

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 92/2024/DS-PT

Ngày 05/9/2024

*V/v tranh chấp hợp đồng
thuê khoán tài sản*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Chí Công

Các Thẩm phán:

Bà Cao Thị Thanh Huyền

Ông Lưu Anh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 52/2024/TLPT-DS ngày 12/7/2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản*",

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2024/QĐ-PT ngày 06/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2024/QĐ-PT ngày 22/8/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Mạnh Đ; địa chỉ: 1054 H, thị trấn C, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn Đ; địa chỉ: Làng P, xã D, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân D; địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn G, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: 1054 H, thị trấn C, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Mạnh Đ; địa chỉ: 1054 H, thị trấn C, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai. Có mặt

3.2. Bà Trần Thị T; địa chỉ: Làng P, xã D, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân D; địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn G, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Mạnh Đ; địa chỉ: 1054 H, thị trấn C, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông Trần Mạnh Đ và là người đại diện của bà Nguyễn Thị C trình bày: Theo Hợp đồng giao khoán ngày 01/5/2011, vợ chồng ông (ông và bà C) ký hợp đồng giao khoán vườn cà phê với ông Đỗ Văn Đ. Theo đó phía nguyên đơn giao cho ông Đ và bà T chăm sóc vườn cà phê (1000 cây) trên diện tích 10.000 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 2xxxx7 do UBND huyện Chư Sê cấp cho ông Trần Mạnh Đ và bà Nguyễn Thị C ngày 22/02/2024, trị giá vườn cây lúc giao khoán 500.000.000 đồng. Thời hạn thuê khoán 08 năm, kể từ ngày 01/5/2011 đến 01/5/2019. Ông Đ và bà T phải trả cho phía nguyên đơn 900 kg cà phê nhân xô quy chuẩn mỗi năm (giao vào ngày 25 đến 30 tháng 12 hàng năm). Ông Đ và bà T có quyền và nghĩa vụ như: phải giữ nguyên diện tích, ranh giới đất thuê khoán; được toàn quyền sử dụng sản phẩm còn lại sau khi đã trả xong sản lượng cho bên cho thuê; tự tổ chức sản xuất, tự chịu kinh phí, nhân lực, vật tư trong quá trình nhận thuê khoán. Ông Đ và bà T không được cầm cố, chuyển nhượng, cho thuê tài sản thuê khoán. Cà phê bị chết, xấu thì ông Đ và bà T phải có trách nhiệm trồng thay thế, bảo đảm vườn cà phê đông đặc. Khi hết hạn hợp đồng ngày 01/5/2019 ông Đ và bà T phải giao lại ông Đ và bà C đúng ranh giới, đủ diện tích, cây cối trên đất tươi tốt, không được phá hỏng bất kỳ cây gì, kể cả tài sản trên đất (làm hư hỏng nhà cửa phải có trách nhiệm tu sửa lại như ban đầu).

Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã giao cho ông Đ và bà T vườn cà phê nói trên, ngoài ra trên đất còn có các tài sản khác như: 01 nhà xây cấp 4c diện tích khoảng 80 m², mái lợp tôn, cửa gỗ; 01 nhà xây gạch không trát, mái lợp gói, diện tích 40 m² và 01 hệ thống tưới suối gồm máy, dây (có biên bản giao nhận diện tích giao khoán ngày 01/5/2011). Các bên đã thực hiện xong thời hạn thuê khoán 08 năm, kể từ ngày 01/5/2011 đến 01/5/2019. Ông Đ và bà T đã trả cho phía nguyên đơn 900 kg cà phê nhân xô quy chuẩn mỗi năm (giao vào ngày 25 đến 30 tháng 12 hàng năm) như thoả thuận (thực hiện trả sản phẩm đủ trong 8 năm thuê khoán là 7.200 kg cà phê nhân xô quy chuẩn). Ông Đ và bà T đã giữ nguyên diện tích, ranh giới đất thuê khoán như thoả thuận, đã toàn quyền sử dụng sản phẩm còn lại sau khi đã trả xong sản lượng cho bên cho thuê. Ông Đ và bà T đã tự tổ chức sản xuất, tự chịu kinh phí, nhân lực, vật tư trong quá trình nhận thuê khoán, không cầm cố, chuyển nhượng, cho thuê tài sản thuê khoán.

Sau khi hết hạn hợp đồng (tức ngày 01/5/2019) ông Đ và bà T đã giao lại cho nguyên đơn đúng ranh giới, đủ diện tích đất thuê khoán và các tài sản khác (01 nhà xây cấp 4c diện tích khoảng 80 m², mái lợp tôn, cửa gỗ; 01 nhà xây gạch không trát, mái lợp gói, diện tích 40 m² và 01 hệ thống tưới suối gồm máy, dây).

Tuy nhiên, vườn cà phê bị chết nhiều, xấu nhưng ông Đ và bà T không có trách nhiệm trồng thay thế để bảo đảm vườn cà phê đông đặc. Cụ thể số lượng cà phê chết, hư, xuống cấp bao nhiêu cây thì phía nguyên đơn không rõ, vì khi kết thúc hợp đồng ông Đ và bà T trả lại tài sản thuê khoán cho phía nguyên đơn thì hai bên không lập biên bản bàn giao và kiểm đếm cụ thể.

Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ thì vườn cà phê đã chết hết, nên phía nguyên đơn đã cho nhổ hết cà phê, cho thuê trồng khoai lang, trồng đậu phụng (cây lạc) và đã chuyển nhượng đất, tài sản trên đất cho người khác. Phía nguyên đơn không yêu cầu phía bị đơn phải trả lại đất và tài sản thuê khoán.

Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu ông Đ và bà T phải bồi thường thiệt hại do cà phê thuê khoán bị hư, chết, xuống cấp là 300.000.000đ. Buộc ông Đ và bà T trả 900 kg cà phê nhân xô quy chuẩn niên vụ 2018 – 2019 thành tiền là 28.800.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Đ và bà T bồi thường thiệt hại do cà phê thuê khoán bị hư, chết, xuống cấp là 300.000.000đ và phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm.

** Bị đơn ông Đỗ Văn Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:* Ông Đ và bà T thừa nhận các bên có giao kết hợp đồng thuê khoán chăm sóc cây cà phê như vợ chồng ông Đạt trình bày. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông Đ và bà T thực hiện đúng các thoả thuận của hợp đồng thuê khoán. Hàng năm ông bà trả đủ sản lượng cà phê cho ông Đạt và bà C (trong 8 năm ông bà đã trả cho ông Đạt và bà C 7.200 kg cà phê nhân xô quy chuẩn), không hề làm hư, chết, xuống cấp tài sản thuê khoán. Sau khi hết thời hạn thuê khoán ngày 01/5/2019, ông bà đã trả lại toàn bộ tài sản thuê khoán cho ông Đạt và bà C (đất và toàn bộ tài sản trên đất), ông Đạt và bà C đã nhận, thuê người làm cỏ và không có ý kiến gì. Sau đó hơn 7 tháng thì phía ông Đạt lại kiện yêu cầu ông bà bồi thường là không có cơ sở. Vì vậy, ông Đ và bà T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Đạt và bà C.

** Với những nội dung trên, tại bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai đã quyết định:*

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 70, 71, 72, 73, 91, 92, 95, 144, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, các Điều 235, 264, 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119, 275, 278, 372, 401, 410, 422, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 493 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Mạnh Đ và bà Nguyễn Thị C về việc: Buộc ông Đỗ Văn Đ và bà Trần Thị T phải bồi thường thiệt hại

do cà phê thuê khoán bị hư, chết, xuống cấp là 300.000.000đ.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của phía nguyên đơn ông Trần Mạnh Đ và bà Nguyễn Thị C về việc buộc ông Đỗ Văn Đ và bà Trần Thị T phải trả 900 kg cà phê nhân xô quy chuẩn niên vụ 2018 – 2019 thành tiền là 28.800.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật

* Kháng cáo: Ngày 17/6/2024, ông Trần Mạnh Đ kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai và yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

* Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và nội dung kháng cáo, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm 01/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Kháng cáo của nguyên đơn đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định của pháp luật nên được giải quyết, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Ngày 01/5/2011, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng giao khoán, trong đó thể hiện vợ chồng ông Đạt giao cho vợ chồng ông Đ vườn cà phê với diện tích 1ha (1.000 cây cà phê kinh doanh) để chăm sóc trong thời hạn 08 năm (từ ngày 01/5/2011 đến ngày 01/5/2019), mỗi năm vợ chồng ông Đ phải giao cho vợ chồng ông Đạt là 900kg cà phê nhân. Các bên đã ký biên bản giao nhận diện tích giao khoán cùng ngày. Hết thời hạn giao khoán, ngày 01/5/2019 bên thuê khoán đã bàn giao lại vườn cây cà phê cho bên giao khoán theo thỏa thuận. Tuy nhiên khi giao nhận tài sản thuê khoán, các bên không thực hiện việc kiểm đếm số lượng cây hiện tại có trong vườn, tình trạng tài sản so với trước khi cho thuê khoán. Từ thời điểm ông Đạt nhận lại vườn cà phê là tháng 7/2019 đến ngày thẩm định là ngày 19/3/2021 là 20 tháng. Sau khi nhận vườn, ông Đạt cho người vào phát dọn cỏ để kiểm đếm vườn cây nhưng cũng không lập biên bản để xác định hiện trạng còn lại của vườn cây. Do đó không có căn cứ để xác định được thiệt hại do vườn cây bị chết, xuống cấp là bao nhiêu. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2021 thể hiện có 860 cây cà phê đã chết, 20 cây cà phê già cỗi, phát triển kém, tuy nhiên không xác định được cây cà phê có chết trong thời gian giao khoán hay không. Mặt khác ông Đạt đã thừa nhận sau khi nhỏ hết vườn cây thì ông đã cho người khác thuê đất trồng hoa màu và hiện nay đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho người khác. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Mạnh Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Mạnh Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp theo Biên lai thu số 0005067 ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai. Ông Đạt đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Chư Sê;
- Chi cục THADS huyện Chư Sê;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

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

(Đã ký)

Đặng Chí Công