

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH L**

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

Bản án số: 40/2021/DS-ST
Ngày: 28-6-2021
V/v” Tranh chấp dân sự về hợp
đồng thuê khoán tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T TỈNH L

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Đông

Ông Nguyễn Mạnh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thùy Trang, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố T tỉnh L.

Ngày 28 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự “Tranh chấp về hợp đồng thuê khoán tài sản”, thụ lý số 202/2020/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2021/QĐST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị H.Y

Sinh năm: 1989

Địa chỉ: 229 ấp V xã A thành phố T tỉnh L.

- Bị đơn: Ông Phan D. L

Sinh năm: 1991

Địa chỉ: ấp A xã M huyện C tỉnh T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày: Ngày 10 tháng 3 năm 2019, giữa bà và ông L đã xác lập giao dịch dân sự về việc cho thuê tài sản, với nội dung: bà cho ông L thuê 380 gốc Thanh Long ruột đỏ (hai năm tuổi) trong thời hạn thuê là 05 năm, giá cho thuê là 30.000.000 đồng/năm. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt và thời gian thanh toán: Ngày 01 tháng 6 năm 2019, ông L sẽ trả 40.000.000 đồng (30.000.000 đồng tiền thuê và 10.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện giao dịch); Ngày 10 tháng 3 năm 2020,

trả 20.000.000 đồng (tiền thuê năm thứ hai), ngày 10 tháng 3 năm 2021, trả 30.000.000 đồng cho năm thuê thứ ba. Các năm sau thì thực hiện như hợp đồng. Ngoài ra, giữa bà và ông L còn thỏa thuận, khi thực hiện hợp đồng, nếu ai vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường 60.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 01 tháng 6 năm 2019, ông L đã giao cho bà 25.000.000 đồng. Đến ngày 10 tháng 3 năm 2020, ông L đề nghị chấm dứt hợp đồng, bà đồng ý nhưng yêu cầu ông L phải thực hiện việc bồi thường như đã thỏa thuận, ông L không chấp nhận bồi thường. Do đó, ông L vẫn tiếp tục hợp đồng nhưng không trả tiền cho bà như đã cam kết. Điều đó, làm phát sinh tranh chấp. Tại phiên hòa giải ở cơ sở, ông L và bà cũng không thống nhất về nghĩa vụ bồi thường khi vi phạm hợp đồng. Do vậy, bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông Phan D. L trả cho bà tiền thuê Thanh Long 15 tháng, mỗi tháng 2.500.000 đồng là 37.500.000 đồng, khấu trừ 25.000.000 đồng mà ông L đã trả, ông L phải trả 12.500.000 đồng, đồng thời, phải bồi thường 60.000.000 đồng do ông L đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng: Không trả tiền đúng hạn, đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Ông Phan D. L đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng, do đó, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa ông Phan D. L và bà Võ Thị H.Y đã xác lập hợp đồng thuê khoán tài sản. Tài sản thuê khoán là "380 gốc Thanh Long ruột đỏ (hai năm tuổi)", thời hạn thuê là 05 năm, giá cho thuê là 30.000.000 đồng/năm. Trong quá trình thực hiện giao dịch, do ông L vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng không đồng ý thực hiện nghĩa vụ bồi thường như đã thỏa thuận nên bà Võ Thị H.Y khởi kiện. Mặc dù nơi cư trú của bị đơn không thuộc địa giới hành chính thành phố T, nhưng do nguyên đơn lựa chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng giải quyết tranh chấp nên theo quy định tại Điều 26, Điều 36 và Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố T tỉnh L thụ lý và giải quyết vụ án.

[2] Ông Phan D. L đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không tham gia tố tụng. Vẫn không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do đó, ngày 25 tháng 5 năm 2021, Tòa án nhân dân thành phố T đã lập Biên bản về việc không kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ được và Biên bản không tiến hành hòa giải được. Tòa án nhân dân thành phố T đưa vụ án ra xét xử, ông Phan D. L vắng mặt lần thứ nhất tại phiên tòa ngày 10 tháng 6 năm 2021 và ngày 28 tháng 6 năm 2021, ông L cũng không tham gia phiên tòa; Bà Võ Thị H.Y có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Tòa án nhân dân thành phố T xét xử vắng mặt tất cả các đương sự theo quy định tại Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ông Phan D. L không tham gia tố tụng. Tuy nhiên, căn cứ vào văn bản viết tay, “Giấy giao kèo thuê đất”, bắt đầu bằng “Cộng hòa” và kết thúc bằng “Võ Thị H.Y” “Phan D. L” có cơ sở xác định giữa bà Y và ông L đã xác lập hợp đồng thuê khoán tài sản, đối tượng của hợp đồng là cây thanh long, giống ruột đỏ, ông L thực hiện việc chăm sóc và hưởng lợi từ việc thu hoạch quả và có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà Y theo định kỳ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông L đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền và sau đó tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Tại phiên hòa giải ở cơ sở, ông L và bà Y thống nhất về việc chấm dứt hợp đồng, bà Y nhận lại tài sản cho thuê khoán; Ông L đồng ý trả 12.500.000 đồng tiền thuê khoán tài sản còn nợ bà Y. Tuy nhiên, ông Phan D. L không đồng ý trách nhiệm bồi thường do việc ông chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Việc từ chối nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do đơn phương chấm dứt hợp đồng của ông L không phù hợp với quy định của pháp luật và cũng vi phạm nghĩa vụ mà các bên đã cam kết khi xác lập hợp đồng. Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ông Phan D. L có nghĩa vụ trả cho bà Võ Thị H.Y 12.500.000 đồng tiền thuê khoán tài sản chưa trả và bồi thường thiệt hại như đã cam kết trong hợp đồng về trách nhiệm dân sự cho bên vi phạm hợp đồng với số tiền là 60.000.000 đồng. Như vậy, ông Phan D. L phải trả cho bà Võ Thị H.Y 72.500.000 đồng.

[5] Về án phí: Ông Phan D. L phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 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. Cụ thể: 72.500 đồng x 5% = 3.625.000 đồng. Bà Võ Thị H.Y không phải chịu án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 428 và Điều 488 của Bộ luật dân sự; Điều 272 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Thị H.Y.

Buộc ông Phan D. L phải trả cho bà Võ Thị H.Y 72.500.000 (bảy mươi hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

Về án phí: Ông Phan D. L phải chịu án phí sơ thẩm là 3.625.000 đồng. Bà Võ Thị H.Y không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Y 1.812.500 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông Bảo đã nộp (theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004845 ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T tỉnh L).

Về quyền kháng cáo: nguyên đơn Võ Thị H.Y, bị đơn Phan D. L vắng mặt tại phiên tòa, các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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:

- Tòa án tỉnh
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp
- Chi cục thi hành án dân sự
- Các đương sự
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Phạm Thị Thanh Thảo