TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ QUY NHƠN** **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2023/DS- ST
Ngày 29 - 5 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ung Quang Định

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phạm Thị Tú Nga

2. Ông Nguyễn Ron

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hạnh là Thư ký Toà án nhân dân Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Quy Nhơn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2023/QĐXX - ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 75/2023/QĐST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Dương Thành T, sinh năm 1954

Địa chỉ: 117 Diên H, Tp. Q, tỉnh B

Bị đơn: Anh Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1979

Địa chỉ: 34F Lê Trọng T, Tp. Q, tỉnh B

Chỗ ở hiện tại: Khu đô thị Đại Phú G, P. N, Tp. Q, tỉnh B

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Lệ H, sinh năm 1955

Trú tại: 117 Diên H, Tp. Q, tỉnh B

2. Chị Trần Thị Bích S, sinh năm 1977

Trú tại: 34 Lê Trọng T, Tp. Q, tỉnh B

(Ông Tân và ông K có mặt; bà H và chị S có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/01/2023, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn ông Dương Thành T trình bày:

Ông T là chủ sử dụng đất lâm nghiệp (rẫy), diện tích 4,7ha và tài sản trên đất rẫy tại địa chỉ: Tổ 1, khu vực 8, P. B, Tp. Q, tỉnh B. Trên diện tích đất rẫy này ông T trồng cây ăn quả như: Xoài, cam, chanh, ổi….. Ngày 15/8/2021 ông T và anh K có ký Hợp đồng cho thuê rẫy – hợp đồng số: 02/2021-HĐKT nội dung ông T cho anh K thuê rẫy xoài trên 03 năm tuổi gồm: 15 cây xoài cát Hòa Lộc và 10 cây xoài Thái để chăm sóc, đầu tư, khai thác (các cây trồng khác có trong rẫy anh K không được khai thác). Thời thuân thuê 01 năm (15/8/2021-15/8/2022), giá thuê 120.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt, thời điểm thanh toán: Trước ngày bên thuê tiền hành thu hoạch lần đầu tiên của vụ xoài. Quá trình thực hiện hợp đồng, khi anh K thu hoạch xoài xong; cho khi kết thúc thời hạn hợp đồng thuê 15/8/2022 và cho đến nay vẫn chưa thanh toán cho ông T mặc dù ông T nhiều lần điện thoại nhắc nhở. Quá trình giải quyết vụ án, không yêu cầu trả tiền lãi chậm trả; tuy nhiên tại phiên tòa, ông T cho rằng anh Khải chây ì, không muốn trả nợ nên ngoài số tiền thuê rẫy còn nợ ông yêu cầu ông K phải trả tiền lãi chậm trả sau khi hết thời hạn hợp đồng 01 năm là ngày 16/8/2022, với mức lãi suất theo quy định. Như vậy anh K vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê rẫy nên ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh K phải có nghĩa vụ trả cho ông số tiền thuê rẫy còn nợ 120.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả sau ngày kết thúc hợp đồng cho đến ngày xét xử với mức lãi suất theo quy định.

Đối với ý kiến của anh K cho rằng đã trả cho ông T số tiền 60.000.000 đồng trước khi tiến hành thu hoạch lần đầu tiên vụ xoài của năm hợp đồng; hiện còn nợ 60.000.000 đồng, ông T không đồng ý.

- Bị đơn anh Huỳnh Tuấn K trình bày:

Anh thống nhất như lời trình bày của ông Dương Thành T về nội dung hợp đồng cho thuê rẫy số: 02/2021-HĐKT ngày 15/8/2021, cụ thuể là thuê 15 cây xoài cát Hòa Lộc và 10 cây xoài Thái để chăm sóc, đầu tư, khai thác (các cây trồng khác có trong rẫy anh K không được khai thác), thời hạn thuê 01 năm. Thống nhất giá tiền thuê rẫy xoài là 120.000.000 đồng/1năm. Anh nhớ đã trả tiền thuê rẫy cho ông T tổng cộng 60.000.000 đồng, trả vào lúc trước khi tiến hành thu hoạch lần đầu tiên vụ xoài của năm hợp đồng nhưng anh không có tài liệu gì để chứng minh; số tiền nợ còn lại khoảng 60.000.000 đồng, anh sẽ có trách nhiệm trả. Việc anh thuê rẫy xoài của ông T là do cá nhân anh thực hiện, vợ anh chị S không biết và cũng không liên quan gì nên anh có trách nhiệm trả số tiền còn nợ lad của anh, không liên quan gì đến chị S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H:

Tại bản khai ngày 22/3/2023 bà H trình bày: diện tích đất lâm nghiệp (đất rẫy) 4,7ha và tài sản trên đất rẫy tại địa chỉ: Tổ 1, khu vực 8, P. B, Tp. Q, tỉnh B là tài sản hợp pháp của vợ chồng bà. Bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Thành T (chồng bà), việc này yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Bích S:

Tại bản khai ngày 02/3/2023 chị S trình bày: Anh Huỳnh Tuấn K là chồng của chị S, việc ông K thuê rẫy xoài của ông T không liên quan gì đến bà và bà cũng không biết. Ông K cũng không nói việc thuê rẫy này với chị. Đối với khoản nợ tiền thuê rẫy của ông T thì ông K có trách nhiệm trả, không liên quan gì đến bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Quy Nhơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện các quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 70 và 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 402, 472 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn *ông Dương Thành T*. Buộc bị đơn *anh Huỳnh Tuấn K* phải có nghĩa vụ trả tiền thuê rẫy xoài còn nợ là 120.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng dân sự:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Dương Thành T khởi kiện yêu cầu bị đơn anh Huỳnh Tuấn K, trú tại: 34F Lê Trọng T, Tp. Q, tỉnh B trả tiền thuê rẫy xoài còn nợ 120.000.000 đồng theo Hợp đồng cho thuê rẫy – hợp đồng số: 02/2021-HĐKT ngày 15/8/2021 nên quan hệ pháp luật được xác định: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản" thuộc trường hợp tranh chấp về dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Tp. Quy Nhơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về vắng mặt đương sự:

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Lệ H và chị Trần Thị Bích S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

- Về tiền thuê rẫy còn nợ: Căn cứ Hợp đồng cho thuê rẫy – hợp đồng số: 02/2021-HĐKT ký ngày 15/8/2021 ông Dương Thành T cho anh Huỳnh Tuấn K thuê rẫy xoài (gồm có: 15 cây xoài cát Hòa Lộc và 10 cây xoài Thái) trên 03 năm tuổi tại địa chỉ: Tổ 1, khu vực 8, P. B, Tp. Q, tỉnh B để chăm sóc, đầu tư, khai thác (các cây trồng khác có trong rẫy anh Khải không được khai thác). Thời thuận thuê 01 năm (15/8/2021-15/8/2022), giá thuê 120.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt, thời điểm thanh toán: Trước ngày bên thuê tiến hành thu hoạch lần đầu tiên của vụ xoài. Quá trình thực hiện hợp đồng, khi anh K thu hoạch xoài xong; cho khi kết thúc thời hạn hợp đồng thuê 15/8/2022 và cho đến nay vẫn chưa thanh toán cho ông T mặc dù ông T nhiều lần điện thoại nhắc nhở.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa anh K nại rằng: Số tiền thuê rẫy xoài của ông T thời hạn 01 năm là 120.000.000 đồng; hiện tại anh còn nợ 60.000.000 đồng; đã trả tổng cộng 60.000.000 đồng trả vào lúc trước khi tiến hành thu hoạch lần đầu tiên vụ xoài của năm hợp đồng nhưng anh không có tài liệu gì để chứng minh. Lời khai này mâu thuẫn với lời khai tại biên bản hòa giải ngày 30/3/2023 (BL36) "sau khi thuê rẫy thì bị ảnh hưởng dịch bệnh COVID 19 xoài bán không được; bị mất mùa sản lượng thấp không thu được bao nhiêu; hiện tại hoàn cảnh anh rất khó khăn nên xin ông T giảm một phần tiền thuê rẫy. Anh nhớ đã trả tiền thuê rẫy cho ông T tổng cộng 60.000.000 đồng (trong đó tiền chủ rẫy giảm do mất mùa, tiền trả trước 1 phần khi ký hợp đồng) nhưng hiện tại không có tài liệu gì để chứng minh" và ông T cũng không thừa nhận việc này nên HĐXX không có cơ sở/căn cứ để chấp nhận lời nại của bị đơn.

Như vậy anh K đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê rẫy theo thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê rẫy nên ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh K phải có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền thuê rẫy còn nợ 120.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với các Điều Điều 351, 402, 481 của Bộ luật Dân sự nên chấp nhận.

Về tiền lãi: Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng bị đơn cố tình chây ỳ, không muốn trả nợ số tiền 120.000.000đ nên ông yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả từ ngày 16/8/2022 – đến ngày 29/5/2023 (ngày xét xử) theo mức lãi suất theo quy định. Nhận thấy bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nên yêu cầu trả lãi của nguyên đơn là có căn cứ theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên chấp nhận.

Tiền lãi được tính như sau: Từ ngày 16/58/2022 đến ngày 29/5/2023 là 287 ngày: 120.000.000đ x 287 ngày x 10%/365 ngày = 9.435.616 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thành T, buộc anh Huỳnh Tuấn K có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền còn nợ 129.435.616 đồng; trong đó: tiền thuê rẫy (gốc) còn nợ 120.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả 9.435.616 đồng.

[3] Về án phí: Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Anh Huỳnh Tuấn Khải phải chịu 6.471.780 đồng (129.435.616 đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ông Dương Thành T là người cao tuổi, người được hưởng chính sách như thương binh nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Tòa nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 351, 472, 481 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào điểm đ, khoản 1 Điều 12; Điều 26 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.

Căn cứ vào Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thành T.

2. Buộc anh Huỳnh Tuấn K có nghĩa vụ trả cho ông Dương Thành T số tiền thuê rẫy còn nợ 129.435.616 đồng *(một trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi lăm nghìn, sáu trăm mười sáu đồng)*; trong đó: tiền thuê (gốc) 120.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả 9.435.616 đồng

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Huỳnh Tuấn K phải chịu 6.471.786 đồng *(sáu triệu, bốn trăm bảy mươi mốt nghìn, bảy trăm tám mươi sáu đồng)*.

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1 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 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.

4.2 Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, 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.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND Tp. Quy Nhơn;
- Chi cục THADS Tp. Quy Nhơn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Ung Quang Định