

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **08/2021/DS-ST**

Ngày: 08-7-2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê vườn Ca cao, trả tiền thuê vườn; bồi thường thiệt hại*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Kim Đó

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Đại Nghĩa

Ông Vũ Bá Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Quách Thị Khuyển

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T tham gia phiên tòa: ông Lê Trần Thọ - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2021 tại Tòa án nhân dân huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê vườn ca cao, trả tiền thuê vườn và bồi thường thiệt hại*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2021; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng C; sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: số 203 khu 4, ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1962. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/8/2019, bản tự khai ngày 30/9/2019; biên bản ghi lời khai ngày 16/10/2019 và các bản khai tiếp theo nguyên đơn ông Nguyễn trọng C trình bày:***

Ông C và ông Vũ Văn T là bạn bè quen biết.

Ngày 17/7/2018 ông C cho ông T thuê vườn ca cao, diện tích đất vườn ca cao là 6000m², cây ca cao được trồng từ năm 2010 đang cho trái thu hoạch, giá

cho thuê vườn là 10.000.000đ/năm (mười triệu đồng). Thời hạn thuê 03 năm. thời gian trả tiền thuê vườn vào ngày 15/3/2019 (âm lịch).

Việc cho thuê vườn ca cao có lập hợp đồng giấy tay ngày 17/7/2018, ông C và ông T cùng ký tên xác nhận, hợp đồng thuê vườn ca cao không có công chứng chứng thực.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng ký ngày 17/7/2018, sau khi nhận vườn ca cao quản lý ông T được quyền thu hoạch trái ca cao bán lấy tiền đồng thời có nghĩa vụ chăm sóc vườn, bón phân, tưới nước cho cây. Sau khi ký hợp đồng xong thì ông C đã giao vườn ca cao cho ông T quản lý để thu hoạch trái ca cao.

Trong thời gian quản lý vườn ông T đã hưởng hoa lợi từ việc thu hoạch trái ca cao bán cho hợp tác xã ca cao H với số tiền 19.699.000đ (mười chín triệu sáu trăm chín mươi chín ngàn đồng).

Nguyên nhân phát sinh tranh chấp: Theo thỏa thuận trong hợp đồng ký ngày 17/7/2018 ông T phải trả tiền thuê vườn 10.000.000đ vào ngày 15/3/2019, nhưng ông T không trả tiền đúng hạn như đã thỏa thuận, mặc dù trước đó ông C đã gọi điện thoại nhắc nhở nhưng ông T vẫn không thực hiện dẫn đến tranh chấp.

Ngày 18/03/2019, ông C đã lấy lại vườn ca cao để quản lý, chăm sóc hái trái ca cao cho đến ngày hôm nay.

Tại Tòa án ông C yêu cầu giải quyết hủy hợp đồng “biên bản làm thuê vườn ca cao” giấy tay ký ngày 17/7/2018, yêu cầu ông T phải trả cho ông C số tiền thuê vườn trong thời gian 08 tháng là 6.400.000đ (sáu triệu bốn trăm ngàn đồng), không yêu cầu tính lãi suất.

Đối với yêu cầu phải tố của ông T về việc bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng) bao gồm tiền công chăm sóc vườn 60.000.000đ; tiền phân bón thuốc trừ sâu 10.000.000đ; tiền thiệt hại thu nhập bị mất 10.000.000đ, ông C không đồng ý yêu cầu Tòa án xét xử.

Bị đơn ông Vũ Văn T trình bày: Về thời gian ký hợp đồng thuê vườn ca cao; giá thuê vườn 10.000.000đ/năm; thời hạn thuê 03 năm, ngày trả tiền thuê vườn vào ngày 18/3/2019, hợp đồng không có công chứng, chứng thực, theo ông Cự khai là đúng, ông T không bổ sung gì thêm.

Sau khi ký hợp đồng thuê vườn ca cao thì ông C đã giao vườn cho ông T quản lý, khi đó cây ca cao chưa có trái, đến cuối năm 2018 thì ông T mới thu hoạch được trái ca cao bán cho hợp tác xã Ca cao H với số tiền khoảng 8.000.000đ (tám triệu đồng).

Theo thỏa thuận trong hợp đồng ký ngày 17/7/2018 thì ông T phải trả tiền thuê vườn cho ông C số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) vào ngày 15/03/2019, do chưa có tiền để trả ông T có gọi điện cho ông Cự để xin hẹn đến ngày 19/3/2018 sẽ trả tiền thuê vườn nhưng ông C không đồng ý nên ngày 18/3/2019 ông C đã tự ý vào vườn để hái trái ca cao, ông T bắt được và báo cho ông an xã H đến giải quyết, nhưng sự việc không thành dẫn đến tranh chấp. Từ ngày 19/3/2019 ông T không còn quản lý và chăm sóc vườn ca cao, giao lại cho ông Cự quản lý vườn cho đến ngày hôm nay.

Tại tòa án ông T đồng ý hủy hợp đồng giấy tay ký ngày 17/7/2018, đồng ý trả số tiền thuê vườn 6.400.000đ (sáu triệu bốn trăm ngàn đồng) cho ông C. Đồng thời ông T có yêu cầu phản tố đối với ông C về việc bồi thường thiệt hại. Bởi vì, trong thời gian 08 (tám) tháng quản lý vườn ca cao ông T đã đầu tư phân bón cho cây trồng, bỏ công chăm sóc vườn, do ông C hủy hợp đồng trước thời hạn làm cho ông T bị mất thu nhập nên ông T yêu cầu ông C phải bồi thường thiệt hại cho ông T số tiền 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng) gồm tiền công chăm sóc vườn là 60.000.000đ; tiền phân bón 10.000.000đ; thu nhập bị mất 10.000.000đ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng quy định; đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật

- Về đường lối giải quyết vụ án:

Công nhận sự thỏa thuận giữa ông C và ông T đồng ý hủy hợp đồng thuê vườn ca cao ký ngày 17/7/2018. Ông T có nghĩa vụ trả cho ông C số tiền 6.400.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T về việc bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000đ đối với ông C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự; bị đơn ông Vũ Văn T có hộ khẩu thường trú tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật: Ông C cho ông T thuê vườn ca cao để hưởng hoa lợi, lợi tức từ việc thu nhập trái ca cao và có nghĩa vụ trả tiền thuê vườn cho ông, nên quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản sản quy định tại Điều 483 Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.3]. Về tư cách đương sự: Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xác định ông Nguyễn Trọng C là nguyên đơn; ông Vũ Văn T là bị đơn.

[2]. Về Nội dung:

Ngày 17/7/2018 ông C cho ông T thuê vườn ca cao, diện tích đất vườn ca cao là 6000m², cây ca cao được trồng từ năm 2010 đang cho trái thu hoạch, giá

cho thuê vườn là 10.000.000đ/năm (mười triệu đồng). Thời hạn thuê 03 năm, tiền thuê vườn trả vào ngày 15/3/2019 (âm lịch)

Việc cho thuê vườn ca cao có làm hợp đồng giấy tay ký ngày 17/7/2018, ông C và ông T cùng ký tên xác nhận. Trong thời gian thực hiện hợp đồng do ông T vi phạm không trả tiền thuê đúng hạn dẫn đến tranh chấp.

Bị đơn ông T có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn ông C về việc bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000đ, ông C không chấp nhận.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông C và bị đơn ông T đã thỏa thuận thống nhất ý kiến đồng ý hủy “ hợp đồng biên bản làm thuê vườn ca cao” giấy tay ký ngày 17/7/2018, ông T đồng ý trả cho ông C tiền thuê vườn trong 08 tháng là 6.400.000đ (sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

Xét sự thoả thuận giữa ông C và ông T là tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 205 Bộ luật tố tụng dân sự nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000đ (gồm tiền công chăm sóc vườn; tiền phân bón, thuốc trừ sâu, thu nhập bị mất) đối với nguyên đơn ông C.

Nhận thấy: Hợp đồng biên bản làm thuê vườn ca cao ký ngày 17/7/2018 giữa ông C và ông T, thực chất là hợp đồng cho thuê khoán tài sản là vườn ca cao giữa ông C và ông T.

Nội dung hợp đồng ký ngày 17/7/2018 thể hiện: Thời hạn thuê vườn là 03 năm; tiền thuê vườn 10.000.000đ/năm và được trả vào ngày 15/3/2019 (âm lịch), bên B (ông T) có nghĩa vụ chăm sóc, phân bón, tưới nước. Việc ông T không trả tiền thuê vườn đúng thời hạn dẫn đến tranh chấp.

Tại phiên tòa bị đơn ông T khai: Khi nhận vườn ca cao quản lý thì cây ca cao chưa cho trái nhiều, thu hoạch trái ca cao ít, bán chỉ được khoản 8.000.000đ (tám triệu đồng), mặt khác ông T đang khó khăn về kinh tế chưa có tiền trả đúng hạn cho ông C, mặc dù trước đó ông C đã gọi điện nhắc nhở, ông T có gọi điện cho ông C để xin gia hạn nhưng ông C không đồng ý. Khi xảy ra tranh chấp tại UBND xã H hòa giải ông T vẫn không trả tiền thuê vườn cho ông C.

Điều 488 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Trả tiền thuê khoán và phương thức trả.

Tại khoản 2 Điều 488 Bộ luật dân sự quy định “ Bên thuê khoán phải trả đủ tiền thuê khoán cho dù không khai thác công dụng tài sản thuê khoán”

Qua lời khai của ông T và đối chiếu với điều luật nêu trên ông T là người có lỗi không thực hiện trả tiền thuê vườn đúng hạn, làm cho hợp đồng thuê vườn ca cao ký ngày 17/7/2018 không được tiếp tục thực hiện. Mặt khác việc chăm sóc, phân bón, tưới nước là nghĩa vụ của ông T được hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng thuê vườn ngày 17/7/2018, thời gian ông T quản lý vườn cũng đã thu hoa lợi từ việc bán trái ca cao.

Về chứng cứ: Ông T cung cấp hóa đơn đề ngày 30/10/2020 có nội dung mua phân bón, thuốc trừ sâu với số tiền 10.700.000đ.

Xét hóa đơn mua phân bón, thuốc trừ sâu đề ngày 30/10/2020 ông T cung cấp sau khi phát sinh tranh chấp nên không có cơ sở chấp nhận. Cho nên việc ông T yêu cầu phản tố bồi thường tiền công chăm sóc vườn; tiền phân bón, thuốc trừ sâu, thu nhập bị mất với số tiền 80.000.000đ là không có cơ sở chấp nhận để buộc ông C phải trả số tiền nêu trên cho ông T.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên nên hội đồng xét xử chấp nhận

[5]. Về án phí: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 205; Điều 266; Điều 373 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ: Điều 483, 484; 485; 486; 487; 488; Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C và bị đơn ông Vũ Văn T về việc “ Tranh chấp hủy hợp đồng thuê vườn ca cao và trả tiền thuê vườn ca cao” .

Tuyên hủy: Hợp đồng biên bản thuê làm vườn ca cao ký ngày 17/7/2018, giữa ông Nguyễn Trọng C và Vũ Văn T.

Ông Vũ Văn T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trọng C tiền thuê vườn ca cao là 6.400.000đ (sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

Xử: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Vũ Văn T về việc bồi thường thiệt hại số tiền 80.000.000đ đối với nguyên đơn ông Nguyễn Trọng C.

2. Về án phí: Ông Vũ Văn T phải chịu 4.320.000đ (bốn triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006102, ngày 30/6/2020, ông T còn phải nộp thêm 2.320.000đ (hai triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng) là đủ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông C có đơn yêu cầu thi hành án ông T không trả cho ông C số tiền nói trên thì hàng tháng ông T còn phải chịu thêm lãi chậm trả với lãi suất theo quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND H. T;
- Thi hành án dân sự H. T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Kim Đó

