TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 14 – AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2025/DS-ST
Ngày: 30-7-2025
"V/v *"Tranh chấp hợp đồng thuê Kios - đòi lại tài sản".*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỊNH BIÊN, TỈNH AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Trang.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Mai; ông Nguyễn Lâm Tới.

Thư ký phiên toà: Ông Trương Quốc Danh, Thư ký Toà án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 14 – An Giang tham gia phiên tòa: Không tham gia.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân *Khu vực 14 – An Giang* xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025, về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê Kios - đòi lại tài sản".* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Minh Nguyệt.

Trụ sở: khóm Thới Hòa, Phường Thới Sơn, tỉnh An Giang.

Đại diện theo pháp luật: ông Phạm Văn Thống – Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền:

Bà Trần Minh Nguyệt – Phó Giám đốc

Ông Phạm Quốc Dũng; sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ 8, khóm Thới Hòa, Phường Thới Sơn, tỉnh An Giang.

Bà Lê Thị Phương Lam, sinh năm 1992. Địa chỉ: Khóm Hòa Thuận, phường Thới Sơn, tỉnh An Giang.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Vũ Quyền, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Khóm Đông Hưng, phường Thới Sơn, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: Shop Mỹ Phẩm Cảnh Huyền – chợ Nhà Bàng Phường Thới Sơn, tỉnh An Giang.

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người đại diện nguyên đơn ông Phạm Quốc Dũng trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Minh Nguyệt (Sau đây gọi tắt là công ty Minh Nguyệt) và bà Nguyễn Vũ Quyền đã ký kết hợp đồng cho thuê Kios số 195/2019/HĐKT-Kios ngày 06/6/2023. Thời hạn hợp đồng từ ngày 16/5/2023 đến hết ngày 16/5/2024. Tài sản cho thuê là 04 Kios số 5B, 6B, 7B, 8B* (lô gốc) tọa lạc tại Chợ Nhà Bàng phường Thới Sơn, tỉnh An Giang. Phí cho thuê là 36.520.000 đồng (Trong đó kios 7B, 8B* là 18.600.000 đồng, phí vệ sinh là 360.000 đồng; kios 5B, 6B là 17.560.000 đồng, phí vệ sinh là 360.000 đồng);

Trong thời hạn hợp đồng, bà Quyền nhiều lần vi phạm nội quy chợ, cơi nới sạp hàng lấn chiếm vĩa hè, Công ty Minh Nguyệt đã nhiều lần nhắc nhở, bản thân bà Quyền 03 lần làm cam kết nhưng sau đó vẫn tiếp tục lấn chiếm vĩa hè. Từ khi ký hợp đồng cho thuê ngày 06/6/2023 đến ngày 03/6/2025, bà Quyền không thanh toán tiền thuê kios cho Công ty Minh Nguyệt.

Ngày 04/6/2025, bà Quyền thanh toán cho Công ty Minh Nguyệt số tiền 26.520.000 đồng. Đây là tiền thuê kios của năm 2024 theo hợp đồng cho thuê Kios từ ngày 16/5/2023 đến ngày 16/5/2024 và tiền thuê kios ngoài hợp đồng từ ngày 17/5/2024 đến hết ngày 16/5/2025. Từ ngày 17/5/2026 đến nay bà Quyền vẫn tiếp tục kinh doanh tại 04 kios nói trên và chưa trả thêm tiền thuê cho công ty Minh Nguyệt.

Do không tiếp tục ký kết hợp đồng mới với bà Quyền nên Công ty Minh Nguyệt khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Vũ Quyền giao trả lại 04 Kios số 5B, 6B, 7B, 8B* (lô gốc) tọa lạc tại Chợ Nhà Bàng phường Thới Sơn, tỉnh An Giang cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn MTV Minh Nguyệt đồng thời yêu cầu bà Quyền trả thêm số tiền 4.750.000 đồng (tiền thuê còn nợ tạm tính từ ngày 17/5/2025 đến ngày 30/7/2025). Công ty Minh Nguyệt gia hạn cho bà Quyền thời gian 30 ngày tính từ ngày 30/7/2025 để thu dọn toàn bộ tài sản và hàng hóa trả lại mặt bằng.

Bị đơn bà Nguyễn Vũ Quyền trình bày tại hồ sơ vụ án:

Bà Nguyễn Vũ Quyền và Công ty Trách nhiệm hữu hạn MTV Minh Nguyệt đã ký kết hợp đồng cho thuê Kios số 195/2019/HĐKT-Kios ngày 06/6/2023. Thời hạn hợp đồng đến ngày 16/5/2024.

Ngày 04/6/2025 bà Quyền đã trả cho công ty Minh Nguyệt số tiền 36.520.000 đồng (kios 7B, 8B* là 18.600.000 đồng, phí vệ sinh là 360.000 đồng; kios 5B, 6B là 17.560.000 đồng, phí vệ sinh là 360.000 đồng); Do công ty không tiếp tục ký hợp đồng với bà nên bà chưa thanh toán tiền thuê từ ngày 17/5/2025 đến nay.

Qua yêu cầu khởi kiện của Công ty Minh Nguyệt, bà Quyền không đồng ý trả lại kios và yêu cầu Công ty Minh Nguyệt tiếp tục ký hợp đồng để bà tiếp tục được thuê 04 Kios số 5B, 6B, 7B, 8B*. Bà cam kết sẽ thanh toán tiến thuê theo quy định trong vòng 03 ngày kế từ ngày ký hợp đồng mới. Cam kết không lấn chiếm diện tích vĩa hè và sử dụng đúng diện tích được thuê.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên ý kiến yêu cầu được tiếp tục ký kết hợp đồng thuê với nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa, nhận thấy:

[1] *Về tố tụng:* Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền xét xử: Công ty Trách nhiệm hữu hạn MTV Minh Nguyệt khởi kiện đối với bà Nguyễn Vũ Quyền về tranh chấp hợp đồng thuê kiot số 195/2019/HĐKT-Kios ngày 06/6/2023 đối với 04 kios số 5B, 6B, 7B, 8B* (lô gốc) tọa lạc tại Chợ Nhà Bàng phường Thới Sơn, tỉnh An Giang căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Khu vực 14- An Giang thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2]. Về nội dung:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn MTV Minh Nguyệt được thành lập trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1600928578 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh An Giang cấp. Căn cứ hợp đồng số 446/HĐKT ngày 26/12/2011 của UBND huyện Tịnh Biên về việc chuyển giao chợ Nhà Bàng Thị trấn Nhà Bàng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn MTV Minh Nguyệt. Ngày 06/6/2023, Công ty Minh Nguyệt và bà Nguyễn Vũ Quyền giao kết Hợp đồng cho thuê kiốt số 195/2019/HĐKT-Kios là đúng thẩm quyền, có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Hợp đồng cho thuê kiốt số 195/2019/HĐKT-Kios ngày 06/6/2023 có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 472, 473, 474, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên, có hiệu lực và các bên có nghĩa vụ thi hành.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, Công ty Minh Nguyệt đã bàn giao 04 Kios số 5B, 6B, 7B, 8B* cho bà Quyền. Sau khi ký hợp đồng và nhận 04 kios, bà Quyền đã thực hiện việc kinh doanh nhưng không thanh toán tiền thuê theo hợp đồng cho Công ty Minh Nguyệt. Đến ngày 04/6/2025 mới trả tiền thuê cho Công ty Minh Nguyệt là vi phạm hợp đồng.

Do các bên không thỏa thuận được việc tiếp tục ký kết hợp đồng mới nên việc công ty Trách nhiệm hữu hạn MTV Minh Nguyệt dừng thu tiền thuê kiốt và thông báo tới bà Quyền di dời toàn bộ tài sản, bàn giao mặt bằng các kiốt đang thuê cho công ty Minh Nguyệt là phù hợp với thoả thuận trong hợp đồng và đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, bị đơn bà Quyền trình bày còn nợ lại tiền thuê từ khi ký hợp đồng ngày 16/5/2023 đến ngày 04/6/2025 bà Quyền mới thanh toán cho công ty số tiền 36.520.000 đồng; Đây là tiền thuê từ

ngày 16/5/2023 đến hết ngày 16/5/2025. Do công ty không tiếp tục ký hợp đồng với bà nên bà chưa thanh toán tiền thuê từ ngày 17/5/2025 đến nay.

Hợp đồng cho thuê kiốt số 195/2019/HĐKT-Kios ngày 06/6/2023 giữa công ty Minh Nguyệt và bà Quyền có hiệu lực là từ ngày 16/5/2023 đến hết ngày 16/5/2024. Đơn giá cho thuê được tính theo thoả thuận trong hợp đồng là 36.520.000 đồng. Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê của mình đối với bên cho thuê tài sản theo hợp đồng đã ký kết và vẫn tiếp tục khai thác các kios 5B, 6B, 7B, 8B* sau khi kết thúc hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Quyền trả lại 04 Kios số 5B, 6B, 7B, 8B* cho công ty Minh Nguyệt là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về yêu cầu thanh toán số tiền thuê còn nợ lại tạm tính từ ngày 17/5/2025 đến ngày 30/7/2025: Từ sau ngày 16/5/2025, do bà Quyền vẫn tiếp tục kinh doanh trên các kios cho thuê nên công ty Minh Nguyệt yêu cầu bà Quyền thanh toán thêm số tiền 4.750.000 đồng là có cơ sở theo nên được chấp nhận. Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án, cần áp dụng các Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chậm thi hành án. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu khoản lãi chậm trả khi thi hành án.

[3]. Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Vũ Quyền phải nộp phí dân sự sơ thẩmtheo quy định pháp luật. Hoàn trả nguyên đơn là Trách nhiệm hữu hạn MTV Minh Nguyệt tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

- Điều 472, 473, 474, 481, 482 280, 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên Minh Nguyệt đối với bà Nguyễn Vũ Quyền.

- Buộc bà Nguyễn Vũ Quyền có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH một thành viên Minh Nguyệt 04 Kios số 5B, 6B, 7B, 8B* tọa lạc tại Chợ Nhà Bàng phường Thới Sơn, tỉnh An Giang.

- Buộc bà Nguyễn Vũ Quyền thanh toán số tiền thuê còn nợ lại tạm tính từ ngày 17/5/2025 đến ngày 30/7/2025 là 4.750.000 đồng.

- Bà Quyền có thời gian 30 ngày tính từ ngày 30/7/2025 để thu dọn toàn bộ tài sản cá nhân và toàn bộ hàng hóa trả lại mặt bằng trống 04 Kios số 5B, 6B, 7B, 8B* cho Công ty TNHH một thành viên Minh Nguyệt.

Kể từ ngày Công ty TNHH một thành viên Minh Nguyệt có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Nguyễn Vũ Quyền chưa thi hành thì bà Quyền còn phải tiếp tục 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

2. Về án phí:

Bị đơn bà Nguyễn Vũ Quyền phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty TNHH một thành viên Minh Nguyệt được nhận lại 542.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0017961 ngày 06/6/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Tịnh Biên nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 14 - An Giang.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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:
- VKSND Khu vực 14 – An Giang;
- TAND tỉnh An Giang;
- Phòng THA Dân sự Khu vực 14 – An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Minh Trang