

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số : 33/2020/DS-ST
Ngày : 19-8-2020.
V/V “tranh chấp hợp đồng thuê
khoán tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Trí

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Bon.

Ông Lê Quốc Tiết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Phạm Minh Vũ- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 01/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2020/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị S.

Ông Châu Văn S.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, ông S: Ông Lê Văn L. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Bùi Phi H.

Bà Lê Thị Kim N.

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà Đoàn Thị Phương D. Địa chỉ: đường Nguyễn Đình C, phường 1, thành phố A, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19-12-2019 của ông Châu Văn S, bà Trương Thị S và quá trình giải quyết vụ án ông Lê Văn L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 09/10/2016 ông S, bà S có thỏa thuận với ông Bùi Phi H, bà Lê Thị Kim N ký hợp đồng thuê một phần thửa đất số 185, tờ bản đồ số 34, diện tích 413m² có chiều ngang là 6m, chiều dài khoảng 40m, do bà S đứng tên quyền sử dụng đất để ông H và bà N buôn bán phở. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 05 năm ((thời hạn thuê tính từ ngày 25/10/2016 đến ngày 25/10/2021 (AL)), giá thuê 01 tháng là 1.500.000 đồng tính năm đầu tiên, năm thứ hai trở đi tăng giá thuê nhà lên theo thời giá từng năm tiếp theo. Ngày 25/10/2019 (AL) ông S yêu cầu ông H, bà N thỏa thuận lại giá thuê nhà mới là 7.000.000 đồng/tháng (giá do các công ty đang thuê hiện nay) thì ông H, bà N không đồng ý, yêu cầu giữ nguyên giá cũ.

Nay ông S, bà S yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

Yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê khoán nhà, đất với ông H, bà N.

Buộc ông H, bà N tháo dỡ tài sản của ông H, bà N đi nơi khác để trả đất cho ông S, bà S.

Buộc ông H, bà N phải trả tiếp tiền thuê nhà mỗi tháng là 7.000.000 đồng từ ngày 25/10/2019 cho đến khi ông H, bà N chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Ông S, bà S thống nhất với kết quả định giá. Ông S, bà S không đồng ý yêu cầu phân tố của ông H, bà N. Đối với chi phí di dời là 15.000.000 đồng do ông H yêu cầu thì ông S, bà S đồng ý.

Tại phiên tòa ông L trình bày:

Ông S, bà S yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản với ông H, bà N.

Ông S, bà S đồng ý thanh toán số tiền là 180.000.000 đồng cho ông H, bà N và ông S, bà S được quyền sở hữu toàn bộ tài sản theo định giá. Ông H, bà N tự di dời tài sản cá nhân đi nơi khác trong 20 ngày kể từ ngày 19/8/2020.

Thời gian, phương thức thanh toán: Chậm nhất đến ngày 29/8/2020, ông S, bà S phải liên đới thanh toán cho ông H, bà N với số tiền là 180.000.000 đồng.

Ông S, bà S tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

Án phí mỗi bên chịu ½ mức án phí theo quy định.

Ông S, bà S không yêu cầu ông H, bà N phải thanh toán số tiền thuê từ ngày 25/10/2019 đến ngày 19/8/2020.

Ông Bùi Phi H là bị đơn trình bày: Ngày 09/10/2016 (AL) ông S có thỏa thuận với ông ký hợp đồng thuê một phần thửa đất 185, tờ bản đồ số 34, diện tích 413m² có chiều ngang là 6m, chiều dài khoảng 40m, do bà Suốt đứng tên quyền sử dụng đất để ông và bà N buôn bán phở. Hai bên thỏa thuận thời hạn thuê là 05 năm ((thời hạn thuê tính từ ngày 25/10/2016 đến ngày 25/10/2021 (AL)), giá 01 tháng là 1.500.000 đồng tính năm đầu tiên, từ năm thứ 02 trở đi ông S tăng giá thuê là 1.800.000 đồng/tháng, năm thứ 03 là 2.000.000 đồng/tháng.

Ngày 25/10/2019 (AL) ông S có liên lạc yêu cầu ông, bà N thỏa thuận lại giá thuê nhà mới là 7.000.000 đồng/tháng (giá do các công ty đang thuê) thì ông, bà N không đồng ý, yêu cầu giữ nguyên giá cũ.

Nay trước yêu cầu của ông S, bà S thì ông, bà N không đồng ý. Ông, bà N yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê khoán tài sản trên cho đến khi hết hạn hợp đồng thuê, giá mỗi tháng là 3.000.000 đồng.

Trường hợp phải chấm dứt hợp đồng thuê trên, ông và bà N yêu cầu ông S, bà S phải thanh toán tiền mất thu nhập cho ông, bà N là 17 tháng x 7.500.000 đồng/tháng = 127.500.000 đồng (tạm tính từ tháng 7 năm 2020 cho đến khi kết thúc hợp đồng thuê nhà).

Tại phiên tòa ông H trình bày:

Ông, bà N đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo yêu cầu của ông S, bà S.

Ông S, bà S phải thanh toán số tiền là 180.000.000 đồng cho ông, bà N trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 19/8/2020, ông S, bà S được sở hữu toàn bộ tài sản theo định giá. Ông, bà N tự di dời các tài sản cá nhân đi nơi khác trong 01 tháng kể từ ngày 19/8/2020.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông S, bà S chịu.

Án phí mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ mức án phí theo quy định.

Ông, bà N rút yêu cầu phản tố đối với ông S, bà S về yêu cầu thanh toán với số tiền mất thu nhập.

Bà Đoàn Thị Phương D là người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày:
Qua lời trình bày và yêu cầu của ông H, bà thống nhất, bà không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Người tiến hành tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi giải quyết vụ án dân sự Thẩm phán tuân thủ các quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Những người tham gia phiên tòa: Các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ông S, bà S yêu cầu ông H, bà N chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản là nhà và đất, ông H, bà N đồng ý. Ông S, bà S phải liên đới thanh toán cho ông H, bà N số tiền là 180.000.000 đồng và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản theo định giá. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện trả tiền thuê nhà của ông S, bà S chưa nộp tạm ứng án phí thì không xem xét.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông H, bà N về việc yêu cầu ông S, bà S thanh toán tiền mất thu nhập. Các đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ, cũng như không yêu cầu đưa thêm người tham gia tố tụng khác và không có yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ của vụ án và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền: Bà Trương Thị S, ông Châu Văn S khởi kiện ông Bùi Phi H, bà Lê Thị Kim N về việc “tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản” được quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

[2]. Về nội dung vụ án: Xét thấy tại phiên tòa các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Ông S, bà S yêu cầu ông H, bà N chấm dứt “hợp đồng thuê khoán tài sản” ông H, bà N đồng ý. Ông S, bà S đồng ý thanh toán số tiền là 180.000.000 đồng cho ông H, bà N, trong thời gian 10 ngày kể từ ngày 19/8/2020 và ông S, bà S được sở hữu toàn bộ tài sản gồm: 01 mái che, 01 nhà ở (quán phở), 01 nhà sau, 01 nhà nấu ăn, 01 chuồng gà, 01 cây vú sữa và 75m³ cát san lấp.

Ông H và bà N tự di dời các tài sản cá nhân đi nơi khác trong 01 tháng kể từ ngày 19/8/2020.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông S, bà S tự nguyện chịu là 4.500.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm hai bên thỏa thuận, mỗi bên chịu 50% mức án phí theo quy định. Do đó, nên cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện thanh toán tiền thuê nhà của ông S, bà S, do chưa nộp tạm ứng án phí nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông H, bà N về việc yêu cầu ông S, bà S thanh toán tiền mất thu nhập. Các đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định.

[3]. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.500.000 đồng, ông S, bà S tự nguyện chịu chi phí này (ông H, bà N đã nộp xong) theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông S, bà S phải liên đới hoàn trả cho ông H, bà N số tiền là 4.500.000 đồng.

[4]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành về toàn bộ nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp.

[5]. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm hai bên thỏa thuận, mỗi bên chịu 50% mức án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 218, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 422, 483, 484, 485, 486 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc “tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản” giữa ông S, bà S với ông H, bà N.

Tuyên bố, hợp đồng thuê khoán tài sản (theo giấy cho thuê đất lập ngày 09/10/2016) giữa ông S, bà S đối với ông H, bà N chấm dứt kể từ ngày 19/8/2020.

2. Về thời gian, phương thức thanh toán: Chậm nhất đến ngày 29/8/2020, ông S, bà S phải liên đới thanh toán cho ông H, bà N với số tiền là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

Ông S, bà S được sở hữu toàn bộ tài sản theo định giá gồm: 01 mái che, 01 nhà ở (quán phở), 01 nhà sau, 01 nhà nấu ăn, 01 chuồng gà, 01 cây vú sữa và 75m³ cát san lấp.

Chậm nhất đến ngày 19/9/2020, ông H, bà N tự di dời các tài sản cá nhân khác để giao trả căn nhà và đất cho ông S, bà S.

Đình chỉ yêu cầu phân tố của ông H, bà N về yêu cầu với ông S, bà S thanh toán tiền mất thu nhập. Các đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định.

3. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng), ông S, bà S tự nguyện chịu chi phí này (ông H, bà N đã nộp xong). Ông S, bà S phải liên đới hoàn trả cho ông H, bà N số tiền là 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hằng 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

4. Về án phí:

- Ông S, bà S phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng ((một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản) và số tiền là 4.500.000 đồng ((bốn triệu năm trăm nghìn đồng) theo số tiền ông S, bà S phải thanh toán cho ông H, bà N). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000200 ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Ông S, bà S phải liên đới nộp tiếp số tiền là 4.350.000 đồng (bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

- Ông H, bà N phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng ((một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản) và số tiền là 4.500.000 đồng ((bốn triệu năm trăm nghìn đồng), theo số tiền ông H, bà N được ông S, bà S thanh toán). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000335 ngày 11 tháng 3 năm 2020 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An. Ông H, bà N được nhận lại số tiền 2.300.000 đồng (hai triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí.

5. Về 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 tổng đạt hợp lệ.

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 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 huyện
- Chi cục THA dân sự huyện
- Các đương sự
- Lưu (hồ sơ, án văn)

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

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Bảo Trí