

Bản án số: 115/2020/DS-PT
Ngày 23 - 7- 2020
V/v “Tranh chấp hợp đồng
thuê khoán tài sản”

**NH 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 Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Bà Đinh Thị Quý Chi

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và ngày 23 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 113/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản*”. Do Bản án số: 29/2019/DS-ST ngày 16/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2020/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đinh Văn H, sinh năm 1971 “có mặt”

Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967 “có mặt”

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

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

- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1974 “có mặt”

Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

- Bà Vũ Thị N, sinh năm: 1977 “vắng mặt” (đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T).

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

- Ông Điều Ph, sinh năm 1966 “có mặt”

- Bà Thị Gia R, sinh năm 1969 “có mặt”

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

- Ông Cao Văn Út A, sinh năm 1961 (đã chết)

Địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Văn Út A:

Anh Cao Văn Tr, sinh năm 1981 “vắng mặt”

Địa chỉ: Đội 5, ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Bà Phạm Thị M, sinh năm 1961 “vắng mặt”

Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

- Chị Cao Thị H, sinh năm 1979 “vắng mặt”

- Anh Cao Hồng Q, sinh năm 1988 “vắng mặt”

Cùng địa chỉ: Xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

- Ban quản lý rừng phòng hộ Đ.

Trụ sở: Thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1971- chức vụ: Phụ trách bộ phận nghiệp vụ Ban quản lý rừng phòng hộ Đ “vắng mặt”.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đinh Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đinh Văn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th cùng ý kiến trình bày:

Vào ngày 09/10/2016 vợ chồng ông bà có nhận thuê khoán diện tích đất vườn điều ước lượng khoảng 2 ha tại thôn 10, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị N với thời hạn thuê khoán từ mùa điều năm 2018 đến hết mùa điều năm 2020 (tức vào khoảng đầu tháng 1/2018 đến giữa tháng 4/2020) là 03 năm với giá 150.000.000 đồng (50.000.000 đồng/năm). Khi đó ông T có tự viết tay “giấy thuê vườn điều” đề ngày 09/10/2016, tôi H ký tên phần “người thuê vườn”, ông T, bà N ký tên phần “người cho thuê” và có người làm chứng sự việc anh Ngô Văn M cùng ký tên vào giấy. Giấy không có công chứng, chứng thực của Ủy ban xã. Tuy nhiên qua sử dụng đất thì ông bà đoán vườn điều chỉ khoảng 1,6 héc ta.

Nguồn gốc vườn điều là của vợ chồng ông Điều Ph, bà Thị Gia R là người ở cùng thôn và gần nhà với ông bà, ông Ph, bà Gia R cho ông Út A thuê vườn, sau đó ông Út A cho ông T thuê lại. Vợ chồng ông H đã giao đủ số tiền 150.000.000 đồng cho ông T, bà N và sử dụng vườn điều từ tháng 4/2017. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông bà chỉ thu được mùa điều năm 2018 được khoảng 1,1 tấn điều còn mùa điều năm 2019 và 2020 thì ông bà không được thu hoạch do vào tháng 4/2018 ông Điều Ph, bà Gia R lấy lại vườn điều khi vợ chồng ông H đang sử dụng và chuyển nhượng 1,2 ha đất cho chúng tôi theo “giấy bán vườn” đề ngày 01/5/2018, còn lại khoảng 04 sào đất thì ông Ph chia cho các con của ông sử dụng. Do vợ chồng ông Ph

tự nguyện bán vườn nên vợ chồng ông H đồng ý mua, hiện tại 1,2 ha vườn điều đang do vợ chồng ông bà quản lý, sử dụng từ ngày 01/5/2018.

Nay chúng ông H, bà Th yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thuê khoán đã lập ngày 09/10/2016 đã xác lập giữa ông bà và ông T, bà N, yêu cầu ông T, bà N trả lại số tiền 100.000.000 đồng tiền thuê khoán của các năm 2019, 2020 do không thu hoạch được và tiền lãi của số tiền 100.000.000 đồng tính từ ngày 12/02/2017 âm lịch cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vào ngày 09/10/2016 tôi có cho ông H, bà Th thuê khoán diện tích đất vườn điều khoảng 02 ha tại thôn 10, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước với thời hạn thuê khoán từ mùa điều năm 2018 đến hết mùa điều năm 2020 là 03 năm với giá 150.000.000 đồng. Đây là đất vườn điều của ông Điều Ph, bà Thị Gia R cho ông Cao Văn Út A thuê khoán, sau đó ông Út A cho ông thuê khoán lại với thời hạn từ năm 2013 đến năm 2020. Do ông T không có điều kiện canh tác nên khi còn đang trong thời hạn thuê khoán với ông Út A thì ông T cho vợ chồng ông H thuê khoán lại. Khi đó ông T có tự viết tay “giấy thầu vườn điều” đề ngày 09/10/2016, tôi ký tên phần “người cho thầu”, ông H ký tên phần “người thầu vườn” và có người làm chứng sự việc anh Ngô Văn M cùng ký tên vào giấy. Giấy không có công chứng, chứng thực của Ủy ban xã. Việc ông T nhận thuê khoán lại vườn từ ông Út và việc ông T cho ông H thuê khoán lại thì ông Điều Ph, bà Thị Gia R đều biết sự việc, nhưng đồng ý và không có ngăn cản gì.

Ông H, bà Th đã giao cho ông T đủ số tiền 150.000.000 đồng và ông cũng giao vườn điều này cho họ từ năm 2017. Trong thời hạn ông cho ông H thuê khoán thì do ông T đã nhận đủ tiền nên ông thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng. Tuy nhiên đến đầu năm 2019 thì ông T được biết ông Điều Ph, bà Gia R đã chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng ông H, bà Th, tuy dưới hình thức là chuyển nhượng nhưng thực ra là để ông H cản trừ số tiền vợ chồng ông Điều Ph vay của ông H và tiền lãi vay. Từ đó ông H khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng thuê khoán và buộc ông T bồi thường số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi thì ông T không đồng ý. Theo ông lỗi dẫn đến việc ông H không tiếp tục thuê khoán được cho đến hết hạn hợp đồng là do ông Ph bán vườn điều này lại cho ông H, chứ ông không có vi phạm gì, do đó ông không đồng ý trả cho ông H số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi.

Ngoài ra, vào ngày 19/12/2009, khi còn đang trong thời hạn ông Điều Ph cho ông Út A thuê khoán nhưng ông Điều Ph, bà Gia R có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1,6 ha của gia đình ông bà cho ông theo nội dung của “giấy hợp đồng thay đổi cây trồng” đề ngày 19/12/2009 với số tiền 70.000.000 đồng, số tiền 70.000.000 đồng này thì ông T phải trả cho ông Út A 60.000.000 đồng để thầu lại số năm về sau của ông Út A, còn lại 10.000.000 đồng ông T giao cho ông Ph, bà Gia R

để ông được quyền thay đổi loại cây trồng trên đất, ông Ph, bà Gia R và ông Út A đã giao vườn điều này cho ông sử dụng từ ngày 19/12/2009. Đồng thời vào ngày 24/2/2012, ông Ph, bà Gia R tiếp tục thỏa thuận cho ông thuê khoán vườn điều 1,6 ha này trong 02 năm từ 2021 đến 2022 sau khi hết thời hạn thuê khoán của ông Út A với giá 15.000.000 đồng, theo nội dung của giấy viết tay đề ngày 24/2/2012 mà ông T cung cấp.

Do đó ông T yêu cầu Tòa án tạm giao cho ông được quyền sử dụng đối với diện tích đất khoảng 1,6 ha nêu trên sau khi hết thời hạn ông H thuê khoán vào giữa tháng 4/2020 do ông T đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Điều Ph, bà Gia R theo nội dung của “giấy hợp đồng thay đổi cây trồng” đề ngày 19/12/2009.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Điều Ph, bà Thị Gia R trình bày:

Vợ chồng chúng tôi được bố mẹ để lại cho diện tích đất khoảng 2,2 ha tọa lạc tại thôn 10, xã Đắk Ô, huyện B, tỉnh Bình Phước. Nguồn gốc đất do bố mẹ khai hoang đất lâm phần từ khoảng trước năm 1990, đất thuộc quản lý của Ban quản lý rừng phòng hộ Đ. Sau khi được cho đất, trên diện tích đất này, chúng tôi trồng toàn bộ cây điều trên đất.

Năm 2007 chúng tôi thỏa thuận cho ông Cao Văn Út A thuê khoán lại vườn điều này của chúng tôi với thời hạn 11 năm, từ năm 2007 đến hết năm 2018 theo “giấy hợp đồng thuê vườn điều” năm 2008 đề ngày 13/7/2007, với giá thuê là 100.000.000 đồng. Ông Út A đã giao đủ tiền cho chúng tôi và chúng tôi đã giao vườn cho ông A sử dụng từ năm 2007. Khi đó cây điều 12 năm tuổi. Tuy nhiên sau khi nhận vườn và phát dọn, qua đo đạc ông Út A phát hiện đất chỉ khoảng 1,6 héc ta nên ông Út A báo lại chúng tôi về việc đất thiếu diện tích so với diện tích ghi trong giấy thuê thì chúng tôi có thỏa thuận bằng miệng với ông Út A là để bù vào việc đất thiếu thì chúng tôi cho ông A thuê thêm 02 năm nữa, từ năm 2018 đến năm 2020 mới phải trả lại vườn nhưng ông A không phải trả thêm tiền thuê, ông A đồng ý tiếp tục thuê.

Năm 2009 ông Út A thỏa thuận cho ông Nguyễn Văn T thuê khoán lại vườn điều này theo “giấy hợp đồng thuê vườn điều” ngày 02/7/2009 với giá 63.000.000 đồng. Khi ông Út A cho ông T thuê khoán lại vườn của chúng tôi thì khoảng vài năm sau chúng tôi có biết, tuy nhiên chúng tôi cũng đồng ý mà không ngăn cản gì.

Đồng thời vào ngày 24/2/2012 để cân trừ số tiền nợ 3.000.000 đồng và tiền lãi 2.000.000 đồng chúng tôi đã vay của ông T thì chúng tôi có thỏa thuận cho ông T thuê diện tích vườn điều này tiếp tục trong vòng 02 năm, từ năm 2021 đến 2022 sau khi hết hạn thuê của ông Út A.

Còn về phần ông T, tôi được biết vào năm 2016 ông T đã cho vợ chồng ông H, bà Th thuê lại vườn điều này của chúng tôi, với thời hạn thuê từ năm 2018 đến năm 2020, ông H và ông T có thông báo cho chúng tôi biết và chúng tôi đồng ý để ông H sử dụng đất.

Vào giữa tháng 4/2018 sau khi hết mùa điều năm 2018 thì chúng tôi lấy lại vườn điều này, do chúng tôi nghĩ trước đây chúng tôi có thỏa thuận miệng việc bù đất thiếu cho ông Út A bằng việc cho ông Út A thuê thêm từ năm 2018 đến năm 2020, tuy nhiên chỉ thỏa thuận bằng miệng nên không có hiệu lực. Đến ngày 01/5/2018 chúng tôi chuyển nhượng một phần diện tích vườn điều khoảng 1,2 héc ta cho ông H, bà Th để cân trừ số tiền 60.000.000 đồng và tiền lãi mà chúng tôi đã vay của ông H, bà Th từ trước đó. Tuy trong giấy sang nhượng đất ghi chúng tôi đã nhận đủ số tiền 524.000.000 đồng, nhưng thực ra chúng tôi không có được nhận số tiền nào cả. Chúng tôi đã giao vườn cho ông H, bà Th sử dụng từ ngày 01/5/2018. Việc chúng tôi lấy lại vườn và chuyển nhượng cho ông H, bà Th thì chúng tôi không có thông báo cho ông T biết, vì chúng tôi nghĩ là đất đã hết hạn hợp đồng với ông Út A nên chúng tôi lấy lại. Nay chúng tôi đề nghị được lấy lại vườn từ ông H, bà Th để canh tác do gia đình không còn đất sản xuất.

Ngoài ra theo lời trình bày của ông T cho rằng chúng tôi đã chuyển nhượng cho ông T toàn bộ diện tích đất 1,6 héc ta vào ngày 19/12/2009 là không đúng, vì diện tích đất này khi đó đang trong thời hạn tôi cho ông Út A thuê, đến tháng 7/2009 ông Út A cho ông T thuê lại, do chúng tôi có biết việc này nên vào ngày 19/12/2009 khi ông T đang sử dụng đất thì giữa chúng tôi và ông T có lập giấy “giấy hợp đồng thay đổi cây trồng” để ông T được quyền thay đổi cây trồng trên diện tích đất 1,6 héc ta của chúng tôi mà ông T đang sử dụng thông qua hợp đồng thuê khoán từ ông Út A để chúng tôi lấy số tiền 10.000.000 đồng của ông T, ngoài ra chúng tôi không thỏa thuận nội dung về việc chuyển nhượng đất cho ông T, ông Điều Ph có đại diện ký tên vào giấy nhưng do không rành chữ nên không biết nội dung của giấy viết những gì. Do đó nay ông T yêu cầu chúng tôi giao vườn cho ông T vì cho rằng chúng tôi bán vườn cho ông T vào ngày 19/12/2009 là không có thật, chúng tôi không đồng ý giao vườn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Văn Út A trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 25/4/2019:

Vào ngày 13/7/2007, ông Điều Ph thỏa thuận cho tôi thuê khoán lại vườn điều với thời hạn 11 năm, từ năm 2007 đến hết năm 2018 theo “giấy hợp đồng thuê vườn điều” năm 2008, với giá thuê là 100.000.000 đồng. Tôi đã giao đủ tiền cho ông Ph và nhận vườn sử dụng từ năm 2007. Khi đó là vườn điều 12 năm tuổi. Diện tích đất này ghi trên các giấy thuê khoán là 2,2 héc ta, tuy nhiên sau khi nhận vườn và phát dọn, tôi đo tay thì phát hiện đất chỉ khoảng 1,6 héc ta và có người khác báo cho tôi biết là đất trên giấy tờ cấp cho ông Ph chỉ khoảng 1 héc ta, nên tôi có báo lại ông Ph về việc đất thiếu diện tích so với diện tích ghi trong giấy thuê thì ông Ph có thỏa thuận bằng miệng với tôi là để bù vào việc đất thiếu thì ông Ph cho tôi thuê thêm 02 năm nữa, từ năm 2018 đến năm 2020 mới phải trả lại vườn cho Điều Ph, và tôi không phải trả

thêm tiền thuê, nên tôi đồng ý tiếp tục thuê. Thời gian tôi thuê vườn thì tôi không trồng thêm cây mới gì cả.

Năm 2009 do tôi bị bệnh nặng không lao động được nên tôi đã cho ông Nguyễn Văn T thuê khoán lại vườn điều này theo “giấy hợp đồng thuê vườn điều” ngày 02/7/2009 với giá 63.000.000 đồng. Tuy trong giấy ghi là thuê 08 năm từ 2013 đến 2020 nhưng thực tế tôi đã giao vườn điều này cho ông T sử dụng từ năm 2009 sau khi tôi nhận đủ số tiền 63.000.000 đồng rồi.

Việc tôi cho ông T thuê lại vườn thì tôi không có báo cho ông Ph biết, vì tôi nghĩ là tôi cho ông T thuê lại trong thời hạn tôi thuê vườn của ông Ph nên không có tranh chấp hay ông Ph cũng sẽ không có ngăn cản gì cả. Tuy nhiên việc tôi cho ông T thuê lại vườn thì khoảng 5,6 năm sau ông Ph có biết sự việc nhưng ông Ph cũng đồng ý, không có đến tranh chấp hay nói gì tôi cả.

Đồng thời theo giấy viết tay đề ngày 24/2/2012 thì tôi được biết ngày 24/2/2012 ông Ph do cần tiền nên có thỏa thuận cho ông T thuê diện tích vườn điều nay tiếp tục trong vòng 02 năm, từ năm 2021 đến 2022.

Còn về phần ông T, tôi được biết vào năm 2016 ông T đã cho vợ chồng ông H, bà Th thuê lại vườn điều này của ông Ph, với thời hạn thuê từ năm 2017 đến năm 2020. Do đó hiện nay diện tích vườn điều này đang do vợ chồng ông H thuê khoán, sử dụng. Trong quá trình ông H thuê khoán, ông H đã mua lại vườn điều này của ông Ph bằng cách cản trừ tiền nợ mà ông Ph nợ ông H 60.000.000 đồng.

Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Văn Út A là anh Cao Văn Tr, bà Phạm Thị M, chị Cao Thị H, anh Cao Hồng Q có cùng ý kiến trình bày:

Việc ông Út A xác lập hợp đồng thuê khoán vườn điều với ông Nguyễn Văn T thì chúng tôi không biết, nên không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Ông Phạm Văn H - người đại diện theo ủy quyền của Ban quản lý rừng phòng hộ Đ trình bày tại các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án:

Diện tích đất đang có tranh chấp giữa các đương sự ông H, ông T trong vụ án là đất lâm phần thuộc khoảng 5 tiểu khu 42 do Ban quản lý rừng phòng hộ Đ quản lý, đất tọa lạc tại thôn 10, xã Đăk Ô, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Việc tranh chấp hợp đồng thuê khoán giữa ông H và ông T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng ông Lưu Xuân Q trình bày:

Vào năm 2009 tại nhà ông Nguyễn Văn T, khi tôi đi ngang qua nhà thì ông T có gọi tôi vào nhờ tôi làm chứng sự việc ông T nhận thuê khoán lại đất vườn từ ông Cao Văn Út. Khi đó chỉ có ông T và ông Út ở đó. Khi đó tôi nghe ông Út và ông T nói là diện tích đất vườn điều này là đất của ông Điều Ph, ông Ph cho ông Út thuê khoán lại, và năm 2009 ông Út cho ông T thuê khoán lại. Khi đó ông T có đưa 01 giấy “giấy hợp đồng thay đổi cây trồng” đề ngày 19/12/2009, đã có chữ ký “bên bán” Điều Ph và chữ ký “bên mua” Nguyễn Văn T. Tôi đọc nội dung giấy thể hiện là việc thỏa thuận thay đổi cây trồng trên đất, nhưng cuối giấy lại ghi là “bên bán” và “bên mua” và lẽ ra là ông Út cho thuê khoán lại thì ông Út và ông T ký mà lại cho ông Ph ký, thì tôi có thắc mắc hỏi ông T và ông Út, thì ông Út chỉ nói là vườn của Phú nhưng cho ông Út thầu lại, nay ông Út cho ông T thầu lại. Do cũng là chỗ thân quen với ông T nên nể nang và do tôi thấy giấy đã có sẵn chữ ký của chủ vườn là ông Ph rồi nên tôi cũng ký tên bên dưới với tư cách là người làm chứng.

Người làm chứng ông Lê Cao Đ trình bày:

Vào năm 2009 tôi có mượn đất của người khác trồng cây mì, diện tích đất tôi mượn trồng mì gần bên diện tích đất ông T mua lại của người khác. Tôi có sang trò chuyện thì được ông T cho biết là đất này ông T mua lại của người khác, nhưng không nói là mua lại đất của ai. Trên diện tích đất này tôi thấy khi đó có trồng cây cà phê và cây điều. Thời gian tôi canh tác tại đó khoảng 01 năm, có khoảng 03 lần tôi sang chơi thì thấy ông T có chăm sóc, tưới cây, canh tác bình thường trên đất.

Đến năm 2019 ông T có đến nhờ tôi xác nhận việc ông T mua lại diện tích đất nêu trên thì tôi đồng ý xác nhận vào giấy “hợp đồng thay đổi cây trồng” đề ngày 19/12/2009, nội dung tôi xác nhận là tôi biết việc ông T nói mua lại đất của người khác, chứ việc ông T mua lại đất của ai, thỏa thuận cụ thể như thế nào thì tôi không chứng kiến.

Người làm chứng ông Ngô Văn M trình bày:

Vào ngày 09/10/2016 do là hàng xóm gần nhà của ông H và tôi cũng quen biết ông T nên ông H, ông T có nhờ tôi chứng kiến việc ông T cho ông H thầu lại diện tích đất của ông Điều Ph. Do là người quen của ông H, ông T và quen biết ông Điều Ph và tôi cũng biết về diện tích đất các bên thuê khoán nên tôi đồng ý làm chứng. Khi đó ông T đang thầu diện tích đất khoảng 1,6 ha của ông Điều Ph, còn trong thời hạn thầu nhưng vào ngày 9/10/2016 ông T thỏa thuận cho ông H thầu lại với giá 150.000.000 đồng, mỗi năm là 50.000.000 đồng, thời hạn thầu từ năm 2017 đến năm 2020. Diện tích đất tại thôn 10, xã Đăk Ô, là đất của ông Điều Ph sử dụng, tuy nhiên là đất lâm phần. Khi đó ông T có viết giấy tay “giấy thầu vườn điều” và ông T, ông H cùng ký tên vào giấy, tôi ký tên với tư cách người làm chứng. Số tiền 150.000.000 đồng thì ông H đã giao đầy đủ cho ông T và ông H sử dụng đất, thu hoạch từ mùa điều năm 2018.

Ngoài ra quá trình các bên sử dụng đất ra sao thì tôi không chứng kiến.

Người làm chứng ông Điều Ban trình bày:

Tôi có ký làm chứng tại 02 giấy viết tay sau: “Giấy hợp đồng thuê vườn điều” năm 2008 đề ngày 13/7/2007, nội dung ông Điều Ph, bà Gia R cho ông Út A, bà Xim thuê khoán vườn điều và giấy viết tay đề ngày 24/2/2012, tuy nhiên nội dung tôi chứng kiến thì đến nay tôi không nhớ gì cả.

Người làm chứng bà Vi Thị Th, ông Bùi Tiến H cùng trình bày:

Chúng tôi có sử dụng đất giáp ranh với diện tích đất hiện đang có tranh chấp, khi ông T nhờ các chủ đất giáp ranh ký xác nhận việc ông T đang sử dụng đất thì chúng tôi có ký tên vào giấy “hợp đồng thay đổi cây trồng” đề ngày 19/12/2009, tuy nhiên việc ông T sử dụng đất qua thông các hợp đồng nào, với ai thì chúng tôi không biết do không trực tiếp chứng kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/DS-ST ngày 16/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn H.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn H về yêu cầu hủy hợp đồng thuê khoán tài sản xác lập giữa ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị N và ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Th vào ngày 09/10/2016 theo “giấy thuê vườn điều”

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả lại cho ông H số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này từ ngày 12/02/2017 âm lịch đến khi giải quyết xong vụ án, với mức lãi 1,67%.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Văn T đối với ông Điều Ph, bà Thị Gia R về yêu cầu tạm giao cho ông T quyền sử dụng đối với diện tích đất 1,6 héc ta tọa lạc tại thôn 10, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước sau khi ông H kết thúc thời hạn thuê khoán mùa điều năm 2020.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/4/2020 nguyên đơn ông Đinh Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn H.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T không đồng ý trước yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn H.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 29/DS-ST ngày 16/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 232; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/3/2019, nguyên đơn ông Đinh Văn H cho rằng: Vào ngày 09/10/2016 vợ chồng ông H, bà Th xác lập hợp đồng thuê khoán đối với diện tích đất khoảng 1,6ha tọa lạc tại thôn 10, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T, thời hạn thuê khoán từ mùa điều năm 2018 đến hết mùa điều năm 2020, tức từ mùa điều năm 2018 đến hết mùa điều 2020 là kết thúc - là 03 năm với giá 150.000.000 đồng, tức 50.000.000 đồng/năm. Giữa các bên có lập giấy viết tay “Giấy thuê vườn điều”, các bên cùng ký tên vào giấy và có chữ ký người làm chứng sự việc ông Ngô Văn M. Quá trình thuê khoán thì ông H chỉ thu hoạch được mùa điều năm 2018, còn mùa vụ năm 2019 và 2020 thì ông H chưa được thu hoạch, do vào ngày 01/5/2018 chủ đất là ông Điều Ph, bà Gia R lấy lại vườn và thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng ông H. Như vậy, hợp đồng thuê khoán giữa ông H và ông T bị chấm dứt khi hết mùa điều năm 2018, còn mùa vụ điều năm 2019 và năm 2020 thì ông H không được thu hoạch theo hợp đồng thuê khoán. Nên ông H yêu cầu tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê khoán xác lập giữa ông H và ông T, buộc ông T phải trả cho ông H số tiền thuê khoán của 02 năm là 100.000.000 đồng và yêu cầu tính tiền lãi của số tiền này từ ngày 12/02/2017 âm lịch, do ông T có lỗi khi xác lập hợp đồng thuê khoán không đủ thời hạn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc, chủ sở hữu của đối tượng thuê khoán là số cây điều do ông Điều Ph, bà Thị Gia R trồng trên diện tích khoảng 1,6 ha là đất

lâm phần thuộc quản lý của Ban quản lý rừng phòng hộ Đ. Thời điểm vợ chồng ông Ph cho ông Cao Văn Út A thuê khoán và cho đến nay, Ban quản lý rừng phòng hộ Đ chưa có văn bản thu hồi đất cũng như chưa có văn bản chỉ đạo nào đối với đất, do đó ông Điều Ph, bà Thị Gia R có quyền đối với tài sản trên đất là vườn cây điều này, cụ thể là được quyền cho ông Út A thuê khoán vườn điều.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Điều Ph, bà Thị Gia R trình bày có cho ông Nguyễn Văn Út A thuê khoán từ năm 2007 đến năm 2018 theo “Giấy hợp đồng thuê vườn điều năm 2008”. Tuy nhiên, ông Cao văn Út A hiện đã chết nhưng có lời khai ngày 25/4/2019, cụ thể ông Út A trình bày “...Diện tích đất ghi trên các giấy thuê khoán là 2,2 ha, tuy nhiên sau khi nhận vườn và phát dọn, tôi đo tay thì phát hiện đất chỉ khoảng 1,6 ha và có người khác báo cho tôi biết là đất trên giấy tờ cấp cho ông Ph chỉ khoảng 01ha, nên tôi có báo lại ông Ph về việc đất thiếu diện tích so với diện tích ghi trong giấy thuê thì ông Ph có thỏa thuận bằng miệng với tôi là để bù vào việc đất thiếu thì ông Ph cho tôi thuê thêm 02 năm nữa, từ năm 2018 đến năm 2020 mới phải trả lại vườn cho Điều Ph, và tôi không phải trả thêm tiền thuê, nên tôi đồng ý tiếp tục thuê”. Các biên bản ghi lời khai của Điều Ph và bà Thị Gia R ở cấp sơ thẩm cũng thể hiện về thời hạn cho thuê khoán vườn điều đến năm 2020. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Điều Ph, bà Gia R không thừa nhận có khai nội dung này vì ông bà không biết viết, biết đọc Tiếng Việt mà chỉ lãn tay. Xét thấy, ông Ph, bà Gia R là người dân tộc thiểu số, không biết đọc, viết tiếng Việt, trình độ nhận thức pháp luật còn hạn chế, nhưng khi lấy lời khai cấp sơ thẩm không có người chứng kiến là không đảm bảo khách quan. Do nội dung của hợp đồng về thời hạn thuê có mâu thuẫn, nếu ông Út A còn sống thì cần phải đối chất để làm rõ, nhưng do ông Út A đã chết nên không thể đối chất được. Vì vậy, cần căn cứ vào tài liệu “Giấy hợp đồng thuê vườn điều năm 2008” để xác định thời hạn hợp đồng thuê khoán giữa ông Điều Ph, bà Thị Gia R với ông Út A; Cụ thể thời hạn thuê từ mùa điều năm 2007 đến hết mùa điều năm 2018 là chấm dứt.

Theo điều 483 BLDS 2005 và điều 475 BLDS 2015 quy định về “ Cho thuê lại” “ Bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản của mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý”. Vào ngày 02/7/2009 ông Út A xác lập hợp đồng thuê khoán với ông Nguyễn Văn T để cho ông T thuê khoán lại vườn điều 1,6 ha của ông Điều Ph, bà Gia Rên. Thời hạn thuê khoán từ năm 2013 đến năm 2020. Khi giao kết hợp đồng ông Út A không hỏi ý kiến của ông Điều Ph và bà Gia Rên, tuy nhiên ông Điều Ph và bà Thị Gia R có biết việc ông Út A cho ông T thuê lại nhưng không phản đối vì nghĩ rằng thời hạn thuê chỉ đến hết mùa điều năm 2018 là chấm dứt nên ông bà lấy lại và chuyển nhượng cho ông H, bà Th. Xét thấy, nội dung mà ông Út A cam kết cho ông T thuê lại đến năm 2020 là vượt quá nội dung cam kết ban đầu giữa ông Út A với ông Điều Ph (chỉ đến 2018 chấm dứt) là vi phạm quy định của pháp luật và đạo đức xã hội nên bị vô hiệu một phần theo quy định tại Điều 123 và Điều 130 BLDS 2015. Cụ

thể, phần vô hiệu là phần cam kết nội dung thời hạn cho thuê lại từ mùa điều năm 2019 đến năm 2020.

Từ phân tích trên dẫn đến hợp đồng thuê khoán đối với diện tích đất khoảng 1,6 ha tọa lạc tại thôn 10, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước giữa bị đơn ông Nguyễn Văn T với vợ chồng ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Th xác lập vào ngày 09/10/2016 với thời hạn thuê khoán từ mùa điều năm 2018 đến hết mùa điều năm 2020 cũng bị vô hiệu một phần theo quy định tại Điều 123 và Điều 130 BLDS năm 2015, phần vô hiệu là phần cam kết nội dung thời hạn cho thuê lại từ mùa điều năm 2019 đến năm 2020.

Hậu quả pháp lý của phần hợp đồng bị vô hiệu được giải quyết theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Cụ thể, ông T phải trả lại cho ông H số tiền 100.000.000 đồng, tương ứng với số tiền thuê khoán của hai mùa điều năm 2019, 2020. Về yêu cầu tính lãi, không được xem xét. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 16 tháng 04 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên ông H không phải chịu nên bị đơn ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả lại cho ông H số tiền 700.000 đồng (Bảy trăm nghìn đồng) là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Đối với yêu cầu khởi kiện về hủy hợp đồng thuê khoán của nguyên đơn ông Đinh Văn H được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự phúc thẩm có giá ngạch là 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

- Ông T phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận theo quy định của pháp luật là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nH dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử. Tuy nhiên xét thấy không cần thiết để hủy án mà chỉ cần sửa bản án là đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Văn H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 480, 482, 491, 483, 501, 503 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều, 117, 122, 123, 130, 131, 474, 475, 483, 485, 492, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn H.

- Hủy một phần hợp đồng thuê khoán tài sản xác lập giữa ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị N và ông Đinh Văn H, bà Nguyễn Thị Th vào ngày 09/10/2016 theo “Giấy thầu vườn điều”. Cụ thể, phần vô hiệu là phần cam kết nội dung thời hạn cho thuê lại từ mùa điều năm 2019 đến năm 2020.

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho ông Đinh Văn H số tiền 100.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với số tiền 100.000.000 đồng của nguyên đơn ông Đinh Văn H.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền của mình thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm chậm thanh toán, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Văn T đối với ông Điều Ph, bà Thị Gia R về yêu cầu tạm giao cho ông T quyền sử dụng đối với diện tích đất 1,6 ha tọa lạc tại thôn 10, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước sau khi ông H kết thúc thời hạn thuê khoán mùa điều năm 2020.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 700.000 đồng nguyên đơn ông H không phải chịu. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả lại cho ông H số tiền 700.000 đồng (Bảy trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Đinh Văn H số tiền 3.516.000 đồng (Ba triệu năm trăm mười sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019694, quyền số 000374 ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án số 0019022 ngày 17/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 9.700.000 đồng (Chín triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019022 ngày 17/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

5.Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đinh Văn H không phải chịu. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà ông H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019202, ngày 04 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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 dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

(Đã ký)

Bùi Thanh Thảo