

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN IA GRAI  
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 08/2018/DS-ST

Ngày: 25-6-2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê  
khoán rẫy cà phê

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI, TỈNH GIA LAI**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Nhơn;

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Mỹ và bà Nguyễn Thị Lan.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Thành Long – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2017 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán rẫy cà phê*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2018/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2018, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Thanh T; địa chỉ: tổ dân phố M, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt;

2. *Bị đơn:* Ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị Ch; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G, tỉnh Gia Lai; tạm trú: làng G, xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo Đơn khởi kiện ngày 27-11-2017 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Bùi Thanh T trình bày:

Ngày 22-6-2017 ông ký hợp đồng thuê khoán 04 thửa đất rẫy trồng cà phê thuộc quyền sử dụng của ông Lê Thanh L, bà Nguyễn Thị Ch gồm: thửa đất số 164 diện tích 14.829m<sup>2</sup>, thửa đất số 171 diện tích 9.953m<sup>2</sup>, thửa đất số 172 diện tích 4.090,5m<sup>2</sup> và thửa đất số 175 diện tích 3.037m<sup>2</sup>, tổng cộng diện tích các thửa đất là 31.909,5m<sup>2</sup>. Các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 101 tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông L, bà Ch. Ông T nhận thuê để đầu tư chăm sóc, thu hoạch quả cà phê trên các thửa đất số 164, 171, 172, 175 nói trên trong 02 năm 2017 và 2018, có nghĩa vụ trả cho ông L, bà Ch mỗi năm 1.000kg cà phê tươi/hecta. Nếu ông L, bà Ch lấy lại vườn hoặc bán cho người khác thì phải bồi thường cho ông T số tiền 50.000.000 đồng/hecta x 3ha = 150.000.000đ.

Ông T đã nhận vườn cây và đầu tư, chăm sóc cà phê từ tháng 6-2017. Tuy nhiên tháng 11-2017, ông L, bà Ch đã chuyển nhượng cả 04 thửa đất trên cho người khác. Do đó ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng và buộc ông L, bà Ch phải bồi thường số tiền 150.000.000 đồng, là tiền phạt hợp đồng và 50.000.000 đồng là tiền ông L, bà Ch đã ứng tiền phân bón.

Ngày 04-6-2018, ông T đã xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông L, bà Ch trả 50.000.000 đồng đã nhận tạm ứng mua phân bón.

2. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh, tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Lê Thanh L, bà Nguyễn Thị Ch. Chính quyền địa phương cho biết ông L, bà Ch có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố B, thị trấn K, huyện G nhưng đã chuyển vào sinh sống tại làng G, xã P, huyện G từ tháng 10-2017. Công an xã P cho biết ông L, bà Ch có sinh sống và đăng ký tạm trú tại làng G, xã P cùng với con trai, nhưng thường xuyên vắng mặt tại nơi cư trú. Do đó Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các Văn bản tố tụng theo qui định.

Theo yêu cầu của nguyên đơn là ông Bùi Thanh T, ngày 25/12/2017 Tòa án đã ban hành Quyết định số 143/2017/QĐ-BPKCTT, áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị Ch chuyển nhượng thửa đất số 172, tờ bản đồ số 101, diện tích 4090,5m<sup>2</sup> tại xã P, huyện G, tỉnh Gia Lai và Quyết định áp dụng biện pháp tạm thời số 144/2017/QĐ-BPKCTT ngày 28/12/2017 phong tỏa số tiền trong tài khoản của ông Bùi Thanh T để đảm bảo quyền lợi cho ông L, bà Ch trong trường hợp yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G, tỉnh Gia Lai cung cấp cho Tòa án hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào các ngày 17, 18/11/2017 giữa ông Lê Thanh L, bà Nguyễn Thị Ch với ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Th và Nguyễn Thành C, chuyển nhượng toàn bộ bốn thửa đất số: 164, 171, 172, 175 đã lập hợp đồng cho ông T thuê ngày 22/6/2017.

### 3. Tại phiên tòa:

Ông T đề nghị Hội đồng xét xử chấm dứt hợp đồng thuê khoán rẫy cà phê giữa các bên và buộc ông L, bà Ch phải trả cho ông số tiền 300.000.000 đồng là tiền phạt theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê khoán.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 418, 424, 427, 428, 483 của Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng và chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Hình thức, nội dung của đơn khởi kiện đúng quy định tại Điều 189; nơi cư trú của người bị kiện và vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền nên Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật theo

khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn ông Lê Thanh L, bà Nguyễn Thị Ch đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] “*Giấy khoán sản vườn cà phê ngày*” 22-6-2017 do ông T với ông L, bà Ch tham gia xác lập có xác nhận của UBND xã P là loại hợp đồng dân sự về thuê khoán tài sản theo quy định tại Điều 483, 485 và việc thỏa thuận bồi thường thuộc trường hợp phạt do vi phạm thỏa thuận theo quy định tại Điều 418 của Bộ luật dân sự năm 2015. Như vậy giao dịch được xác lập phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực.

Nội dung thỏa thuận trong văn bản lập ngày 22/6/2017 giữa ông T với ông L và bà Ch là ông T thuê bốn thửa đất đã trồng cà phê, có diện tích 3,1 (Ba phẩy một) ha để đầu tư, chăm sóc, thu hoạch hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản thuê trong thời hạn 02 năm 2017 và 2018, mỗi mùa thu hoạch phải trả cho ông L, bà Ch 1000kg/ha (Một tấn/ha). Nhưng đến mùa thu hoạch tháng 11/2017, ông L và bà Ch đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, không thông báo trước cho ông T biết và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ông T thuê cho người khác, ngăn cản không cho ông T thu hoạch. Như vậy ông L và bà Ch đã vi phạm thỏa thuận: “...Nếu trong thời gian trên vợ chồng tôi có ý lấy lại vườn để làm hoặc bán thì phải bồi thường 50.000.000đ Năm mươi triệu đồng 1 hec...” và quy định tại Điều 492 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, theo quy định tại Điều 275 của Bộ luật dân sự năm 2015, đã phát sinh nghĩa vụ bồi thường giữa vợ chồng ông L và bà Ch với ông T. Theo đó ông L và bà Ch phải bồi thường cho ông T số tiền đã thỏa thuận là: 150.000.000đ ( 50.000.000 x 3,1ha = 150.000.000đ- theo yêu cầu khởi kiện ) là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu buộc ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị Ch hoàn trả số tiền 50.000.000đ tiền tạm ứng, ông T đã rút yêu cầu nay không xem xét đến.

Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 143/2017/QĐ-BPKCTT ngày 25/12/2017 cần tiếp tục duy trì để đảm bảo cho việc thi hành án. Vì hiện nay ông L và bà Ch đang thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất đã cho ông T thuê cho người khác, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm của ông T đúng pháp luật, nên căn cứ áp dụng Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 144/2017/QĐ-BPKCTT ngày 28/12/2017 không còn, Hội đồng xét xử đã ban hành quyết định hủy bỏ là đúng quy định.

Bên cho thuê là ông Lê Thanh L và bà Nguyễn Thị Ch đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, lấy lại tài sản cho thuê chuyển nhượng cho người khác nên không xem xét việc trả lại tài sản thuê khoán.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông L, bà Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông T toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*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 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 418, 428, 483, 485, 492 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14,

Tuyên xử:

1. Buộc ông Lê Thanh L, bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Thanh T số tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 năm 2015.

2. Ông Lê Thanh L, bà Nguyễn Thị Ch phải chịu 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Bùi Thanh T số tiền tạm ứng án phí là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) đã nộp theo Biên lai số 0000470 ngày 12 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

3. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Bản án này 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, 7a, 7b, 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

#### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND H. Ia Grai;
- THADS H. Ia Grai;
- Các Đương sự;
- Lưu HS-VA.

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

*(Đã ký, đóng dấu)*

**Nguyễn Thành Nhơn**