

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 189/2025/DS-PT

Ngày: 28/4/2025.

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng thuê QSD đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà.

Các Thẩm phán: 1. Ông Hoàng Kim Khánh.

2. Ông Trần Duy Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Lai - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 109/2025/TLPT-DS ngày 20/01/2025, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrăk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 142/2025/QĐ-PT ngày 10/03/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2025/QĐ-PT ngày 08/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Chu Văn H, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Thôn t, xã p, huyện M, tỉnh Đắk Lắk: Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích Hợp pháp của ông Chu Văn H và bà Nguyễn Thị H1: Ông Lê Văn T – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Hãng luật Roma: Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1982 và bà Cao Thị Y, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk: Điều có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị S, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn 10, xã Hòa Khánh, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

2. Ông Hà Văn T, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk: Ông T vắng mặt, bà H có mặt.

3. Ông Trần Văn D, sinh năm 1977 và bà Lê Thị T, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn T (thôn 9 cũ), xã P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk: Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị H1; Bị đơn ông Nguyễn Văn H2, bà Cao Thị Y; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên nguyên đơn ông Chu Văn H bà Nguyễn Thị H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Lê Văn Tám trình bày:***

Ngày 08/3/2021, bà Trương Thị S ký H đồng cho vợ chồng ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị H1 thuê khoảng 03ha đất để trồng mía trong thời hạn 03 năm (Từ tháng 3/2021 đến tháng 3/2024). Diện tích đất thuê tại thửa số 34 và 35, tờ bản đồ địa chính số 33, địa chỉ tại thôn 9, xã P, huyện M, nằm trong 10ha đất do bà S thuê của vợ chồng ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H và bà S cho chúng tôi thuê lại. Vị trí tứ cận của lô đất như sau: Phía Đông giáp đất bà S đã thuê, phía Tây giáp đất ông Tuyên, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp khe suối.

Hợp đồng thuê đất đã được chứng thực tại UBND xã Cư Prao. Số tiền thuê đất hai bên thỏa thuận là 10.000.000 đồng/ha/năm với thời hạn thuê 03 năm nên tổng số tiền thuê đất là 90.000.000 đồng. Vợ chồng ông H, bà H1 đã bán mía giống cho bà S để trừ vài khoản tiền thuê đất trong 03 năm, số tiền bán mía đã vượt qua số tiền thuê đất.

Sau khi nhận đất từ tháng 3/2021, ông H bà H1 đã trồng mía trên đất và đã thu hoạch một vụ vào tháng 4/2022, không có tranh chấp với ai. Vụ mía năm 2022 – 2023 là mía lưu gốc do ông bà trồng từ năm 2021. Ông H bà H1 đã bón phân được 01 lượt. Tuy nhiên, sau đó ông bà phát hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 bà Cao Thị Y tự ý đến bón phân và tranh chấp tại bãi mía mà vợ chồng ông H bà H1 đã trồng và chăm sóc. Ông H2 bà Y có hành vi sử dụng trái phép tài sản là bãi mía của ông H bà H1 và gây cản trở ông H bà H1 chăm sóc bãi mía nhằm mục đích hưởng hoa lợi, lợi tức từ tài sản của ông H bà H1 trái phép.

Mặc dù ông H bà H1 đã yêu cầu ông H2 bà Y trả lại cho ông bà phần diện tích mía trên nH2 ông H2 bà Y không chấp nhận và ông H2 bà Y cho rằng ông bà đã nhận thuê lại đất của bà S. Tuy nhiên, H đồng thuê đất giữa vợ chồng ông H bà H1 với bà S vẫn chưa hết thời hạn. Ông H bà H1 đã trả đủ tiền thuê đất và trồng mía trên đất. Từ khi thuê đất vào tháng 3/2021 cho tới năm 2022 ông H bà H1 đã đầu tư chi phí vào bãi mía trên 142.000.000 đồng.

Do vậy, ông H bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H2, bà Cao Thị Y không được bón phân, đầu tư, chăm sóc và khai thác đối với vườn mía tại thửa đất số 34, 35, tờ bản đồ số 33; Địa chỉ tại thôn 9, xã P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk; Có tứ cận: Phía Đông giáp đất của bà Trương Thị S (Thuê của bà H), phía Tây giáp đất ông Tuyên, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp khe suối.

Đến ngày 06/8/2024, ông H bà H1 có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc bà Trương Thị S, vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 bà Cao Thị Y, vợ chồng ông Hà Văn T bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Trần Văn D bà Lê Thị T có nghĩa vụ giao trả lại cho ông H bà H1 quản lý, sử dụng diện tích mía trên thửa đất số 34, 35 tờ bản đồ số 33 tại thôn 9, xã P, huyện M; Đồng thời, yêu cầu Tòa án buộc bà Trương Thị S, vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 bà Cao Thị Y, vợ chồng ông Hà Văn T bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Trần Văn D bà Lê Thị T liên đới bồi thường cho ông H bà H1 số tiền mía có giá trị khoảng 500.000.000 đồng. Cụ thể bồi thường

nếu sau: Bà Trương Thị S bồi thường 200.000.000 đồng do lỗi lớn nhất thuộc về bà S; Vợ chồng ông H2 bà Y bồi thường 150.000.000 đồng do có một phần lỗi; Vợ chồng ông T bà H và vợ chồng ông Diện bà T liên đới bồi thường số tiền 150.000.000 đồng còn lại.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích H pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả thừa đất số 34, 35 tờ bản đồ số 33 tại thôn 9, xã P, huyện M cho nguyên đơn quản lý, sử dụng.

**** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Cao Thị Y trình bày:***

Vào ngày 10/02/2022, vợ chồng tôi và bà Trương Thị S có ký Hợp đồng thuê đất với diện tích 10ha, tọa lạc tại thôn 9, xã P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn thuê đất là 03 năm tính từ tháng 02/2022 đến tháng 02/2025. Giá thuê 10.000.000đ/1ha/1 năm, đã trả trước 100.000.000đ/1 năm cho bà S, số tiền thuê còn lại thì trả hàng năm vào tháng 02 hàng năm. Sau khi gia đình tôi thuê thì chúng tôi đã ký Hợp đồng đầu tư với Công ty mía đường 333 để nhận đầu tư trồng mía từ tháng 3 năm 2022. Vợ chồng tôi đã chăm sóc, bón phân hai lần (Đối với diện tích tranh chấp là 2 tấn phân), ngoài ra chúng còn thuê công làm cỏ, phun thuốc diệt cỏ đối với diện tích mía trên. Tại thời điểm chúng tôi thuê thì trên đất đã có gốc mía do bà S trồng sẵn, gia đình tôi chỉ chăm sóc và thu mía.

Lý do có hai Hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng tôi và bà S như sau: Đối với Hợp đồng thuê đất ký vào ngày 10/02/2022, Hợp đồng này được vợ chồng tôi và bà S thống nhất và thỏa thuận các điều khoản, thời gian thuê, giá thuê, phương thức trả tiền thuê. Sau đó chúng tôi cùng đến UBND xã Cư Pao, huyện M'Đrăk để công chứng Hợp đồng. Sau khi ký Hợp đồng này xong thì vợ chồng tôi mới đến nhà máy mía 333 để nhận đầu tư. Lúc này nhà máy mía yêu cầu tôi phải cung cấp một Hợp đồng thuê đất giữa vợ chồng tôi với bà S, thời điểm này bà S còn nợ nhà máy số tiền 50.000.000 đồng nên nhà máy không đồng ý đầu tư cho bà S nữa. Do đó vợ chồng tôi mới ký lại một Hợp đồng thuê đất khác giữa chồng tôi là ông Nguyễn Văn H2 đứng tên nhận thuê đất của bà S có diện tích là 10 ha với giá thuê 10.000.000 đồng/ha/năm, đã trả trước 01 năm là 100.000.000 đồng và thỏa thuận thêm các nội dung khác. Thời điểm ký lại Hợp đồng này là vào ngày 21/3/2022, được ông K (là cán bộ địa bàn của nhà máy mía 333) đem lên UBND xã P, huyện M để công chứng.

Ngoài việc trả 100.000.000 đồng tiền thuê đất cho bà S, vợ chồng tôi còn phải trả nợ giúp bà S 50.000.000 cho nhà máy mía và 36.000.000 đồng. Do bà S còn nợ nhà máy 86.000.000 đồng nên nhà máy mía tạm giữ số tiền trên của vợ chồng tôi.

Đối với số tiền mía hiện đang bị nhà máy tạm giữ tôi đề nghị Tòa án và nhà máy mía xem xét T toán cho vợ chồng tôi.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị S vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải cũng như tại phiên tòa nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.***

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày tại phiên tòa:***

Vợ chồng bà H ông T không biết việc bà Trương Thị S cho vợ chồng ông H bà H1 thuê lại quyền sử dụng đất. Trước đó bà S là người thuê đất của ông bà để trồng mía. Đến năm 2023 vợ chồng bà H đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng ông Trần Văn D bà Lê Thị T. Tuy nhiên, vụ mía năm 2023 – 2024 do gia đình bà H thu hoạch, trong đó bao gồm diện tích 03 héc ta do nguyên đơn và bị đơn đang có tranh chấp. Sản lượng mía bao nhiêu thì bà H không nhớ, chỉ nhớ thu được tổng số tiền khoảng 220.000.000 đồng/5,5 héc ta, chưa trừ các chi phí công chăm sóc, đầu tư và thuê người chặt mía. Bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX xem xét, ai sai thì buộc người đó chịu trách nhiệm với vợ chồng nguyên đơn.

*** Người làm chứng ông Trần Quốc K trình bày:**

Tôi là nhân viên trạm đầu tư số 8, thuộc công ty cổ phần mía đường 333, xã Cur P, huyện M. Tôi là người phụ trách địa bàn thôn T, xã P để xem xét đầu tư cho các hộ dân.

- Niên vụ mía năm 2021 -2022 (khoảng từ tháng 6/2021 đến tháng 5/2022):

Bà S có thuê của vợ chồng ông T, bà H diện tích đất 10 ha, tại thôn 9 (nay là thôn T), xã P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó bà S có nhận đầu tư mía với công ty 333, số tiền đầu tư 30.000.000 đồng/ha; giữa bà S và công ty 333 có lập Hợp đồng đầu tư, có nhận giấy thuê đất giữa bà S và vợ chồng ông T, bà H có xác nhận của UBND xã Cur Prao. Công ty sẽ có trách nhiệm cung cấp Hợp đồng đầu tư và giấy thuê đất cho Tòa án. Đối với diện tích đất 07 ha đất còn lại sau khi cho vợ chồng ông H, bà H1 thuê, bà S còn nợ lại công ty khoảng 80.000.000 đồng.

Niên vụ mía năm 2021 -2022 bà S có cho vợ chồng ông H, bà H1 thuê lại diện tích đất khoảng 03 ha là diện tích đất đang tranh chấp hiện nay.

Vị trí diện tích đất 03 ha như sau: Đông giáp đất của bà S thuê của bà H (nay đã chuyển nhượng cho ông D, bà T); Tây giáp đất vườn điều của bà H (nay đã chuyển nhượng cho ông D, bà T); Nam giáp đường đất; Bắc giáp suối.

Giữa vợ chồng ông H, bà H1 và công ty 333 có lập H đồng đầu tư, do thời gian lâu nên giấy thuê đất giữa bà S và vợ chồng ông H, bà H1 có hay không tôi không rõ.

Niên vụ mía năm 2021 -2022 vợ chồng ông H2, bà Y và công ty 333 chưa có lập H đồng đầu tư.

Niên vụ mía năm 2021 -2022 vợ chồng ông T, bà H không nhận đầu tư mía của công ty đối với diện tích 03 ha đang tranh chấp, vì đã cho bà S thuê.

Niên vụ mía năm 2021 -2022 giữa vợ chồng ông D, bà T và công ty không có đầu tư và không có H đồng.

Trước khi cho vợ chồng ông H, bà H1 nhận đầu tư đối với diện tích 03ha, trên đất đang là đất trống, sau đó công ty có đầu tư tiền, phân bón. Riêng về giống mía thì vợ chồng ông H1, bà H là người tự đầu tư mua giống mía về trồng. Niên vụ mía 2021-2022 vợ chồng ông H, bà H1 là người khai thác, thu hoạch mía trên diện tích 03ha này, sản lượng khoảng 120 tấn/03ha, đã tất toán với công ty, không còn nợ số tiền nào.

- Niên vụ mía 2022-2023 (từ khoảng tháng 6/2022 đến tháng 5/2023):

Do niên vụ mía 2021-2022 vợ chồng ông H, bà H1 tự ý bán mía cho người khác mà không phải công ty 333, công ty có phát hiện bắt được quả tang. Do vợ chồng ông H1, bà H vi phạm Hợp đồng đầu tư nên công ty đã cắt đầu tư với vợ chồng ông H, bà H1.

Trong tổng diện tích 10ha đất mà bà S thuê lại của vợ chồng ông T, bà H có 03 ha đang tranh chấp giữa bà H1, ông H và bà Y, ông H2 thì giữa công ty 333 và bà S vẫn còn tồn tại Hợp đồng đầu tư. Tuy nhiên có lý do công việc gia đình nên công ty không thể liên lạc được với bà S nữa. Giữa bà S và vợ chồng ông H2, bà Y có viết giấy thuê lại diện tích đất 10ha này có xác nhận của bà H và UBND xã P nên công ty đã cho vợ chồng ông H2, bà Y nhận đầu tư. Công ty sẽ có trách nhiệm cung cấp H đồng đầu tư và giấy thuê đất cho Tòa án.

Vụ mía 2022-2023 ông H2, bà Y là người thu hoạch đối với diện tích 03ha, sản lượng khoảng 50 tấn/ha vì thu hoạch trước tết nguyên đán chưa đạt chữ đường (công ty đã cung cấp bảng kê sản lượng và giá trị cho Tòa án). Gốc mía mà vợ chồng ông H2, bà Y thu hoạch là của vợ chồng ông H1, bà H đã trồng trong vụ mía 2021-2022 đang còn trên đất.

Ngoài ra vợ chồng ông T, bà H và ông D, bà T không nhận đầu tư và thu hoạch trên diện tích đất trồng mía 03ha đang tranh chấp trong niên vụ 2022-2023.

- Niên vụ mía 2023-2024 (từ khoảng tháng 6/2023-tháng 5/2024):

Từ niên vụ mía 2023 -2024 đến nay diện tích đất 03 ha, Công ty 333 không đầu tư mía cho vợ chồng bà H1, ông H; vợ chồng ông H2, bà Y; vợ chồng ông T, bà H; vợ chồng ông D, bà T. Hiện nay vợ chồng ông D, bà T đang trực tiếp sử dụng đất, không nhận đầu tư của công ty 333.

Ai là người thu hoạch trên diện tích đất 03ha thì công ty không rõ. Công ty chỉ nắm được thông tin hiện nay trên diện tích đất 03ha này vợ chồng ông D, bà T là người đang sử dụng đất và chăm sóc cây mía.

Tại thời điểm nhận đầu tư mía cho các hộ dân niên vụ năm 2021 -2022; 2022-2023; 2023-2024 tôi có kiểm tra hiện trạng trước khi đầu tư, diện tích đất 03ha đang tranh chấp ban đầu là của vợ chồng ông T, bà H, không rõ đã được cấp GCN QSD đất chưa vì việc đầu tư là tín chấp nên không bắt buộc đất phải có GCN QSD đất hay không, chỉ cần có xác nhận của địa phương là công ty sẽ đầu tư.

Khi đầu tư giữa công ty và người nhận đầu tư có tiến hành đo đạc theo diện tích thực tế. tôi là người trực tiếp đi đo đối với diện tích 10 ha, trong đó có 03 ha đang tranh chấp. Tại thời điểm đo đất có tôi, bà S, ông H. Ngoài ra không có ai khác. Tôi là người xác định giúp bà S đối với diện tích đất 03 ha để bà S cho gia đình ông H, bà H1 thuê niên vụ 2021-2022.

Giữa công ty và bà S; công ty với vợ chồng ông H, bà H1; giữa công ty và vợ chồng ông H2, bà Y đã chấm dứt và đã T lý H đồng đầu tư chưa. Công ty đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Hiện nay công ty đang giữ lại số tiền 36.379.932 đồng của ông H2, bà Y do bà S nhận nợ của công ty, có Hợp đồng nhận nợ của gia đình bà Y đối với công ty theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án). Ngoài ra giữa công ty và các hộ dân đều không còn nợ số tiền nào của nhau.

Giữa công ty và các hộ dân không có tranh chấp gì. Việc vợ chồng ông H, bà

H1 yêu cầu các đương sự liên đới bồi thường tiền và thực hiện giao trả lại đất cho gia đình bà H1, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Theo quan điểm cá nhân của tôi trong vụ việc này, lỗi thuộc về bà S và gia đình ông H, bà H1 vì bà S không rõ ràng khi cho thuê lại đất; gia đình bà H1 không chăm sóc cho cây mía khi vợ chồng ông H2, bà Y đang thuê lại từ bà S nhưng lại yêu cầu được thu hoạch mía. Người chăm sóc mía và thu hoạch niên vụ 2022-2023 là vợ chồng bà Y, ông H2 đồng thời đã đứng ra trả nợ thay số nợ mà bà S đã nợ công ty trong niên vụ mía 2021-2022 khoảng 80.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện M' Đrăk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 117, Điều 118, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 266 và Điều 273 của BLTTDS;

Căn cứ Điều 407, Điều 408, Điều 472, Điều 474, Điều 475, khoản 5 Điều 466 và khoản 1 Điều 468 BLDS;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn H và Nguyễn Thị H1.

- Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 bà Cao Thị Y phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 45.000.000 đồng;

- Buộc bà Trương Thị S trả bồi thường cho nguyên đơn tổng số tiền 130.848.000 đồng;

- Buộc vợ chồng ông Hà Văn T và Nguyễn Thị H phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 24.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn H và Nguyễn Thị H1 đối với số tiền 300.152.000 đồng.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Chu Văn H và Nguyễn Thị H1 đối với yêu cầu buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả thửa đất số 34, 35 tờ bản đồ địa chính số 33, tọa lạc tại thôn 9, xã P, huyện M, tỉnh Đắk Lắk cho nguyên đơn tiếp tục sử dụng, canh tác. Nguyên đơn được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trương Thị S trả cho nguyên đơn 825.000 đồng, vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 bà Cao Thị Y trả cho nguyên đơn 495.000 đồng và vợ chồng ông Hà Văn T và Nguyễn Thị H trả cho nguyên đơn 330.000 đồng.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/01/2024, nguyên đơn ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng chấp nhận

toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H2, bà Cao Thị Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị S, vợ chồng ông Hà Văn T và Nguyễn Thị H phải liên đới bồi thường cho nguyên đơn tổng số tiền 500.000.000đồng.

Ngày 06/01/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn H2, bà Cao Thị Y kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Đối với số tiền mía đang bị Công ty mía đường 333 tạm giữ do vợ chồng ông bà T toán dùm cho bà S, yêu cầu Công ty trả lại cho ông bà. Ông H2, bà Y không chấp nhận bồi thường cho ông H, bà H1 vì không biết ông H, bà H1 là ai. Yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án để đảm bảo quyền lợi của ông bà.

Ngày 06/01/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn H2, bà Cao Thị Y kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Đối với số tiền mía đang bị Công ty mía đường 333 tạm giữ do vợ chồng ông bà T toán dùm cho bà S, yêu cầu Công ty trả lại cho ông bà. Ông H2, bà Y không chấp nhận bồi thường cho ông H, bà H1 vì không biết ông H, bà H1 là ai. Yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án để đảm bảo quyền lợi của ông bà.

Ngày 06/01/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: không chấp nhận bồi thường cho ông H, bà H1 vì không biết ông H, bà H1 là ai. Yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án để đảm bảo quyền lợi của vợ chồng bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá chứng cứ Kiểm sát viên đề nghị HĐXX Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự – Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị H1; bị đơn ông Nguyễn Văn H2, bà Cao Thị Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 08/3/2022 ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị H1 ký kết Hợp đồng thuê khoảng 03ha đất để trồng mía với bà Trương Thị S ký H đồng trong thời hạn 03 năm (Từ tháng 3/2021 đến tháng 3/2024). Diện tích đất thuê thuộc thửa số 34 và 35, tờ bản đồ địa chính số 33, tại thôn 9, xã P, huyện M, nguồn gốc do bà S thuê của vợ chồng ông Hà Văn T, bà Nguyễn Thị H 10ha đất. Số tiền thuê đất hai bên thỏa thuận

là 10.000.000 đồng/ha/năm với thời hạn thuê 03 năm nên tổng số tiền thuê đất là 90.000.000 đồng. Vợ chồng ông H, bà H1 đã bán mía giống cho bà S để trừ tiền thuê đất trong 03 năm. Hợp đồng thuê đất đã được chứng thực tại UBND xã P.

Kể từ khi nhận đất vào tháng 3/2021, vợ chồng ông H, bà H1 đã trồng mía trên đất, vào tháng 4/2022 ông H, bà H1 đã thu hoạch được 01 vụ. Trong năm 2022 ông H, bà H1 bà phát hiện vợ chồng ông Nguyễn Văn H2 bà Cao Thị Y tự ý đến bón phân thu hoạch tại bãi mía mà vợ chồng ông H, bà H1 đã trồng và chăm sóc, trên gốc mía lưu do ông H, bà H1 bà trồng từ năm 2021. Ông H2, bà Y cho rằng ông bà đã ký Hợp đồng thuê đất ngày 10/02/2022 với bà S với diện tích 10ha, thời hạn thuê đất là 03 năm tính từ tháng 02/2022 đến tháng 02/2025 nên ông bà có quyền sử dụng đất để trồng mía. Ông H, bà H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông H2, bà Y không được bón phân, đầu tư, chăm sóc và khai thác đối với vườn mía tại thửa đất số 34, 35, tờ bản đồ số 33. Đồng thời, yêu cầu Tòa án buộc bà S, vợ chồng ông H2, bà Y, vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông Trần Văn D bà Lê Thị T liên đới bồi thường cho ông H, bà H1 số tiền mía có giá trị khoảng 500.000.000 đồng, cụ thể: Bà S bồi thường 200.000.000 đồng; Vợ chồng ông H2, bà Y bồi thường 150.000.000 đồng do có một phần lỗi; Vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông D, bà T liên đới bồi thường số tiền 150.000.000 đồng còn lại.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông H, bà H1; bị đơn ông H2, bà Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, thấy:

[3.1] Nguồn gốc thửa đất số 34, 35 tờ bản đồ số 9 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông T, bà H. Năm 2020 bà S lập Hợp đồng thuê lại 10ha đất của ông T, bà H để trồng mía. Ngày 08/3/2022 bà S ký Hợp đồng cho H, bà H1 thuê khoảng 3ha thuộc thửa số 34, 35 đất để trồng mía trong thời hạn 03 năm, từ tháng 3/2021 đến tháng 3/2024. Hợp đồng được UBND xã Cư Prao chứng thực. Ông H, bà H1 đã nhận đất sử dụng và trồng mía trên đất. Các bên giao kết Hợp đồng đều trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm về hình thức và nội dung, phù hợp với quy định tại Điều 472 Bộ luật dân sự và có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên chưa hết thời hạn Hợp đồng thì đến tháng 02/2022 bà S tiếp tục ký Hợp đồng cho bị đơn ông H2, bà Y thuê 10ha đất, trong đó bao gồm thửa đất số 34, 35, tờ bản đồ số 33. Hợp đồng thuê đất giữa ông H, bà H1 và bà S vẫn còn hiệu lực thực hiện, chưa thanh lý H đồng nhưng bà S vẫn tiếp tục ký hợp đồng với bị đơn là vi phạm thỏa thuận tại Điều 03 của Hợp đồng, nên Hợp đồng giữa bà S với ông H2, bà Y được lập ngày 10/02/2022 mặc dù được chứng thực đúng quy định nhưng đối tượng của Hợp đồng là thửa đất số 34 và 35, tờ bản đồ số 33 không thực hiện được. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ Điều 408 Bộ luật dân sự tuyên vô hiệu một phần đối với Hợp đồng thuê đất lập ngày 10/02/2022 giữa bà S và vợ chồng ông H2, bà Y là có căn cứ.

[3.2] Tại mục 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn với bà S thể hiện trách nhiệm của bên A: *“Trong thời gian cho bên B thuê đất, bên A không được chuyển nhượng cho bên thứ 3 dưới bất kỳ hình thức nào khi bên B đang sử dụng. Nếu bên B phát hiện bên A vi phạm điều này thì: + Bên A phải bồi thường tất cả các khoản chi phí mà bên B đã đầu tư trên đất thuê của bên A (Tất cả các khoản chi phí này được bên B thể hiện bằng những chứng từ cụ thể) và tiền lãi phát sinh trên toàn bộ các khoản chi phí mà bên B đã đầu tư. Mức lãi suất bằng lãi suất 3%/tháng, kể*

từ H đồng thuê đất có hiệu lực. + Đồng thời bên A phải chịu phạt vi phạm Hợp đồng 5% giá trị của Hợp đồng và bồi thường gấp 2 lần giá trị trên tổng số vốn gốc mà bên B đã đầu tư trên đất của bên A". Do bà S đã vi phạm điều 3 của Hợp đồng thuê đất, bà S đã cố ý che giấu khi đang thực hiện H đồng thuê với nguyên đơn mà tiếp tục ký Hợp đồng cho bị đơn thuê đất. Nên bà S phải bồi thường cho nguyên đơn như đã thỏa thuận trong Hợp đồng là phù hợp.

Xét thấy gốc mía lưu do vợ chồng ông H, bà H1 trồng năm 2021, mặc dù chưa hết thời hạn Hợp đồng thuê đất đối với ông H, bà H1 nhưng bà S đã tự ý lập Hợp đồng cho bị đơn ông H2, bà Y thuê, mặc dù ông H2, bà Y không biết việc trước đó bà S đã cho ông H, bà H1 thuê nhưng vụ mía năm 2022-2023 do vợ chồng bị đơn chăm sóc và thu hoạch trên gốc mía lưu của ông H, bà H1 đã trồng trước đó, nên cần buộc bị đơn T toán một phần giá trị của vụ mía năm 2023-2024 cho ông H, bà H1 là có cơ sở.

Xét thấy đối với số tiền mía nguyên liệu vụ mía năm 2023 – 2024 do gia đình ông T, bà H chăm sóc và thu hoạch khi chưa hết thời hạn Hợp đồng với bà S, mặc dù ông T, bà H không biết việc bà S đã cho ông H, bà H1 thuê nhưng vụ mía năm 2022-2023 do vợ chồng ông T, bà H chăm sóc và thu hoạch trên gốc mía lưu của ông H, bà H1 đã trồng trước đó, nên cần buộc ông T, bà H phải T toán một phần giá trị của vụ mía năm 2023-2024 cho ông H, bà H1 là có cơ sở.

Ông H, bà H1 yêu cầu bà S, vợ chồng ông T, bà H và vợ chồng ông D, bà T phải liên đới bồi thường cho ông H, bà H1 số tiền 500.000.000đồng nhưng ông H, bà H1 không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ cụ thể chứng minh nguyên đơn đã đầu tư bao nhiêu và thiệt hại của mình, nhưng từ thực tế canh tác sử dụng đất và qua xác minh tại địa phương cũng như tại Công ty mía đường 333 (Hợp đồng đầu tư và thu mua mía nguyên liệu số 587/HĐ ĐTTT ngày 21/02/2021 giữa Công ty mía 333 và vợ chồng ông H) thể hiện mức đầu tư 32.000.000 đồng/ha. Tổng số tiền 03 ha mía nguyên đơn đã nhận đầu tư từ Công ty với số tiền 96.000.000 đồng. Do đó cấp sơ thẩm tuyên buộc bà S bồi thường cho nguyên đơn chi phí đầu tư 96.000.000 đồng, lãi suất theo mức 3%/tháng (Tính từ ngày 08/2/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 31/10/2024) là 126.048.000 đồng. Ngoài ra, bà S còn phải chịu phạt vi phạm H đồng với 5% giá trị H đồng là 4.800.000 đồng. Tổng số tiền bà S phải bồi thường cho nguyên đơn là 130.848.000 đồng là phù hợp.

Đối với số tiền mía nguyên liệu nguyên đơn buộc vợ chồng ông H2, bà Y bồi thường: Qua các tài liệu chứng minh bị đơn nhận đầu tư từ Công ty 333 đối với mía gốc là 20.000.000 đồng/ha. Như vậy, tổng số 03 ha trên sẽ nhận đầu tư từ Công ty số tiền 60.000.000 đồng. Theo tài liệu mà Công ty 333 cung cấp, diện tích mía đang có tranh chấp thu hoạch được khoảng 50tấn/ha mía nguyên liệu, giá trị 50.000.000 đồng/ha. Đây là gốc mía lưu do vợ chồng nguyên đơn trồng năm 2021 nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường một phần giá trị mía của vụ mía năm 2022-2023 cho nguyên đơn, tương ứng với 30% giá trị của 03 ha với số tiền 45.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với số tiền mía nguyên liệu vụ mía năm 2023 – 2024 do gia đình bà H chăm sóc và thu hoạch. Gia đình bà H không nhận đầu tư từ Công ty 333 và không bán mía nguyên liệu cho Công ty 333. Tuy nhiên, quá trình tổ tụng cũng như tại phiên

tòa và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án các đương sự đều thừa nhận gốc mía lưu năm thứ 3 sản lượng giảm so với năm thứ 2. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H khai vụ mía năm 2023 – 2024 bà thu hoạch được khoảng 120 tấn mía nguyên liệu, tương ứng với 120.000.000 đồng. Do đó có căn cứ để buộc vợ chồng ông T, bà H bồi thường cho nguyên đơn một phần công sức trồng mía, tương ứng với 20% giá trị mía là 24.000.000 đồng.

Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải bồi thường cho nguyên đơn là 199.848.000 đồng. Còn đối với yêu cầu bồi thường 300.152.000 đồng còn lại ông H, bà H1 không có chứng cứ chứng minh thiệt hại do đó cấp sơ thẩm bác một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền này là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không có cơ sở để chấp nhận đơn kháng của nguyên đơn ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị H1; bị đơn ông Nguyễn Văn H2, bà Cao Thị Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H nộp theo biên lai số 0008833 ngày 25/11/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện M. Bị đơn ông Nguyễn Văn H2, bà Cao Thị Y phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Y nộp theo biên lai số 0008834 ngày 27/11/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện M. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự - Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị H1; bị đơn ông Nguyễn Văn H2, bà Cao Thị Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc nguyên đơn ông Chu Văn H, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông H nộp theo biên lai số 0008833 ngày 25/11/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện M.

Ông Nguyễn Văn H2, bà Cao Thị Y phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Y nộp theo biên lai số 0008834 ngày 27/11/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[6] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M'Đrắk;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Quốc Hà