

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 81/2019/DS-PT

Ngày: 30-7-2019

V/v “Tranh chấp Hợp đồng thuê
khoản tài sản trên đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hiệp

Ông Nguyễn Duy Hoài

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2019/TLPT - DS ngày 03 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp: “Hợp đồng thuê khoản tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2019/QĐ-PT ngày 03/7/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 102/2019/QĐ-PT ngày 18/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Xuân V, sinh năm: 1970, bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1975; cư trú tại thôn 1, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Văn Th, sinh năm: 1978; cư trú tại ấp P, xã Tr, huyện T, tỉnh N, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phương Đại Ng, sinh năm: 1983; cư trú tại số 11A, đường T (mặt sau), Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (*Văn bản ủy quyền số 9029, quyền số 35 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng A chứng thực ngày 27/9/2018*), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1980; cư trú tại ấp P, xã Tr, huyện T, tỉnh N, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phương Đại Ng, sinh năm: 1983; cư trú tại số 11A, đường T (mặt sau), Phường 4, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (*Văn bản ủy quyền số 9029, quyển số 35 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng A chứng thực ngày 27/9/2018*), có mặt.

2/ Ông Phạm Công Kh, sinh năm: 1958; cư trú tại số 07, đường Đ, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Phạm Văn Th – Bị đơn, Bà Nguyễn Thị Ngọc H – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 20/8/2018 của vợ chồng ông V, bà Th, lời trình bày tại các bản tự khai trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của bà Đàm Thị Ngọc H, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Vào ngày 12/7/2016 vợ chồng ông V, bà Th có ký hợp đồng thỏa thuận việc chăm sóc thu hoạch 03 vườn sầu riêng, chôm chôm tại thôn 01, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng với Ông Phạm Văn Th, 03 thửa thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông V, bà Th gồm thửa đất số 25, tờ bản đồ số 06, diện tích 16.850m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đỗ Văn Ch được hộ ông Nguyễn Xuân V sang lại và được Ủy ban nhân dân huyện H chứng nhận sang tên ngày 06/7/2001; thửa đất số 08, tờ bản đồ số 09, diện tích 38.768m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Xuân V do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 26/8/2004 và thửa đất tại lô A1, khoảnh 01, tiểu khu 591, diện tích 5,1 ha được Ban quản lý rừng phòng hộ N giao khoán cho Ông Phạm Công Kh, vợ chồng ông V, bà Th và ông Kh liên kết với nhau trồng chôm chôm và sầu riêng, tuy nhiên trong quá trình thực hiện ông Th, bà H đã vi phạm hợp đồng cụ thể:

Trên cả 03 vườn sầu riêng đều để cây sầu bệnh; tự ý cắt bỏ cây sầu riêng mà không được sự đồng ý của vợ chồng ông V, bà Th; không chôn hệ thống ống nước như thỏa thuận dẫn đến hệ thống ống nước bị mục nát, làm hư 05 máy tưới D24, hư 01 máy xịt thuốc. Tổng giá trị thiệt hại 480.000.000đ.

Nay vợ chồng ông V, bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thỏa thuận ngày 12/7/2016 và buộc ông Th bồi thường thiệt hại 480.000.000đ. Vụ sầu riêng năm 2018 vợ chồng ông Th, bà H trả tiền thuê không đúng với thỏa thuận trả tiền đầu vụ, hết vụ thu sầu riêng năm 2018 mới trả tiền cho vợ chồng ông, bà.

Trong quá trình tố tụng vợ chồng ông V, bà Th thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng thuê sau vụ thu sào riêng năm 2019 (31/5/2019) và không yêu cầu bồi thường.

Ngoài ra từ ngày 16/7/2018 đến ngày 24/9/2018 ông Th bỏ vườn không chăm sóc làm cho cây bị sâu bệnh, vợ chồng ông, bà phải tưới, bón phân, xịt thuốc. Đến ngày 25/9/2018 vợ chồng ông Th, bà H cho người vào ngăn chặn không cho vợ chồng ông, bà chăm sóc.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Phương Đại Ng, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng Ông Phạm Văn Th, Bà Nguyễn Thị Ngọc H, thì: Vào ngày 12/07/2016 hai bên đã giao kết “Hợp đồng thỏa thuận về việc chăm sóc thu hoạch vườn sào riêng”, giữa các bên đã ký hợp đồng, đã bàn giao vườn cây. Vợ chồng ông Th, bà H đã thực hiện nghĩa vụ của mình bằng việc thanh toán tiền năm 2018 cho vợ chồng ông V, bà Th 1.500.000.000đ và thực hiện nghĩa vụ chăm sóc vườn cây mỗi ngày thêm tươi tốt. Tuy nhiên gần đây vợ chồng ông V, bà Th đã tự ý đưa người vào gây khó khăn cho việc quản lý, chăm sóc vườn cây của ông Th, đi ngược với thỏa thuận ban đầu, dẫn đến vợ chồng ông Th, bà H lo lắng, lao động xao nhãng qua đó gây tổn thất lớn về kinh tế. Nay vợ chồng ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị Th khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng nói trên thì vợ chồng ông Th, bà H không đồng ý.

- Ông Phạm Công Kh trình bày: Năm 2000 hộ gia đình ông được Ban quản lý rừng phòng hộ N giao đất sản xuất trồng cây Lâm nghiệp. Do gia đình ở xa không quản lý được nên có ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân V, cư trú tại thôn 1, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng sử dụng thửa đất tại lô A1, khoảnh 1 T.K 591 với diện tích 5,1 ha, tại thôn 1, xã H, huyện Đ từ ngày 27/3/2001 cho đến nay. Theo thỏa thuận giữa hai bên thì việc sản xuất, canh tác ở diện tích khoảnh đất trên ông V hoàn toàn có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 01/2019/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2019 Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị Th.

Tuyên chấm dứt “Hợp đồng dân sự thuê khoán tài sản trên đất” giữa ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị Th với Ông Phạm Văn Th, Bà Nguyễn Thị Ngọc H kể từ sau vụ thu hoạch sào riêng năm 2019 (31/5/2019). Ông Th, bà H có nghĩa vụ thanh toán tiền đầu vụ thu sào riêng theo hợp đồng hai bên đã thỏa thuận.

Buộc Ông Phạm Văn Th, Bà Nguyễn Thị Ngọc H phải bàn giao các tài sản đầy đủ và đảm bảo cây phải xanh tốt, đầy đủ ống tưới nước, béc, máy cho ông Nguyễn Xuân V theo hợp đồng đã thỏa thuận ngày 12/7/2016.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu Ông Phạm Văn Th bồi thường thiệt hại 480.000.000đ.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 23/4/2019 vợ chồng ông Nguyễn Văn Thắng, Bà Nguyễn Thị Ngọc H kháng cáo không đồng ý với Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Phạm Văn Th và Ông Nguyễn Phương Đại Ng, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Th, bà H, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Vợ chồng ông V, bà Th đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc giữa vợ chồng ông V, bà Th và vợ chồng ông Th, bà H có ký hợp đồng thỏa thuận về việc chăm sóc, thu hoạch 03 vườn cây sầu riêng, chôm chôm tại thôn 1, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông V, bà Th cho rằng vợ chồng ông Th, bà H đã vi phạm các điều khoản của hợp đồng dẫn đến cây bị sâu bệnh và chết nên có đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Vợ chồng ông Th, bà H cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng do nguyên đơn tự ý đưa người vào gây khó khăn cho việc quản lý, chăm sóc vườn cây dẫn đến việc chăm sóc không được chu đáo, gây tổn thất lớn về kinh tế nên không đồng ý hủy bỏ hợp đồng thỏa thuận ngày 12/7/2016 nói trên nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là "*Tranh chấp Hợp đồng thuê khoán tài sản trên đất*" là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng việc giao kết hợp đồng thỏa thuận về việc chăm sóc 03 vườn sầu riêng, chôm chôm giữa vợ chồng ông V, bà Th và vợ chồng ông Th, bà H là có xảy ra trong thực tế. Theo hồ sơ thể hiện thì việc giao kết giữa các bên có thời hạn từ ngày 12/7/2016 đến ngày 30/8/2021 (chu kỳ 05 năm), tổng số tiền thuê là 7.200.000.000đ, thanh toán vào đầu vụ thu hoạch sầu riêng hằng năm. Hợp đồng đã được các bên ký kết và thực hiện, vợ chồng ông

Th, bà H đã thanh toán tiền theo hợp đồng hàng năm, mùa vụ năm 2019 cũng đã thanh toán xong. Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông Th, bà H đã vi phạm các điều khoản cụ thể như không chăm sóc cây chu đáo, không chôn hệ thống ống nước đúng thời hạn... nên làm cho cây bị bệnh và chết yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê khoán đã thỏa thuận còn bị đơn không đồng ý vì cho rằng mình không có lỗi.

[3] Xét thấy cấp sơ thẩm cho rằng do bị đơn có lỗi trong việc canh tác vườn sầu riêng đã thuê khoán, làm cây bị bệnh, là hư hỏng tài sản trên đất như ống tưới,... nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản trên đất là chưa có căn cứ vững chắc. Bởi lẽ theo Công văn số 1166/SNN-TTBVTV ngày 17/7/2019 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Lâm Đồng thì nguyên nhân phát sinh và phát triển mạnh bệnh trên vườn cây sầu riêng của ông V là do bào tử và sợi nấm *Phytophthora* sp. gây ra, điều kiện bệnh xì mủ sầu riêng phát sinh, phát triển mạnh trên vườn sầu riêng của ông V là bào tử và sợi nấm *Phytophthora* sp. tồn lưu trong đất và các vết bệnh trên thân cây, gặp điều kiện nhiệt độ không khí từ 16-32⁰C, độ ẩm không khí từ 80-90%, mưa kéo dài sẽ thuận lợi cho nấm *Phytophthora* sp. phát tán, lây lan gây bệnh, trong quá trình canh tác, chăm sóc cây sầu riêng không tạo tán, tỉa cành hợp lý,... Cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguyên nhân gây bệnh chủ yếu là gì nhưng lại cho rằng nguyên nhân chủ yếu là do vợ chồng ông Th, bà H không chăm sóc chu đáo dẫn đến cây bị sâu bệnh; chưa đánh giá đầy đủ nguyên nhân khách quan và chủ quan, đã tuyên chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản trên đất làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[4] Ngoài ra, cũng theo nội dung của Công văn số 1166/SNN-TTBVTV ngày 17/7/2019 nói trên, lịch thời vụ của cây sầu riêng trên địa bàn huyện H như sau: thời gian xuống giống: từ ngày 15/5 đến ngày 15/8 hàng năm, thời gian thu hoạch: từ tháng 7 đến tháng 9 hàng năm. Cấp sơ thẩm lại tuyên chấm dứt “Hợp đồng dân sự thuê khoán tài sản trên đất” giữa các bên kể từ sau vụ thu hoạch sầu riêng năm 2019 và ấn định ngày 31/5/2019 là không chính xác, trong khi đó bị đơn đã thanh toán tiền thuê khoán của niên vụ 2019 vào ngày 09/4/2019 (trước thời gian thu hoạch của mùa vụ năm 2019) dẫn đến sau ngày 31/5/2019, mặc dù Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật, bị đơn cho rằng nguyên đơn đã tổ chức thu hoạch sầu riêng trên phần đất mà bị đơn đang thuê khoán, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bên thuê; vấn đề này phát sinh sau khi cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, trong trường hợp hủy hợp đồng giữa các bên thì phải cần làm rõ có việc nguyên đơn tổ chức hái sầu riêng hay không, sản lượng thu hoạch, giá trị,... để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án được triệt để, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[5] Bên cạnh đó, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ công sức tôn tạo, chăm sóc, đầu tư cây trồng và vật tư trên đất của vợ chồng ông Th, bà H mà lại buộc bị đơn

phải phải bàn giao các tài sản đầy đủ và đảm bảo cây phải xanh tốt, đầy đủ ống tưới nước, béc, máy là không phù hợp, không đảm bảo tính khả thi trong thực tế, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[6] Theo hồ sơ thể hiện thì thửa đất thuộc lô A1, khoảnh 01, tiểu khu 591 có diện tích 5,1 ha được Ban quản lý rừng phòng hộ N giao khoán cho Ông Phạm Công Kh theo Hợp đồng giao khoán số 08/2008/HĐ ngày 12/3/2008, đã thanh lý theo Văn bản số 09/TL-BQL ngày 06/4/2016 tuy nhiên trong thời gian này ông Kh ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân V sử dụng, canh tác thửa đất này; cấp sơ thẩm không đưa Ban quản lý rừng phòng hộ N vào tham gia tố tụng, chưa làm việc với Ban quản lý rừng phòng hộ N để làm rõ hiện nay ai là người được giao quyền quản lý, sử dụng đất, ý kiến của Ban quản lý rừng phòng hộ N về việc tranh chấp giữa vợ chồng ông V, bà Th và vợ chồng ông Th, bà H là có thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[7] Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn có đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do quá trình canh tác các vườn sầu riêng nói trên đã làm hư hại tài sản và cây trồng trên đất với tổng số tiền là 100.940.000.000đ; vấn đề này chưa được đặt ra và giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm giải quyết nên cấp phúc thẩm không xem xét được.

[8] Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa xác minh, thu thập chứng cứ, làm rõ các vấn đề vừa nêu, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Lâm Đồng để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng: chi phí đo vẽ, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm (đã quyết toán xong) sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[10] Về án phí:

Do hủy án nên vợ chồng ông Th, bà H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Án phí Dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Khoản 3 Điều 29 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của vợ chồng Ông Phạm Văn Th, Bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Tuyên xử:

1/ Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Lâm Đồng về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê khoán tài sản trên đất” giữa nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Xuân V, bà Nguyễn Thị Th và bị đơn là Ông Phạm Văn Th, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị Ngọc H và Ông Phạm Công Kh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Lâm Đồng giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2/ Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2019/QĐ-BPKCTT ngày 07/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

3/ Về án phí:

Ông Phạm Văn Th được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0007707 ngày 03/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Nguyễn Thị Ngọc H được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0007720 ngày 28/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện H, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện H, tỉnh Lâm Đồng;
- Dương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Huỳnh Châu Thạch