

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 – ĐẮK LẮK**

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

Bản án số:14/2026/DS-ST

Ngày: 01 - 4 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Năng Quân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Độ

2. Ông Lưu Văn Toàn

- Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thị Hòa - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Trương Công Luật - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 46/2025/TLST-DS, ngày 14/3/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:16/2026/QĐXX-ST, ngày 03 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trương Văn T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Ch, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số 185 Lê Quý Đ, phường T, tỉnh Đắk Lắk. (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/9/2025). Có mặt

2. *Bị đơn:* Bà Lưu Thị Th, sinh năm 1954. Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tiến Th, sinh năm 1981. Địa chỉ: Hẻm 123 Trần Quý C, phường B, tỉnh Đắk Lắk. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2025). Địa chỉ hiện nay: 306 Nguyễn Tất Th, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

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

3.1. Chị Bùi Thị Bích T, sinh năm 1994. Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

3.2. Chị Bùi Thị Bích Th, sinh năm 1986. Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

3.3. Chị Bùi Thị Bích Th, sinh năm 1985. Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

3.4. Anh Bùi Xuân Th, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn 3, xã B, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Tiến Th, sinh năm 1981. Địa chỉ: Hẻm 123 Trần Quý C, phường B, tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ hiện nay: 306 Nguyễn Tất Th, phường B, tỉnh Đắk Lắk. (Theo các văn bản ủy quyền ngày 13/11/2025, ngày 14/11/2025 và ngày 15/11/2025). Có mặt

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lương Văn V. Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

4.2. Ông Võ Trường Đ. Địa chỉ: Thôn 1A, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

4.3. Ông Trương Thanh T. Địa chỉ: Thôn 5B, xã E, tỉnh Đắk Lắk; chỗ ở hiện nay: Thôn 1A, xã E, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 04 tháng 3 năm 2025, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Mai Ch trình bày:

Ngày 05/10/2023 ông Trương Văn T có ký “Giấy hợp đồng làm vườn” với bà Lưu Thị Th hai bên chỉ viết giấy tay không được công chứng, chứng thực theo quy định, theo nội dung hợp đồng thì ông Trương Văn T có nghĩa vụ chăm sóc vườn cây trên phần diện tích đất khoảng 01 ha (10.000m²), tại thôn 1, xã Ea Ral (nay là thôn 1A, xã Ea Drăng), tỉnh Đắk Lắk, thời hạn hợp đồng là 04 năm (từ ngày 05/10/2023 đến ngày 05/10/2027), thời điểm ký hợp đồng các bên không kiểm đếm số lượng các loại cây trồng là bao nhiêu, quá trình chăm sóc vườn cây ông T không biết số lượng các loại cây như thế nào. Sau khi ký hợp đồng hai bên thỏa thuận trong năm 2023 bà Lưu Thị Th là người trực tiếp thu hoạch sản lượng, bắt đầu từ năm 2024 bà T giao vườn cho ông T chăm sóc, thu hoạch sản lượng hoa lợi, lợi tức đồng thời thỏa thuận và thống nhất mỗi năm thu hoạch hoa lợi, lợi tức từ cây trồng sẽ chia theo tỷ lệ 4/6 (cụ thể, ông T hưởng 60%, bà Th hưởng 40%). Trong năm 2024 ông T đã nhận và đầu tư, chăm sóc vườn cây và thu hoạch hoa lợi, lợi tức từ vườn cây tổng thành tiền 155.000.000 đồng và 450 kg cà phê nhân xô (chia theo tỷ lệ ông T được hưởng số tiền 93.000.000 đồng và 270 kg cà phê nhân xô, bà Th được hưởng số tiền 62.000.000 đồng và 180kg cà phê nhân xô), sản lượng hoa lợi, lợi tức trong năm 2024 hai bên đã chia xong, không có ý kiến hay tranh chấp gì. Sau khi thu hoạch xong mùa vụ năm 2024 thì xảy ra tranh chấp và đầu tháng 02 năm 2025 bà Th và bà T tự ý lấy lại vườn cây và chấp dứt hợp đồng, đồng thời bà

T đã thông về việc chấp dứt hợp đồng làm vườn với ông T. Vì vậy, ông Trương Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc bà Lưu Thị Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng làm vườn được ký kết giữa ông Trương Văn T với bà Lưu Thị Th ngày 05/10/2023.

2. Buộc bà Lưu Thị Th phải bồi thường thiệt hại phát sinh trong tương lai của 03 năm hợp đồng còn lại (năm 2025, 2026 và năm 2027) cụ thể số tiền 93.000.000 đồng trong năm 2024 mà ông T được hưởng x 03 năm = 279.000.000 đồng và số lượng 270kg cà phê nhân xô trong năm 2024 ông T được hưởng x 03 năm = 810 kg cà phê nhân xô.

Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Lưu Thị Th phải tiếp tục thực hiện “Giấy hợp đồng làm vườn” ngày 05/10/2023.

Ngoài ra, không yêu cầu giải quyết nội dung gì thêm và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tiến Th trình bày:

Ngày 05/10/2023 bà Lưu Thị Th có ký hợp đồng làm vườn với ông Trương Văn T diện tích khoảng 01 ha (10.000m²), tại thôn 1, xã Ea Ral (nay là thôn 1A, xã Ea Drăng), mục đích để thuê ông T trông coi và chăm sóc vườn cây chứ không phải ký hợp đồng thuê khoán tài sản, việc ký hợp đồng do một mình bà Th thực hiện, bà T và thành viên trong hộ gia đình không biết và không đồng ý. Sau khi bà Th tự ý ký kết hợp đồng chăm sóc vườn cây với ông T thì bà Bùi Thị Bích T là chủ một phần vườn cây và thành viên trong hộ gia đình không biết sự việc nên bà Th và bà T đã thông báo cho ông T biết và yêu cầu ông T chấm dứt hợp đồng làm vườn với bà Th, đồng thời yêu cầu ông T giao lại vườn cây cho bà T và các thành viên trong gia đình bà Th quản lý, sử dụng, đến đầu tháng 02 năm 2025 ông T trả lại vườn cây và diện tích đất cho hộ gia đình bà Th và bà T quản lý, sử dụng cho đến nay. Sản lượng thu hoạch trong năm 2024 ông T cho rằng đã chia hoa lợi, lợi tức cho bà Th số tiền 62.000.000 đồng và 180kg cà phê nhân xô là không đúng sự thật và không có căn cứ vì trong năm 2024 ông T tự thu hoạch hoa lợi, lợi tức từ vườn cây không thông báo cho bà Th biết về sản lượng thu được là bao nhiêu, đồng thời ông T không phân chia sản lượng theo thỏa thuận cho bà Th như ông T đã trình bày, do đó đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T. Ngoài ra, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 17/11/2025 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Bích T và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tiến Th trình bày:

Vườn cây mà bà Lưu Thị Th tự ý ký hợp đồng làm vườn với ông Trương

Văn T có một phần tài sản riêng và thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Bùi Thị Bạch T cụ thể thửa đất số 23, tờ bản đồ số 106, diện tích 8367,4m² tại thôn 1, xã Ea Ral (nay là thôn 1A, xã Ea Drăng), tỉnh Đắk Lắk; còn thửa đất số 127, tờ bản đồ 04, diện tích 1800m² được cấp cho hộ bà Lưu Thị Th. Khi bà Th ký hợp đồng làm vườn với ông T thì bà T và các thành viên trong hộ gia đình không biết, đồng thời bà Th và ông T không thông báo cho bà T, đến đầu tháng 02 năm 2025 bà T và các thành viên trong hộ gia đình bà Th biết được sự việc trên, bà T đã thông báo về việc chấm dứt hợp đồng làm vườn cho ông T biết. Nay bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy hợp đồng làm vườn” được ký kết giữa bà Lưu Thị Th với ông Trương Văn T ngày 05/10/2023 vô hiệu vì tài sản trên là tài sản riêng của bà T và các thành viên trong hộ gia đình bà Th. Ngoài ra, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì vườn cây giao khoán ông T đã giao trả lại cho bà T và hộ gia đình bà Th quản lý, sử dụng từ tháng 02 năm 2025 cho đến nay.

- Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Bích Th, chị Bùi Thị Bích Th và anh Bùi Xuân Th là ông Nguyễn Tiến Th trình bày:

Việc bà Lưu Thị Th tự ký hợp đồng làm vườn với ông Trương Văn T ngày 05/10/2023 thì bà Bùi Thị Bích Th, bà Bùi Thị Bích Th và ông Bùi Xuân Th không biết, đồng thời cũng không đồng ý và ủy quyền cho bà Th ký hợp đồng làm vườn với ông T, diện tích đất ông T chăm sóc vườn cây có một phần diện tích 8367,4m² thuộc quyền quản lý, sử dụng riêng bà Bùi Thị Bích T và phần diện tích 1800m² được cấp cho hộ gia đình bà Th. Nay bà Th, bà Th và ông Th thống nhất với nội dung yêu cầu của bà Th và bà T đã trình bày ở trên. Ngoài ra, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Người làm chứng ông Lưu Văn V trình bày: Ngày 05/10/2023 ông Trương Văn T có gặp và trao đổi với tôi về việc ông T muốn nhận canh tác, chăm sóc để thu hoa lợi từ phần vườn cây trên mảnh đất của gia đình bà Lưu Thị Th và ông T đã nhờ tôi viết giúp hợp đồng làm vườn để ông T và bà Th ký. Nội dung trong hợp đồng do ông T đọc cho tôi viết, quá trình viết hợp đồng tôi không thấy ông T đưa tiền cọc hoặc một khoản tiền nào cho bà Th. Trong nội dung hợp đồng có ghi hợp đồng này được lập thành 02 bản mỗi bên giữ một bản để làm chứng, nhưng thực chất tôi chỉ viết một bản. Bản hợp đồng sau khi ký kết thì do ông T cất giữ, sau đó ông T mang về và nói đi pho to cho bà T giữ một bản. Mùa vụ năm 2024 tôi biết ông T đã thu hoạch hoa lợi trên vườn cây của gia đình bà Th và phân chia cho ông T 60%, còn 40% cho bà Th đến ngày 12/02/2025 giữa ông T với bà Th xảy ra mâu thuẫn. Ngoài ra, tôi không biết gì thêm.

- Người làm chứng ông Võ Trường Đ trình bày: Trong khoảng thời gian từ năm 2024 đến nay gia đình bà Lưu Thị Th có thuê tôi hỗ trợ tưới tiêu và chăm bón một số cây trồng trên mảnh đất mà ông Trương Văn T nhận hợp đồng canh tác vì lý do gia đình bà Th phát hiện cây trồng trên đất xuất hiện dấu hiệu hư hại, đuối sức

và thiếu nước do không được chăm sóc kịp thời. Trong quá trình bà Th nhờ tôi hỗ trợ chăm sóc những cây bị hư hại do không được chăm sóc thì tôi xác nhận một số cây đã chết như cà phê, sầu riêng do thiếu sự chăm sóc. Trong năm 2024 ông Trương Văn T là người thu hoạch hoa lợi trên mảnh vườn của gia đình bà Lưu Thị Th.

- Người làm chứng ông Trương Thanh T trình bày: Ngày 05/10/2023 bố vợ tôi là ông Trương Văn T có nhận khoán làm vườn với bà Lưu Thị Th với diện tích khoảng 08 sào, thời gian làm vườn là 04 năm từ năm 2023 đến năm 2027, hai bên thỏa thuận phân chia theo tỷ lệ 4/6 (ông T 60%, bà Th 40%), thỉnh thoảng tôi có phụ giúp chăm sóc vườn cây. Hết mùa vụ năm 2024 tôi được biết ông T đã phân chia cho bà Th số tiền 62.000.000 đồng và 180kg cà phê nhân, còn ông T hưởng 93.000.000 đồng và 270 kg cà phê nhân.

Đầu năm 2025 ông T đã tái đầu tư vườn cây khoảng 80.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến đầu tháng 02 năm 2025 bà Th đã tự ý chấm dứt hợp đồng và đòi lại vườn cây không cho ông T nhận khoán nữa, nên ông T khởi kiện bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết, bản thân tôi không liên quan đến nội dung vụ án mà ông đang khởi kiện bà Th.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu cho các đương sự biết. Tuy nhiên, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự; Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 158 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T về việc:

1. Yêu cầu bà Lưu Thị Th phải bồi thường thiệt hại cho ông Trương Văn T số tiền 279.000.000 đồng và 810 kg cà phê nhân xô.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bà Lưu Thị Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng làm vườn ngày 05/10/2023.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Bích T về việc yêu cầu tuyên bố “Giấy hợp đồng làm vườn” ngày 05/10/2023 được ký kết giữa bà Lưu Thị Th với ông Trương Văn T là hợp đồng vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Văn T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tài sản tại chỗ 2.000.000 đồng ông Trương Văn T đã nộp đủ và đã chi phí xong.

- Ông Trương Văn T và bà Lưu Thị Th là người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Trả lại cho bà Bùi Thị Bích T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Đắk Lắk theo biên lai số 0004866, ngày 25/11/2025.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản”, bị đơn cư trú tại thôn 1A, xã Ea Drăng, tỉnh Đắk Lắk, nên Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tổ tụng dân sự và Điều 483 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5 và Điều 6 Nghị quyết số: 01/2025/NQ-HĐTP, ngày 27/6/2025 hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[2]. Về nội dung: Ông Trương Văn T khởi kiện buộc bà Lưu Thị Th phải tiếp tục thực hiện hợp đồng làm vườn ngày 05/10/2023 và buộc bà Lưu Thị Th phải bồi thường thiệt hại phát sinh trong tương lai của 03 năm hợp đồng còn lại (năm 2025, 2026 và năm 2027), cụ thể số tiền 93.000.000 đồng trong năm 2024 mà ông T được hưởng x 03 năm = 279.000.000 đồng và 270kg cà phê nhân trong năm 2024 ông T được hưởng x 03 năm = 810 kg cà phê nhân xô.

Tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Lưu Thị Th tiếp tục thực hiện “Giấy hợp đồng làm vườn” ngày 05/10/2023. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật, do đó căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2025, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bà Lưu Thị Th phải tiếp tục thực hiện “Giấy hợp đồng làm vườn” ngày 05/10/2023.

Căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2025, Hội đồng xét xử chỉ xem xét và giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T, xét thấy: Theo hồ sơ vụ án thể hiện ngày 05/10/2023 giữa bà Lưu Thị Th với ông Trương Văn T có giao kết “Giấy hợp đồng làm vườn” hợp đồng chỉ viết giấy tay không được công chứng, chứng thực. Theo nội dung của “Giấy hợp đồng làm vườn” thể hiện: Bà Lưu Thị Th (chủ vườn), ông Trương Văn T (người làm), ông T nhận làm trên diện tích 01ha

trong thời gian 4 năm từ ngày 05/10/2023 đến 05/10/2027, ăn chia theo tỷ lệ 4/6 (người làm hưởng 60%, chủ đất hưởng 40%) trên các loại cây trồng Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn trình bày: Sản lượng hoa lợi, lợi tức thu được từ vườn cây trong năm 2024 ông T đã phân chia theo thỏa thuận, cụ thể ông T được hưởng số tiền 93.000.000 đồng và 270 kg cà phê nhân xô, bà Th được hưởng số tiền 62.000.000 đồng và 180kg cà phê nhân xô; bị đơn trình bày: Sản lượng hoa lợi, lợi tức thu được từ vườn cây trong năm 2024 ông T tự thu hoạch không thông báo cho bà Th biết, đồng thời bà Th không được phân chia về hoa lợi, lợi tức như lời trình bày của ông T.

Xem xét lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đối chất giữa các đương sự về sản lượng hoa lợi, lợi tức thu được trong năm 2024 và cách phân chia theo tỷ lệ các bên đã thỏa thuận trong “Giấy hợp đồng làm vườn” ngoài lời trình bày nêu trên các đương sự không ai cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho ý kiến của mình là có căn cứ và hợp pháp. Tuy nhiên, các đương sự không có tranh chấp và yêu cầu gì về nội dung này, nên không xem xét giải quyết.

[4]. Về tính hợp pháp của “Giấy hợp đồng làm vườn” ngày 05/10/2023, xét thấy: Mặc dù, các bên ký hợp đồng làm vườn trên cơ sở tự nguyện, không ai ép buộc, hợp đồng được lập thành văn bản, tuy nhiên chủ thể tham gia giao dịch dân sự không đúng quy định của pháp luật bởi lẽ: Đối tượng của hợp đồng thuê khoán tài sản được ký kết giữa bà Th với ông T là vườn cây sầu riêng, bơ, cà phê, ổi ... thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 106, diện tích 8367,4m² là tài sản riêng của bà Bùi Thị Bích T và thửa đất số 127, tờ bản đồ số 04, diện tích 1800m² cấp cho hộ bà Lưu Thị Th. Mặt khác, tại “Giấy hợp đồng làm vườn” không có chữ ký, chữ viết của bà T và các thành trong hộ gia đình bà Th, đồng thời các chủ thể này không biết, không đồng ý và không ủy quyền cho bà Th ký “Giấy hợp đồng làm vườn” với ông T. Như vậy, việc bà Th tự ý ký “Giấy hợp đồng làm vườn” với ông T khi chưa được sự đồng ý hoặc ủy quyền của các chủ thể trên là vi phạm điều cấm của luật về chủ thể giao kết hợp đồng được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, nên “Giấy hợp đồng làm vườn” ngày 05/10/2023 bị vô hiệu từ thời điểm ký kết được quy định tại Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 do vi phạm điều cấm của luật.

[5]. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do “Giấy hợp đồng làm vườn” ngày 05/10/2023 bị vô hiệu từ thời điểm ký kết do vi phạm điều cấm của luật, nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự thể hiện: Trong năm 2024 ông T là người trực tiếp đầu tư, chăm sóc, khai thác và thu hoa lợi, lợi tức từ vườn cây. Sau khi thu hoạch xong mùa vụ năm 2024 thì đầu tháng 02 năm 2025 ông T đã

giao lại vườn cây cho bà T và hộ gia đình bà Th quản lý, sử dụng và canh tác cho đến nay, sau khi nhận lại vườn cây các đương sự không có ý kiến và yêu cầu bồi thường gì, nên không xem xét. Tuy nhiên, việc ông T dựa trên công thức lấy sản lượng và thu được của năm 2024 nhân cho 03 năm hợp đồng còn lại (năm 2025, 2026 và 2027) để yêu cầu bà Th bồi thường số tiền 279.000.000 đồng và 810 kg cà phê nhân xô là không có căn cứ, bởi lẽ: Trong 03 năm còn lại của hợp đồng ông T không bỏ công sức, chi phí để chăm sóc vườn cây, đồng thời ông T không chứng minh được thiệt hại thực tế đã xảy ra. Mặt khác, khi ký hợp đồng làm vườn ông T phải có trách nhiệm tìm hiểu tính hợp pháp của vườn cây thuộc quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của ai trước khi giao kết, nên ông T có lỗi 50%, còn bà Th phải hiểu rõ tính hợp pháp của vườn cây không thuộc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt của mình nhưng vẫn giao kết, nên bà Th có lỗi 50%, do đó lỗi dẫn đến hợp đồng làm vườn bị vô hiệu là ngang nhau (50/50). Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn T.

[6]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Bích T. Xét thấy, như đã phân tích và nhận định tại các đoạn [3], [4], [5] nêu trên. Mặc dù, các bên giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, không ai ép buộc, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hình thức hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, về chủ thể giao kết hợp đồng đã vi phạm điều cấm của luật bởi vì bà Lưu Thị Th không có quyền tự định đoạt vườn cây để ký hợp đồng làm vườn với ông Trương Văn T khi chưa được sự đồng ý hoặc ủy quyền của bà T và thành viên hộ gia đình nên “Giấy hợp đồng làm vườn” ngày 05/10/2023 bị vô hiệu từ thời điểm ký kết được quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Bích T là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[7]. Tại phiên tòa mặc dù Hội đồng xét xử đã giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu cho các đương sự, tuy nhiên ngoài những yêu cầu nêu trên các đương sự không ai yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên không xem xét giải quyết.

[8]. Ngày 13/4/2025 bà Lưu Thị Th nộp đơn trình bày ý kiến của mình có tiêu đề “Đơn yêu cầu phản tố”. Tuy nhiên, xem xét nội dung yêu cầu của bà Th, đồng thời căn cứ Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự xét thấy, đây không phải là đơn yêu cầu phản tố chỉ là ý kiến của bị đơn nhằm phản bác, phủ nhận, tranh luận lại yêu cầu của nguyên đơn, đồng thời bị đơn đã rút đơn trình bày trên, nên không xem xét.

[9]. Từ những nhận định và phân tích tại đoạn các [3], [4], [5], [6], [7] và [8] nêu trên, đồng thời đánh giá chứng cứ một cách khách quan, toàn diện, đầy đủ và sự liên quan giữa các chứng cứ với nhau, giá trị chứng minh của từng chứng cứ mà đương sự cung cấp. Hội đồng xét xử xét thấy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T về việc buộc bà Lưu Thị Th phải bồi thường thiệt

hại phát sinh trong tương lai của 03 năm hợp đồng còn lại (năm 2025, năm 2026 và năm 2027) tổng số tiền 279.000.000 đồng và 810 kg cà phê nhân xô.

Phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên cần chấp nhận.

[10]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Tình không được chấp nhận, nên ông Trương Văn T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

[11]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[11.1]. Do yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T không được chấp nhận, nên ông Trương Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Trương Văn T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

[11.2]. Do yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Bích T được chấp nhận, nên ông Trương Văn T và bà Lưu Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông T và bà Th là người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

[11.3]. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Bùi Thị Bích T đã nộp tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Đắk Lắk theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Về điều luật áp dụng:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019, 2020, 2022, 2023, 2024, 2025);

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 483, Điều 484, Điều 485, Điều 487, Điều 488, Điều 489, Điều 492 và Điều 493 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn T về việc buộc bà Lưu Thị Th phải bồi thường thiệt hại số tiền 279.000.000 đồng và 810 kg cà phê nhân xô.

2.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bà Lưu Thị Th phải tiếp tục thực hiện “Giấy hợp đồng làm vườn” ngày 05/10/2023 với ông Trương Văn T.

2.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Bích T về việc yêu cầu tuyên bố “Giấy hợp đồng làm vườn” ngày 05/10/2023 được ký kết giữa bà Lưu Thị Th với ông Trương Văn T là hợp đồng vô hiệu.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trương Văn T phải chịu số tiền 2.000.000 đồng, ông Trương Văn T đã nộp đủ số tiền trên và đã chi phí xong.

4. Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

4.1. Ông Trương Văn T và bà Lưu Thị Th là người cao tuổi, nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

4.2. Trả lại cho bà Bùi Thị Bích T số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Đắk Lắk theo biên lai số 0004866, ngày 25/11/2025.

5. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện KSND khu vực 9 - Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 9 - Đắk Lắk ;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Năng Quân