

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 20/2017/DS-ST

Ngày: 06 - 7 - 2017

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 LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hùng Bích;

2. Bà Nguyễn Thị Tường Vi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Trung là thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hường – Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2015/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2015, về “Tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 36/2017/QĐXX-ST ngày 11 tháng 5 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Tạ Tấn P, sinh năm 1975 (có mặt).

Cư trú: Số 465A đường Võ Thị Sáu, khóm Đ.A 6, phường M.Xn, thành phố L.X, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Bích T, sinh năm 1977 (có mặt).

Cư trú: Số 796/1G, khóm Đ.T 4, phường M.P, thành phố L.X, tỉnh An Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Lâm Chí T, sinh năm 1971 (vắng mặt)

- Ông Lâm Trí Th, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Cùng cư trú: Số 20-21 đường Phan Huy Ích, phường M.Q, thành phố L.X, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 02 năm 2015 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Tạ Tấn P (sau đây gọi tắt là ông P) trình bày:

Năm 2011, ông có thuê đất của ông Lâm Chí T để cất quán kinh doanh.

Ngày 15/3/2014, ông cho bà Trần Thị Bích T (sau đây gọi tắt là bà T) thuê lại, có lập hợp đồng bằng văn bản. Thỏa thuận như sau: giá thuê là 4.000.000đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 năm, đến ngày 15/3/2017 là hết hạn thuê, bà T có đặt cọc 8.000.000 đồng, khi chấm dứt hợp đồng thuê sẽ trả lại 8.000.000 đồng, nếu bà T tự chấm dứt thuê trước ba năm thì mất tiền đặt cọc, khi chấm dứt hợp đồng thuê phải thông báo cho nhau biết trước ba tháng.

Trong quá trình thuê, bà T có trả tiền thuê đến tháng 9/2014, nhưng còn thiếu lại 1.000.000 đồng. Sau đó, bà T tiếp tục thuê đến tháng 11/2014 thì không thuê nữa. Ông yêu cầu bà T trả tiền thuê 2 tháng là 8.000.000 đồng, cộng thêm 1.000.000 đồng còn nợ của tháng 9/2014 và yêu cầu bà T phải chịu trách nhiệm trả tiền thuê ba tháng tiếp theo là 12.000.000 đồng, tổng cộng là 21.000.000 đồng.

Tại phiên hòa giải, ông rút một phần yêu cầu khởi kiện là 12.000.000đ.

Ông yêu cầu bà T trả 9.000.000 đồng trong thời hạn một tháng, tính từ ngày hòa giải.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Bích T trình bày:

Bà thống nhất như lời trình bày của ông P. Bà thừa nhận hiện nay còn nợ ông P tiền thuê mặt bằng là 9.000.000 đồng, nhưng do hoàn cảnh kinh tế khó khăn bà xin trả dần 200.000 đồng/tháng.

Theo bản tự khai, ông Lâm Chí T (sau đây gọi tắt là ông T) trình bày: Ông có cho ông P thuê đất như lời trình bày của ông P.

Ông Lâm Trí Th (sau đây gọi tắt là ông Th): Không có lời khai.

Tại phiên tòa:

- Ông P trình bày: Rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền 12.000.000 đồng; Ông yêu cầu bà T trả một lần 9.000.000 đồng trong thời hạn một tháng, tính từ ngày Tòa tuyên án.

- Bà T trình bày: Thừa nhận nợ ông P 9.000.000 đồng, nhưng xin trả dần 500.000 đồng/tháng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng:

Thẩm phán chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Hội đồng xét xử tiến hành các thủ tục từ khi khai mạc phiên tòa cho đến phần tranh tụng tại phiên tòa đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện 12.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật; Tuy ông P và bà T không thống nhất phương thức thanh toán nợ, nhưng thống nhất về số nợ là 9.000.000 đồng, nên yêu cầu khởi kiện của ông P là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định theo quy định của 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

- Tại phiên tòa, ông P rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền 12.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền 12.000.000 đồng. Ông P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện đình chỉ xét xử.

- Ông T và ông Th có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T và ông Th.

- Ông P và bà T xác lập hợp đồng thuê tài sản vào ngày 15/3/2014 và giao dịch dân sự này đã thực hiện xong, nay các bên tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê. Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

[2] Về nội dung:

Việc ông P cho bà T thuê lại tài sản được sự đồng ý của chủ sở hữu là ông T, nên giao dịch dân sự thuê nhà để kinh doanh giữa ông P với bà T phù hợp với quy định tại Điều 483 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Ông P và bà T thống nhất nợ tiền thuê là 9.000.000 đồng. Do bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận nên ông P khởi kiện là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận. Căn cứ vào Điều 489 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Hội đồng xét xử buộc bà T có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền 9.000.000 đồng.

Về phương thức thanh toán sẽ được xem xét ở giai đoạn thi hành án.

[3] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử buộc bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 450.000 đồng (số tiền phải trả là 9.000.000 đồng x 5%). Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, nên ông P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và ông P được nhận tiền tạm ứng án phí đã nộp là 525.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 483, Điều 489 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Tấn P về số tiền 12.000.000 đồng.

- Buộc bà Trần Thị Bích T có nghĩa vụ trả cho ông Tạ Tấn P số tiền 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng).

- Về án phí:

+ Ông Tạ Tấn P được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 525.000 đồng theo Biên lai thu số 0002629 ngày 04 tháng 5 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.X.

+ Bà Trần Thị Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 450.000 đồng.

- Về nghĩa vụ thi hành án:

+ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

+ Về hướng dẫn thi hành án dân sự: 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 thoả 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.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND TP. L.X;
- Chi cục THA TP. L. X;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án và văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Ngọc Phi