TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KIM THÀNH** **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2022/DS-ST
Ngày: 21/9/2022
V/v : Tranh chấp về giao dịch dân sự "Đổi kiot bán hàng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Nguyễn Văn Trung.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Minh và ông Nguyễn Văn Đoàn.

- Thư ký phiên toà: Bà Đinh Thị Thu, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Vui - Kiểm sát viên.

Ngày 21/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022 về việc "*Tranh chấp về giao dịch dân sự - Đổi kiot bán hàng*", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2022/QĐXX-ST ngày 24/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2022/QĐST-DS ngày 12/9/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Th , sinh năm 1969, ông Phùng Văn C , sinh năm 1966. Địa chỉ: Thôn D, xã N, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

- *Bị đơn:* Bà Tạ Thị T , sinh năm 1955. Địa chỉ: Thôn D, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương.

(Bà Thúy, ông Cường có mặt, bà T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn trình bày: Bà kinh doanh tạp hoá tại chợ Kim Anh từ thời kì thành lập chợ năm 1990 ở kiot vị trí số 56. Bà Tạ Thị T có quản lý, kinh doanh quán vị trí số 57 ở giáp quán của bà. Do bà T không có nhu cầu kinh doanh nên có một thời gian bà đã thuê lại kiot quán số 57 của bà T, thời gian thuê bà không nhớ rõ nhưng thuê từ trước khi bà mua kiot 53 của bà Vũ Thị L, bà có trả tiền thuê kiot 57 cho bà T. Đến năm 2010, ông Vũ Đình B và bà Vũ

Thị L có quán số 2 phía Bắc giáp quán bà L1, phía Nam giáp quán bà H , phía đông giáp quán bà T1, ở vị trí kiot số 53 có ý định bán, bà đã mua lại quán 53 trên (vị trí đối diện quán 56 bà đang bán hàng). Thời điểm đó bà mua lại hàng và quán của ông B, bà L với giá 8 triệu đồng, bà L đã viết giấy biên nhận cho bà chứ không qua Ban quản lý (BQL) chợ Kim Anh.

Sau khi mua lại kiot 53 của bà L , bà có trao đổi với bà T để đổi quán kiot vị trí 53 với quán kiot 57 của bà T nhưng bà T không đồng ý với lý do quán 57 hợp hướng tuổi bà T nên không đổi được. Sau đó, bà và bà T thống nhất đổi tạm quán 53 của bà cho bà T để bà T cho người khác thuê sử dụng, bà sử dụng quán 57 của bà T , giữa bà và bà T không phải trả tiền thuê quán cho nhau, khi nào bà T bán hàng thì bà trả lại quán 57 cho bà T . Việc đổi kiot giữa bà và bà T không thông qua ban quản lý chợ Kim Anh nhưng có sự chứng kiến của nhiều người trong chợ.

Khi không có nhu cầu bán hàng, bà T nói sẽ bán quán kiot vị trí 53 của bà cho bà Nguyễn Thị H1 (kinh doanh gần quán 53), tuy nhiên, bà không đồng ý cho bà T bán quán của mình, do vậy bà T không bán được, bà tự lấy khoá để khoá quán 53 lại. Sau đó, Ban quản lý chợ Kim Anh đã khóa cửa kiot 53 và kiot 57 lại để giải quyết sự việc. Hiện nay quán vị trí 53, 57 đang đóng cửa từ năm 2021 đến nay, không ai kinh doanh ở đấy.

Quan điểm của bà Th : Trước đây bà có nguyện vọng đổi quán 53 lấy quán 57 của bà T để bán hàng cho tiện nhưng bà T không đồng ý. Nay bà T lại có ý định bán quán 53 của bà thì bà không đồng ý, lý do không phải vì giá trị quán 53 hơn mà vì câu nói qua lại làm hai bên mâu thuẫn, do đó vì tự trọng của bản thân nên bà không chấp nhận lấy quán 57 của bà T .

Nay bà đề nghị Toà án buộc bà T phải trả lại bà quán kiot có vị trí số 53 tại chợ Kim Anh, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Bà sẽ có trách nhiệm trả lại bà T quán có vị trí số 57 tại chợ Kim Anh, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Nguồn tiền để mua quán 53 là của vợ chồng bà, ông C là chồng bà, uỷ quyền cho bà tham gia tố tụng tại Toà án bà nhất trí.

Đối với bị đơn bà Tạ Thị T : Bà kinh doanh tạp hoá tại chợ Kim Anh từ năm 1992 ở kiot vị trí số 57. Nguồn gốc kiot 57 do bà mua lại của bà T2, mua bán không giấy tờ, không thông qua BQL chợ. Bà Th có sở hữu quán vị trí số 56 ở giáp quán của bà. Năm 2010 bà Th có mua quán vị trí số 53 của bà L sau đó có bảo bà muốn đổi vị trí quán 57 của bà để bà dùng quán 53 đối diện, vợ chồng bà Th tiện bán hàng. Bà sử dụng ổn định quán 53 từ năm 2010 đến nay, năm 2014 chợ tiến hành nâng cấp quán, bà Th có bảo ông H2 để xây thông 2

quán 56, 57 liền nhau, vợ chồng bà Th sử dụng quán 56,57 từ đó đến nay.

Bà xác định quán trên là sở hữu riêng của mình bà, không có liên quan gì đến chồng bà là ông Vũ Văn Tr; giữa bà và bà Th có việc đổi quán cho nhau nhưng chỉ đổi bằng miệng chứ không lập văn bản thoả thuận kí kết giữa hai bên. Tuy nhiên, thực tế sử dụng ổn định từ năm 2010 đến nay nên tại danh sách cấp quán của Ban quản lý chợ Kim Anh đều thể hiện bà Th ở vị trí 56, 57, bà ở vị trí quán 53. Hàng năm bà đều đóng thuế đối với vị trí quán năm 53. Hơn nữa, năm 2014 thực hiện nâng cấp quán, bà Th đã đề nghị Ban quản lý chợ xây thông quán vị trí 56,57 vào thành 1 để tiện bán hàng nên quán bà Th rộng 12 m2. Đó thể hiện việc đổi quán đã hợp lệ, được Ban quản lý chợ chấp nhận.

Cuối năm 2018 bà cho cháu là chị Nguyễn Thị S ngồi nhờ, đến năm 2021 dịch bệnh nên chị S trả lại quán, không còn để lại bất cứ đồ đạc gì và không L quan gì đến quán 53 của bà, bà đóng quán 53 đó đến nay. Hiện bà vẫn quản lý quán 53, không sang nhượng hay cho thuê quán 53 cho ai cả.

Quan điểm của đại diện Ban quản lý chợ Kim Anh: Bà Lê Thị Th và bà Tạ Thị T bán hàng tại chợ Kim Anh từ thời điểm thành lập chợ đến nay. Thời điểm trước năm 2014 Ban quản lý chợ không có việc giao quán cho những người bán hàng ở chợ, nên các tiểu thương cứ bán hàng ở chỗ mình ngồi bán cho đến sau này.

Bà Th có vị trí quán 56 từ thời điểm nào BQL chợ không nhớ rõ nhưng khả năng từ khi thành lập chợ được giao, hiện bà Th vẫn kinh doanh tạp hoá tại chợ. Bà Tạ Thị T sử dụng quán 57 ở giáp quán bà Th , nguồn gốc năm 2010 bà T mua lại của bà T2, việc mua bán này của bà T với bà T2 cũng không hề thông báo với ban quản lý chợ nhưng ban quản lý chợ cũng vẫn chấp nhận việc mua bán đó.

Cũng năm 2010 bà Th mua lại quán số 53 của bà L , việc mua bán giữa bà Th và bà L cũng không thông qua ban quản lý chợ, nhưng ban quản lý chợ vẫn chấp nhận. Cũng năm đó, bà Th đã trực tiếp bảo bà T việc đổi vị trí quán 57 của bà T sang quán 53 bà Th mua lại của bà L để bà Th quản lý 2 gian quán 56, 57 cho sát nhau tiện trông nom; việc đổi quán giữa bà Th và bà T cũng không hề báo cáo, thông qua ban quản lý chợ, chỉ khi bà Th , bà L khai ra ban quản lý chợ mới biết và thực tế bà T sử dụng quán 53, bà Th sử dụng quán 56,57 ban quản lý chợ mới được biết. Ban quản lý chợ vẫn chấp nhận việc đổi quán bán hàng giữa các bên vì thời điểm trước năm 2014 chợ cũ, quán bán hàng sập sệ nên việc quản lý không được chặt chẽ, ban quản lý chợ vẫn chấp nhận việc mua bán, đổi quán không thông qua ban quản lý chợ và thực tế vị trí sử dụng quán của các cá nhân.

Đến năm 2014, chợ Kim Anh tiến hành cải tạo nâng cấp, Ban quản lý chợ đều thông báo cho các tiểu thương biết có ai chuyển nhượng, đổi vị trí hay đề nghị thay đổi vị trí ki ốt thì thông báo với Ban quản lý chợ nhưng không ai có ý kiến gì, bà Th cũng không có ý kiến gì với Ban quản lý chợ, bà Th còn trực tiếp đến gặp BQL chợ nói đã đổi quán cho bà Tạ Thị T nên đề nghị được xây thông hai quán 56,57 làm 1 quán để dễ quản lý, do đó Ban quản lý chợ mới đồng ý và cho bà Th xây thông 2 quán. Đến năm 2017, bà T không có ý định bán hàng nữa, định bán quán 53 thì hai bên mới xảy ra tranh chấp, bà Th mới xây ngăn quán 56,57 lại và đóng cửa quán 57 lại từ đó đến nay. Hiện BQL chợ đã khóa cửa hai kiot để đợi giải quyết tranh chấp xong.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Th trình bầy bà không biết việc năm 2014 BQL chợ đã thông báo cho các tiểu thương trong chợ biết vị trí của từng người; bà xác định danh sách các hộ bán hàng tại chợ là đúng hiện trạng sử dụng từ năm 2010 đến 2017; bà Th ông C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bị đơn bà T phải trả lại ki ốt số 53 cho ông bà.

Bị đơn bà T xin vắng mặt tại phiên tòa và vẫn giữ nguyên quan điểm như quá trình giải quyết vụ án, xác định ki ốt số 53 là của bà do bà đã đổi ki ốt số 57 cho bà Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập, bổ sung tài liệu chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ của vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà, Hội đồng xét xử Toà án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương có đủ cơ sở xác định:

[1] Về tố tụng : Bà Tạ Thị T có đơn xin xử vắng mặt, Căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bà T .

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn xác định trước đây bà có nguyện vọng đổi quán 53 lấy quán 57 của bà T để bán hàng cho tiện nhưng bà T không đồng ý. Nay bà T lại có ý định bán quán 53 của bà thì bà không đồng ý. Nay bà đề nghị Toà án buộc bà T phải trả lại bà quán kiot có vị trí số 53 tại chợ Kim Anh, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Bà sẽ có trách nhiệm trả lại bà T quán có vị trí số 57 tại chợ Kim Anh, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự "Tranh chấp về giao

dịch dân sự, hợp đồng dân sự" nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp giao dịch dân sự, đổi kiot bán hàng".

Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn xác định từ khi xảy ra tranh chấp, nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân huyện Kim Thành nhưng không được giải quyết, đến năm 2021 bà tiếp tục gửi đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Xác định vụ việc vẫn trong thời hiệu giải quyết theo quy định.

Bị đơn bà Tạ Thị T có địa chỉ cư trú tại: Thôn D, xã P, huyện K, tỉnh Hải Dương. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Nguyên đơn bà Th , ông C và bị đơn bà T đều xác định năm 2010 hai bên thực hiện đổi kiot bán hàng cho nhau, từ đó bà Th sử dụng quán vị trí 57 của bà T và bà T sử dụng quán vị trí 53 của bà Th ; việc đổi vị trí quán cho nhau giữa các tiểu thương không phải thông qua Ban quản lý chợ Kim Anh nhưng ban quản lý chợ vẫn chấp nhận việc chuyển nhượng và đổi vị trí quán của các bên.

Nguyên đơn bà Th xác định, bà và bà T thống nhất đổi tạm quán 53 của bà cho bà T để bà T cho người khác thuê sử dụng, bà sử dụng quán 57 của bà T liền sát quán 56 của bà cho tiện kinh doanh, giữa bà và bà T không phải trả tiền thuê quán cho nhau, khi nào bà T bán hàng thì bà trả lại quán 57 cho bà T . Bị đơn xác định hai bên đã đổi hẳn quán; bà Th không cung cấp được tài liệu, chứng cứ xác định thoả thuận đổi tạm quán giữa bà Th và bà T . Mặt khác, năm 2014 khi chợ Kim Anh tiến hành nâng cấp, bà Th trực tiếp đến Ban quản lý chợ xin xây thông hai kiot 56 và 57 để tiện trông nom, BQL chợ đã đồng ý để bà Th xây thông hai ki ốt 56 và 57 thành một và thực tế bà Th đã xây thông hai kiot số 56, 57. BQL chợ xác nhận Bà Th sử dụng ổn định ki ốt 57, bà T sử dụng ổn định ki ốt 53 từ năm 2010 đến năm 2017 hai bên xảy ra tranh chấp thì bà Th mới ngăn hai kiot 56 và 57 ra. Mặt khác, theo bà Th, không phải do giá trị của ki ốt mà do giữa bà và bà T có lời qua tiếng lại với nhau, bà Th tức giận nên nay không thừa nhận hai bên đã đổi ki ốt cho nhau. Do đó, không có căn cứ xác định hai bên chỉ đổi tạm vị trí ki ốt như bà Th khai mà xác định thực tế hai bên đã hoàn thiện việc đổi ki ốt.

Ủy ban nhân dân xã Kim Anh xác nhận đã giao khoán cho BQL chợ Kim Anh quản lý, điều hành các hoạt động mua bán, kinh doanh tại chợ, việc các chủ

hộ kinh doanh hoán đổi vị trí ngồi kinh doanh tại chợ là do sự thỏa thuận của các chủ hộ kinh doanh, Ủy ban nhân dân xã không can thiệp công việc của chợ.

Đại diện BQL chợ Kim Anh cũng xác định: Ban quản lý chợ vẫn chấp nhận việc đổi quán bán hàng giữa các bên vì thời điểm trước năm 2014 chợ cũ, quán bán hàng sập sệ nên việc quản lý không được chặt chẽ, ban quản lý chợ vẫn chấp nhận việc mua bán, đổi quán không thông qua ban quản lý chợ và thực tế vị trí sử dụng quán của các cá nhân. Do đó, danh sách cấp quán, sơ đồ chợ Kim Anh của Ban quản lý chợ Kim Anh từ năm 2014 đều thể hiện bà Th ở vị trí quán 56 và 57, bà T ở vị trí quán 53.

Thực tế việc đổi kiot quán giữa bà Th và bà T là tự nguyện, xuất phát từ nhu cầu sử dụng, kinh doanh giữa các bên; sau khi đổi quán, bà Th và bà T đều được BQL chợ Kim Anh công nhận nên tại danh sách cấp quán của Ban quản lý chợ Kim Anh đều thể hiện bà Th ở vị trí kiot số 56, 57, bà T ở vị trí kiot số 53. Bà Th , bà T sử dụng ổn định kiot từ năm 2010 đến năm 2017 khi xảy ra tranh chấp; mặt khác trong quá trình sử dụng kiot số 57, năm 2014, khi chợ nâng cấp, sửa chữa, bà Th đã đề nghị với BQL chợ Kim Anh cho xây dựng thông hai kiot 56 và 57 thành một cho dễ quản lý, điều đó thể hiện bà Th đã công nhận việc đổi quán giữa các bên, xác định kiot số 57 là của mình nên mới xây thông hai kiot 56,57 thành một.

Qua xác minh, xem xét tại Chợ Kim Anh, hiện nay hai kiot số 53 và 57 đang khoá cửa, không có hoạt động kinh doanh trên đó.

Do đó, cần công nhận việc đổi kiot thực tế giữa vợ chồng bà Th và bà T để công nhận quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà Th đối với kiot quán có vị trí số 57 và công nhận quyền sử dụng hợp pháp của bà T đối với kiot quán có vị trí số 53. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Th , ông C.

[6] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 Toà án. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 ; khoản 1, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 170 Bộ luật

Dân sự năm 2005; Điều 455 Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Th và ông Phùng Văn C .

2. Công nhận sự thoả thuận đổi kiot của bà Lê Thị Th , ông Phùng Văn C với bà Tạ Thị T là hợp pháp.

3. Bà Lê Thị Th và ông Phùng Văn C có quyền quản lý, sử dụng kiot vị trí số 57 tại Chợ Kim Anh, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

4. Bà Tạ Thị T có quyền quản lý, sử dụng kiot vị trí số 53 tại Chợ Kim Anh, huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

5. Về án phí: Bà Lê Thị Th và ông Phùng Văn C phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Th đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Thành theo biên lai số AA/2020/0004785 ngày 08 tháng 6 năm 2022. Bà Th , ông C đã nộp đủ án phí.

6. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt tại phiên tòa, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

***Nơi nhận*:**
- *Các đương sự;*
- *VKSND huyện Kim Thành;*
- *Chi cục THA dân sự huyện Kim Thành;*
- *Lưu: Hồ sơ, văn phòng.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Nguyễn Văn Trung