

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 30/2023/DS-ST

Ngày 26 – 6 - 2023

“V/v: Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng.”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bế Văn Toàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Tha Mlô.
2. Bà Nguyễn Thị Hoài Bảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Châu – Chức danh: Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, tại Hội trường xét xử Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 397/2021/TLST-DS ngày 03/11/2021, về việc “*Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2023/QĐXX-ST ngày 30/5/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: 78 Lý Nam Đ, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang B, chức vụ: Chủ tịch UBND xã E.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tuấn Đ1, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã E, huyện C (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1974 và ông Mai Nhật L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Buôn Por, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Ông L có đơn từ chối tham gia tố tụng, bà Ng có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị Xuân L, sinh năm 1978 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Lô Ki 08, chợ E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người làm chứng:*

+ Ông Võ Minh Ch (Vắng mặt);

Địa chỉ: Lô ki 05, chợ E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bà Nguyễn Thị Thúy A (Có mặt).

Địa chỉ: 78 Lý Nam Đ, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết tại tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Ngô Thị Đ trình bày:**

Năm 2007 tôi có thuê mặt bằng với UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, thuê 02 lô mặt bằng sạp (ki 08) ở vị trí số 05 và số 08, tại khu vực chợ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk để kinh doanh mua, bán hàng tạp hóa. Từ năm 2007 tôi đã sử dụng 02 lô ki 08 và sửa chữa, xây dựng thành 02 lô sạp kiên cố để sử dụng kinh doanh ổn định. Trong suốt thời gian thuê qua từng thời kỳ của hợp đồng từ đó đến nay tôi luôn hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với UBND xã E, huyện C.

Quá trình kinh doanh trên 02 lô ki 08, năm 2013 tôi cho bà Nguyễn Thị Ng, địa chỉ thường trú tại 103A đường N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk mượn tạm 01 lô ở vị trí số 08 để kinh doanh và tôi đưa bản hợp đồng lô số 8 (bản chính) cho bà Ng cất giữ để xuất trình khi cần thiết.

Trong thời gian kinh doanh, bà Ng có nói với tôi, hiện tại tôi có hai lô thì bán bớt đi một lô số 08 để lấy tiền tích trữ vì tôi đã già yếu rồi và lại bà Ng đi Bình Phước làm ăn chứ không mượn lô ki 08 của tôi để kinh doanh nữa. Theo sự giới thiệu của bà Nguyễn Thị Ng, ngày 24/8/2020 tôi có làm giấy sang nhượng lô ki 08 số 08 cho bà Nguyễn Thị Xuân L, địa chỉ thường trú: khu chợ xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với trị giá 500.000.000 đồng, việc mua bán giữa hai bên tôi chỉ viết giấy tay đưa cho bà L. Tuy nhiên, sau khi viết giấy mua, bán xong thì bà Nguyễn Thị Xuân L không trả tiền cho tôi mà lại trực tiếp giao tiền cho bà Nguyễn Thị Ng. Theo như lời bà Nguyễn Thị Xuân L nói thì lô sạp số 08 là của vợ chồng bà Nguyễn Thị Ng bán cho bà, chứ không phải lô sạp của tôi nên bà L không giao tiền cho tôi. Khi nghe lời bà L nói tôi rất ngạc nhiên, nhưng tôi nghĩ bà L và bà Ng chỉ nói lừa để chiếm dụng tài sản của tôi, thực tế là tôi chỉ cho bà Nguyễn Thị Ng mượn lô 08 trên để đứng mua, bán hàng hóa tạm một thời gian chứ tôi không chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ng đứng tên trên lô ki 08 số 08, tôi chỉ đưa bản hợp đồng chính cho bà Ng để cất giữ, tiện xuất trình khi cần thiết. Từ ngày tôi viết giấy sang nhượng lô số 08 cho bà L (bà Ng lấy tiền) đến nay bà Nguyễn Thị Ng lấy cơ giao cho bà Nguyễn Thị Xuân L

ngang nhiên chiếm đoạt lô ki ốt số 08 của tôi để mua, bán bất hợp pháp, hai bên có xảy ra tranh chấp.

Tôi đã nhiều lần viết đơn khiếu nại đến UBND xã E để được giải quyết sự việc. Trong quá trình giải quyết vụ việc thì UBND xã E, huyện C cho rằng Bản hợp đồng số 113/2016 ngày 25/02/2016 giữa UBND xã E với tôi hiện nay không còn và UBND xã E đã ký kết với bà Nguyễn Thị Ng từ ngày 25/02/2016.

Tôi khẳng định rằng từ năm 2007 đến nay tôi không làm bất cứ một thủ tục nào để ký chuyển quyền, hay sang nhượng lô ki ốt số 08 cho bà Nguyễn Thị Ng, nhưng sao lại có việc hiện nay Hợp đồng lại đứng tên bà Nguyễn Thị Ng, với việc làm mờ ám, trái pháp luật của UBND xã E, huyện C như đã nêu trên. Để làm rõ, tách bạch sự việc gian dối của bà Nguyễn Thị Ng và hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng, chuyển nhượng hợp đồng trái pháp luật của UBND xã E, dẫn đến việc bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị Xuân L thông đồng chiếm dụng tài sản của tôi trái pháp luật.

Từ sự việc trên, tôi không chấp nhận Quyết định 108/QĐ-UBND về kết quả giải quyết khiếu nại của UBND xã E, vì chưa thỏa đáng, không đúng với thực tế sự việc, nay tôi khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện C, xem xét giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng số 113/2016 ngày 25/02/2016 giữa UBND xã E ký kết với bà Nguyễn Thị Ng để thuê mặt bằng lô ki ốt số 08 là vô hiệu;

- Buộc UBND xã E tiếp tục ký hợp đồng lô số 08 với tôi, để tôi được tiếp tục quản lý, sử dụng tài sản, mà người khác chiếm đoạt, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của công dân theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật do UBND xã E gây ra, dẫn đến bà Nguyễn Thị Ng giao tài sản lô ki ốt 08 cho bà Nguyễn Thị Xuân L kể từ ngày 25/8/2020 đến nay. Mức yêu cầu bồi thường thiệt hại mức thu nhập mỗi tháng 15.000.000 đồng cho đến khi giải quyết xong vụ việc.

Ngoài ra tôi không yêu cầu gì thêm.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ủy ban nhân dân xã E, ông Trần Tuấn Đ1 trình bày:**

Chợ E được xây dựng vào năm 2003, theo sơ đồ thiết kế lô đất chợ E ngày 02/12/2003 do Ủy ban nhân xã E thiết kế bao gồm 51 ki ốt và một chợ lòng ở giữa. Từ khi thành lập chợ UBND xã E tiến hành cho các hộ kinh doanh thuê 51 ki ốt theo hình thức hợp đồng thuê mặt bằng. Sau khi hết hợp đồng các hộ kinh doanh có nhu cầu tiếp tục thuê ki ốt thì UBND xã tiếp tục ký lại hợp đồng, trong đó trường hợp bà Ngô Thị Đ giai đoạn 2011 đến 2015 có đăng ký thuê 02 ki ốt ngay cổng chợ có vị trí ki ốt số 05, 08 và được UBND xã ký hợp đồng số 05/2013 ngày 08/01/2013 thời hạn cho thuê từ ngày 08/01/2013 đến 31/12/2015.

Sau khi hết thời hạn hợp đồng 31/12/2015 đầu năm 2016 UBND xã E thông báo ai có nhu cầu thuê ki ốt tiến hành đăng ký để UBND xã tiếp tục ký hợp đồng. Bà Ngô Thị Đ có đăng ký một lô số 05 và được UBND xã ký hợp đồng số 112/2016

ngày 25/12/2016 có thời hạn 01/01/2016 đến hết ngày 31/12/2020, còn lô ki ốt số 08 do bà Nguyễn Thị Ng đăng ký và được UBND xã ký hợp đồng số 113/2016 ngày 25/12/2016 có thời hạn 01/01/2016 đến hết ngày 31/12/2020.

Năm 2021 giữa bà Ngô Thị Đ và bà Nguyễn Thị Ng xảy ra tranh chấp lý do bà Nguyễn Thị Ng chuyển nhượng ki ốt cho bà Nguyễn Thị Xuân L, bà Đã cho rằng ki ốt số 08 là của bà và chỉ cho bà Nguyễn Thị Ng mượn. Sau đó bà Ngô Thị Đ làm đơn tố cáo bà Nguyễn Thị Ng là lừa đảo lấy tài sản của bà bán cho bà L và tố cáo Chủ tịch UBND xã Evề hành vi lạm dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý làm trái quy định pháp luật, tạo điều kiện cho người khác chiếm đoạt tài sản công dân.

Quá trình xử lý việc giải quyết việc tố cáo của bà Ngô Thị Đ: UBND xã đã tiến hành giải quyết vụ việc theo Luật tố cáo, khiếu nại, quả qua xác minh bà Ngô Thị Đ không cung cấp bằng chứng chứng minh ki ốt số 08 là tài sản của bà mà chỉ cung cấp hợp đồng ki ốt số 08, 05 và được UBND xã ký hợp đồng số 05/2013 ngày 08/01/2013 thời hạn cho thuê từ ngày 08/01/2013 đến 31/12/2015 đã hết thời hạn và hợp đồng ki ốt số 05 và được UBND xã ký hợp đồng số 112/2016 ngày 25/12/2016, biên lai đóng tiền năm 2014. Trong khi đó ki ốt số 08 bà Nguyễn Thị Ng đăng ký và được UBND xã ký hợp đồng số 113/2016 ngày 25/02/2016 có thời hạn 01/01/2016 đến hết ngày 31/12/2020, qua xác minh ki ốt 08 bà Ngô Thị Đ bán cho con gái là Nguyễn Thị Ng, thỏa thuận bằng miệng không có văn bản.

Hợp đồng số 05/2013 ngày 8/01/2013 đối với ki ốt số 08, 05 giữa UBND xã Evà bà Ngô Thị Đ thời hạn cho thuê từ ngày 08/01/2013 đến 31/12/2015, đến năm 2016 bà Ngô Thị Đ chỉ ký hợp đồng gia hạn đối với ki ốt số 05, còn Ki ốt số 08 không ký hợp đồng gia hạn và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ng, trong suốt thời gian này bà Ngô Thị Đ không khiếu nại gì, như vậy bà Ngô Thị Đ không có sở đề nghị UBND xã E hủy hợp đồng số 113/2016 và đề nghị UBND xã ký hợp đồng cho bà.

Từ những lý do nêu trên UBND xã ban hành thông báo số 08/TB – UBND ngày 02/02/2021 về việc không thụ lý đơn khiếu nại và ban hành Quyết định số 108/QĐ – UBND ngày 23/3/2021 về việc giải quyết khiếu nại của bà Ngô Thị Đ, không công nhận nội dung khiếu nại của bà Ngô Thị Đ (vì Hợp đồng số 113/2016 ngày 25/02/2016 đối với ki ốt số 08 UBND xã ký với bà Nguyễn Thị Ng không liên quan trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khiếu nại là bà Ngô Thị Đ). Không đồng ý Quyết định trên bà Ngô Thị Đ khởi kiện ra Tòa án huyện CuM’gar để giải quyết.

Về Quan điểm của UBND xã E, không chấp nhận các yêu cầu trên bởi các lý do sau:

Hợp đồng thuê mặt bằng chợ (ki ốt) là Hợp đồng dân sự do đó Hợp đồng số 113/2016 ngày 25/02/2016 đối với ki ốt số 08 UBND xã ký với bà Nguyễn Thị Ng không liên quan trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khiếu nại là bà Ngô Thị Đ.

- Hợp đồng số 05/2013 ngày 08/01/2013 đối với Ki ốt số 08, 05 giữa UBND xã Evà bà Ngô Thị Đ thời hạn cho thuê từ ngày 08/01/2013 đến 31/12/2015. Năm năm 2016 bà Ngô Thị Đ chỉ ký hợp đồng gia hạn đối với Ki ốt số 05, còn Ki ốt số 08 không ký hợp đồng gia hạn và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ng (thỏa thuận bằng miệng) trong suốt thời gian này bà Ngô Thị Đ không khiếu nại gì, đến tháng 01 năm 2021 sau khi biết bà Nguyễn Thị Ng chuyển nhượng Ki ốt số 08 cho bà Nguyễn Thị Xuân L bà Ngô Thị Đ mới khiếu nại như vậy quá thời hiệu khởi kiện hợp đồng được quy định tại điều 429 Bộ Luật dân sự 2015.

*** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân L trình bày:**

Tôi là người làm ăn mua bán ở chợ E, nên có sự quen biết với bà Nguyễn Thị Ng và chồng là ông Mai Nhật L, bà Ng được ký hợp đồng số 113/2016, ngày 25/02/2016 với UBND xã E, kinh doanh ki ốt số 08 (nay là ki ốt số 32) tại chợ E. Do bà Ng không có nhu cầu sử dụng nữa, nên bà Ng và chồng là ông Mai Nhật Luyết đã thỏa thuận việc chuyển nhượng ki ốt số 08 lại cho tôi, được tiếp tục ký kết hợp đồng với UBND xã E, sau khi đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với UBND xã E. Vào ngày 25/8/2020, ông Mai Nhật L và bà Nguyễn Thị Ng viết giấy sang nhượng lô ki ốt 08 cho tôi, đã ký tên vào giấy với sự chứng kiến của bà Lưu Thị Út, sau khi đã nhận đủ số tiền mà hai bên đã thỏa thuận.

Sau khi nhận chuyển nhượng lô ki ốt chợ số 08 (nay là số 32), tôi đã triển khai việc mua bán ổn định tại chợ E cho đến nay.

Để đảm bảo các quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đối với lô ki ốt số 08 tại chợ E, vào ngày 17/5/2021, tôi đã yêu cầu vợ chồng bà Ng, ông Lập hợp đồng chuyển nhượng ki ốt. Sau đó, tôi đã nhận được hợp đồng chuyển nhượng ki ốt và đã được Ủy ban Nhân dân xã Ea Tul chứng thực, đồng thời đã được cấp một trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất đã được xây dựng lô ki ốt số 08 cũ, nay là số 32. Tôi là người dân, có nhu cầu nhận chuyển nhượng ki ốt tại chợ E để làm ăn, mua bán, và nộp thuế cho Nhà nước, nhìn thấy bà Nguyễn Thị Ng có hợp đồng ký kết với UBND xã Evề việc quản lý và sử dụng ki ốt số 08 tại chợ E, nên tôi đã trả tiền đầy đủ để nhận chuyển nhượng, việc nhận chuyển nhượng của tôi là ngay tình.

Tôi chỉ biết bà Nguyễn Thị Ng là một chủ thể ký kết hợp đồng với UBND xã Ebằng văn bản, nên đã tiến hành việc nhận chuyển nhượng ki ốt do bà Ng đang quản lý sử dụng, tôi không hề biết bà Ngô Thị Đ có liên quan gì đến ki ốt này hay không.

Nay bà Ngô Thị Đ khởi kiện đối với UBND xã Eđể yêu cầu “Tuyên bố giao dịch vô hiệu, buộc thực hiện hợp đồng và bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng”, thì đó là quyền của bà Ngô Thị Đ, nhưng tôi là bên thứ ba, nhận chuyển nhượng ngay tình, nên tôi đề nghị được pháp luật bảo vệ. Qua bản tự khai này, tôi đề nghị quý tòa xem xét để bảo vệ bên thứ ba ngay tình, theo đúng quy định của pháp luật và bác đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ.

*** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ng trình bày:**

Tôi lập hợp đồng thuê lô ki ốt 08 tại chợ E với UBND xã E vào ngày 25/02/2016, với giá thuê là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*)/ một năm. Thời hạn thuê là từ 01/01/2016 đến ngày 31/12/2020. Không có chuyện tôi mượn hợp đồng của bà Ngô Thị Đ, và cũng không có việc tôi mượn lô ki ốt 08 tại chợ E từ bà Ngô Thị Đ, mà lô ki ốt 08 tại chợ E là của tôi thuê của UBND xã E từ khi thành lập chợ, rồi tôi xây lô ki ốt để buôn bán, sau này tôi bán lại cho bà Ngô Thị Đ lô ki ốt số 08 tại chợ E với giá là 140.000.000 đồng, bán ngày nào tôi không nhớ. Đến trước năm 2016 tôi có mua lại lô ki ốt 08 tại chợ E từ bà Ngô Thị Đ với giá 140.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*) khi mua lại lô ki ốt 08 này tôi và bà Đ đã không lập văn bản vì là hai mẹ con nên chỉ mua bán thỏa thuận bằng miệng. Sau khi mua lại, cũng trong năm 2016 tôi sửa lại quán và xây dựng coi nói cho rộng hơn. Đến ngày 25/8/2020 vợ chồng tôi lập giấy viết tay để sang nhượng lại căn quán lô ki ốt số 08 cho bà Nguyễn Thị Xuân L với giá 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*). Đến ngày 17/5/2021 chúng tôi lập lại hợp đồng để UBND xã Echúng thực. Nay bà Ngô Thị Đ khởi kiện, tôi đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Ngô Thị Đ, vì lô ki ốt 08 là tôi ký hợp đồng thuê của UBND xã E từ 2016 và tôi đều đóng tiền thuê và đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước, và hiện nay tôi đã sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Xuân L.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Nhật L trình bày:**

- Từ khi thành lập chợ E thì vợ chồng tôi đã ký hợp đồng thuê ki ốt số 08 này với UBND xã Eròi, tuy nhiên lâu năm rồi nên tôi không còn lưu hợp đồng này. Sau này vợ tôi có cho bà Ngô Thị Đ mượn lô ki ốt 08 để buôn bán, thời gian mượn cụ thể tôi không rõ. Đến năm 2016 vợ tôi ký hợp đồng lại để thuê mặt bằng ki ốt số 08 này và chỉ có vợ tôi ký với UBND xã E, còn tôi không ký tên trong hợp đồng năm 2016. Vợ tôi lập hợp đồng thuê lô ki ốt 08 tại chợ E với UBND xã E vào ngày nào, giá bao nhiêu tôi không nhớ. Khi thành lập chợ E, sau khi thuê lô ki ốt số 08 vợ chồng tôi có xây dựng căn quán có diện tích 36m² để vợ tôi buôn bán giày dép, mỹ phẩm. Đến ngày 25/8/2020 vợ chồng tôi lập giấy viết tay để sang nhượng lại căn quán lô ki ốt số 08 cho bà Nguyễn Thị Xuân L với giá 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), vợ tôi đã nhận đủ tiền và giao ki ốt 08 cho bà L. Sau đó hai bên có lập lại hợp đồng chuyển nhượng lô ki ốt 08 này bằng văn bản cụ thể và UBND xã Echúng thực. Vợ chồng tôi không còn liên quan gì đến vấn đề thuê lô ki ốt 08 này nữa. Nay bà Ngô Thị Đ khởi kiện thì tôi không có yêu cầu hay đề nghị gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa: Đã tuân thủ cơ bản đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, còn vi phạm về thời gian chuẩn bị xét xử.

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Bà Ngô Thị Đ có ký hợp đồng số 05/2013 ngày 08/01/2013 để thuê 02 ki ốt số 05 và số 08 tại chợ E, thời hạn cho thuê từ ngày 08/01/2013 đến 31/12/2015. Sau khi hết thời hạn hợp đồng, bà Ngô Thị Đ có đăng ký thuê tiếp một lô số 05, được UBND xã ký hợp đồng số 112/2016 ngày 25/12/2016, còn lô ki ốt số 08 bà Ngô Thị Đ không đăng ký thuê tiếp mà do bà Nguyễn Thị Ng đăng ký. Sau đó bà Ng được UBND xã E ký hợp đồng số 113/2016 ngày 25/12/2016. Do vậy, UBND xã E không đơn phương chấm dứt hợp đồng với bà Ngô Thị Đ, hợp đồng số 113/2016 ngày 25/12/2016 UBND xã E ký với bà Nguyễn Thị Ng là hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ.

Về án phí: Bà Ngô Thị Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên đề nghị HĐXX miễn án phí cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng lô ki ốt số 08 tại chợ E giữa bên cho thuê là Ủy ban nhân dân xã E, huyện C với bà Nguyễn Thị Ng để tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Ngô Thị Đ, đồng thời yêu cầu UBND xã E bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng, đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, cụ thể là hợp đồng thuê tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CưM'gar theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Tuấn Đ1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ng, bà Nguyễn Thị Xuân L vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Mai Nhật L có đơn từ chối tham gia tố tụng. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên là phù hợp.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thuê mặt bằng số 113/2016 ngày 25/02/2016 giữa bên cho thuê là UBND xã E với bên thuê là bà Nguyễn Thị Ng và buộc Ủy ban nhân dân xã E tiếp tục ký hợp

đồng để bà Đã tiếp tục thuê mặt bằng đối với lô ki ốt số 08 tại chợ E, HĐXX xét thấy:

[3.1]. Xét nội dung hợp đồng thuê mặt bằng lô ki ốt số 08, chợ E của bà Ngô Thị Đ:

Quá trình giải quyết vụ án, tòa án yêu cầu bà Ngô Thị Đ cung cấp hợp đồng thuê mặt bằng lô ki ốt số 08, chợ E nhưng bà Ngô Thị Đ không cung cấp được cho tòa án. Tuy nhiên, căn cứ vào hợp đồng thuê mặt bằng số 05/2013, ngày 08/01/2013 được ký giữa UBND xã Evà bà Ngô Thị Đ, do UBND xã Ecung cấp, thể hiện: Ngày 08/01/2013 UBND xã Evà bà Ngô Thị Đ ký kết hợp đồng thuê mặt bằng số 05/2013, theo đó, UBND xã Echo bà Ngô Thị Đ thuê 02 lô ki ốt số 05 và lô 08 tại chợ E, xã Ea Tul để kinh doanh tạp hóa. Hai bên thỏa thuận giá thuê cả 02 lô ki ốt 05, 08 là 8.000.000đ (*Tám triệu đồng*) (Hợp đồng không ghi rõ tiền thuê trong một năm hay một tháng). Thời hạn thuê lô ki ốt 05, 08 từ ngày 01/8/2013 đến ngày 31/12/2015. Sau khi hết hạn hợp đồng bà Ngô Thị Đ chỉ tiếp tục ký với UBND xã Eđể thuê lô ki ốt số 05 theo hợp đồng số 112/2016 ngày 25/02/2016, còn đối với lô ki ốt số 08 do bà Ngô Thị Đ không tiếp tục thuê nên UBND xã Echo bà Nguyễn Thị Ng thuê theo hợp đồng thuê mặt bằng số 113/2016 ngày 25/02/2016. Hợp đồng này được hai bên thỏa thuận giá thuê mặt bằng là 4.000.000đ (Hợp đồng không ghi 4.000.000đ trong một năm hay một tháng). Thời hạn thuê từ 01/01/2016 đến hết ngày 31/12/2020.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Ng không thừa nhận sự việc mượn của bà Ngô Thị Đ lô ki ốt số 08 để kinh doanh, mà bà Ng cho rằng, trước năm 2016 bà Ng mua lại lô ki ốt 08 tại chợ E từ bà Ngô Thị Đ với giá 140.000.000 đồng (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*) khi mua lại lô ki ốt 08 này bà Ng và bà Đã không lập văn bản vì là hai mẹ con nên chỉ mua bán thỏa thuận bằng miệng.

Quá trình giải quyết vụ án, tòa án yêu cầu bà Ngô Thị Đ cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh lô ki ốt 08 là do bà Đã cho bà Ng mượn nhưng bà Đã không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì. Mặt khác, bà Nguyễn Thị Ng cung cấp cho tòa án bản hợp đồng thuê mặt bằng đối với lô ki ốt 08, số hợp đồng 113/2016 ngày 25/02/2016, hợp đồng này có thời hạn thuê từ 01/01/2016 đến hết ngày 31/12/2020. Do đó, bà Ngô Thị Đ cho rằng có cho bà Nguyễn Thị Ng mượn tạm lô ki ốt số 08 từ năm 2013 là không có căn cứ. Hơn nữa Hợp đồng số 113/2016 ngày 25/02/2016 giữa UBND xã Evà bà Nguyễn Thị Ng được các bên tự nguyện xác lập và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật hay đạo đức xã hội, hợp đồng xác lập không nằm trong thời hạn cho bà Ngô Thị Đ thuê nên hợp đồng hợp pháp, cần được công nhận, đồng thời hợp đồng đã thực hiện xong nội dung và thời hạn thuê mặt bằng trong hợp đồng đã hết. Nên yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng số 113/2016 ngày 25/02/2016 giữa UBND xã Eký kết với bà Nguyễn Thị Ng vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng sang nhượng ngày 25/8/2020 đối với lô ki ốt 08 giữa bà Nguyễn Thị Ng, ông Mai Nhật L với bà Nguyễn Thị Xuân L:

Sau khi hết thời hạn thuê lô ki ốt 08, bà Nguyễn Thị Ng cùng chồng là ông Mai Nhật L lập giấy sang nhượng ngày 25/8/2020 để sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Xuân L lô ki ốt số 08 này. Bà Nguyễn Thị Nga đã nhận đủ số tiền sang nhượng 500.000.000 đồng mà hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, hợp đồng này chỉ là giấy viết tay nên vào ngày 17/5/2021, hai bên lập lại hợp đồng thuê lô ki ốt 08 này và đã được Ủy ban Nhân dân xã E, huyện C chứng thực và cấp một tờ trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất xây dựng lô ki ốt số 08 này. Hợp đồng được các bên tự nguyện xác lập, các bên có đầy đủ năng lực hành vi, không vi phạm điều cấm của pháp luật hay đạo đức xã hội. Bà Nguyễn Thị Xuân L không biết việc mua bán hay cho mượn lô ki ốt 08 giữa bà Đã và bà Ng, hay lô ki ốt 08 là của bà Đã hay không, mà hợp đồng nhận sang nhượng lô ki ốt 08 của bà L từ bà Ng xuất phát từ bản hợp đồng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ng và UBND xã E (Hợp đồng số 113/2016 ngày 25/02/2016). Sau khi nhận chuyển nhượng lô ki ốt số 08, bà Nguyễn Thị Xuân L đã kinh doanh mua bán tại lô ki ốt 08 từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, bà Ngô Thị Đ không khởi kiện yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng sang nhượng lô ki ốt 08 giữa vợ chồng, ông L và bà L mà yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng số 113/2016 ngày 25/02/2016 giữa UBND xã E ký kết với bà Nguyễn Thị Ng (Hợp đồng đã hết thời hạn thuê mặt bằng) để buộc UBND xã E ký hợp đồng cho bà Ngô Thị Đ tiếp tục thuê lô ki ốt số 08 tại chợ E là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét trình bày của bà Ngô Thị Đ cho rằng: Ngày 24/8/2020 giữa bà và bà Nguyễn Thị Xuân L có lập giấy viết tay với nhau để bà Đã sang nhượng lô ki ốt số 08 cho bà L với trị giá 500.000.000 đồng, sau khi viết giấy mua bán xong thì bà Nguyễn Thị Xuân L không đưa tiền cho bà Đã mà lại trực tiếp giao tiền cho bà Nguyễn Thị Ng, HĐXX xét thấy: Việc bà Đã lập giấy sang nhượng lô ki ốt 08 cho bà L không được bà L thừa nhận. Bà L chỉ xác nhận có lập giấy sang nhượng lô ki ốt 08 từ vợ chồng bà Ng, ông L nên giao tiền nhận sang nhượng cho bà Ng. Hơn nữa, từ ngày 01/01/2016 đến 31/12/2020, lô ki ốt 08 là do bà Nguyễn Thị Ng thuê của UBND xã E, không phải do bà Đã thuê, đồng thời bà Ngô Thị Đ không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào thể hiện bà Nguyễn Thị Xuân L có ký nhận sang nhượng từ bà Ngô Thị Đ nên bà Ngô Thị Đ cho rằng giữa bà và bà L có lập giấy viết tay để sang nhượng lô ki ốt số 08 cho bà L là không có căn cứ.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện buộc UBND xã E bồi thường thiệt hại của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật, dẫn đến bà Nguyễn Thị Ng giao tài sản là lô ki ốt 08 cho bà Nguyễn Thị Xuân L kể từ ngày 25/8/2020 đến nay. Mức bồi thường thiệt hại bằng thu nhập mỗi tháng 15.000.000 đồng cho đến khi giải quyết xong vụ việc.

Do hợp đồng số 05/2013 ngày 08/01/2013 giữa UBND xã E và bà Ngô Thị Đ, có thời hạn thuê lô ki ốt 05, 08 là từ ngày 01/8/2013 đến ngày 31/12/2015, sau khi hết thời hạn, bà Ngô Thị Đ không tiếp tục ký hợp đồng để thuê lô ki ốt số 08 mà chỉ tiếp tục ký hợp đồng thuê lô ki ốt số 05 nên UBND xã E đã ký hợp đồng và cho bà

Nguyễn Thị Ng thuê lô ki ốt số 08 là không vi phạm thời hạn thuê mặt bằng thỏa thuận trong hợp đồng với bà Ngô Thị Đ. Do đó, UBND xã Ekkhông đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật nên bà Ngô Thị Đ yêu cầu UBND xã Ebôi thường thiệt hại của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Đ không được chấp nhận nên bà Ngô Thị Đ phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 4.500.000 đồng (*Bốn triệu năm trăm ngàn đồng*), số tiền này bà Ngô Thị Đ đã chi phí xong.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do bà Ngô Thị Đ là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên bà Ngô Thị Đ được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 482, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Đ về việc:

+ Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 113/2016 ngày 25/02/2016 được ký kết giữa UBND xã Evới và bà Nguyễn Thị Ng vô hiệu;

+ Buộc UBND xã Etiếp tục ký hợp đồng để bà Ngô Thị Đ tiếp tục thuê lô ki ốt số 08 tại chợ E, xã Ea Tul;

+ Yêu cầu UBND xã Ebôi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật gây ra. Mức yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng mức thu nhập mỗi tháng 15.000.000 đồng cho đến khi giải quyết xong vụ việc.

Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, bà Ngô Thị Đ phải chịu 4.500.000 đồng (*Bốn triệu năm trăm ngàn đồng*), (Bà Ngô Thị Đ đã chi phí xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Ngô Thị Đ được miễn án phí dân

sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Bế Văn Toàn