

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN B
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: **01/2018/DS-ST**
Ngày: 29 - 01 - 2018
V/v tranh chấp: Hợp đồng thuê
khoán tài sản giữa ông L và vợ
chồng ông C, bà M.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B- TỈNH LÂM ĐỒNG
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Phan Thị Hà**
2. Bà **Lê Thị Sáu**

Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Quang Vũ** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Trương Thị Ngoan** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 107/2015/TLST- DS ngày 12 tháng 10 năm 2015 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng thuê khoán tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2018/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự.

* *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Tấn L** sinh năm: 1979

Địa chỉ cư trú: Thôn 6- xã X- huyện B- tỉnh Lâm Đồng.

* *Bị đơn:* Vợ chồng ông **Võ Văn C** sinh năm: 1968

và bà **Nguyễn Thị Cam M** sinh năm: 1970

Địa chỉ cư trú: Số 95- Tô 5- Thôn Y- xã P- huyện Q- tỉnh Lâm Đồng.

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

- Bà **Nguyễn Thị Ngọc H** sinh năm: 1985

Địa chỉ cư trú: Thôn 6- xã X- huyện B- tỉnh Lâm Đồng.

- Vợ chồng ông **Đinh Trọng T** sinh năm: 1979

và bà **Hồ Thị Mỹ D** sinh năm: 1978

Địa chỉ cư trú: Thôn 4- xã X- huyện B- tỉnh Lâm Đồng.

*(Vợ chồng ông L, bà H có mặt; Vợ chồng ông C, bà M
và vợ chồng ông T, bà D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01 tháng 9 năm 2015 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L trình bày:

Vào ngày 03/5/2015 vợ chồng ông L, bà H có đặt mua vườn sầu riêng của vợ chồng ông C, bà M tại thửa đất số 155, tờ bản đồ 60, diện tích 3.500 m², địa chỉ: Thôn 4- xã X- huyện B- Lâm Đồng mùa vụ 2015. Việc hợp đồng hai bên không lập giấy tờ mà chỉ thỏa thuận miệng vì tin tưởng nhau. Theo thỏa thuận thì vợ chồng ông L, bà H chăm sóc, bón phân và được toàn quyền thu hoạch sầu riêng mùa vụ năm 2015, hai bên thỏa thuận giá 5.000.000đ và vợ chồng ông L, bà H đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng ông C, bà M.

Vợ chồng ông L, bà H chăm sóc, bón phân sầu riêng đến ngày 17/8/2015 thì vợ chồng ông C, bà M làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông T, bà D. Tổng số tiền chăm sóc, phân bón là 17.600.000đ. Sau đó vợ chồng ông L, bà H thỏa thuận để được tiếp tục thu hoạch sầu riêng nhưng vợ chồng ông T, bà D không đồng ý. Vì các bên thương lượng không được nên đến ngày 05/10/2015 thì vợ chồng ông L, bà H yêu cầu Công an xã X vào vườn trên lập biên bản sự việc, kiểm tra số lượng sầu riêng trên đất.

Nay ông L yêu cầu vợ chồng ông C, bà M phải thanh toán lại cho vợ chồng ông số tiền sản lượng sầu riêng ước tính thu hoạch được trong mùa vụ năm 2015 gồm: Sầu riêng hạt: 1.000kg x 9.000đ/kg = 9.000.000đ; Sầu riêng Thái: 1.886kg x 40.000đ/kg = 75.440.000đ; Sầu riêng Ri 6: 1.113 kg x 20.000đ/kg = 22.260.000đ. Tổng cộng là 106.700.000đ.

Ông Nguyễn Tấn L yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 09/2015/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn vợ chồng ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị Cam M trình bày:

Vào khoảng tháng 5/2015 vợ chồng ông L vào thỏa thuận thu mua sầu riêng trên vườn của vợ chồng ông C, bà M. Hai bên thỏa thuận miệng mà không lập biên bản với giá 5.000.000đ. Vợ chồng ông L, bà H được toàn quyền thu hoạch sầu riêng trên thửa đất số 155, tờ bản đồ 60, diện tích 3.500m² tại địa chỉ: Thôn 4- xã X- huyện B- Lâm Đồng trong mùa vụ 2015. Việc chăm sóc sầu riêng trên thửa đất trên vẫn do vợ chồng ông C, bà M làm.

Đến ngày 17/8/2015 thì vợ chồng ông C, bà M lập hợp đồng sang nhượng toàn bộ thửa đất trên cho vợ chồng ông Đinh Trọng T, bà Hồ Thị Mỹ D với giá 330.000.000đ. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ nhưng chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông T, bà D đã nhận đất trên thực địa từ ngày lập hợp đồng và canh tác, thu hoạch sầu riêng trên thửa đất đó cho đến nay.

Thời gian từ khoảng tháng 05/2015 đến ngày 17/8/2015 thì thửa đất trên vẫn do vợ chồng ông C, bà M quản lý, sử dụng và chăm sóc cả phê, sầu riêng chứ không phải do vợ chồng ông L, bà H chăm sóc. Cũng thời gian trên thì sầu riêng đã vào vụ thu hoạch nên vợ chồng ông L, bà H có thu hoạch nhưng số lượng cụ thể là bao nhiêu thì vợ chồng ông C, bà M không biết.

Trên thửa đất trên thì vợ chồng ông C, bà M trồng khoảng 30 cây sầu riêng nhưng mùa vụ năm 2015 thì chỉ có khoảng 10 cây sầu riêng được thu hoạch. Việc công an xã X lập biên bản vào ngày 05/10/2015 xác định số lượng sầu riêng trên đất như trong biên bản là không đúng. Nên ông L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà M thanh toán sản lượng sầu riêng ước tính thu hoạch được trong mùa vụ năm 2015 là 106.700.000đ thì vợ chồng ông C,

bà M không đồng ý mà chỉ đồng ý thanh toán lại cho vợ chồng ông L, bà H số tiền 15.000.000đ, gồm 5.000.000đ tiền thỏa thuận thu mua sầu riêng và 10.000.000đ tiền công chăm sóc cây.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Đinh Trọng T và bà Hồ Thị Mỹ D trình bày:

Vào ngày 17/8/2015 thì vợ chồng ông T, bà D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà M toàn bộ thửa đất số 155, tờ bản đồ 60, diện tích 3.500 m², địa chỉ: Thôn 4- xã X- huyện B- Lâm Đồng với giá 330.000.000đ. Hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ nhưng chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông T, bà D đã nhận đất để canh tác kể từ ngày 17/8/2015.

Khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông T, bà D được vợ chồng ông C, bà M thông báo vườn đã cho vợ chồng ông L, bà H nhận khoán và thu hoạch sầu riêng mùa vụ năm 2015 nhưng khi gọi vợ chồng ông L, bà H lên để thỏa thuận thì vợ chồng ông L, bà H không lên.

Thời điểm vợ chồng ông T, bà D nhận đất thì trên thửa đất có khoảng 30 cây sầu riêng nhưng chỉ có khoảng 10 cây được thu hoạch. Vào ngày 05/10/2015 thì Công an xã X có vào vườn để lập biên bản vụ việc nhưng thời điểm đó vợ chồng ông T, bà D đã thu hoạch sầu riêng xong nên Công an lập biên bản với số lượng sầu riêng như trong biên bản là không chính xác. Do vậy vợ chồng ông T, bà D có mặt nhưng không ký vào biên bản. Từ khi nhận đất thì vợ chồng ông T, bà D thu hoạch bán được 12.000.000đ tiền sầu riêng mùa vụ năm 2015.

Vợ chồng ông T, bà D cho rằng việc mình mua đất của vợ chồng ông C, bà M thì được toàn quyền thu hoạch sầu riêng trên thửa đất và không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa vợ chồng ông L, bà H với vợ chồng ông C, bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Bà H hoàn toàn thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Nguyễn Tấn L. Bà H không bổ sung yêu cầu gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L đối với vợ chồng ông C, bà M. Buộc vợ chồng ông C, bà M phải bồi thường cho vợ chồng ông L, bà H số tiền 74.600.000đ (gồm 17.600.000đ tiền phân bón, công chăm sóc và 57.000.000đ tiền thu hoạch sầu riêng); Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời mà Tòa án đã áp dụng để đảm bảo cho việc thi hành án; Trả lại tiền thực hiện biện pháp bảo đảm cho ông L. Về án phí DSST đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Ông Nguyễn Tấn L có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc tranh chấp về hợp đồng thuê khoán tài sản với vợ chồng ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị Cam M. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Về nội dung:

Vào ngày 03/5/2015 vợ chồng ông L, bà H và vợ chồng ông C, bà M có thỏa thuận bằng miệng với nhau về việc thuê khoán toàn bộ cây sầu riêng tại thửa đất số 155, tờ bản đồ 60, diện tích 3.500 m², địa chỉ: Thôn 4- X- B- Lâm Đồng mùa vụ 2015. Theo thỏa thuận thì vợ chồng ông L, bà H chăm sóc, bón phân và được thu hoạch sầu riêng mùa vụ năm 2015. Hai bên thỏa thuận giá 5.000.000đ và vợ chồng ông L, bà H đã thanh toán đầy đủ tiền thuê cho vợ chồng ông C, bà M.

Xét về lỗi: Tháng 05/2015 vợ chồng ông C, bà M đã cho vợ chồng ông L, bà H thuê toàn bộ diện tích vườn để chăm sóc và thu hoạch sầu riêng mùa vụ năm 2015. Nhưng đến tháng 08/2015 khi mùa vụ sầu riêng chưa thu hoạch xong thì vợ chồng ông C, bà M lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho vợ chồng ông T, bà D nên hai bên đã xảy ra tranh chấp. Như vậy lỗi hoàn toàn là do vợ chồng ông C, bà M.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì thấy rằng:

Sau khi xảy ra tranh chấp, ngày 01/9/2015 ông L đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C, bà M phải bồi thường tổng số tiền là 74.600.000đ (gồm 17.600.000đ tiền phân bón, công chăm sóc và 57.000.000đ tiền thu hoạch sầu riêng). Ngày 05/10/2015 theo yêu cầu của vợ chồng ông L, bà H Công an xã X đã đến hiện trường lập biên bản vụ việc để xác định số lượng, sản lượng sầu riêng. Vì vậy, ngày 12/10/2015 ông L đã bổ sung yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C, bà M phải bồi thường tổng số tiền là 106.700.000đ. Theo lời trình bày của đương sự và xác nhận của vợ chồng ông L, bà H tại phiên tòa thì việc Công an xã X lập biên bản vụ việc sau khi sầu riêng trong vườn đã được thu hoạch xong nên việc Công an căn cứ vào số cuống sầu riêng bị cắt còn trên cây để tính sản lượng là không chính xác. Vì vậy, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận phần yêu cầu của vợ chồng ông L, bà H để buộc bồi thường theo Đơn khởi kiện ngày 01/9/2015 mà ông L đã yêu cầu là Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C, bà M phải bồi thường tổng số tiền là 74.600.000đ (gồm 17.600.000đ tiền phân bón, công chăm sóc và 57.000.000đ tiền thu hoạch sầu riêng).

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L đối với vợ chồng ông C, bà M. Buộc vợ chồng ông C, bà M phải bồi thường cho vợ chồng ông L, bà H số tiền 74.600.000đ (gồm 17.600.000đ tiền phân bón, công chăm sóc và 57.000.000đ tiền thu hoạch sầu riêng).

- Về việc áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2015/QĐ- BPKCTT ngày 12/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã phong tỏa tài sản là diện tích đất 3.500m² thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 60 tại Thôn 4, xã X, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Võ Văn C.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L được chấp nhận và tại phiên tòa ông L vẫn tiếp tục đề nghị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản nói trên để đảm bảo cho việc thi hành án. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa đề nghị Tòa án tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng. Vì vậy cần tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên để đảm bảo cho việc thi hành án là phù hợp và có cơ sở pháp luật.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/2015/QĐ-BPBD ngày 12/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trả lại cho ông L toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền 10.000.000đ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh B- Nam Lâm Đồng theo Tài khoản tiền gửi cá nhân số 5495205037351 ngày 12/10/2015.

- Về án phí:

Vụ kiện có giá ngạch, bị đơn vợ chồng ông C, bà M phải chịu tiền án phí DSST theo quy định của pháp luật. Cụ thể là: $74.600.000đ \times 5\% = 3.730.000đ$.

Ông L phải chịu tiền án phí DSST đối với số tiền không được chấp nhận theo quy định của pháp luật. Cụ thể là: $(106.700.000đ - 74.600.000đ) \times 5\% = 1.605.000đ$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 483 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án”.

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn L đối với vợ chồng ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị Cam M về việc “*Tranh chấp về hợp đồng thuê khoán tài sản*”.

- Buộc vợ chồng ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị Cam M phải có trách nhiệm bồi thường cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 74.600.000đ (*Bảy mươi tư triệu sáu trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật dân sự.

2- Về việc áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 09/2015/QĐ- BPKCTT ngày 12/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng: Phong tỏa tài sản là diện tích đất 3.500m² thuộc thửa đất số 155, tờ bản đồ số 60 tại Thôn 4, xã X, huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Võ Văn C để đảm bảo cho việc thi hành án.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/2015/QĐ-BPBD ngày 12/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Trả lại cho ông Nguyễn Tấn L toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền 10.000.000đ tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh B- Nam Lâm Đồng theo Tài khoản tiền gửi cá nhân số 5495205037351 ngày 12/10/2015.

3- Về án phí:

Vợ chồng ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị Cam M phải chịu 3.730.000đ (*Ba triệu bảy trăm ba mươi ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Tấn L phải chịu 1.605.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 2.667.500đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/0003485 ngày 12 tháng 10 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Ông Nguyễn Tấn L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.062.500đ (*Một triệu không trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng*).

4- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 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, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Đức Trường

