

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 03/2020/DS-ST
Ngày 11-8-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng mặt
bằng quây, ki ốt.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN – TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Phương Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đức Hồi và bà Hà Hồng Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Dương Thu Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng mặt bằng quây, ki ốt theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2020/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2020/QĐST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú và chỗ ở: F84, tổ 8, (nay là số 06, ngõ 01, đường N), khu G, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt;

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị O (tên gọi khác: Nguyễn Thị M). Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 31, đường H, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Chỗ ở: Số 28B, ngõ 7, đường B, khối 5, phường H, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án:* Công ty cổ phần bất động sản H. Địa chỉ: Số 182, phố M, phường T, quận B, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà Tô Kim D, Tổng Giám đốc. Vắng mặt;

- Người làm chứng:

1. Ông Vi Kim H, vắng mặt;
2. Ông Phan Thế H, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/11/2019, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: Năm 2007 bà Nguyễn Thị D ký kết hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại chợ đêm Phú Lộc IV với Doanh nghiệp H&C, do ông Phan Thế H làm Giám đốc, với nội dung Doanh nghiệp H&C bán cho bà Nguyễn Thị D địa điểm kinh doanh là ki ốt số 9, diện tích 9m², giá là 150.000.000đồng, nhưng bà chưa đưa bất cứ số tiền nào cho ông Phan Thế H, mà mục đích ký hợp đồng này chỉ là để nhận phần, sau khi ký xong, bà được ông Phan Thế H đến chỉ vị trí ki ốt số 09, bà tự mua chìa khóa và khóa lại. Đến ngày 11/5/2009, bà trực tiếp nộp một lần số tiền 150.000.000đồng cho ông Phan Thế H; trước đó không có đặt cọc; khi đi nộp tiền bà đi một mình, nộp tiền xong, ông Phan Thế H viết giấy ủy quyền cho bà, bà cầm giấy ủy quyền lên Văn phòng Công ty bất động sản H để ký kết hợp đồng thuê mua địa điểm kinh doanh Chợ Lạng Sơn với Công ty cổ phần Bất động sản H chi nhánh tại Lạng Sơn (gọi tắt là Công ty bất động sản), nội dung hợp đồng bao gồm, bà Nguyễn Thị D được thuê địa điểm kinh doanh ki ốt số LS33, chính là ki ốt số 09 trước đây, diện tích 09m² tại chợ Phú Lộc IV, thành phố L, thời gian thuê là 47 năm, giá trị hợp đồng là 150.000.000 đồng. Ngày 15/5/2009, Công ty bất động sản bàn giao ki ốt số LS33 cho bà, tài sản bên trong ki ốt bao gồm 01 sàn, 01 thang sắt, 01 gác xép, hệ thống điện. Sau khi nhận bàn giao, vì chưa có nhu cầu sử dụng nên bà Nguyễn Thị D khóa cửa ki ốt. Năm 2010 không biết bằng cách nào mà con trai bà Nguyễn Thị D là anh Nguyễn Thái S biết việc bà mua ki ốt, đã đến phá khóa ki ốt, đưa chị Nguyễn Thị M đến ở cùng. Bà Nguyễn Thị D biết sự việc, đã đề nghị Ban quản lý chợ Lạng Sơn đến niêm phong ki ốt, ông Vi Kim H là người trực tiếp đến niêm phong, cắt điện, nước; niêm phong xong, con trai bà D bỏ đi, nay ở đâu bà Nguyễn Thị D không biết, bà nhờ Ban quản lý chợ quản lý hộ vì chưa sử dụng, sau đó không để ý đến ki ốt nữa. Cho đến năm 2015, khi xuống kiểm tra ki ốt, bà lại thấy chị Nguyễn Thị M ở ki ốt còn con trai bà không ở đó, bà Nguyễn Thị D yêu cầu Nguyễn Thị M phải trả lại ki ốt, nhưng chị M không đồng ý trả mà vẫn sử dụng ki ốt, bà lại tiếp tục làm đơn đến Ban quản lý chợ, sau đó làm đơn lên Công an phường H, rồi sang Công an thành phố, năm 2019 Công an thành phố có công văn trả lời hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án. Do đó, ngày 29/11/2019 bà Nguyễn Thị D nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Nguyễn Thị M trả lại ki ốt số LS33, tại chợ Lạng Sơn thuộc Trung tâm thương mại Phú Lộc IV, thành phố Lạng Sơn cho bà.

Theo bản tự khai và biên bản ghi lời khai, bị đơn bà Nguyễn Thị O (tên gọi khác: Nguyễn Thị M) trình bày: Năm 2007 bà có tên thường gọi là M, có quen anh Nguyễn Thái S, con trai của bà Nguyễn Thị D, hai người có quan hệ tình cảm yêu nhau và ở cùng một nhà như vợ chồng, có ý định tổ chức đám cưới. Khoảng năm 2007 đến năm 2008, bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) trực tiếp mua ki ốt số LS33 với ông Phan Thế H, giá trị ki ốt là 150.000.000đồng; Trước khi mua ki ốt, bà gặp ông Phan Thế H tại nhà ông Nguyễn Đức T để đặt cọc mua ki ốt, khi đi bà đi cùng anh Nguyễn Thái S và bà Nguyễn Thị D, bà D đã bỏ tiền ra để đặt cọc hộ bà số tiền 10.000.000đồng, vì khi đi bà và anh

Nguyễn Thái S không mang tiền theo. Khoảng 06 tháng sau, bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) chỉ phải trả cho ông H tổng số tiền mua ki ốt là 135.000.000đồng do ông H bớt cho bà 5.000.000đồng. Đưa tiền xong, bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) được ký vào phiếu thu tiền, nhưng bà ký tên của bà Nguyễn Thị D chứ không phải ký tên của bà, lý do là trước đó bà Nguyễn Thị D có nói là để bà D đứng tên, sau này anh S có muốn bán cũng không được, bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) nghĩ trước sau gì cũng là người một nhà với bà D nên đồng ý để bà Nguyễn Thị D đứng tên sở hữu ki ốt. Phiếu thu tiền bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) đưa cho anh Nguyễn Thái S, anh S đã đưa lại cho bà D, do đó bà không cung cấp được phiếu thu tiền mua ki ốt. Một thời gian sau, khoảng năm 2008-2009 bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Thái S không có quan hệ tình cảm nữa, anh S đi đâu làm gì bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) không biết. Từ năm 2008 đến nay, bà trực tiếp sử dụng ki ốt số LS33, không có ai tranh chấp, trước đó bà bán hàng cơm, bán nước nhưng nay bà không bán gì trong ki ốt vẫn còn đồ bán hàng của bà. Năm 2018, bà Nguyễn Thị D lấy lý do đứng tên trên sổ đỏ ki ốt số LS33 yêu cầu bà trả lại ki ốt nhưng bà không đồng ý, bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) cho rằng mặc dù tên sổ đỏ ki ốt là bà Nguyễn Thị D nhưng thực tế số tiền bỏ ra để mua ki ốt là của bà. Vì những lý do trên, bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc trả lại ki ốt số LS33, tại chợ Lạng Sơn thuộc Trung tâm thương mại Phú Lộc IV, thành phố Lạng Sơn.

Tại Công văn số 23/CV-BĐSHN ngày 26/6/2020 và Công văn số 25/CV-BĐSHN ngày 03/7/2020 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần bất động sản H trình bày: Căn cứ Quyết định số 427/QĐ-UB-XD ngày 23/3/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án khu đô thị Phú Lộc IV, thành phố Lạng Sơn, Công ty cổ phần bất động sản H được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn giao cho làm chủ đầu tư dự án Khu đô thị Phú Lộc IV. Sau khi đền bù giải phóng mặt bằng, thi công hạ tầng dự án, công ty thực hiện thuê đất, xây dựng khu ki ốt cửa Tây chợ Phú Lộc IV theo quy hoạch được phê duyệt và ủy quyền cho Công ty cổ phần bất động sản H chi nhánh Lạng Sơn ký hợp đồng thuê mua địa điểm kinh doanh. Năm 2009 Công ty cổ phần bất động sản H chi nhánh tại Lạng Sơn có ký kết hợp đồng cho thuê mua địa điểm kinh doanh chợ Lạng Sơn, ki ốt số LS33 tại cửa Tây với bà Nguyễn Thị D. Ki ốt số LS33 được Công ty cổ phần bất động sản H giao cho Doanh nghiệp H&C, do ông Phan Thế H làm chủ là đơn vị thi công tại dự án khu đô thị Phú Lộc IV; Căn cứ vào Giấy ủy quyền của ông Phan Thế H ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D, Công ty đã ký hợp đồng với bà D ngày 11/5/2009, từ ngày này bà D là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với ki ốt số LS33. Năm 2018 Công ty cổ phần bất động sản H chi nhánh Lạng Sơn có nhận được đơn đề nghị của bà D về việc tranh chấp ki ốt, tuy nhiên từ năm 2008 đến năm 2015 Ban quản lý chợ dừng hoạt động, cá nhân làm việc tại Ban quản lý chợ đều nghỉ việc, hồ sơ liên quan do Ban quản lý chợ lưu trữ, bàn giao lại cho Công ty chi nhánh tại Lạng Sơn chỉ có các Hợp đồng ki ốt dài hạn. Đối với hợp đồng ki ốt dài hạn, trước đây Công ty thu tiền điện, nước theo chỉ số hàng tháng,

và nộp lại tiền cho đơn vị quản lý dịch vụ, đến năm 2017 Công ty không thực hiện thu tiền điện, nước nữa mà việc thu tiền điện, nước là do Công ty điện lực, cấp thoát nước thu, đến nay Công ty không còn quản lý, thu phí tại các dãy ki ốt nữa. Do đó, Công ty cổ phần bất động sản H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, và xin được vắng mặt tại các phiên tòa xét xử liên quan đến vụ án này.

Theo lời khai của người làm chứng ông Vi Kim H trình bày: Khoảng năm 2009-2010 ông Vi Kim H công tác tại Ban quản lý chợ Lạng Sơn – Trung tâm thương mại Phú Lộc, Chợ Lạng Sơn, nhiệm vụ là theo dõi địa điểm kinh doanh. Năm 2009, ông Vi Kim H được đại diện cho chi nhánh Công ty cổ phần bất động sản H tại Lạng Sơn bàn giao mặt bằng ki ốt cho bà Nguyễn Thị D, tại ngày lập biên bản bàn giao ông được làm việc trực tiếp với bà Nguyễn Thị D, chưa từng được làm việc với chị Nguyễn Thị M. Thời điểm năm 2009-2010 ông thấy ki ốt số LS33 không kinh doanh gì, chỉ thấy chị Nguyễn Thị M ở đó nhưng ban ngày thấy đóng cửa. Khoảng năm 2010, bà Nguyễn Thị D có đến Ban quản lý chợ trình bày chị M đến ki ốt ở với con trai của bà D, nhưng con trai bà D bỏ đi nên bà D không cho chị M ở nữa, bà Nguyễn Thị D đề nghị Ban Quản lý chợ niêm phong ki ốt, ngừng cung cấp điện, nước tại Ki ốt số LS33. Vì bà Nguyễn Thị D là chủ ki ốt hợp pháp nên khi có đề nghị Ban quản lý chợ đã chấp nhận đề nghị của bà D. Trong thời gian công tác tại Ban quản lý chợ, ông không thấy có ai khiếu nại gì đối với ki ốt số LS33. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, ông Vi Kim H xin được vắng mặt tại phiên tòa xét xử.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn triệu tập người làm chứng ông Phan Thế H nhiều lần nhưng ông Phan Thế H đều không có mặt, trước đó trong quá trình giải quyết đơn tố cáo của bà Nguyễn Thị D tại cơ quan điều tra Công an thành phố Lạng Sơn, ông Phan Thế H đã gửi một Giấy xác nhận ngày 03/6/2019 cho Đội điều tra tổng hợp Công an thành phố Lạng Sơn, với nội dung: Thời điểm năm 2007 ông Phan Thế H là Giám đốc Doanh nghiệp H&C, ngày 13/12/2007 ông đã ký hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại chợ Lạng Sơn – Trung tâm thương mại Phú Lộc IV, ki ốt số LS33 với bà Nguyễn Thị D với số tiền là 150.000.000đồng. Bà Nguyễn Thị D là người trực tiếp đến ký kết hợp đồng và nộp tiền thuê ki ốt số LS33 với ông. Ngày 11/5/2009 bà Nguyễn Thị D được ông ủy quyền trực tiếp đến Ban quản lý chợ Phú Lộc IV, Công ty cổ phần bất động sản H để ký hợp đồng thuê mua địa điểm kinh doanh lâu dài tại Ki ốt số LS33 chợ Lạng Sơn, ông cam kết sự việc trên là đúng, nếu sai xin được chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đối với anh Nguyễn Thái S, là con trai ruột của bà Nguyễn Thị D, hiện nay không có mặt tại địa phương, không rõ đi đâu làm gì, vì vậy không có cơ sở để Tòa án triệu tập làm rõ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên buộc bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) trả lại ki ốt số

LS33, tại chợ Lạng Sơn thuộc Trung tâm thương mại Phú Lộc IV, thành phố Lạng Sơn cho bà.

Bị đơn Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) giữ nguyên ý kiến không đồng ý trả lại ki ốt số LS33, tại chợ Lạng Sơn thuộc Trung tâm thương mại Phú Lộc IV, thành phố Lạng Sơn, lý do bà cho rằng ki ốt số LS33 mặc dù tên của bà Nguyễn Thị D nhưng bà mới là người bỏ tiền ra mua ki ốt trên.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về ý kiến việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc ki ốt số LS33 là do Công ty cổ phần bất động sản H xây dựng, do năm 2004 được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn giao cho là chủ đầu tư xây dựng khu đô thị Phú Lộc IV, sau khi đền bù giải phóng mặt bằng Công ty đã thuê đất xây dựng khu ki ốt cửa tây chợ Phú Lộc IV, rồi ủy quyền cho chi nhánh Công ty cổ phần bất động sản H tại Lạng Sơn để thực hiện ký kết hợp đồng thuê mua địa điểm kinh doanh khu ki ốt. Theo nguyên đơn, ki ốt trên là do bà Nguyễn Thị D trực tiếp trả tiền và ký kết hợp đồng thuê mua địa điểm kinh doanh, sau khi ký hợp đồng bà được Công ty bàn giao ki ốt cho bà; năm 2010 bà thấy con trai bà ở cùng chị Nguyễn Thị M trong ki ốt nên nhờ Ban quản lý chợ đến niêm phong ki ốt, cắt điện nước và nhờ Ban quản lý chợ quản lý ki ốt hộ. Bị đơn chị Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) cho rằng chị bắt đầu sử dụng ki ốt từ năm 2008, chị mua ki ốt trực tiếp với ông Phan Thế H, khi mua chị được ký tên vào biên lai thu tiền nhưng chị ký tên bà D chứ không ký tên của chị, sau đó chị đưa lại biên lai thu tiền cho anh S, con trai bà D, anh S đưa lại cho bà D. Anh S hiện nay không có mặt tại địa phương. Ngoài biên lai thu tiền chị không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của mình đối với ki ốt đang tranh chấp. Mặt khác, theo công văn của Công ty cổ phần bất động sản H và lời khai người làm chứng ông Vi Kim H và ông Phan Thế H, hợp đồng thuê mua địa điểm kinh doanh được Công ty bất động sản ký kết với bà Nguyễn Thị D, việc bàn giao mặt bằng cũng được thực hiện với bà Nguyễn Thị D, theo đơn của bà D, ông Vi Kim H được trực tiếp đến niêm phong ki ốt. Như vậy, có đủ căn cứ xác định bà Nguyễn Thị D là chủ sử dụng hợp pháp đối với ki ốt số LS33. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166, 401, 472 của Bộ luật Dân sự, xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D là chủ sử dụng hợp pháp đối với ki ốt số LS33, buộc bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) trả lại ki ốt số LS33, tại chợ Lạng Sơn thuộc Trung tâm thương mại Phú Lộc IV, thành phố Lạng Sơn cho bà Nguyễn Thị D. Về án phí: Bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Nội dung yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng ki ốt, thuộc quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng tài sản, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng, nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng Vi Kim H đều có đề nghị xét xử vắng mặt và đã có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án. Đối với người làm chứng Phan Thế H, tại phiên tòa xét xử mở ngày 24/7/2020, ông Phan Thế H vắng mặt, theo đề nghị của bị đơn bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M), Hội đồng xét xử đã quyết định hoãn phiên tòa lần thứ nhất, sau đó tiếp tục triệu tập họp lệ ông Phan Thế H lần thứ hai, mà tại phiên tòa hôm nay ông Phan Thế H vẫn vắng mặt, tuy quá trình giải quyết tại Tòa án không có lời khai nhưng tại cơ quan điều tra Công an thành phố Lạng Sơn, ông Phan Thế H đã có lời khai liên quan đến nội dung vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy việc vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng không ảnh hưởng hoặc gây cản trở đến quá trình xét xử vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nguồn gốc ki ốt số LS33 đang tranh chấp: Ki ốt có tranh chấp là ki ốt số LS33 tại Chợ Lạng Sơn, Trung tâm thương mại Phú Lộc, thành phố Lạng Sơn hay còn gọi là Chợ Phú Lộc IV, thành phố Lạng Sơn, là địa điểm kinh doanh do Công ty cổ phần bất động sản H xây dựng, do được Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn giao là Chủ đầu tư xây dựng khu đô thị Phú lộc IV, theo Quyết định số 427/QĐ-UB-XD ngày 23-3-2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn và được thuê đất theo Quyết định số 1398/QĐ-UBND ngày 29/7/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn. Theo Giấy ủy quyền ngày 11/5/2009 của ông Phan Thế H gửi Công ty cổ phần bất động sản H, thì Công ty cổ phần bất động sản H và Doanh nghiệp H&C đã có một số thỏa thuận về việc thanh toán bù trừ khối lượng hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị Phú Lộc IV, nên Công ty cổ phần bất động sản H giao ki ốt LS33 cho Doanh nghiệp H&C và ủy quyền cho Công ty cổ phần bất động sản H chi nhánh Lạng Sơn thực hiện ký hợp đồng thuê mua địa điểm kinh doanh khu ki ốt. Căn cứ vào giấy ủy quyền ngày 11/5/2009 của ông Phan Thế H về việc ủy quyền cho bà Nguyễn Thị D thực hiện việc ký kết hợp đồng quyền sở hữu lâu dài ki ốt số 33 khu LS, ngày 11/5/2009, Công ty cổ phần bất động sản H ký kết Hợp đồng cho thuê mua địa điểm kinh doanh chợ Lạng Sơn với bà Nguyễn Thị D, theo đó bà Nguyễn Thị D được thuê ki ốt số LS33 thời gian 47 năm, với giá thuê là 150.000.000đồng.

[3] Về quyền quản lý, sử dụng ki ốt LS33: Nguyên đơn Nguyễn Thị D và bị đơn Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) đều cho rằng mình là người có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp với ki ốt LS33. Cụ thể, bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) đưa ra lý do bà đã sử dụng ki ốt tranh chấp từ năm 2008 liên tục cho đến nay, bà là người đặt cọc tiền mua ki ốt và trả tiền thuê ki ốt số LS33 với ông Phan Thế H, khi giao tiền cho ông Phan Thế H, bà được ký tên “D” tại phần người nộp tiền trên phiếu thu tiền, bà Nguyễn Thị D chỉ là người đứng tên trên Hợp đồng cho thuê mua địa điểm kinh doanh, đối với phiếu thu tiền, bà cho rằng bà Nguyễn Thị D đang giữ phiếu thu này, từ lý do trên, bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) không chấp nhận trả lại ki ốt số LS33 cho bà Nguyễn Thị D. Theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày, quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh bà là người nộp tiền thuê ki ốt với ông Phan Thế H. Hơn nữa, đối với số tiền đặt cọc 10.000.000đồng tại bản khai của bà, bà tự thừa nhận số tiền này là của bà D bỏ ra để đặt cọc; tại Giấy xác nhận ngày 03/6/2019 người làm chứng ông Phan Thế H trình bày bà Nguyễn Thị D là người trực tiếp đến ký kết hợp đồng và nộp tiền thuê ki ốt số LS33 với ông. Do đó, không có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) là người giao tiền cho ông Phan Thế H để thuê lâu dài ki ốt số LS33, căn cứ theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[4] Hợp đồng cho thuê mua địa điểm kinh doanh chợ Lạng Sơn ngày 11/5/2009, được ký kết giữa bà Nguyễn Thị D và Công ty cổ phần bất động sản H, trên cơ sở tự nguyện, nội dung hợp đồng phù hợp quy định pháp luật, không có ai tranh chấp hoặc khiếu nại về Hợp đồng, theo Hợp đồng bà Nguyễn Thị D được thuê ki ốt số LS33, chợ Lạng Sơn với thời gian 47 năm, giá thuê là 150.000.000đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ngày 15/5/2009 Công ty cổ phần bất động sản H đã bàn giao cho bà Nguyễn Thị D ki ốt số LS33, kể từ thời điểm này bà Nguyễn Thị D chính thức được nhận ki ốt, có quyền quản lý, sử dụng ki ốt số LS33 để thực hiện mục đích kinh doanh. Tuy nhiên, sau khi được bàn giao ki ốt, bà Nguyễn Thị D không sử dụng ki ốt, bà cho rằng thời điểm bà thuê ki ốt, chợ Lạng Sơn hoạt động không hiệu quả, nên bà khóa cửa để đó, sau khi biết bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) cùng con trai bà ở ki ốt, bà đã yêu cầu Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) trả lại ki ốt, và làm đơn đề nghị Ban quản lý chợ niêm phong ki ốt, rồi nhờ ban quản lý chợ quản lý, việc niêm phong ki ốt vào năm 2010, ông Vi Kim H là phó Ban quản lý chợ thời điểm đó là người thực hiện. Bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) thừa nhận bà D không sử dụng ki ốt mà ki ốt số LS33, đúng là có thời điểm ki ốt bị niêm phong, nhưng một tháng sau anh Nguyễn Thái S đã đến mở niêm phong và bảo bà vào ở tiếp. Do đó, có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) thực tế đã và đang sử dụng ki ốt số LS33, năm 2010 bà Nguyễn Thị D đã yêu cầu bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) trả lại quyền sử dụng ki ốt, nhưng bà Nguyễn Thị O (tức

Nguyễn Thị M) không trả, bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) biết bà Nguyễn Thị D đứng tên Hợp đồng thuê mua địa điểm kinh doanh ki ốt LS33 nhưng không có ý kiến hoặc khiếu nại đối với Hợp đồng, bà vẫn tiếp tục sử dụng ki ốt mà không có tài liệu, văn bản chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của bà.

[5] Như vậy, hợp đồng cho thuê mua địa điểm kinh doanh chợ Lạng Sơn đối với ki ốt LS33 đang được thực hiện, có nội dung phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015, bà Nguyễn Thị D cần được bảo đảm thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 401, 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ phân tích trên, có cơ sở để xác định bà Nguyễn Thị D là người được quyền quản lý, sử dụng ki ốt số LS33, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D.

[6] Đối với phiếu thu số tiền 150.000.000đồng, theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M), Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn đã yêu cầu Công an thành phố Lạng Sơn, bà Nguyễn Thị D cung cấp phiếu thu số tiền trên, nhưng bà Nguyễn Thị D khẳng định không có phiếu thu tiền, tại Công văn số 685/CATP-ĐTTH ngày 01/6/2020 Công an thành phố Lạng Sơn trả lời hồ sơ giải quyết vụ việc không có phiếu thu tiền giữa ông Phan Thế H và bà Nguyễn Thị D. Do đó, ý kiến của bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) về việc bà được ký tên D trên phiếu thu tiền, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét giải quyết.

[7] Đối với tài sản có trong ki ốt số LS33, do nguyên đơn không khởi kiện nội dung này, vì vậy Hội đồng xét không xem xét, giải quyết.

[8] Về án phí, do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 166; 401; 472, 189; 191 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D.

Buộc bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) phải trả cho bà Nguyễn Thị D quyền quản lý, sử dụng 01 (một) ki ốt số LS33, diện tích 9m², tại chợ Lạng Sơn thuộc Trung tâm thương mại Phú Lộc IV, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố

Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, do bà Nguyễn Thị D là người quản lý, sử dụng hợp pháp đối với ki ốt số LS33, tại chợ Lạng Sơn thuộc Trung tâm thương mại Phú Lộc IV, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị O (tức Nguyễn Thị M) phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm để nộp Ngân sách nhà nước. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA2015/0002123 ngày 21/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

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 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 Lạng Sơn;
- VKSND TP. Lạng Sơn;
- Chi cục THADS TP. Lạng Sơn;
- Đương sự;
- Lưu VT; hồ sơ vụ án.

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

Chu Thị Phương Thảo