

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 404/2023/DSPT

Ngày 14 - 12 - 2023

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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Văn Công Dân.

Các thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết.

Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngô Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 393/2023/TLPT- DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 410/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố G, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố G, phường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bà Phan Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Đình N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Nguyễn Đình N trình bày:**

Ngày 02/12/2011 ông N nhận chuyển nhượng của ông Ngô Đức H diện tích

đất khoảng 16.000m² thuộc các thửa đất số 1465, 1463a, 1462a, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại buôn Ê, xã E, huyện C, trong đó thửa đất số 1465, diện tích 12.950m² đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K (nay là huyện C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AH 918305, ngày 29/12/2006 cho ông Ngô Đức H và đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông N vào ngày 20/12/2011, còn lại thửa đất số 1463a và 1462a chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng ông N đã kê khai và đã đăng ký quyền sử dụng đất trong Sổ mục kê do UBND xã E quản lý. Đến năm 2014 UBND huyện C đã thuê ban đo đạc của Tp . về để đo đạc lại tất cả các thửa đất của từng hộ gia đình tại xã E và Ban đo đạc đã đo đạc lại toàn bộ các thửa đất của ông N, trong đó có thửa đất số 1463a, không có tranh chấp với ai.

Năm 2011, khi nhận đất để sử dụng thì trong đó có thửa đất số 1463a ông H đang cho ông Y Nững K1 mượn đất để trồng cây Khoai mì, đến năm 2012 ông Y N1 thu hoạch Khoai mì xong đã bàn giao và đã trả lại thửa đất số 1463a cho ông N. Đến năm 2012, ông N thuê ông Nguyễn Hữu M đào 01 giếng nước ở trên thửa đất số 1463a (khu vực gần suối để lấy nước ăn) và đồng thời trồng mới khoảng 30 cây Cà phê và khoảng 20 cây Muồng, khoảng 24 cây le, tre (để chống xói mòn đất) ở trên thửa đất số 1463a. Năm 2013, ông N chuyển nhượng 2000m² đất thuộc một phần đất tại thửa đất số 1465 cho ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị L để sử dụng (năm 2022 ông N đã làm thủ tục tách thửa và chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất số 1465 cho ông D).

Ngày 29/12/2013, vợ chồng ông N cho ông D và bà L thuê khoán 800 cây Cà phê với diện tích khoảng hơn 01ha (không đo đạc cụ thể) thuộc một phần diện tích đất ở hai thửa đất số 1465 và 1463a, cùng tờ bản đồ số 11 tại xã E, hai bên thoả thuận thời hạn thuê từ ngày 29/12/2013 đến khi nào ông D không làm nữa thì báo trước rồi trả lại đất vườn cho ông N, từ ngày thuê 29/12/2013 mỗi năm ông D phải đóng sản lượng là 800kg Cà phê nhân cho ông N, và đồng thời trong thời gian ông D làm vườn, ông D phải trừ đường đi chung (đường đi chung nội bộ nằm trên thửa đất số 1465 và 1463a) để cho trại nuôi heo và mọi người có đất giáp ranh xuống tận suối để lấy nước và bơm nước tưới cho cây trồng. Việc thuê khoán hai bên có lập hợp đồng thuê khoán là Giấy thỏa thuận thuê vườn Cà phê ngày 19/12/2013, có ký xác nhận của hai bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê khoán ông N đã giao vườn Cà phê cho vợ chồng ông D tự chăm sóc và khai thác hoa lợi, ông N không có đầu tư gì. Ông D đã thực hiện nghĩa vụ trả sản lượng đầy đủ cho ông N từ năm 2014 đến năm 2020, đến đầu năm 2021 ông D thông báo với ông N không thuê nữa nên vụ năm 2021 ông N không thu sản của ông D. Đến ngày 08/12/2021 âm lịch (tức ngày 10/01/2022 dương lịch) vợ chồng ông D và vợ chồng ông N làm biên bản chấm dứt hợp đồng thuê khoán với nhau nhưng ông D chỉ trả lại cho vợ chồng ông N vườn cây Cà phê ở thửa đất số 1465 còn ở thửa đất số 1463a thì vợ chồng ông D không trả cho ông N. Đến ngày 27/12/2021 thì hai bên xảy ra tranh chấp vườn Cà phê ở thửa đất số 1463a, ban đầu ông D cho rằng diện tích đất ở thửa đất 1463a là nằm trong thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 11 mà ông D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu L1. Tuy nhiên, khi làm việc với ông L1 tại UBND xã E thì do ông L1 không thừa nhận là đất của ông L1 chuyển nhượng cho ông D nên sau đó ông D lại nói đất do ông D khai hoang. Trong thời gian thuê khoán thì từ năm 2017 đến năm 2020 ông D đã tự ý trồng khoảng 200

cây K, khoảng 200 cây H, khoảng 100 cây Cà phê, khoảng 10 cây chuối và một số cây trồng khác trên thửa đất số 1465 và tự ý trồng khoảng 80 cây Cà phê, 10 cây Sầu riêng, 05 cây Điều, khoảng 20 cây Keo, khoảng 19 cây tiêu, khoảng 200 cây Cau và một số bụi chuối trên thửa đất 1463a mà ông N không biết.

Cho đến nay vợ chồng ông N với vợ chồng ông D không có tranh chấp gì với nhau đối với hợp đồng thuê khoán vườn cây Cà phê ở thửa đất số 1465, tờ bản đồ số 11 và hai bên đã thanh lý xong hợp đồng. Tuy nhiên, hai bên vẫn còn tranh chấp với nhau ở thửa đất số 1463a, tờ bản đồ số 11 nên ông N yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên chấm dứt hợp đồng thuê khoán giữa vợ chồng ông N với vợ chồng ông D, buộc vợ chồng ông D bà L trả lại cho vợ chồng ông N bà Kim v cây Cà phê trên diện tích đất 1.184,4m² thuộc thửa đất số 1463a, tờ bản đồ số 11 và các tài sản trên đất, đối với việc khấu hao tài sản thì ông N không yêu cầu. Đối với các cây cối mà ông D trồng thêm trên diện tích đất tranh chấp thì ông N không có trách nhiệm bồi thường cho ông D vì ông D tự ý trồng mà ông N không được biết. Ông N chỉ hỗ trợ cho ông D 10.000.000 đồng để di dời đi chỗ khác và trả đất cho ông N. Đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông D bồi thường thiệt hại với số tiền 30.000.000 đồng do ông D đã tự ý chặt hạ và bán 30 cây Muồng đen cho ông M1 mà ông N khởi kiện trước đây thì vào ngày 21/7/2023 ông N có rút yêu cầu khởi kiện không đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:**

Ngày 29/12/2013, vợ chồng ông D có thuê khoán của vợ chồng ông N bà K khoảng 8.000m² đất, trên đất có 800 cây Cà phê, 01 căn nhà gỗ và 01 sân phơi tại thửa đất số 1465, tờ bản đồ số 11 thuộc xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn thuê là 01 năm, đến ngày 29/12/2014 thì phải trả lại đất. Khi thuê ông N và vợ chồng ông D có lập 01 bản hợp đồng thuê vườn Cà phê, tuy nhiên hợp đồng thuê vườn Cà phê hiện nay ông N nộp tại Tòa án đã có chỉnh sửa nội dung hợp đồng và viết thêm số hiệu thửa đất số 1465 và 1463a là không đúng. Đồng thời, năm 2013 vợ chồng ông D có mua khoảng 2000m² thuộc một phần thửa đất số 1465, tờ bản đồ số 11 của ông N để sử dụng. Trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê khoán hai bên không tranh chấp gì với nhau. Năm 2014 vợ chồng ông D trả lại vườn cây theo như hợp đồng đã thỏa thuận. Tuy nhiên, đến ngày 08/12/2021 ông N và ông D mới làm văn bản chấm dứt thuê làm vườn. Đối với hợp đồng thuê khoán thì hai bên không có tranh chấp gì.

Năm 2017 vợ chồng ông D nhận chuyển nhượng khoảng 3000m² đất của ông Nguyễn Hữu L1 tại thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 11 thuộc xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Trong quá trình sử dụng đất thì ông D, bà L nhận thấy thửa đất số 1463a cạnh suối để hoang, chỉ có một số bụi tre, nứa mọc dại trên đất, không có người sử dụng, canh tác nên ông D, bà L đã tự khai hoang thửa đất này sử dụng. Trên thửa đất, phía gần bờ suối có 01 hầm đặt máy tưới của ông Nguyễn Đình N, do ông N và ông D cùng làm từ năm 2014 (ông N mua toàn bộ vật liệu và cùng ông D xây dựng hầm đặt máy tưới này) để cho ông N bơm nước sử dụng cho thửa đất 1465 và ông D bơm nước sử dụng cho 1 phần đất đã mua của ông N cũng như thửa đất 1462 mua của ông L1.

Ngoài ra trên thửa đất số 1463a từ khi khai hoang đến nay không có giếng nước như ông N trình bày mà khi khai hoang chỉ là đất trồng bỏ hoang, chỉ có 01 đến 02

cây Muồng tự mọc và một số bụi tre, nứa mọc dại trên đất. Hiện nay ông D đã trồng Cà phê và chuối trên thửa đất. Năm 2019, gia đình ông D có kêu ông Phạm Văn M2 chặt cây Muồng để lấy củi. Ông D có nói chuyện với ông N nếu đồng ý chặt cây Muồng cho thoáng đất thì để ông M2 chặt luôn, được sự đồng ý của ông N thì ông D đã để cho ông M2 chặt khoảng 10 cây Muồng trên thửa đất 1465 bán cho ông M2 được 2.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông D không đồng ý vì thửa đất số 1463a do vợ chồng ông D khai hoang, việc khởi kiện của ông Nghĩa là không có căn cứ pháp lý vì ông N chưa được cấp GCNQSDĐ. Vì vậy, ông D đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ để giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày:** Bà K là vợ của ông N và đồng ý với ý kiến của ông N không có ý kiến gì bổ sung.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L trình bày:** Bà L là vợ của ông D và đồng ý với ý kiến của ông D không có ý kiến gì bổ sung.

*** Người làm chứng ông Ngô Đức H trình bày:**

Vào năm 1992 ông H có một mảnh đất vườn nằm trên 03 thửa đất số 1465, 1463a, 1462a cùng tờ bản đồ số 11, thuộc Buôn ÊBung, xã E, huyện C. Với tổng diện tích là khoảng hơn 1,6 ha. Trong đó có thửa đất số 1465 đã được cấp GCNQSDĐ số AH – 918305 ngày 29/12/2006, có diện tích là 12.950m², còn thửa đất số 1463a có diện tích khoảng 1.500m² và thửa đất số 1462a có diện tích khoảng 2.500m² chưa được cấp GCNQSDĐ (nguồn gốc diện tích đất vườn 03 thửa đất trên là do ông H mua vào năm 1992 của ông Ma N2 có hộ khẩu thường trú tại: Buôn K, xã E, huyện C (hiện nay ông Ma N2 đã chết). Ông H canh tác ổn định 03 thửa đất vườn nói trên từ năm 1992 đến năm 2011. Xung quanh bờ cõi của 03 thửa đất vườn nói trên đều có hàng rào làm ranh giới với các hộ giáp ranh và không có tranh chấp với bất kì ai.

Vào năm 1992 trên diện tích ở thửa đất số 1465 ông H có trồng khoảng 1.000 cây Cà phê và có làm 01 căn nhà 02 gác bằng gỗ khoảng 100m² và có 01 sân phơi bằng bê tông, rộng khoảng 300m²; ở thửa đất số 1463a ông H1 trồng khoảng 30 cây Muồng, cây keo để làm điem tựa cho cây Hồ tiêu bò lên trên cây và có đặt 01 cái máy bơm nước cùng với dây ống tưới chôn ngầm dưới đất giữa vườn; ở thửa đất số 1462a ông H trồng khoảng 300 cây Cà phê. Cho đến năm 2011 ông H sang nhượng toàn bộ diện tích đất vườn và tài sản gắn liền với đất vườn của 03 thửa đất số 1465, 1463a, 1462a cho ông Nguyễn Đình N. Thời điểm bán đất vườn 03 thửa đất trên cho ông N thì trong đó có thửa đất số 1463a ông H đang cho gia đình ông Y N1, trú tại: Buôn Ê, xã E, huyện C mượn để trồng cây Khoai mì dưới tán cây Muồng và cây Keo ở thửa đất số 1463a. Ông H và gia đình ông Y N1 cùng với ông N đã cam kết và thống nhất với nhau rằng khi gia đình ông Y N1 thu hoạch Khoai mì xong thì phải trả lại toàn bộ diện tích đất vườn đã mượn ở thửa đất số 1463a cho ông N và đến cuối năm 2011 ông H có hỏi ông N và được biết rằng gia đình ông Y N1 đã thu hoạch Khoai mì xong và đã bàn giao diện tích đất ở thửa đất số 1463a cho ông N đúng như đã cam kết. Nay ông N và ông D tranh chấp với nhau nên ông H cung cấp thông tin trên cho Tòa án làm căn cứ giải quyết vụ án. Do ở xa đi lại khó khăn nên ông H đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Hữu L1 trình bày:**

Vào khoảng năm 1999 – 2000 ông L1 có nhận chuyển nhượng của ông S một thửa đất rẫy tại xã E, huyện K (nay là huyện C). Đến năm 2004 thì được UBND huyện K (nay là huyện C) cấp GCNQSDĐ thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 11, diện tích 3000m². Ông L1 sử dụng đất trồng cây Cà phê đến khoảng năm 2011 hoặc năm 2012 (ông L1 không nhớ cụ thể) ông L1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn D với số tiền là 60.000.000 đồng (20.000.000 đồng/1000m²). Hai bên chuyển nhượng theo diện tích trong GCNQSDĐ chứ không đo đạc để xác định diện tích thực tế là bao nhiêu. Việc chuyển nhượng giữa ông L1 với ông D đã hoàn thành, ông D đã được cấp GCNQSDĐ hai bên không có tranh chấp gì từ đó cho đến nay. Thửa đất số 1462 của ông L1 trước đây có một cạnh tiếp giáp với thửa đất số 1463a, ranh giới phân định giữa hai thửa đất này là hàng cây Muồng đen và cây Keo, khi ông L1 nhận chuyển nhượng của ông S thì đã có ranh giới này còn do ai trồng thì ông L1 không biết. Thửa đất số 1463a thì ông L1 thấy ông H có đào 01 cái giếng để lấy nước và ông H có đặt máy bơm, ông tưới để lấy nước từ suối tưới cho cây Cà phê ở rẫy của ông H và thấy có người đồng bào (ông L1 không biết cụ thể họ tên cụ thể) trồng cây Khoai mì trên đất đó, trên đất lúc đó cũng có một số cây Muồng đen và cây Keo trồng đã lớn nhưng ông L1 không biết do ai trồng và trồng từ lúc nào. Ông L1 xác định trong diện tích đất mà ông L1 chuyển nhượng cho ông D không có diện tích đất ở thửa 1463a mà ông N với ông D hiện đang tranh chấp với nhau. Việc ông D khai là đất khai hoang là không đúng vì lúc đó đất đã có người sử dụng và có trồng cây Muồng, cây Keo, cây Khoai mì trên đất đó. Thời điểm ông L1 chuyển nhượng cho ông D thì ông N đã nhận chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích đất của ông H trước đó khoảng 02 năm. Sau khi nhận chuyển nhượng ông N cho ông D hợp đồng để canh tác Cà phê, đến khi hai bên cắt hợp đồng với nhau thì mới xảy ra tranh chấp còn trước đó không thấy hai bên tranh chấp gì với nhau.

Về thời gian ông L1 chuyển nhượng đất cho ông D thì ông L1 không nhớ chính xác, nhưng ông L1 khẳng định là sau thời điểm ông N cho ông D hợp đồng để canh tác Cà phê vì trong thời gian ông D nhận hợp đồng với ông N thì có một hôm ông L1 có chặt cây 08 Muồng là ranh giới đất của ông L1 với ông N thì ông D nói cây Muồng là của ông N và không cho ông L1 chặt nên ông D có gọi điện thoại cho ông N, sau khi nói chuyện với ông N thì ông N đồng ý cho ông L1 chặt 08 cây Muồng đó. Sau đó ông L1 mới chuyển nhượng đất cho ông D. Ngoài những nội dung trên thì ông L1 không biết và không khai gì thêm.

*** Người làm chứng ông Y Nững K1 trình bày:**

Ông Y Nững K1 không có mối quan hệ anh em, họ hàng thân thích gì với ông N, còn ông Nguyễn Văn D thì ông Y Nững K1 chưa bao giờ gặp mặt và không biết ông D là ai. Trước đây từ năm 1997 đến năm 2011 ông Y Nững K1 có mượn của ông Ngô Đức H 01 thửa đất có diện tích khoảng hơn 1000m² ở gần mép suối để trồng cây Khoai mì tạo thêm thu nhập. Vào thời gian đó thì trên đất của ông H có trồng cây Muồng đen và cây K2 đều do ông H trồng, còn chỗ nào đất trống thì ông Y N1 trồng cây Khoai mì, ở gần mép Suối ông H có đặt một máy bơm để lấy nước tưới. Trong thời ông H cho ông Y Nững trồng khoai mì thì ông H1 có cho ông Y N1 dùng nhờ

máy bơm nước để tưới nước cho cây khoai mì vào mùa khô và ông H nhờ ông Y N1 trông coi giúp máy bơm để tránh bị mất trộm. Đến khoảng đầu năm 2011 thì ông H không làm rẫy nữa mà sang nhượng lại toàn bộ đất cho ông N gồm cả thửa đất mà ông Y N1 đang trồng khoai mì. Khi chuyển nhượng đất cho ông N thì ông Y N1 vẫn chưa thu hoạch Khoai mì nên giữa ông H, ông Y N1 và ông N có thỏa thuận khi nào ông Y N1 thu hoạch xong Khoai mì thì sẽ trả lại đất cho ông N. Vì vậy, nên đến khoảng cuối năm 2011 đầu năm 2012 sau khi ông Y N1 thu hoạch xong Khoai mì thì đã bàn giao lại đất cho ông N, còn sau đó ông N sử dụng hay làm gì thì ông Y N1 không biết. Ông Y N1 không biết rõ thửa đất đó có số thửa là bao nhiêu nhưng phía dưới của thửa đất nằm sát ở mép suối, còn phía bên trên là đất rẫy trồng Cà phê của ông H, hai bên là đất của người khác ông Y N1 không biết tên. Ông D khai thửa đất đó là đất khai hoang là không đúng vì lúc đó đất là của ông H, ông H có trồng cây Muồng đen, cây K2 và đặt máy bơm, chôn ống tưới trên đất đó. Ngoài những nội dung trên thì ông Y N1 không biết và không khai gì thêm.

*** Người làm chứng ông Trương Văn T trình bày:** Từ năm 2011 đến năm 2013 ông T có thỉnh thoảng làm thuê phát cỏ cho ông N trong khu vực vườn của ông Nghĩa 1 thửa đất số 1465, 1463a, 1462 từ trên vườn đến sát mép suối. Ngoài ra ông T không biết gì thêm.

*** Người làm chứng ông Phạm Văn M2 trình bày:** Năm 2019 ông M2 có mua của ông D khoảng từ 30 đến 40 cây Muồng đen lớn nhỏ thuộc hai mảnh vườn. Một mảnh vườn ông D mua của ông N và một mảnh vườn ông D làm hợp đồng thuê của ông N với giá 4.000.000 đồng. Quá trình cưa cây M3 thì không có tranh chấp với ai.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Hữu M trình bày:** Từ năm 2011 đến năm 2013, ông N có thuê ông M đào cho ông N 01 cái giếng để lấy nước ăn ở bên gần suối và đào cho ông N 50 cái hố để trồng cây Muồng đen và cây Cà phê, phát cỏ cho vườn của ông N tại các thửa đất số 1465, 1463a, 1462a.

*** Người làm chứng ông Dương Danh H2 trình bày:** Ông Dương Danh H2 thuê đất của ông Nguyễn Đình N để làm trại nuôi heo nên có quen biết với ông N và có biết ông Nguyễn Văn D vì ông D cũng thuê đất gần trại nuôi heo của ông H2. Khoảng năm 2012 ông H2 thuê đất của ông N để làm trại nuôi heo. Sau một thời gian ông H2 có thấy ông Nguyễn Văn D canh tác trên đất của ông N, thửa đất này gần trại heo của ông H2. Ông D làm thuê hay mua lại thì ông H2 không hỏi nên không biết. Trong quá trình thuê đất để làm trại nuôi heo từ năm 2012, do thiếu nước nên ông H2 xin ông N để sử dụng chung máy bơm đặt gần bờ suối (hiện nay là thửa đất 1463a) bơm nước từ suối lên sử dụng. Máy bơm này là tài sản của ông N đã được đặt cố định trên đất từ trước khi ông H2 thuê đất. Trước đây tại thửa đất gần suối (thửa 1463a) được trồng rất nhiều cây Cà phê và cây M3 lâu năm. Ông H2 có thấy ông M2 đến cưa chặt các cây Muồng trên thửa đất này, cụ thể ai mua bán hay ai cho phép chặt các cây Muồng thì ông H2 không được biết. Khoảng từ năm 2020 đến nay thì không thấy ông D canh tác trên đất của ông N nữa. Ngoài ra, ông H2 không biết các thông tin gì khác liên quan đến thửa đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2023/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của TAND huyện Cư Kuin đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 281; 501, 502, 503, 506, 510, 511 Bộ dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 và 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình N.

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê khoán vườn cây Cà phê lập ngày 29/12/2013 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị K với vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị L.

2. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị L trả lại cho ông Nguyễn Đình N và bà Phạm Thị K3 diện tích 1.184,4m² cùng toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất tại thửa đất số 1463a, tờ bản đồ số 11, thuộc Buôn Êbung, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đất có vị trí tứ cận và kích thước theo biên bản xem xét thẩm định và trích lục đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ như sau:

- Phía Đông giáp Suối nước có cạnh dài gấp khúc lần lượt là 11,29m; 11,43m; 14,19m; 2,34m; 6,99m; 10,72m; 6,52m; 12,82m.

- Phía Tây giáp thửa đất số 1465 có cạnh dài gấp khúc lần lượt là 24,05m; 13,35m; 12,01m; 10,75m;

Phía Nam giáp thửa đất số 1462 có cạnh dài gấp khúc lần lượt là 1,98m và 37,50m;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 1463 cạnh dài 5,91m.

3. Ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị L số tiền 70.195.000 đồng (*Bảy mươi triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình N về việc buộc ông Nguyễn Văn D bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/9/2023, ông Nguyễn Đình N kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, ông N không đồng ý trả cho ông D số tiền 70.195.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán, các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình N – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình N kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn Đình N, về việc không đồng ý trả cho ông D số tiền 70.195.000 đồng, HĐXX thấy rằng:

Căn cứ vào hợp đồng thuê khoán là Giấy thỏa thuận thuê vườn Cà phê ngày 29/12/2013 lập giữa hai bên thì vợ chồng ông N bà K cho vợ chồng ông D bà L thuê khoán 800 cây Cà phê có diện tích hơn 01 ha trên hai thửa đất số 1465 và 1463a, mỗi năm vợ chồng ông D và bà L trả cho vợ chồng ông N bà K 800kg Cà phê nhân. Đến năm 2021 thì vợ chồng ông D không tiếp tục thuê khoán nữa nên ngày 08/12/2021 âm lịch (tức ngày 10/01/2022 dương lịch) hai bên đã thỏa thuận bằng văn bản chấm dứt hợp đồng thuê khoán với nhau (bút lục số 142-143). Tuy nhiên, khi chấm dứt hợp đồng thuê khoán với vợ chồng ông N, vợ chồng ông D chỉ mới trả lại vườn Cà phê ở thửa đất số 1465, tờ bản đồ số 11, còn lại vườn Cà phê có diện tích 1.184,4m² thuộc thửa đất số 1463a thì vợ chồng ông D không trả lại cho vợ chồng ông N mà cho rằng diện tích đất này là do ông bà khai hoang.

Tại biên bản xác minh ở UBND xã E (bút lục số 121) thể hiện diện tích đất tranh chấp giữa ông N và ông D thuộc một phần của thửa đất số 1463a, tờ bản đồ số 11, hiện nay đã chỉnh lý thành 05 thửa đất gồm 01 phần của các thửa đất số 31, 32, 50, 56 và 23 tờ bản đồ số 11 đều được ông N và bà K đăng ký quyền sử dụng đất tại trang số 11, 12 sổ Mục kê quyền số 01 ngày 31/7/2017 đã được phê duyệt và lời khai của những người làm chứng thì có căn cứ xác định diện tích đất 1.184,4m² tại thửa đất số 1463a là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N bà K.

Như vậy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê khoán vườn cây Cà phê lập ngày 29/12/2013

giữa vợ chồng ông N, bà K với vợ chồng ông D, bà L là có căn cứ.

Về xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thuê khoán:

Đối với vườn cây Cà phê trên diện tích 1.184,4m² thuộc thửa đất số 1463a hiện nay vẫn đang do vợ chồng ông D và bà L chiếm giữ nên cần buộc ông D và bà L trả lại cho vợ chồng ông N và bà K toàn bộ diện tích đất nêu trên cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Về mức độ khấu hao vườn cây do khi ký kết hợp đồng các bên không có thỏa thuận và ông N không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết là phù hợp. Đối các cây trồng trên đất do ông D và bà L trồng từ năm 2017 đến năm 2020 là trong thời gian thuê khoán. Ông N cho rằng gia đình ông D tự ý trồng mà ông N không được biết nhưng theo lời khai của ông N thì hàng năm ông N vẫn thường xuyên đến thăm rẫy và kiểm tra hàm đất máy bơm, đồng thời ông N vẫn đều đặn thu sản phẩm của ông D từ năm 2014 đến năm 2020 trên diện tích đất cho ông D thuê khoán nên việc ông N cho rằng không biết việc ông D trồng thêm một số cây trồng trên đất là không có cơ sở. Mặt khác khi vợ chồng ông D phải trả lại toàn bộ đất và cây trồng trên đất cho gia đình ông N thì gia đình ông N tiếp tục được hưởng lợi đối với các loại cây trồng thêm này. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc ông N và bà K có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất cho ông D và bà L là 70.195.000 đồng là phù hợp.

Từ nhận định trên thấy rằng kháng cáo của ông Nguyễn Đình N không có căn cứ mà cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

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

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Đình N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình N - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

[2]. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình N.

[2.1]. Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê khoán vườn cây Cà phê lập ngày 29/12/2013 giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị K với vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Phan Thị L.

[2.2]. Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị L trả lại cho ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị K diện tích 1.184,4m² cùng toàn bộ tài sản, cây trồng trên đất tại thửa đất số 1463a, tờ bản đồ số 11, thuộc Buôn Êbung, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đất có vị trí tứ cận và kích thước theo biên bản xem xét thẩm định và trích lục đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ như sau:

- Phía Đông giáp Suối nước có cạnh dài gấp khúc lần lượt là 11,29m; 11,43m; 14,19m; 2,34m; 6,99m; 10,72m; 6,52m; 12,82m.

- Phía Tây giáp thửa đất số 1465 có cạnh dài gấp khúc lần lượt là 24,05m; 13,35m; 12,01m; 10,75m;

Phía Nam giáp thửa đất số 1462 có cạnh dài gấp khúc lần lượt là 1,98m và 37,50m;

- Phía Bắc giáp thửa đất số 1463 cạnh dài 5,91m.

[2.3]. Ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn D và bà Phan Thị L số tiền 70.195.000 đồng (*Bảy mươi triệu, một trăm chín mươi lăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2.4]. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình N về việc buộc ông Nguyễn Văn D bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với số tiền 30.000.000 đồng.

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình N 6.463.000 đồng (*Sáu triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn đồng*) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị K phải chịu 3.510.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0017522 ngày 16/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Ông N và bà K còn phải nộp thêm 510.000 đồng (*Năm trăm mười nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Đình N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2021/0017762 ngày 02/10/2023 của Chi cục THADS huyện C.

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

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

“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 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 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 tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dân