

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ QUÝ
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **01** /2017/DS-ST

Ngày: 20-9-2017

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ QUÝ**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoài Tân.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Tiêu Thị Xuân và ông Võ Trọng Tình.
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Dương Minh Thạo - Thư ký Tòa án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quý tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Quý xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2017 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2017/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quý, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1972 (*Có mặt*)
Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1973 (*Có mặt*)
- + Địa chỉ: MK, TT, Phú Quý, Bình Thuận.
- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1975 (*Có mặt*)
Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1977 (*Có mặt*)
- + Địa chỉ: M, TT, Phú Quý, Bình Thuận.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1967 (*Có mặt*)
Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1965 (*Có mặt*)
- + Địa chỉ: HA, TT, Phú Quý, Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị H trình bày:* Ngày 15/5/2014, vợ chồng ông cùng ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị V ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để bán quán cà phê với giá tiền mỗi tháng là 12.000.000 đồng, hợp đồng có thời hạn là 03 năm. Phương thức thanh toán là tiền mặt và trả vào ngày 15 hàng tháng. Ông Th và bà V đã thanh toán đầy đủ theo hợp đồng từ ngày 15/5/2014 đến ngày 15/7/2016; kể từ ngày 15/8/2016 thì ông Th và bà V chỉ trả 5.000.000 đồng, còn lại thiếu 7.000.000 đồng (tiền thuê của tháng 8/2016) và từ ngày 15/9/2016 đến ngày 15/5/2017 không trả tiền thuê theo hợp đồng đã ký kết. Đã nhiều lần vợ chồng ông T và bà H đòi ông Th và bà V thanh toán số tiền thuê còn thiếu nhưng ông Th và bà V vẫn không trả. Do đó, ông T và bà H yêu cầu ông Th và bà V phải có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông số tiền thuê đất và tài sản

gắn liền trên đất còn thiếu là 115.000.000 đồng, vợ chồng ông T và bà H không yêu cầu tính lãi, ngoài ra vợ chồng ông không có yêu cầu gì khác.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2017 và bản tự khai ngày 03/8/2017, vợ chồng ông T có trình bày: Vợ chồng ông, cùng vợ chồng ông H, vợ chồng ông Th 03 người có hùn chung vốn mở quán cà phê vào năm 2012. Bán được một thời gian, xảy ra mâu thuẫn, các bên ngồi lại thống nhất giao lại quán cho vợ chồng ông Th và bà V thuê từ ngày 15/5/2014 (thời hạn 03 năm) với giá 12.000.000 đồng/tháng; vợ chồng ông H bà C để cho vợ chồng ông T, bà H đứng ra ký kết hợp đồng thuê tài sản với vợ chồng ông Th, bà V. Nay ông khởi kiện đòi lại $\frac{1}{2}$ số tiền 115.000.000 đồng (57.500.000 đồng) mà ông Th và bà V còn thiếu khi thuê đất và tài sản gắn liền trên đất. Vợ chồng ông không yêu cầu tính lãi, ngoài ra vợ chồng ông không có yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Bà Nguyễn Thị V trình bày: Vào ngày 15/5/2014, vợ chồng bà cùng với vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất để bán quán cà phê. Bà và ông Th đã trả tiền thuê đến hết tháng 7/2016; do quán vắng khách, thu nhập không có nên bà và ông Th còn thiếu tiền thuê đất và tài sản trên đất là 115.000.000 đồng (tháng 8/2016 thiếu 7.000.000 đồng; từ ngày 15/9/2016 đến ngày 15/5/2017 là 108.000.000 đồng). Ngày 07/4/2017, vợ chồng bà ly hôn, trong bản phân chia tài sản có thỏa thuận là ông Nguyễn Ngọc Th sẽ trả hết các khoản nợ chung của 02 người, trong đó có khoản nợ tiền thuê đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị H do đó bà không đồng ý trả nợ vì bà và ông Th đã có thỏa thuận chia tài sản, chia nợ rồi nên ông Th phải có trách nhiệm trả.

Ông Nguyễn Ngọc Th trình bày (biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2017): Ông thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị V. Thời điểm ký kết hợp đồng thuê đất và tài sản trên đất để bán quán cà phê vào ngày 15/5/2014 ông và bà V còn là vợ chồng. Tiền thuê đất đã trả hết tháng 7/2016; số tiền thuê còn thiếu là 115.000.000 đồng; vào ngày 07/4/2017 vợ chồng ông ly hôn, trong quá trình phân chia tài sản 02 bên đã thỏa thuận để ông trả nợ số tiền thuê đất và tài sản trên đất còn thiếu cho vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị H là 115.000.000 đồng, do đó ông Th chấp nhận trả hết số nợ nói trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn H và bà Nguyễn Thị C trình bày:* Vào ngày 15/5/2014 vợ chồng ông cùng với vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T có cho ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị V thuê đất và tài sản gắn liền trên đất để kinh doanh quán cà phê. Vợ chồng ông để cho vợ chồng ông T, bà H đứng ra ký kết hợp đồng với ông Th và bà V với giá thuê là 12.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 năm; trả tiền thuê vào ngày 15 hàng tháng. Ông Th và bà V trả tiền thuê từ ngày 15/5/2014 đến ngày 15/7/2016 theo đúng hợp đồng; ngày 15/8/2016 ông Th và bà V chỉ trả 5.000.000 đồng, còn thiếu 7.000.000 đồng; từ ngày 15/9/2016 đến ngày 15/5/2017 không trả tiền thuê theo hợp đồng đã ký kết. Đã nhiều lần vợ chồng ông H và bà C, cùng với vợ chồng ông T và bà H đòi ông Th và bà V thanh toán số tiền thuê còn thiếu nhưng ông Th và bà V vẫn không trả. Do đó, vợ chồng ông yêu cầu ông Th

và bà V phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông ½ số tiền thuê đất và tài sản gắn liền trên đất còn thiếu là 115.000.000 đồng. Vợ chồng ông không yêu cầu tính lãi, ngoài ra vợ chồng ông không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quý cho rằng:

- Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng là phù hợp quy định pháp luật; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử thực hiện đúng phiên tòa sơ thẩm; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện theo quy định.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Bị đơn phải cùng có trách nhiệm liên đới trả tiền thuê tài sản còn thiếu, mỗi người ½. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận. Hội đồng xét xử nhận định:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: Ông Huỳnh Ngọc T, bà Nguyễn Thị H cùng ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị C khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc Th phải có nghĩa vụ trả nợ tiền thuê tài sản do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, đây là vụ án có quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo quy định tại Điều 480 của Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Ngọc Th có nơi cư trú tại thôn MK, xã TT, huyện Phú Quý, tỉnh Bình Thuận nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Quý theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T; vợ chồng ông Đỗ Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th hùn vốn mở quán cà phê vào năm 2012. Trong quá trình làm ăn xảy ra mâu thuẫn, mọi người thống nhất để cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Th và bà Nguyễn Thị V thuê lại để bán quán cà phê với giá là 12.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 năm. Ông Th và bà V có trách nhiệm trả tiền thuê vào ngày 15 hàng tháng cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông H. Vợ chồng ông H thỏa thuận để vợ chồng ông T, bà H thay mặt đứng ra ký kết Hợp đồng thuê tài sản với ông Th và bà V. Ông Th và bà V đã trả tiền thuê đến hết tháng 7/2016, tháng 8/2016 mới trả được 5.000.000 đồng, còn thiếu 7.000.000 đồng; từ 15/9/2016 đến 15/5/2017 chưa trả tiền thuê. Tổng cộng số tiền thuê tài sản mà ông Th và bà V còn thiếu là 115.000.000 đồng. Việc thuê tài sản này và số tiền thuê còn thiếu được nguyên đơn, bị đơn cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thừa nhận nên đây là tình tiết, sự kiện

không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn bà Nguyễn Thị V cho rằng bà và ông Th ly hôn vào ngày 07/4/2017, đã phân chia tài sản và chia nợ, do vậy ông Nguyễn Ngọc Th có trách nhiệm trả số tiền thuê còn thiếu nói trên, bà không phải trả. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 06/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quý, chỉ giải quyết về quan hệ hôn nhân và con chung, còn về tài sản, Tòa án chưa giải quyết. Do đó, việc bà V cho rằng Tòa án có giải quyết là không đúng. Tại các buổi hòa giải cũng như tại phiên tòa nguyên đơn (vợ chồng ông T, bà H), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (vợ chồng ông H, bà C) đều không đồng ý việc bà V và ông Th thỏa thuận để một mình ông Th trả nợ mà yêu cầu Tòa án buộc ông Th và bà V phải có trách nhiệm liên đới cùng trả số tiền thuê tài sản còn thiếu là 115.000.000 đồng. Hơn nữa, việc phân chia tài sản, chia nợ giữa bà và ông Th khi ly hôn là thỏa thuận đơn phương giữa hai người, không có sự đồng ý của những người liên quan, do vậy không có cơ sở để buộc một mình ông Th trả toàn bộ số tiền thuê tài sản còn thiếu là 115.000.000 đồng cho vợ chồng ông Huỳnh Ngọc T, bà Nguyễn Thị H và ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị C. Hội đồng không chấp nhận lời khai nại này của bà V.

Việc thuê tài sản để kinh doanh trong thời kỳ hôn nhân, nên ông Th và bà V phải có trách nhiệm ngang nhau và cùng nhau liên đới trong việc trả tiền còn thiếu đối với nguyên đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Về án phí: Do yêu cầu được chấp nhận nên nguyên đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 92, khoản 3 Điều 144, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 480, 481, 482 và Điều 489 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 357, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 27, khoản 1 Điều 30 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;
- Nghị quyết số 326/2016UBTVQH 14, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc T, bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thị V phải có trách nhiệm trả số tiền thuê tài sản là 57.500.000 đồng cho ông Huỳnh Ngọc T, bà Nguyễn Thị H. Chia phần: Ông Nguyễn Ngọc Th trả 28.750.000 đồng; bà Nguyễn Thị V trả 28.750.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị C.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thị V phải có trách nhiệm trả số tiền thuê tài sản là 57.500.000 đồng cho ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị C. Chia phần: Ông Nguyễn Ngọc Th trả 28.750.000 đồng; bà Nguyễn Thị V trả 28.750.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành xong khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu lãi theo mức lãi suất 10%/năm, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thị V phải chịu 5.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chia phần, mỗi người (Th, V) phải nộp 2.875.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Ngọc T, bà Nguyễn Thị H 2.870.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số 0013568 ngày 27/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quý.

- Hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Thị C 1.437.500 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0013575 ngày 09/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Quý.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Phú Quý;
- Chi cục THADS huyện Phú Quý;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hoài Tân