| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC**<br>TỈNH AN GIANG | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 47/2024/DS-ST
Ngày 26 tháng 7 năm 2024
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng"

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Trần Thị Phương.

*Các Hội thẩm nhân dân*: Ông Phan Trọng Điền, bà Võ Thị Thanh Phương.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc tham gia phiên toà****:* Bà Võ Thị Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2024/TLST-DS ngày 01/02/2024 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng thuê mặt bằng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2024/QĐXXST-DS ngày 16/7/2024, giữa:

*1. Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 2000, nơi cư trú: số F, tổ A, ấp V, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1967, nơi cư trú: Tổ 01, khóm C, phường C B, thành phố C, tỉnh An Giang (có mặt).

*2. Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1971, nơi cư trú: số C, C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Văn Văn H1, sinh năm 1966 và bà Trần Thị T, sinh năm 1967, cùng nơi cư trú: tổ H, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang (ông H1, bà T có mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày tại phiên tòa:*

Ngày 15/12/2020, bà V ký hợp đồng thuê mặt bằng với ông H1, bà T, địa điểm mặt bằng thuộc Bar đúc số 31M, C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang; thời hạn thuê 05 năm (từ ngày 15/12/2020 đến ngày 15/12/2025), giá thuê 10.000.000 đồng/năm, bà đã đăng ký kinh doanh, nộp thuế.

Ngày 15/11/2023, Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang cưỡng chế giao nhà là Bar đúc số 31M, C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang, cho người mua trúng đấu giá là ông Nguyễn Văn S, sau khi được giao nhà, ông S đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà V và ông H1, bà T.

Nay bà V yêu cầu ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà và ông H1, bà T.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày*: Ông mua trúng đấu giá Bar đúc số 31M, C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang hợp pháp của Cục thi hành án tỉnh An Giang nên ông xin vắng mặt tham gia hòa giải và xét xử tại Tòa án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, bà T trình bày:* Ông, bà yêu cầu Tòa án buộc ông S tiếp tục cho bà V thuê mặt bằng theo Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 15/12/2020.

Tòa án tiến hành hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại phiên tòa,

- Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà V và ông H1, bà T;

- Ông H1, bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán xác định thẩm quyền; thụ lý quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ đúng theo quy định. Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng quy định. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về giải quyết vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Ông S là người mua trúng đấu giá tài sản thi hành án, là chủ sở hữu hợp pháp tài sản là Bar Đúc C đường C, phường C, thành phố C. Trong suốt quá trình thi hành án, Chi cục THADS thành phố C, Cục THADS tổ chức thi hành, xác minh điều kiện Thi hành án Bar Đúc 31M do ông H1, bà T quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án bà V cung cấp hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa bà với ông H1, bà T ngày 15/12/2020 để thuê Bar Đ. Tuy nhiên, thời điểm giao kết hợp đồng thuê tài sản trên đang bị kê biên, xử lý để thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông H1, bà T. Trong thời gian dài Cục THADS tỉnh A tiến hành bán đấu giá, cưỡng chế giao tài sản cho người mua trúng đấu giá là ông S, bà V không có ý kiến, khiếu nại gì đối với việc Thi hành án. Việc nguyên đơn, đại diện nguyên đơn căn cứ Điều 91 Luật THADS để buộc ông S tiếp tục thực hiện cho bà V thuê theo hợp đồng được ký kết giữa bà với ông H1, bà T là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Căn cứ các Điều 91 Luật THADS, Điều 472 BLDS 2015 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

*Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa bà V và ông H1, bà T; bị đơn ông S có nơi cư trú tại thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS).

[2] Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, và Điều 228 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

*Về nội dung:*

[3] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà Nguyễn Thị Tường V và ông Văn Văn H1 ngày 15/12/2020; mặt bằng là Bar đúc số C, đường C, khóm E, phường C, thành phố C (viết tắt là Bar đúc) thấy rằng:

3.1 Bar đúc được Bản án phúc số 170/2019/DS-PT ngày 27/9/2019 của Tòa án tỉnh An Giang tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biệp pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân dân thành phố Châu Đốc cấm chuyển dịch về quyền tài sản đối với tài sản đang tranh chấp, tiếp tục được duy trì để đảm bảo quyền lợi cho đương sự trong giai đoạn thi hành án.

3.2 Ngày 15/12/2020 ông H1 cho bà Nguyễn Thị Tường V thuê mặt thời hạn 05 năm, giá thuê 10.000.000 đồng/năm, phương thức thanh toán tiền thuê vào ngày 15/12 hàng năm.

3.3 Mặt khác trong suốt quá trình kê biên, cưỡng chế, bán đấu giá tài sản thì bà V là người thuê mặt bằng của ông H1, bà T không có ý kiến gì về việc kê biên, cưỡng chế này. Ngày 15/11/2023 ông S mua trúng đấu giá tài sản đối với Bar Đ M đường C, phường C, thành phố C và đã được Cục Thi hành án tỉnh An Giang giao tài sản.

Từ đó cho thấy ông S mua trúng đấu giá tài sản và nhận tài sản từ Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang là hợp pháp. Bà V yêu cầu ông S tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà và ông H1, bà T là không có căn cứ chấp nhận theo Điều 91 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung 2014 và Điều 472 Bộ luật dân sự 2015.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ Điều 91 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung 2014; Điều 472 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tường V.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Tường V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Hoàn trả cho bà V 200.000 đồng theo biên lai thu số 0003194 ngày 01/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án nguyên đơn, đại diện nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của bị đơn là 15 ngày, kể từ ngày tống đạt hợp lệ 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát TPCĐ (2);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (1);
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

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

**Trần Thị Phương**