo Nghị quyết số 19/2011/NQ-HĐND ngày 09/12/2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh B, quy định mức thu ngành hàng kinh doanh lương thực thực phẩm đối với trường hợp chợ có nhà lồng ở các xã từ 1.000

đồng - 1.500 đồng/m²/ngày. Ngày 16/6/2014, Ủy ban nhân dân xã N ban hành Quyết định số 67/2014/QĐ-UBND về việc giao Ban quản lý chợ ra thông báo áp dụng mức thu phí chợ theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh B với mức giá 500 đồng/m²/ngày. Ngày 17/6/2014, Ban quản lý chợ B có ra Thông báo số 05/BQLC về việc áp dụng mức giá thu hoa chi mặt bằng về ki ốt và các lô nhà lồng mới. Mức thu phí từ ngày 01/7/2014 là 500 đồng/m²/ngày; cụ thể 16,5m² x 500 đồng/m²/ngày x 30 ngày = 247.500 đồng/tháng, với mức thu này phù hợp với quy định tại Nghị quyết số 19/2011/NQ-HĐND ngày 09/12/2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh B nên việc Ban quản lý chợ B yêu cầu bà T1 phải trả số tiền thuê mặt bằng kinh doanh còn nợ kể từ ngày 01/7/2014 cho đến khi giải quyết xong vụ án (ngày 30/6/2025) với mức là 247.500 đồng/tháng là có cơ sở nên được chấp nhận, cụ thể tiền thuê được tính như sau: 247.500 đồng/tháng x 132 tháng = 32.670.000đồng (ba mươi hai triệu sáu trăm bảy mươi ngàn đồng).

[3.2] Ban quản lý chợ B không yêu cầu tính lãi nên ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của Ban quản lý chợ B được chấp nhận nên bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5% của số tiền phải trả cho Ban quản lý chợ B. Bà T1 là người cao tuổi nhưng bà T1 không nộp cho Tòa án đơn xin miễn án phí theo thông báo giao nộp chứng cứ của Tòa án nên bà T1 phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch như đã nêu trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 480, 481 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 26 của 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể:

1/ Buộc bà Đặng Thị T1 có nghĩa vụ trả cho Ban B số tiền thuê mặt bằng kinh doanh tính đến hết ngày 30/6/2025 là 32.670.000đồng (ba mươi hai triệu sáu trăm bảy mươi ngàn đồng); ghi nhận Ban quản lý chợ B không yêu cầu tính lãi.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1) Hoàn trả lại cho Ban quản lý chợ B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 798.000VNĐ (bảy trăm chín mươi tám ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009400 ngày 21/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

2.2) Buộc bà Đặng Thị T1 có nghĩa vụ nộp 1.633.500VNĐ (một triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3/ 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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Về quyền kháng cáo đối với bản án: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết để yêu cầu giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

5/ Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục T.H.A.D.S huyện Mỏ Cày Bắc;
- Phòng KTNV và T.H.A-TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Vp, Bp.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Văn Nguyên