

Bản án số: 10/2025/DS-ST

Ngày: 17/02/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC - TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hoài Nhớ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Vui
2. Ông Nguyễn Phước Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre: Ông Phan Trọng Thế – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 02 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 302/2024/TLST – DS, ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2025/QĐXXST-DS ngày 21/01/2025. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ban quản lý chợ B. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre. Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 – Chức vụ: Trưởng ban quản lý chợ B.

- Bị đơn: Bà Mai Thị N, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Bà N uỷ quyền cho ông Đ theo giấy uỷ quyền đề ngày 12/02/2025.

Ông T, ông Đ có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/10/2024 của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T, ông T trình bày: Vào ngày 02-01-2009

UBND xã N có ký hợp đồng cho bà Bùi Thị L, sinh năm 1975 thuê mặt bằng kinh doanh mua bán khu vực chợ B, mặt bằng ki ốt số C (Lô A), diện tích 16,5m². Theo hợp đồng giá thuê mặt bằng 200 đồng/m²/ngày x 30 ngày = 99.000 đồng/tháng. Đến ngày 24/11/2010, UBND xã đã ký xác nhận bà Bùi Thị L sang nhượng quầy ki ốt số 36 (Lô A) cho bà Mai Thị N, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ngày 09-12-2011 Hội đồng nhân dân tỉnh B ban hành Nghị quyết số 19/2011/NQ-HĐND qui định một số loại phí áp dụng trên đại bàn tỉnh Bến Tre. Ngày 16-6-2014 UBND xã ra quyết định giao Ban quản lý chợ thu hoa chi.

Ngày 17-6-2014 Ban quản lý chợ ra thông báo số 05/BQL chợ về việc áp dụng mức giá thu hoa chi mặt bằng ki ốt, cụ thể từ ngày 01-7-2014 mức thu hoa chi mỗi m² đất kinh doanh là 500 đồng/m²/ngày. Đối với quầy bà N tính ra mỗi tháng là 16,5m² x 500 đồng x 30 ngày = 247.500 đồng. Bà N đã nhận thông báo nhưng bà N không đóng tiền từ tháng 7-2014 cho đến nay, mặc dù UBND xã, Ban quản lý chợ đã nhiều lần gửi giấy mời, thông báo đóng tiền phí nhưng bà N chưa thực hiện đóng phí.

Như vậy, đến tháng 9/2024 bà N, ông Đ còn nợ là 123 tháng/01 quầy, mỗi tháng 247.500 đồng. Tổng số tiền bà N còn nợ là 30.442.500 đồng. Nay Ban Q yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Mai Thị N và ông Huỳnh Văn Đ cùng liên đới trả số tiền thuê mặt bằng còn nợ là 30.442.500 đồng, không yêu cầu tính lãi.

- Bị đơn bà Mai Thị N vắng mặt những lần Toà án mời nên không có lời trình bày.

- Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Đ đồng thời cũng là người đại diện theo uỷ quyền của bà N, ông Đ trình bày như sau:

Vào năm 2010 bà Mai Thị N là vợ của ông có ký giấy thoả thuận sang quầy với bà Bùi Thị L (có lập giấy thoả thuận sang quầy). Từ năm 2010 ông và bà N kinh doanh hàng hoá, mặt hàng kinh doanh là thuốc thú y. Để thuê quầy ki ốt số 36 ông và bà N phải đóng số tiền thuê dài hạn là 48.300.000 đồng, thời hạn thuê là 20 năm đã đóng tiền đầy đủ. Bên cạnh hợp đồng thuê dài hạn thì vợ chồng ông cũng có đóng tiền hoa chi với số tiền là 200 đồng/01m²/01ngày = 99.000.000 đồng/01 ngày theo bản hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh, đóng hoa chi rất đầy đủ.

Đến khoảng năm nào thì ông không nhớ, Ban quản lý chợ B có thông báo về việc tăng mức thu hoa chi lên số tiền 500 đồng/01m²/01ngày, vợ chồng ông không đồng ý giá này nên không đóng cho đến nay. Nay vợ chồng ông chỉ đồng ý đóng 200 đồng/01m²/01ngày như đã ký hợp đồng đầu tiên từ ngày ban quản lý chợ thông báo tiền hoa chi tăng lên 500 đồng/01m²/01ngày cho đến nay nợ bao nhiêu vợ chồng ông đóng bấy nhiêu. Tuy nhiên, do hiện nay công việc kinh doanh rất ế ẩm nên vợ chồng ông xin đóng mỗi năm 1.000.000 đồng cho đến khi nào hết số tiền nợ hoa chi (đối với số tiền 200 đồng/01m²/01 ngày), do mức thu hiện nay quá cao trong khi từ khi dịch bệnh Covid 19 đến nay kinh doanh rất khó khăn, thu nhập bấp bênh không có khả năng đóng tiền theo giá mới. Vợ chồng ông có đăng ký kết

hôn và hiện vẫn còn là vợ chồng, việc kinh doanh này nhằm mục đích phục vụ kinh tế gia đình. Mặc dù người ký hợp đồng sang quầy với bà Bùi Thị L là bà Mai Thị N nhưng ông và bà N cùng buôn bán chung nên đồng ý cùng làm cùng trả.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật từ khi thụ lý đến xét xử; nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 401, 402, 403, 404, 405, 406 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 27, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà N và ông Đ liên đới trả cho Ban quản lý chợ B số tiền phí chợ là 30.442.500 đồng (tính đến tháng 9 năm 2024).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:* Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nội dung vụ án Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của các đương sự đối với vụ án này là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản được quy định tại Điều 480, 481, 489 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Bị đơn bà Mai Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn Đ có nơi cư trú tại xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre nên căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo trình tự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

[2] *Về nội dung vụ án:* Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự thì nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hai bên có thiết lập hợp đồng thuê tài sản dài hạn và hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh cùng những thoả thuận về việc điều chỉnh về khung mức thu phí mặt bằng trong trường hợp có thay đổi nên căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử xác định đây là sự việc có thật nguyên đơn không cần phải chứng minh và được ghi nhận. Phía bị đơn cho rằng số tiền hoa chi tăng lên 500 đồng/01 ngày/01m² là rất cao, không phù hợp tình hình thực tế mua bán ở chợ nên bị đơn không đóng từ lúc thông báo tăng thu hoa chi cho đến nay. Nguyên đơn cho rằng căn cứ vào quy định về khung giá của Hội đồng nhân dân tỉnh và 500 đồng/01 ngày/01m² là đã có xem xét tình hình mua bán ở chợ và quyết định thu 500 đồng/01 ngày/01m². Đồng thời, nguyên đơn có thực hiện việc thông báo về tăng thu hoa chi từ 200 đồng lên 500 đồng đầy đủ.

Hội đồng xét xử thấy rằng: việc tăng hoa chi theo quy định phù hợp với Nghị quyết số 19/2011/NQ –HĐND ngày 09-12-2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh B, nguyên đơn đã thông báo hợp lệ cho bị đơn biết nhưng bị đơn không đóng đầy đủ theo thoả thuận và hiện nay vẫn còn tiếp tục thuê mặt bằng mua bán kinh

doanh. Đồng thời, tại hợp đồng số 02/2009/HĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2009 của UBND xã N về việc cho thuê mặt bằng kinh doanh mua bán khu vực chợ B có thỏa thuận nội dung như sau: “...*Trong thời gian thuê mặt bằng nếu có thay đổi về khung mức thu phí mặt bằng UBND xã sẽ điều chỉnh cho phù hợp..*”. Như vậy, khi ký hợp đồng thuê hai bên thỏa thuận mức thu là 200 đồng/01m²/01ngày nhưng đến tháng 6-2014 Ban quản lý chợ ra thông báo mức thu 500 đồng/01m²/01ngày kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2014, dựa trên nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh B Ban quản lý chợ B thu 500 đồng/01m²/01ngày là phù hợp quy định pháp luật. Bà N không đóng hoa chi chợ theo thông báo với mức giá 500 đồng/01m²/01ngày là vi phạm thỏa thuận, thực hiện không đúng nghĩa vụ của bên thuê theo hợp đồng và nghĩa vụ của người nộp phí làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ban quản lý chợ B. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 480, 481, 489 của Bộ luật Dân sự năm 2005 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn Đ mặc dù không trực tiếp ký hợp đồng thuê quầy nhưng ông Đ cho rằng vợ chồng ông có đăng ký kết hôn và hiện vẫn còn là vợ chồng, việc kinh doanh này nhằm mục đích phục vụ kinh tế gia đình. Mặc dù người ký hợp đồng sang quầy với bà Bùi Thị L là bà N nhưng ông và bà N cùng buôn bán chung nên đồng ý cùng làm cùng trả.

Việc bị đơn đồng ý trả mỗi tháng 1.000.000 đồng cho nguyên đơn cho đến khi nào hết nợ không được nguyên đơn đồng ý đồng thời yêu cầu này thuộc về giai đoạn thi hành án nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những lập luận trên, căn cứ các Điều Điều 480, 481, 489 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Hội đồng xét xử xác định bị đơn đã vi phạm hợp đồng thuê tài sản làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên cho thuê nên cần buộc bà Mai Thị N và ông Huỳnh Văn Đ cùng liên đới hoàn trả số tiền thuê là 30.442.500 đồng cho nguyên đơn. Ghi nhận nguyên đơn không yêu cầu tính lãi.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:* Buộc bà Mai Thị N và ông Huỳnh Văn Đ cùng liên đới chịu án phí theo quy định của pháp luật, cụ thể: 30.442.500 đồng x 5% = 1.522.000 đồng.

[4] Xét quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều Điều 480, 481, 489 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 12 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;

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban Q.

Buộc bà Mai Thị N và ông Huỳnh Văn Đ có nghĩa vụ cùng liên đới hoàn trả cho Ban Q tổng số tiền thuê là 30.442.500 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Buộc bà Mai Thị N và ông Huỳnh Văn Đ cùng liên đới chịu án phí với số tiền là 1.522.000 đồng.

Hoàn trả cho Ban Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 761.000 đồng theo biên lai thu số 0006663 ngày 11/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

3. Về quyền kháng cáo và thi hành án:

Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

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 bị 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:

- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, VP).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Hoài Nhớ