

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 233/2023/DS-PT

Ngày: 30-6-2023

“Tranh chấp Hợp đồng thuê
vườn và hợp đồng vay tài sản”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Thùy Trang;

2. Bà Trương Thị Tuyền.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Đoàn Thị Thủy Tiên, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 377/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê vườn và hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 441/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1960; cư trú tại: Tổ D, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Ông Vương Văn M, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ E, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ E, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị H – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28-6-2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Vương Văn M trình bày:

Ngày 28-02-2019, ông có cho bà Đỗ Thị H thuê 01 ha đất vườn, tại ấp T, xã T, huyện T. Trên đất ông đã trồng khoảng 320 cây mít thái và xen canh khoảng 300 cây quýt; thời hạn thuê là 05 năm, 20.000.000 đồng/năm. Từ ngày thuê đất vườn đến nay bà H chưa trả tiền thuê. Ông khởi kiện yêu cầu bà H trả lại đất vườn và tiền thuê đất 40.000.000 đồng/2 năm.

Tại cấp sơ thẩm, bà H đồng ý trả lại đất vườn cho ông M và ông M rút yêu cầu khởi kiện buộc bà H trả 40.000.000 đồng tiền thuê đất vườn.

Ông M không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc bà H yêu cầu ông M trả lại tiền vay; tiền cây giống, phân bón, tiền công chăm sóc tổng cộng là 453.545.000 đồng; vì ông cho bà H thuê đất vườn có sẵn cây trồng mít và quýt; bà H tự chăm sóc, thu hoạch trái bà H bán lấy tiền.

Theo đơn yêu cầu phản tố và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đỗ Thị H trình bày:

Ngày 28-02-2019, ông M lập hợp đồng cho bà thuê 01 ha đất vườn, nhưng hợp đồng này chỉ là hình thức, vì sợ con ông M tranh cãi không cho bà canh tác vườn mít, quýt. Cây quýt do ông M trồng nhưng sau đó ông M tự phá bỏ; riêng cây mít này là tiền của bà mua trồng khoảng tháng 10 năm 2018 (bút lục 88) nhưng chưa thu hoạch thì tranh chấp.

Bà đồng ý việc ông M rút một phần khởi kiện yêu cầu bà trả 40.000.000 đồng tiền thuê vườn/2 năm.

Bà đồng ý trả lại đất vườn mít cho ông M, nhưng bà có đơn phản tố yêu cầu ông M trả cho bà các khoản tổng cộng là 423.545.000 đồng, cụ thể: 136.000.000 đồng tiền vay; phân bón 125.045.000 đồng; mua cây mít giống (500 cây x 35.000 đồng/cây) 17.500.000 đồng; mướn người trồng mít giống 1.000.000 đồng; mướn công chăm sóc 02 năm là 144.000.000 đồng.

Bà rút một phần yêu cầu phản tố buộc ông M trả 500.000.000 đồng tiền bà chi phí nuôi mẹ và con của ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C trình bày: Phần đất vườn nêu trên là tài sản của riêng của ông M, bà không tranh chấp cũng không có ý kiến gì; do ông M quyết định.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị H yêu cầu ông Vương Văn M trả lại chi phí chăm sóc vườn, tiền phân bón bồi bổ đất.

Buộc ông Vương Văn M trả lại chi phí chăm sóc vườn, tiền phân bón bồi bổ đất là 25.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị H đối với ông Vương Văn M về tranh chấp tiền vay, tiền mua cây giống, một phần tiền công chăm sóc cây trồng trên đất, tiền phân bón bồi bổ đất, tổng số tiền là 398.545.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Vương Văn M buộc bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Vương Văn M tiền thuê đất 02 năm là 40.000.000 đồng và yêu cầu bà H trả lại phần đất diện tích 01 ha, đất thuộc thửa 345, tờ bản đồ 06, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00401, ngày 13/5/2005. Tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị H yêu cầu buộc ông Vương Văn M trả lại 500.000.000 đồng tiền chi phí nuôi mẹ và con của ông M.

Ngày 29-9-2022, bà Đỗ Thị H kháng cáo yêu cầu buộc ông M trả cho bà số tiền 423.545.000 đồng gồm tiền phân bón, công chăm sóc vườn cây, tiền nợ vay, tiền mua cây mít giống.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị H; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: ông Vương Văn M, bà Phạm Thị C vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị H, nhận thấy:

2.1. Xét hợp đồng thuê đất vườn: Ông M, bà H đều xác nhận ông bà có mối quan hệ quen biết, bà H đến vườn quýt, mít của ông M để phụ ông M chăm sóc

vườn; vì sợ con ông M tranh chấp không cho bà H canh tác vườn, nên ngày 28-02-2019, ông M, bà H có lập “Giấy Hợp đồng cho mượn vườn” với nội dung ông M cho bà H thuê vườn quýt và mít, thời hạn thuê 05 năm. Từ ngày thuê đất vườn đến nay bà H chưa trả tiền thuê.

Tại cấp sơ thẩm, ông M rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông M không yêu cầu bà H trả tiền thuê đất vườn 40.000.000 đồng/2 năm. Đồng thời, bà H đồng ý hủy bỏ “Giấy Hợp đồng cho mượn vườn” ghi ngày 28-02-2019 và tự nguyện trả lại đất vườn này cho bà H, nhưng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm chưa ghi nhận là thiếu sót, nên cấp phúc thẩm cần bổ sung.

2.2. Xét yêu cầu phản tố của bà H: bà H yêu cầu ông M trả cho bà H các khoản tổng cộng là 423.545.000 đồng, nhận thấy:

+ Đối với khoản tiền vay: bà H yêu cầu ông M trả cho bà H số tiền nợ vay 136.000.000 đồng nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông M đã vay của bà H số tiền 136.000.000 đồng này và ông M không thừa nhận có vay của bà H số tiền này; do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về khoản tiền vay là có căn cứ.

+ Đối với khoản tiền phân bón, cây giống, công chăm sóc vườn: bà H yêu cầu ông M trả cho bà H tiền cây giống, phân bón, chi phí chăm sóc vườn cây tổng cộng là 287.545.000 đồng, nhưng bà H không chứng minh được số tiền này bà H đã chi phí hợp lý cho từng khoản chi chăm sóc vườn cây này. Theo kết quả xác minh vườn mít có sẵn khoảng 350 cây mít, với tiền công chăm sóc từ 20 đến 25 triệu đồng/năm. Khi bà H đến đã có sẵn vườn quýt và cây mít trồng xen canh; thời gian đầu bà H và ông M cùng chăm sóc, sau đó ông M đi làm lái xe và phát sinh tranh chấp nên vườn cây bỏ hoang cho đến nay; do đó cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà H, buộc ông M trả cho bà H 25.000.000 đồng tiền chi phí chăm sóc vườn, tiền phân bón bồi bổ đất, là phù hợp. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

[3] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị H; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: bà H là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[5] 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:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị H.
3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào các 480; 482; 483, 463 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị H yêu cầu ông Vương Văn M trả lại chi phí chăm sóc vườn, tiền phân bón bồi bổ đất.

Buộc ông Vương Văn M có nghĩa vụ thanh toán (trả) cho bà Đỗ Thị H tiền chi phí chăm sóc vườn, tiền phân bón bồi bổ đất tổng cộng là 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị H đối với ông Vương Văn M về tranh chấp tiền vay, tiền mua giống cây trồng, một phần tiền chăm sóc cây trồng trên đất, tiền phân bón bồi bổ đất, tổng số tiền là 398.545.000 đồng.

3.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vương Văn M buộc bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Vương Văn M tiền thuê đất 02 năm là 40.000.000 đồng.

3.4. Ghi nhận bà Đỗ Thị H tự nguyện đồng ý hủy bỏ “Giấy Hợp đồng cho mượn vườn” ghi ngày 28-02-2023 và bà H tự nguyện trả lại phần đất có diện tích 10.000 m², thửa 345, tờ bản đồ 06, tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0040 403/QĐ-UB, ngày 13-5-2005 và toàn bộ tài sản, cây trồng có trên đất.

3.5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị H yêu cầu buộc ông Vương Văn M trả lại 500.000.000 đồng tiền chi phí nuôi mẹ và con của ông M.

3.6. 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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí thẩm định và định giá: Ông Vương Văn M phải chịu 1.000.000 đồng tiền thẩm định theo yêu cầu thẩm định của ông M, ghi nhận ông M đã nộp và

chi phí xong phần 1.000.000 đồng; bà Đỗ Thị H và ông Vương Văn M mỗi người phải chịu 1.250.000 đồng. Ghi nhận bà Đỗ Thị H đã nộp 2.500.000 đồng tiền tạm ứng. Ông Vương Văn M có trách nhiệm trả lại cho bà Đỗ Thị H 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Vương Văn M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.250.000 đồng. Khấu trừ số tiền án phí ông Vương Văn M đã nộp là 1.232.000 đồng theo Biên lai số 0002178 ngày 02-7-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Ông Vương Văn M còn phải nộp tiếp 18.000 (mười tám nghìn) đồng.

+ Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đỗ Thị H.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đỗ Thị H.

7. 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.

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

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND huyện Tân Châu;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn