

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 183/2018/DS-PT
Ngày 13 tháng 6 năm 2018
Về việc: “Tranh chấp hợp đồng
thuê khoán tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Ngọt
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh
Ông Nguyễn Kim Tư

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Trúc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: ông Đoàn Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 89/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 115/2018/QĐPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự.

Nguyên đơn: Chị Lê Thị Hồng N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: số 443/14A, đường N, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn:

1. Ông Lê Hoàng D, sinh năm 1965.

2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1969.

Địa chỉ Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị P, ông Lê Hoàng D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/9/2016, bản tự khai và những lời trình bày tiếp theo tại phiên tòa, nguyên đơn chị Lê Thị Hồng N trình bày như sau:

Vào ngày 13/4/2013, chị và ông D, bà P có giao kết hợp đồng thuê khoán tài sản với nhau. Ông D, bà P được quyền chăm sóc, thu huê lợi từ cây nhãn xuống tại thửa đất số 1460, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.947m² do chị Lê Thị Hồng N đứng tên quyền sử dụng đất. Thời hạn hợp đồng thuê là 10 năm nhưng cho thêm 01 năm để cải tạo đất nên tổng thời gian thuê là 11 năm kể từ ngày 13/4/2013 đến 13/4/2024. Giá trị hợp đồng là 100.000.000 đồng/10 năm, chị N đã nhận đủ số tiền này và phía ông D, bà P cũng đã canh tác, hưởng huê lợi từ năm 2013 đến nay. Việc thỏa thuận có làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Khi giao nhận phần đất canh tác, hai bên không có lập biên bản đánh giá tình trạng hợp đồng thuê khoán theo quy định pháp luật. Do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên khoảng tháng 01/2016, chị có báo cho ông D, bà P để chấm dứt hợp đồng nhưng ông D, bà P không đồng ý.

Vì vậy, chị N khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản ngày 13/4/2013, buộc ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P trả lại cho chị thửa đất số 1460, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.947 m² tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Chị N đồng ý hoàn lại số tiền thuê hợp đồng ban đầu là 100.000.000 đồng, không tính tiền thuê qua các năm và chị cũng tự nguyện bồi thường các cây trồng, vật kiến trúc mà ông D, bà P có trồng, xây dựng thêm.

** Theo bản tự khai, các biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và những lời trình bày tiếp theo tại phiên tòa ông Lê Hoàng D trình bày như sau:*

Vào ngày 13/4/2013, ông và bà P có giao kết hợp đồng mua huê lợi nhãn xuống với chị N, thời hạn thuê là 10 năm, nhưng cho thêm một năm để cải tạo đất (từ 13/4/2013 đến 13/4/2024), giá trị hợp đồng là 100.000.000 đồng, thỏa thuận là 10.000.000 đồng/năm. Phía ông và bà P đã giao đủ tiền cho chị N. Khi giao nhận phần đất canh tác, hai bên không có lập biên bản đánh giá tình trạng hợp đồng thuê khoán theo quy định pháp luật. Vào đầu năm 2016, chị N đã báo cho ông việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng nhưng ông không đồng ý. Nay ông vẫn giữ ý kiến, không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản ngày 13/4/2013 và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Đối với ý kiến của chị N đồng ý bồi thường và hoàn lại số tiền thuê thì ông không có ý kiến.

** Theo bản tự khai, các biên bản lấy lời khai, đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và những lời trình bày tiếp theo tại phiên tòa bà Nguyễn Thị P trình bày như sau:*

Tôi thông nhất toàn bộ lời khai và ý kiến của ông D, tôi cũng không đồng ý với ý kiến của chị N, tôi yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê khoán tài sản ngày 13/4/2013 và cũng không có ý kiến gì về việc chị N bồi thường và hoàn lại số tiền thuê.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2018 đã tuyên như sau:

Áp dụng các Điều 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của chị Lê Thị Hồng N về “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản” đối với ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P.

Chấm dứt hợp đồng lập ngày 13/4/2013 giữa chị Lê Thị Hồng N và ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P.

2. Buộc ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chị Lê Thị Hồng N phần đất diện tích 3.947 m² trên thửa đất số 1460, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre và các loại cây trồng (106 cây nhãn quế 01 năm tuổi, 140 cây chanh 02 năm tuổi, 12 bụi chuối, 03 cây tắc 07 năm tuổi), vật kiến trúc (01 căn chòi gỗ tạp có kết cấu nền đất, cột gỗ tạp, vách lá, mái tole có kích thước 3 x 5,3 m = 15,9 m² còn lại 30% giá trị sử dụng) trên phần đất này theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16 tháng 11 năm 2017.

3. Ghi nhận sự tự nguyện chị Lê Thị Hồng N trả cho ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P số tiền đối với phần hợp đồng chưa được thực hiện và tiền bồi thường thiệt hại vì chấm dứt hợp đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện chị Lê Thị Hồng N đồng ý bồi thường cho ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P giá trị căn chòi, các cây trồng do ông D bà P cất và

trồng trên đất theo giá trị định giá là 27.827.000 đồng (Hai mươi bảy triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

5. Về chi phí định giá tài sản: Ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho chị Lê Thị Hồng N số tiền là 1.360.000 đồng (Một triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/4/2018, bà Nguyễn Thị P, ông Lê Hoàng D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tiếp tục hợp đồng thuê khoán đã ký ngày 13/4/2013.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị P, ông Lê Hoàng D vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Nếu tòa tuyên xử chấm dứt hợp đồng thuê khoán thì yêu cầu bà N bồi thường 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Hồng N đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số số 21/2018/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B.

Quan điểm Viện Kiểm sát:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử theo hướng không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số số 21/2018/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B.

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, ông Lê Hoàng D và đề nghị của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng mua bán huê lợi nhãn giữa chị Lê Thị Hồng N với ông Lê Hoàng D và Nguyễn Thị P lập ngày 13/4/2013, thời hạn hợp đồng là 10 năm từ ngày 13/4/2013 đến ngày 13/4/2024 (vì có thêm 01 năm để cải tạo đất), giá tiền là 100.000.000 đồng. Đây là hợp đồng thuê khoán tài sản, việc giao kết hợp đồng giữa chị Lê Thị Hồng N và ông Lê Hoàng D và bà Nguyễn Thị P là do hai bên tự nguyện.

[2] Mặc dù khi giao tài sản thuê khoán, các bên không có lập biên bản đánh giá tình trạng của tài sản thuê khoán là chưa theo quy định tại Điều 505 Bộ luật dân sự 2005, nhưng các bên đều chấp nhận thực hiện hợp đồng cho đến ngày xảy ra tranh chấp.

[3] Chị N khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N, phía bị đơn ông Lê Hoàng D và bà Nguyễn Thị P kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét kháng cáo của bà P và ông D thấy rằng tại phiên tòa phúc thẩm ông D, bà P và ông bà cũng thừa nhận

việc chị N có thông báo trước một năm về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng (BL 24-25).

[4] Mặc khác, tài sản thuê khoán là quyền sử dụng đất để thu huê lợi từ nhãn xoòng, ông D xác nhận vụ mùa nhãn đã kết thúc và thu hoạch xong ở thời điểm tháng 02/2018 (BL 36). Ngoài nguồn thu nhập từ tài sản thuê khoán này thì ông D, bà P còn nguồn thu nhập khác, đây không phải là nguồn thu nhập duy nhất của ông bà, việc chị N đơn phương chấm dứt hợp thuê khoán là không vi phạm điều cấm pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Hồng N; tuyên bố chấm dứt hợp đồng lập ngày 13/4/2013 giữa bà N và ông D, bà P và giải quyết phần bồi thường thiệt hại theo bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật đảm bảo quyền lợi cho phía bị đơn. Kháng cáo của ông D, bà P là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên Ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B.

Áp dụng các Điều 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của chị Lê Thị Hồng N về “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản” đối với ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P. Chấm dứt hợp đồng lập ngày 13/4/2013 giữa chị Lê Thị Hồng N và ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P.

2. Buộc ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chị Lê Thị Hồng N phần đất diện tích 3.947 m² trên thửa đất số 1460, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre và các loại cây trồng (106 cây nhãn quế 01 năm tuổi, 140 cây chanh 02 năm tuổi, 12 bụi chuối, 03 cây tắc 07 năm tuổi), vật kiến trúc (01 căn chòi gỗ tạp có kết cấu nền đất, cột gỗ tạp, vách lá, mái

tole có kích thước 3 x 5,3 m = 15,9 m² còn lại 30% giá trị sử dụng) trên phần đất này theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16 tháng 11 năm 2017.

3. Ghi nhận sự tự nguyện chị Lê Thị Hồng N trả cho ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P số tiền đối với phần hợp đồng chưa được thực hiện và tiền bồi thường thiệt hại vì chấm dứt hợp đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện chị Lê Thị Hồng N đồng ý bồi thường cho ông Lê Hoàng Diệu, bà Nguyễn Thị Phượng giá trị căn chòi, các cây trồng do ông D bà P cất và trồng trên đất theo giá trị định giá là 27.827.000 đồng (Hai mươi bảy triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

5. Về chi phí định giá tài sản: Ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho chị Lê Thị Hồng N số tiền là 1.360.000 đồng (Một triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

- Ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho chị Lê Thị Hồng N số tiền án phí đã nộp 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0010134 ngày 23 tháng 11 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Hoàng D, bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0015003 ngày 16/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

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 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã Ký)

Phạm Văn Ngọt

