

Bản án số: 45/2024/DS-ST
Ngày 24-4-2024
V/v “Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Hồng Thơ.
- Ông Nguyễn Phú Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vũ Hải - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 654/2023/TLST-DS, ngày 24 tháng 11 năm 2023, về việc “Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2024/QĐXXST-DS, ngày 19 tháng 02 năm 2024, giữa đương sự:

Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân Phường A.

Địa chỉ: Số A, đường T, khóm C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1981 là Công chức địa chính – Xây dựng đô thị và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân Phường A, thành phố C (văn bản ủy quyền ngày 05/9/2023 và ngày 14/12/2023).

Bị đơn: Huỳnh Minh D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số A, đường L, khóm C, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Anh T1 vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; anh D vắng mặt không rõ lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn là Ủy ban nhân dân Phường A có anh Lê Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ công văn số 515/UBND-KT, ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố C về việc bàn giao quản lý chợ M từ Ban quản lý chợ Thành phố sang Ủy ban nhân dân phường A.

Căn cứ vào hợp đồng số 769a/HĐ-UBND ngày 30/12/2022, về việc Tam

giao quyền khai thác sử dụng diện tích bán hàng tại chợ M phường 1 năm 2023, giữa Ủy ban nhân dân phường A và ông Huỳnh Minh D. Nội dung tạm giao quyền khai thác địa điểm kinh doanh tại chợ M phường 1 cho Huỳnh Minh D để thu hoa chi diện tích bán hàng, điểm trông giữ xe và nhà vệ sinh theo sơ đồ bố trí được phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố C. Thời gian thực hiện hợp đồng kể từ ngày 01/01/2023 đến ngày có kết quả trúng đấu và thanh toán một lần sau 03 ngày kể từ khi có kết quả trúng đấu, giá trị hợp đồng căn cứ vào kết quả trúng đấu năm 2023 chia 365 ngày nhân với số ngày thực tế đã tạm khai thác; thỏa thuận quyền và trách nhiệm của hai bên và thỏa thuận khác được ghi trong hợp đồng.

Ngoài ra theo biên bản ngày 30/12/2022 giữa Ủy ban nhân dân phường A và ông Huỳnh Minh D có nội dung ông Huỳnh Minh D có trách nhiệm quét dọn, thu gom, vệ sinh chợ, vận chuyển và xử lý rác hàng ngày trong phạm vi chợ, tập kết đến nơi quy định và đảm bảo đúng theo phương án vệ sinh của Ủy ban nhân dân phường A; nộp tiền vào ngân sách Ủy ban nhân dân phường A số tiền trúng đấu/chia 365 ngày nhân với số ngày khai thác, đồng thời chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế và phí bảo hiểm và làm vệ sinh trong thời gian khai thác theo quy định.

Căn cứ Quyết định số 27/QĐ-UBND, ngày 28/02/2023 của Ủy ban nhân dân phường A về việc phê duyệt kết quả đấu giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng, điểm trông giữ xe và nhà vệ sinh chợ M phường 1 năm 2023 thì giá trúng đấu là 124.500.000 đồng.

Do đó ông Huỳnh Minh D đã thực hiện quyền khai thác sử dụng diện tích bán hàng, điểm trông giữ xe và nhà vệ sinh tại chợ M phường 1 năm 2023 từ 00 giờ ngày 01/01/2023 đến 24 giờ ngày 28/02/2023 tổng số là 59 ngày. Ông D phải nộp vào ngân sách phường 1 với số tiền là: $124.500.000 \text{ đồng} / 365 \text{ ngày} = 341.096 \text{ đồng/ngày} \times 59 \text{ ngày} = 20.125.000 \text{ đồng}$ và tiền phí vệ sinh môi trường là 11.088.000 đồng.

Căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 07/4/2023 giữa Ủy ban nhân dân phường A và ông Huỳnh Minh D và Công văn số 376/UBND, ngày 12/5/2023 của Ủy ban nhân dân phường A gửi ông Huỳnh Minh D V/v nộp tiền tạm thu hoa chi chợ M Phường 1 năm 2023 với số tiền thu hoa chi chợ là 20.125.000 đồng và tiền phí vệ sinh môi trường 11.088.000 đồng nhưng đến nay ông Huỳnh Minh D không nộp lại số tiền nêu trên vào vào ngân sách Ủy ban nhân dân phường A.

Theo Hóa đơn giá trị gia tăng thu tiền phí vệ sinh môi trường (nộp tiền rác chợ M) thể hiện số tiền là 9.407.389 đồng.

Nhưng đến nay ông D không trả số tiền 29.532.389 đồng, trong đó tiền tạm giao quyền khai thác thu hoa chi chợ M phường 1 năm 2023 là 20.125.000 đồng và tiền phí vệ sinh môi trường chợ (tiền rác thải) là 9.407.389 đồng, mặc dù Ủy ban nhân dân phường A đã nhiều lần yêu cầu nhưng đến nay ông D vẫn không thanh toán số tiền còn nợ nêu trên cho Ủy ban nhân dân phường A.

Nay Ủy ban nhân dân phường A yêu cầu ông Huỳnh Minh D trả tiền thuê khai thác sử dụng diện tích bán hàng tại chợ M phường 1 năm 2023 với số tiền là 29.532.389 đồng, trong đó tiền tạm giao quyền khai thác thu hoa chi chợ M

phường 1 năm 2023 là 20.125.000 đồng và tiền phí vệ sinh môi trường chợ (tiền rác thải) là 9.407.389 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

- Bị đơn là **Huỳnh Minh D** được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do và không gửi, nộp văn bản ý kiến cho Tòa án. Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp công khai chứng cứ, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng **Huỳnh Minh D** đều không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không tham gia các phiên hòa giải, phiên tòa xét xử.

- Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án:

+ Công văn số 515/UBND-KT, ngày 16 tháng 3 năm 2022 của **Ủy ban nhân dân thành phố C** về việc bàn giao quản lý **chợ M** từ Ban quản lý chợ Thành phố sang **Ủy ban nhân dân phường A**.

+ Hợp đồng số 769a/HĐ-UBND ngày 30/12/2022, về việc Tạm giao quyền khai thác sử dụng diện tích bán hàng tại **chợ M** phường 1 năm 2023, giữa **Ủy ban nhân dân phường A** và ông **Huỳnh Minh D**.

+ Biên bản ngày 30/12/2022 giữa **Ủy ban nhân dân phường A** và ông **Huỳnh Minh D**.

+ Quyết định số 27/QĐ-UBND, ngày 28/02/2023 của **Ủy ban nhân dân phường A** về việc phê duyệt kết quả đấu giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng, điểm trông giữ xe và nhà vệ sinh **chợ M** phường 1 năm 2023.

+ Biên bản làm việc ngày 07/4/2023 giữa **Ủy ban nhân dân phường A** và ông **Huỳnh Minh D**.

+ Công văn số 376/UBND, ngày 12/5/2023 của **Ủy ban nhân dân phường A** gửi ông **Huỳnh Minh D** V/v nộp tiền tạm thu hoa chi **chợ M** Phường 1 năm 2023

+ Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 28/12/2022 của **Công ty cổ phần C** (tiền rác **chợ M**) và Giấy rút dự toán ngân sách nhà nước ngày 02/01/2024 của **Ủy ban nhân dân phường A** (chuyên khoản tiền rác thải vệ sinh **chợ M** phường 1 theo hóa đơn ngày 28/12/2023).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng nguyên đơn là **Ủy ban nhân dân phường A** khởi kiện yêu cầu bị đơn **Huỳnh Minh D** trả tiền thuê diện tích bán hàng tại **chợ M** phường 1 năm 2023 nên xác định đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản theo quy định tại Điều 472 của Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn là **Huỳnh Minh D** có nơi cư trú tại **số A, đường L, khóm C, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp** theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm

a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là **Lê Văn T1** vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt và bị đơn là **Huỳnh Minh D** vắng mặt không rõ lý do, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng tất cả những người tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung:

Ủy ban nhân dân phường A yêu cầu ông **Huỳnh Minh D** trả tiền thuê khai thác sử dụng diện tích bán hàng tại **chợ M** phường 1 năm 2023 với số tiền là 29.532.389 đồng, trong đó tiền tạm giao quyền khai thác thu hoa chi **chợ M** phường 1 năm 2023 là 20.125.000 đồng và tiền phí vệ sinh môi trường chợ (tiền rác thải) là 9.407.389 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Xét thấy, **Ủy ban nhân dân phường A** (gọi tắt là **UBND phường A**) được **Ủy ban nhân dân thành phố C** giao quản lý **chợ M** theo Công văn số 515/UBND-KT, ngày 16 tháng 3 năm 2022 của **Ủy ban nhân dân thành phố C**, từ **Ban quản lý chợ thành phố C** sang **Ủy ban nhân dân phường A**. Ngày 30/12/2022 **Ủy ban nhân dân phường A** ký Hợp đồng số 769a/HĐ-UBND ngày 30/12/2022, về việc Tạm giao quyền khai thác sử dụng diện tích bán hàng tại **chợ M** phường 1 năm 2023, giữa **UBND phường A** và ông **Huỳnh Minh D** có nội dung thỏa thuận “.... Thời gian thực hiện hợp đồng ...từ ngày 01/01/2023 đến ngày có kết quả trúng đấu. Thanh toán một lần sau 03 ngày khi có kết quả trúng đấu. Giá trị hợp đồng căn cứ vào kết quả trúng đấu năm 2023/(chia) 365 ngày x (nhân) số ngày thực tế đã khai thác.....” và cùng ngày (30/12/2022) theo biên bản thỏa thuận giữa **UBND phường A** và ông **Huỳnh Minh D** có nội dung “....Trách nhiệm của ông **Huỳnh Minh D**: nộp tiền vào ngân sách **UBND phường A**, **thành phố C** số tiền trúng đấu/365 ngày x số ngày khai thác,..... chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế và phí bảo hiểm, vệ sinh trong thời gian khai thác theo quy định.....” đều có chữ ký, ghi họ tên của **Huỳnh Minh D**.

Theo Quyết định số 27/QĐ-UBND, ngày 28/02/2023 của **UBND phường A** về việc phê duyệt kết quả đấu giá dịch vụ sử dụng diện tích bán hàng, điểm trông giữ xe và nhà vệ sinh **chợ M** phường 1 năm 2023, có giá trúng đấu quyền khai thác sử dụng diện tích bán hàng, điểm trông giữ xe và nhà vệ sinh tại **chợ M** phường 1 năm 2023 là 124.500.000 đồng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng, biên bản cùng ngày 30/12/2022 và Quyết định số 27/QĐ-UBND, ngày 28/02/2023 của **UBND phường A** thì thời gian thực hiện hợp đồng từ ngày 01/01/2023 đến ngày có kết quả trúng đấu ngày 28/02/2023 là 59 ngày, ông **D** có trách nhiệm thanh toán một lần sau 03 ngày kể từ ngày 28/02/2023 cho **UBND phường A** với số tiền khai thác là 124.500.000 đồng/365 ngày x 59 ngày = 20.125.000 đồng và tiền phí vệ sinh môi trường theo Hóa đơn giá trị gia tăng ngày 28/12/2023 của **Công ty cổ phần C**, Giấy rút dự toán ngân sách nhà nước ngày 02/01/2024 của **Ủy ban nhân dân phường A** là 9.407.389 đồng, tổng cộng là 29.532.389 đồng.

Mặc dù UBND phường A nhiều lần yêu cầu ông Huỳnh Minh D nộp tiền thuê theo thỏa thuận Biên bản làm việc ngày 07/4/2023 UBND phường A yêu cầu ông Huỳnh Minh D nộp tiền theo thỏa thuận; theo Công văn số 376/UBND, ngày 12/5/2023 của UBND phường A V/v yêu cầu nộp tiền tạm thu hoa chi chợ M Phường 1 năm 2023 gửi ông Huỳnh Minh D nhưng đến nay ông Huỳnh Minh D chưa trả số tiền trên cho UBND phường A.

Trong quá trình Tòa án thụ lý vụ án và thu thập chứng cứ, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng, thể hiện rõ nội dung vụ việc và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn nộp kèm theo đơn khởi kiện cho phía bị đơn. Tuy nhiên phía bị đơn vẫn không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án cũng như không có ý kiến phản bác, yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác liên quan đến yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Mặt khác, tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Do đó Hội đồng xét xử xác định giữa UBND phường A và ông Huỳnh Minh D có ký hợp đồng thỏa thuận thuê tài sản và ông Huỳnh Minh D chưa trả tiền thuê cho Ủy ban nhân dân phường A.

Căn cứ vào Điều 472 của Bộ luật dân sự quy định: “*Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê.....*” và tại khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự quy định “*Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận*”.

Từ những nhận định và căn cứ vào các Điều 472, Điều 481 của Bộ luật dân sự, Ủy ban nhân dân phường A yêu cầu ông Huỳnh Minh D trả số tiền 29.532.389 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo 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.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 92, 227, 228, 238, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472, 481, 357, 468 của Bộ Luật dân sự và 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân phường A.

Buộc ông Huỳnh Minh D có nghĩa vụ phải trả cho Ủy ban nhân dân phường A số tiền là 29.532.389 đồng (Hai mươi chín triệu năm trăm ba mươi hai nghìn ba trăm tám mươi chín đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông **Huỳnh Minh D** phải nộp 1.477.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

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:

- Đương sự;
- VKSND TPCL;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Thanh Hiền