TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ K
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 03/2018/DS-ST
Ngày: 23-01-2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ K, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Diệu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Truyện.

2. Bà Vũ Thị Đức.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã K, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Nhựt - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2017/TLST-DS, ngày 25 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2017/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1967, có mặt và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1966, vắng mặt.

Cả hai cùng hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An; chỗ ở hiện nay của cả hai tại: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1967, có mặt (theo giấy ủy quyền ngày 22 tháng 01 năm 2018).

Hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An; chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967, vắng mặt và bà Võ Thị Kim C, sinh năm 1967, vắng mặt.

Cả hai cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19 tháng 10 năm 2017, bản tự khai ngày 19 tháng 10 năm 2017 – Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V trình bày: Vào vụ Đông Xuân năm 2016 – 2017, ông Q và bà V đã cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C bà Võ Thị Kim C thuê 01 hecta đất nông nghiệp với giá thuê 17.000.000 đồng/năm/hecta, thời gian thuê 01 năm đến hết vụ Hè Thu năm 2017. Vợ chồng ông C bà C hẹn đến ngày 30 tháng 9 năm 2017 sẽ trả hết số tiền 17.000.000 đồng cho ông Q và bà V. Tuy nhiên, đến nay vợ chồng ông C bà C vẫn không trả cho ông Q và bà V được khoản tiền nào. Nay ông Q và bà V khởi kiện yêu cầu ông C và bà C phải thực hiện nghĩa vụ liên đới trả số tiền thuê đất là 17.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã K - Bà Võ Thị Kim C khai: Bà C và ông Nguyễn Văn C là vợ chồng, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Thạnh Hưng, huyện Mộc Hóa (nay là thị xã K), tỉnh Long An. Bà và ông C có thuê của ông Q và bà V 01 hecta đất ruộng với giá thuê 17.000.000 đồng/năm/hecta, thời gian thuê 01 năm đến hết vụ Hè Thu năm 2017 theo tờ ghi thuê ruộng ngày 03 tháng 9 năm 2017. Bà C có ký tên vào tờ ghi thuê ruộng ngày 03 tháng 9 năm 2017. Bà C hẹn đến ngày 30 tháng 9 năm 2017 sẽ trả hết số tiền 17.000.000 đồng cho ông Q và bà V. Ông C có biết việc bà C thuê 01 hecta đất ruộng của ông Q và bà V với số tiền 17.000.000 đồng. Vào tháng 9 năm 2017, bà C đã giao trả 01 hecta đất ruộng cho ông Q và bà V. Số tiền 17.000.000 đồng là nợ chung của ông C và bà C nên bà C đồng ý cùng với ông C trả 17.000.000 đồng cho ông Q và bà V. Bà C thuê đất ruộng của ông Q và bà V nhằm mục đích sản xuất để tìm kiếm lợi nhuận phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của gia đình ông C và bà C. Bà C xin trả dần mỗi tháng là 3.000.000 đồng cho đến khi hết nợ vì hoàn cảnh khó khăn. Nếu bà C cho mướn đất được thì bà C sẽ trả hết một lần.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã ba lần ra thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và đã tống đạt hợp lệ cho ông C và bà C nhưng ông C và bà C không đến tham dự các phiên hòa giải theo quy định pháp luật. Đồng thời, ông C cũng không gửi văn bản nêu ý kiến về việc ông Q và bà V khởi kiện yêu cầu ông C và bà C phải có nghĩa vụ liên đới trả tiền thuê đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà V. Do đó, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bà V - Ông Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu: Ông C và bà C phải thực hiện nghĩa vụ liên đới trả cho ông Q và bà V số tiền thuê đất là 17.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bởi vì, ông C và bà C thuê đất ruộng của ông Q và bà V về để sản xuất nông nghiệp nhằm phục vụ cho nhu cầu thiết yếu của gia đình ông C và bà C. Khi cho thuê đất, ông C và bà C không cầm cố, thế chấp tài sản gì cho ông Q và bà V. Ông C và bà C đã trả lại cho ông Q và bà V 01 hecta đất mà ông Q và bà V cho ông C bà C thuê từ tháng 9 năm 2017 đến nay.

Tại phiên tòa, ông C và bà C vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn Nhựt - Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã K, tỉnh Long An tham gia phiên tòa 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 những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Trong quá trình thụ lý vụ án Tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục tố tụng quy định như việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng theo các Điều 48, 49, 51 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách những người tham gia tố tụng, việc gửi hồ sơ sang Viện kiểm sát đúng pháp luật, trong xét xử đảm bảo cho các bên thực hiện quyền tranh luận và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, về nội dung vụ việc: Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa thì có cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà V là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà V, buộc ông C và bà C phải thực hiện nghĩa vụ liên đới trả cho ông Q và bà V số tiền thuê đất là 17.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng thuê tài sản, bị đơn là ông C và bà C có địa chỉ tại ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã K theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà V yêu cầu: Ông C và bà C phải thực hiện nghĩa vụ liên đới trả cho ông Q và bà V số tiền thuê đất 17.000.000 đồng là có chứng cứ chứng minh thể hiện bằng tờ ghi thuê đất ngày 03 tháng 9 năm 2017. Đồng thời, được bà C thừa nhận nợ, đồng ý trả nợ và xác định là nợ chung của ông C và bà C tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã K. Do đó, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã K và yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà V, buộc ông C và bà C phải thực hiện nghĩa vụ liên đới trả cho ông Q và bà V số tiền thuê đất 17.000.000 đồng là có căn cứ phù hợp với các Điều 472, 473, 474, 481 của Bộ luật dân sự; các Điều 27, 30, 37 của Luật hôn nhân gia đình.

[3] Về đề nghị xin trả dần của bà C: Không được ông Q và bà V đồng ý, pháp luật cũng không quy định nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét giải quyết.

[4] Về trách nhiệm trả lại 01 hecta đất cho thuê: Tại phiên tòa, ông Q và bà V đều xác định bên thuê đất là ông C và bà C đã trả lại 01 hecta đất đã thuê

cho ông Q và bà V. Do đó, Hội đồng xét xử không cần buộc ông C và bà C phải trả lại 01 hecta đất đã thuê cho ông Q và bà V.

[5] Về sự vắng mặt của ông C và bà C tại phiên tòa: Ông C và bà C đã được Tòa án tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập phiên tòa, nhưng ông C và bà C vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C và bà C là phù hợp theo các Điều 177, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà V được chấp nhận toàn bộ nên theo quy định tại các Điều 3, 6, 24, 26, 27 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 thì ông C và bà C phải có nghĩa vụ liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 17.000.000 đồng nộp sung ngân sách nhà nước; ông Q và bà V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 184 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 472, 473, 474, 481 của Bộ luật dân sự; các Điều 27, 30, 37 của Luật hôn nhân gia đình; các Điều 3, 6, 24, 26, 27 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V, buộc ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Kim C phải thực hiện nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V số tiền 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi bên phải thi hành án thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

2.1 Án phí của vụ án là 850.000 đồng (tám trăm năm mươi nghìn đồng). Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Kim C phải có nghĩa vụ liên đới chịu 850.000 đồng (tám trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách nhà nước.

2.2 Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị V 425.000 đồng (bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0006563 ngày 24 tháng 10 năm 2017 của C cục thi hành án dân sự thị xã K.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của đương sự, báo cho biết được quyền kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng ông Nguyễn Văn C và bà Võ Thị Kim C được

quyền kháng cáo trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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:
- Đương sự;
- VKSND thị xã K;
- C cục THADS thị xã K;
- TAND tỉnh Long An;
- Lưu án văn;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Thị Kim Diệu