

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 59/2020/DS-PT

Ngày: 05 -5 -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 TỈNH BÌNH PHƯỚC

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Nguyễn Viết Hùng

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Bùi Thanh Thảo

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*
Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 25/2020/TLPT-DS ngày 07/02/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2020/QĐ-PT ngày 10/4/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Điều Tr, sinh năm 1982. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Điều Tr:

Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1978. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Bà Đào Thị H, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ban quản lý rừng phòng hộ Đ

Trụ sở: Thôn X, xã O, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H— chức vụ: Cán bộ phụ trách bộ phận nghiệp vụ Ban quản lý rừng phòng hộ Đ (có mặt)

- Bà Thị H1, sinh năm 1982. (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn M, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Thị H1 : Ông Nguyễn Minh Th, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn xác định ông Điều K, sinh năm 1951 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xác định ông Điều K không liên quan đến nội dung kháng cáo nên không triệu tập.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Đào Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Minh Th - người đại diện theo ủy quyền của Ông Điều Tr và Bà Thị H1 trình bày tại các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay như sau:

Vào năm 2009 (không nhớ ngày, tháng nào) do ông Tr bị bệnh nặng cần có tiền để chữa trị nên ông Tr cùng vợ là Thị H1 đến nhà ông Đỗ Văn M, vợ là Bà Đào Thị H để vay tiền chữa bệnh, lúc này do không có tiền mặt nên ông M, bà H cho vợ chồng ông Tr vay 01 cây vàng 9999, tính lãi 5%/tháng, hạn trả vào mùa mì (tức vào khoảng tháng 7/2009). Khi vay ông M có lập giấy vay và do ông M giữ giấy.

Tiếp theo vào ngày 27/12/2009 vợ chồng ông Tr tiếp tục vay của ông M, bà H số tiền 30.000.000 đồng cũng để lấy tiền đi chữa bệnh, tính lãi 5%/tháng, hạn trả vào ngày 27/12/2010. Lần vay này ông M cũng có viết giấy vay và do ông M giữ giấy.

Đối với hai khoản vay này vợ chồng ông Tr chưa trả được tiền gốc vay và tiền lãi cho ông M, bà H. Sự việc vay không có người làm chứng.

Vào ngày 27/12/2010 là ngày đến hạn trả số tiền vay 30 triệu đồng và 01 cây vàng 9999, tuy nhiên do vợ chồng ông Tr không có tiền trả nên tại nhà của ông Tr, ông M, bà H đe dọa, ép buộc vợ chồng ông Tr phải giao vườn đất của gia đình ông Tr cho ông M, bà H sử dụng. Do bị đe dọa nên vợ chồng ông Tr phải đồng ý giao vườn đất của gia đình khoảng 1,7 héc ta ở tại thôn Hai Căn, xã Phú Nghĩa, huyện B cho ông M, bà H thông qua hai hợp đồng:

- Hợp đồng thuê khoán đối với diện tích đất khoảng 1,5 héc ta tọa lạc tại thôn Hai Căn, xã Phú Nghĩa, diện tích đất này gồm 05 sào đất là đất nhận chuyển nhượng của ông Điều Kút và diện tích đất khoảng 01 héc ta do vợ chồng ông Tr khai phát thêm vào năm 2008. Trên đất có một số cây điều do vợ chồng ông Tr trồng năm 2008. Ông Tr viết giấy “giấy thuê Đ.trắng” (có nghĩa là giấy thuê đất trắng) với nội dung thời hạn thuê 30 năm, giá thuê là 65.000.000 đồng, sau đó buộc ông Tr và vợ Thị H1 ký tên vào giấy. Bên dưới giấy này ông M ghi thêm là ông Tr đã nhận đủ tiền 65.000.000 đồng tiền thuê khoán, nhưng thực ra ông Tr không nhận được số tiền nào cả mà là tiền ông M, bà H cầm trừ số vàng 01 cây 9999 đã cho ông Tr vay vào năm 2009 và tiền lãi suất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chiều ngang 30m, chiều dài khoảng 50m tọa lạc tại thôn Hai Căn, xã Phú Nghĩa. Trên đất có cây điều do vợ chồng ông Trtrồng năm 2007. Ông M viết giấy “giấy sang nhượng đất mặt tiền”, với giá 42.000.000 đồng, sau đó buộc ông Tr và vợ Thị H1 ký tên vào giấy. Trong giấy này ông M ghi thêm là ông Trđã nhận đủ tiền 42.000.000 đồng, nhưng thực ra ông Tr không nhận được số tiền nào cả mà là tiền ông M, bà H cân trừ số tiền 30.000.000 đồng ông M, bà H đã cho ông Trvay vào ngày 27/12/2009 và tiền lãi suất.

Đồng thời vào ngày 27/12/2010 ông M, bà H thỏa thuận với vợ chồng ông Trvề việc vợ chồng ông Tr được quyền chuộc lại 02 diện tích đất này khi có tiền.

Vợ chồng ông Trđã giao 02 diện tích đất này cho ông M, bà H sử dụng ngày 27/12/2010 cho đến nay.

Năm 2017 ông Tr , Bà Thị H1 có yêu cầu muốn chuộc lại 02 diện tích đất đã cho thuê khoán và chuyển nhượng thì Bà Đào Thị H không cho chuộc đất nữa, hoặc nếu chuộc thì chuộc cả 02 phần đất giá 600.000.000 đồng là quá cao so với giá đã thuê khoán và chuyển nhượng.

Nay ông Tryêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng thuê khoán theo “giấy thầu Đ.trắng” đã xác lập giữa vợ chồng ông Trvà ông M vào ngày 27/12/2010 với lý do khi xác lập hợp đồng thuê khoán ông Tr , Bà Thị H1 bị ông M ép buộc phải xác lập hợp đồng, đồng thời ông M thỏa thuận với ông Trkhi nào có tiền sẽ cho chuộc, nhưng năm 2017 ông Tr yêu cầu được chuộc lại đất thì bà H yêu cầu giá chuộc quá cao, dẫn đến ông Tr không có tiền để chuộc. Ngoài ra ông Tryêu cầu Bà Đào Thị H có nghĩa vụ trả lại ông Tr diện tích đất đã thuê khoán khi hợp đồng bị hủy bỏ.

Bị đơn Bà Đào Thị H trình bày tại các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa như sau:

Bà H và chồng là ông Đỗ Văn M , sinh năm 1974 (đã chết năm 2012), không có cho ông Tr , Bà Thị H1 vay số tiền 30.000.000 đồng và 01 cây vàng 9999 như ông Trtrình bày.

Vào ngày 27/12/2010 ông M xác lập với ông Tr , Bà Thị H1 01 hợp đồng thuê khoán đối với diện tích đất khoảng 1,5 héc ta tọa lạc tại thôn Hai Căn, xã Phú Nghĩa, huyện B , tỉnh Bình Phước. Thời hạn thuê khoán là 30 năm từ năm 2010 đến năm 2040, giá thuê khoán là 65.000.000 đồng. Diện tích đất 1,5 héc ta này khi đó là đất trắng, không có trồng cây gì trên đất, vợ chồng bà H được toàn quyền quyết định việc trồng cây trên đất. Khi đó Ông Điều Tr có viết giấy tay “giấy thầu Đ.trắng”, phía bên dưới giấy có Điều Tr, Thị H1, ông M ký tên vào giấy. Đồng thời phần cuối giấy ông Trghi thêm nội dung ông M đã giao đủ số tiền 65.000.000 đồng cho ông Tr . Số tiền 65.000.000 đồng này là tiền của bà H và ông Mười.

Bà H không có tham gia giao dịch, nhưng bà H đồng ý với việc thuê khoán này. Sau khi xác lập hợp đồng thuê khoán thì bà H và ông M cùng nhau quản lý, chăm sóc và trồng cây điều trên đất từ năm 2010, đến nay cây điều đã được 9 năm tuổi.

Theo bà H lúc xác lập hợp đồng thuê khoán thì không có thỏa thuận về việc ông Tr được quyền chuộc lại đất. Nhưng sau khi chồng bà H chết do bà H không có khả năng canh tác nên bà H có nói Thị H1 lấy đất lại làm thì Thị H1 nói cứ làm tiếp đi không có ai tranh chấp đâu, chứ Thị H1 không có muốn chuộc lại vườn.

Nay bà H đồng ý hủy bỏ hợp đồng thuê khoán với gia đình ông Tr nhưng ông Tr phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà số tiền hợp lý, thỏa đáng với công trông và chăm sóc của vợ chồng bà H.

Ông Phạm Văn H người đại diện theo ủy quyền của Ban quản lý rừng phòng hộ Đ trình bày:

Diện tích đất 13.574,5 m² tọa lạc tại thôn H, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước là đất lâm nghiệp thuộc tiểu khu 115 do Ban quản lý rừng phòng hộ Đ quản lý.

Việc tranh chấp hợp đồng thuê khoán giữa ông Tr và bà H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Diện tích đất tranh chấp người dân tự xâm lấn chiếm, nếu sau này Nhà nước có chủ trương thu hồi sẽ đối chiếu theo quy định hiện hành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điều K trình bày.

Ông K là chú của Bà Thị H1. Diện tích đất 0,5 héc ta tọa lạc tại thôn Hai Căn, xã Phú Nghĩa là đất ông K được Nhà nước cấp theo Chương trình 134 vào năm 2007. Sau khi được cấp thì ông K cho vợ chồng Bà Thị H1, ông Tr diện tích đất này, tuy nhiên khi lập văn bản thì thể hiện là chuyển nhượng đất theo giấy sang nhượng viết tay đề ngày 15/4/2008 khi cho là đất trắng. Sau này Điều Trung, Thị H1 có khai phát thêm diện tích đất tiếp giáp diện tích đất này, tổng cộng hai diện tích khoảng 1,5 héc ta. Do ông K đã cho Ông Điều Tr, Bà Thị H1 đất nên nay không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Điều Tr về yêu cầu hủy hợp đồng thuê khoán tài sản xác lập giữa Ông Điều Tr, bà Thị Hương và ông Đỗ Văn M, Bà Đào Thị H vào ngày 27/12/2010 theo “giấy thau Đ.trắng”

- Buộc Bà Đào Thị H trả lại Ông Điều Tr, bà Thị Hương diện tích đất đã nhận thuê khoán là 13.574,5 m² tọa lạc tại thôn Hai Căn, xã Phú Nghĩa, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất thuộc tiểu khu 115 do Ban quản lý rừng phòng hộ Đ quản lý.

Đất có tứ cận: Phía bắc giáp đất ông Điều Mông, phía nam giáp suối mùa, phía đông giáp suối mùa, phía tây giáp đất ông Điều Sơn.

Tài sản trên đất gồm có: 178 cây điều.

- Ông Điều Tr, Bà Thị H1 có nghĩa vụ trả cho Bà Đào Thị H số tiền tổng cộng 129.526.000 đồng.

2. Tạm giao Ông Điều Tr, Bà Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 13.574,5 m² tọa lạc tại thôn Hai Căn, xã Phú Nghĩa, huyện B, tỉnh Bình Phước cho đến khi cơ quan quản lý là Nông lâm trường Đ hoặc cơ quan có thẩm quyền có chủ trương, chính sách quyết định về việc sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 24/10/2019, bị đơn Bà Đào Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng buộc Ông Điều Tr, Bà Thị H1 phải tăng số tiền bồi thường thiệt hại, cụ thể yêu cầu Ông Điều Tr, Bà Thị H1 phải bồi thường cho bà H số tiền 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Điều Tr và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Thị H1 là Ông Nguyễn Minh Th với bị đơn Bà Đào Thị H thống nhất thỏa thuận tiền bồi thường thiệt hại của hợp đồng thuê khoán tài sản xác lập vào ngày 27/12/2010 theo “giấy thầu Đ.trắng” giữa Ông Điều Tr, Bà Thị H1 với Bà Đào Thị H, ông Đỗ Văn M (ông M đã chết) do bị hủy là 170.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các 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: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Điều Tr, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Thị H1 là Ông Nguyễn Minh Th với bị đơn Bà Đào Thị H thống nhất thỏa thuận số tiền bồi thường về việc hủy hợp đồng thuê khoán tài sản xác lập vào ngày 27/12/2010 theo “giấy thầu Đ.trắng” giữa Ông Điều Tr, Bà Thị H1 với Bà Đào Thị H, ông Đỗ Văn M (ông M đã chết) là 170.000.000 đồng và nguyên đơn Ông Điều Tr và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Thị H1 bồi thường cho bị đơn Bà Đào Thị H số tiền này.

Xét thấy, việc thỏa thuận của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc hay lừa dối và đúng theo quy định pháp luật. Do vậy, cần công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Ông Điều Tr, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Thị H1 (người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Minh Th) với bị đơn Bà Đào Thị H sửa án sơ thẩm lại cho phù hợp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ được chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Tr , Bà Thị H1 được chấp nhận nên bị đơn Bà Đào Thị H phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Án phí dân sự có giá ngạch ông Tr , Bà Thị H1 phải chịu đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ 8.500.000 đồng (170. 000.000 đồng x 5%).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm nên bị đơn Bà Đào Thị H không phải chịu.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ 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 Toà án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Đào Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2019/DS-ST ngày 11/10/2019 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

1.Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự nguyên đơn Ông Điều Tr, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Thị H1 với bị đơn Bà Đào Thị H về việc bồi thường do hủy hợp đồng thuê khoán tài sản xác lập vào ngày 27/12/2010 theo “giấy thầu Đ.trắng” giữa Ông Điều Tr, Bà Thị H1 với Bà Đào Thị H, ông Đỗ Văn M (ông M đã chết). Ông Điều Tr với Bà Thị H1 có nghĩa vụ trả cho Bà Đào Thị H tổng số tiền là 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng).

- Buộc Bà Đào Thị H trả lại Ông Điều Tr, Bà Thị H1 diện tích đất đã nhận thuê khoán là 13.574,5 m² tọa lạc tại thôn Hai Căn, xã Phú Nghĩa, huyện B , tỉnh Bình Phước. Đất thuộc tiểu khu 115 do Ban quản lý rừng phòng hộ Đ quản lý.

Đất có tứ cận: Phía bắc giáp đất ông Điều Mông, phía nam giáp suối mùa, phía đông giáp suối mùa, phía tây giáp đất ông Điều Sơn.

Tài sản trên đất gồm có: 178 cây điều.

2. Tạm giao Ông Điều Tr, Bà Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 13.574,5 m² tọa lạc tại thôn Hai Căn, xã Phú Nghĩa, huyện B , tỉnh Bình Phước cho đến khi cơ quan quản lý là Nông lâm trường Đ hoặc cơ quan có thẩm quyền có chủ trương, chính sách quyết định về việc sử dụng đất.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng cộng 24.175.277 đồng, ông Tr , Bà Thị H1 phải chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng 24.175.277 đồng Ông Nguyễn Minh Th đã nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Bà Đào Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng)

- Ông Điều Tr, Bà Thị H1 phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 8.500.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng ông Tr đã nộp theo biên lai thu tiền số 0018955 ngày 25/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B , tỉnh Bình Phước; còn lại số tiền 3.500.000 đồng, ông Tr , Bà Thị H1 phải tiếp tục nộp.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị H không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện B , tỉnh Bình Phước hoàn trả cho bà H số tiền 300.000 đồng bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0019039 ngày 04/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B , tỉnh Bình Phước.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện B ;
- VKSND huyện B ;
- Chi Cục THADS huyện B ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Viết Hùng

