

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 32/2024/DS-PT

Ngày: 06 - 02 - 2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản; bồi thường thiệt hại về sức khỏe và tài sản”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Phạm Tiến Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:** Ông Lê Văn Quang
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01 và ngày 06 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 276/2023/TLPT-DS ngày 30/11/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản; bồi thường thiệt hại về sức khỏe và tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2024/QĐ-PT ngày 02/01/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Th; sinh năm: 1960

Bà Trần Thị N; sinh năm: 1961

Cùng địa chỉ: thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Th bà N là Luật sư Nguyễn Thành Kh – Văn phòng Luật sư B chi nhánh Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, địa chỉ: 210 quốc lộ 14, khu phố Đ, thị trấn Đức Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Xuân Th, sinh năm: 1968

Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm: 1976
Cùng địa chỉ: thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/5/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N thống nhất trình bày:

Vào 22/9/2020 vợ chồng ông bà có ký hợp đồng cho thuê đất với vợ chồng Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng diện tích 4,3ha, tại thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có vị trí: một mặt giáp ông Hinh, một mặt giáp ông Ngọ, một mặt giáp ông Kim, một mặt giáp suối, trên đất có cây tiêu, cây điều và cây cà phê trồng xen với nhau. Hai bên thoả thuận thời gian cho thuê 05 năm bắt đầu từ 22/9/2020 đến 28/9/2025. Hai bên có viết giấy tay, mỗi người giữ một bản gốc, hai bên thoả thuận giao đất ngày 22/9/2020 và vợ chồng bà đã bàn giao đất ngày 22/9/2020, việc bàn giao đất không làm giấy tờ riêng mà ghi chung trong hợp đồng thuê đất ngày 22/9/2020. Vợ chồng ông Th bà N cho thuê tài sản trên đất là cây điều và cây cà phê. Còn cây tiêu thì hai bên không thoả thuận gì đến. Phương thức thanh toán: bên bà Ng ông Th có trách nhiệm trả bằng sản lượng 2,2 tấn điều vào ngày 15/02 âm lịch hàng năm và trả cà phê bằng sản lượng cà phê nhân 700kg vào ngày 20/11 âm lịch hàng năm. Vợ chồng ông Th bà Ng đã đóng sản lượng 2,2 tấn hạt điều tươi của vụ điều năm 2021. Ngoài ra chưa đóng khoản nào khác. Sau khi thu hoạch xong thì ông bà phát hiện toàn bộ tiêu bị mất là do vợ chồng ông Th bà Ng thu hoạch. Vợ chồng bà có hỏi vợ chồng ông Th bà Ng dẫn đến cãi nhau. Do vợ chồng ông Th bà Ng vi phạm hợp đồng với lý do trả tiền không đúng thời gian mà hai bên đã thoả thuận; khi trả thì kỳ kéo bớt xén nhưng vẫn trả đủ. Ngoài ra, trong hợp đồng không thoả thuận việc thu hạt tiêu nhưng Bà Ng tự tiện thu tiêu mà không hỏi ý kiến của vợ chồng bà N; trong hợp đồng hai bên không thoả thuận việc cho thu cây tiêu nên bà yêu cầu làm lại hợp đồng thì Bà Ng không đồng ý và xảy ra tranh chấp; vợ chồng Bà Ng khi chăm sóc quản lý thì làm thiệt hại 54 cây điều 02 năm tuổi và ổng tưới cái bị hư. Ngoài ra không còn lý do nào khác nên vợ chồng ông Th bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Huỷ hợp đồng thuê khoán tài sản ngày 22/9/2020 giữa vợ chồng Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N và vợ chồng Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng . Buộc vợ chồng ông Th bà Ng trả lại vườn cho ông Th bà N. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Th bà N có ý kiến trình bày đối với yêu cầu phản tố của bị đơn như sau: Hai bên thoả thuận vợ chồng ông Th bà Ng có trách nhiệm chăm sóc rẫy (không nói rõ), vợ chồng ông bà cho mượn ổng và máy tưới. Nếu hư hỏng trong khi sử dụng thì vợ chồng ông Th bà Ng tự sửa.

Việc thoả thuận có ghi trong hợp đồng. Ngoài ra, hai bên có thoả thuận nếu vợ chồng bà N lấy đất trước thời hạn thì phải bồi thường gấp đôi về chi phí đầu tư chăm sóc cây trồng của năm đó (không thoả thuận cụ thể về nội dung đầu tư, chăm sóc vườn cây). Ngoài nội dung trên hai bên không thoả thuận gì khác. Hai bên không thoả thuận về bồi thường sản lượng đã đóng. Tháng 5/2021 thì hai bên xảy ra tranh chấp. Hiện nay diện tích đất và tài sản trên đất vợ chồng bà N quản lý từ tháng 5/2021. Khi hai bên bàn giao đất thì không lập biên bản về việc số tài sản (cây trồng, máy tưới, ồng..) trên đất, chỉ bàn giao vườn và nói là có cây điều, cây cà phê. Thông thường vụ tiêu thu vào tháng 01. Bà không có tài liệu chứng cứ gì nộp cho Toà án về việc Bà Ng làm thiệt hại 54 cây điều.

+ Về chi phí đầu tư: Bà Ng chưa xịt cỏ cà phê; về cắt cành và gom cành không đồng ý vì trước khi bàn giao đất bà N đã làm; về sửa máy thì khi sử dụng bị hư thì phải tự sửa theo thoả thuận hai bên; bà đồng ý trả 03 bao phân x 410.000đồng/01 bao (bón mùa nắng); đồng ý trả 600.000đồng công tưới (02 công), còn tiền dầu tôi sẽ bổ sung sau; Về công phát điều và xăng 2.200.000đ bà không đồng ý vì vợ chồng Bà Ng đã thu điều và đóng sản lượng; bẻ chồi vặt cành tăm không đồng ý vì trước bàn giao vợ chồng bà đã làm; cào và đốt lá không đồng ý vì Bà Ng đã thu sản lượng; không đồng ý trả tiền phân bón nắng lần 2 vì chỉ bón phân 01 lần thì tôi đã lấy; còn những nội dung còn lại bà không đồng ý vì đã lấy rẫy. Đối với tiền trả công điều 28.000.000đ không đồng ý vì đã thu sản lượng điều. Không đồng ý bồi thường 56.100.000 đồng sản lượng đã đóng.

Tại phiên toà, nguyên đơn bà N ông Th yêu cầu Toà án giải quyết bổ sung: Buộc vợ chồng ông Th bà Ng bồi thường 54 cây điều 02 năm tuổi và bồi thường 03 tạ tiêu nhân x 79.000 đồng/kg = 23.800.000đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng bà không đồng ý bồi thường, khi vợ chồng bà lấy lại đất thì không báo với vợ chồng ông Th bà Ng vì trước đó đã xảy ra mâu thuẫn, khi thoả thuận cho thuê đất vợ chồng bị đơn bà Ng ông Th là người soạn thảo hợp đồng. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Bị đơn Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng trình bày:

Vào ngày 22/9/2010 vợ chồng ông Th bà Ng có ký hợp đồng thuê đất rẫy diện tích 4,3ha của vợ chồng ông Th bà N , đất tại thôn Sơn Quý, xã Phú Sơn, huyện B , tỉnh Bình Phước. Hai bên thoả thuận giá mỗi năm, vợ chồng ông Th bà Ng đóng sản lượng cho vợ chồng ông Th bà N vào ngày 15/02 âm lịch hàng năm còn cà phê thì vào giữa vụ là ngày 20/11 âm lịch hàng năm và đóng tại rẫy, nếu lấy tiền thì tính theo giá thị trường tại thời điểm thanh toán. Thời hạn thuê đất từ ngày 22/9/2020 đến hết vụ cà phê năm 2025. Trong thời gian thuê đất vợ chồng ông bà có trách nhiệm chăm sóc cây trồng trên đất có trong rẫy. Trường hợp vợ chồng ông bà không làm thì vẫn phải đóng sản lượng như thoả thuận. Nếu vợ chồng ông Th bà N mua bán đất cho người khác thì phải bồi

thường gấp đôi số tiền mà vợ chồng bà đã bỏ ra đầu tư cho năm đó. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng bà đã đóng đủ sản lượng điều cho bà Nữ, cụ thể: ngày 29/3/2021 đóng sản lượng số tiền 30.000.000đồng cho ông Th bà N , ngày 14/4/2021 vợ chồng bà đã đóng số sản lượng còn lại với số tiền 26.100.000đồng. Sau đó thì vợ chồng ông Th bà N đòi lấy đất vì cho rằng vợ chồng bà thu tiêu mà không được sự đồng ý của ông bà. Đến ngày 07/5/2021 vợ chồng bà và người thuê đang làm thì hai bên xảy ra xô xát, bà N đã phá một cái máy xịt thuốc chạy bằng xăng. Bà Ng đã làm đơn gửi đến Công an xã Phú Sơn. Ngày 08/5/2021 vợ chồng bà đang thuê công làm thì bà N tiếp tục đến rẫy không cho vợ chồng bà làm, bà N đã đập 02 bình, chặt 05 cái bạt đựng nước và đánh đập bà Nga. Sau đó Bà Ng đã làm đơn tố cáo đến Công an huyện B xem xét giải quyết.

Ngày 04/10/2021 Bà Nguyễn Thị Ng có nộ đơn phản tố, yêu cầu Toà án giải quyết về những nội dung sau:

1. Yêu cầu ông Th bà N bồi thường thiệt hại tài sản với số tiền 3.100.000đ do vợ chồng ông bà Thành Nữ phá hoại cụ thể:

- Một bình xịt đeo vai 18L số tiền 1.300.000 đồng.
- Bồi thường 05 cái bạt rách toàn bộ do ông Th bà N phá với số tiền: 1.000.000đồng.
- 01 chai thuốc cỏ 05 lít giá 800.000 đồng.

2. Yêu cầu bồi thường hợp đồng do vợ chồng ông Th bà N đã vi phạm hợp đồng cho thuê đất cụ thể:

- * Các khoản đầu tư vào rẫy :
- Ngày 10/11/2020: Xịt thuốc cỏ phân cà phê số tiền 1.500.000đồng, bao gồm thuốc và 3 ngày công.
- Ngày 15/11/2020: Cắt cành 1 héc 3 cà phê, tiền thuê cắt cành và gom cành số tiền 7.250.000đồng.
- Ngày 22/01/2021: Mua một cuộn ống con tưới hết 800.000đồng, hiện tại cuộn ống tưới này đang ở rẫy và được gắn vào ống cái.
- Ngày 23/01/2021: Đổ dầu sửa máy hết 1.500.000 đồng.
- Ngày 24/01/2021: Mua bốn bao phân để bón phân mùa nắng lần thứ nhất cho 1 héc 3 cà phê hết 1.640.000 đồng, mỗi bao phân có giá trị là 410.000 đồng.
- Ngày 24/01/2021: Tưới 1 héc 3 cà phê lần thứ nhất hết 1.600.000 đồng.
- Ngày 28/01/2021: Phát cỏ 3 héc điều hết 2.200.000đồng.
- Ngày 01/02/2021: 04 công Bê chổi và vặt cành tằm 1.000.000đồng.

- Ngày 04/02/2021: Công cào và đốt lá tổng diện tích 4 héc 3 là 3.000.000đồng.

- Ngày 19/02/2021: 04 bao phân để bón phân mùa nắng lần thứ hai cho 1 héc 3 cà phê hết 1.640.000đồng, mỗi bao phân có giá trị là 410.000đồng.

- Ngày 19/02/2021: Tưới 1 héc 3 cà phê lần thứ hai hết 1.600.000đồng.

- Ngày 23/02/2021: Xịt rệp nấm cho 1 héc 3 cà phê hết 3.000.000 đồng.

- Ngày 03/03/2021: Bẻ chổi hết 2 công số tiền 500.000 đồng.

- Ngày 05/03/2021: Xịt 3 héc điều thuốc cỏ hết 1.700.000đồng.

- Ngày 06/04/2021: Phát cỏ 1 héc 3 cà phê hết 1.200.000đồng.

- Ngày 10/04/2021: Bẻ chổi là 2 công hết 500.000đồng.

Tổng tiền đầu tư vào rẫy: 30.630.000đồng.

* Tiền trả công thu điều của vụ điều của 2021: 28.000.000 đồng.

- Tiền đầu tư đóng sản lượng của vụ điều năm 2021: 56.100.000 đồng.

- Bồi thường hợp đồng gấp đôi đầu tư theo hợp đồng với số tiền $117.830.000đ \times 2 = 235.660.000đ$.

3. Yêu cầu vợ chồng ông Thành, bà N bồi thường về sức khỏe, danh dự và tinh thần cụ thể:

- Tiền công bị mất do nghỉ làm việc trong 8 ngày do bị đa chấn thương 8 ngày $\times 200.000đồng/ngày = 1.600.000đồng$.

- Tiền thuốc 540.000đồng.

- Tiền giám định thương tích số tiền 1.400.000 đồng.

- Tiền chụp x quang số tiền 194.000đồng.

- Tiền tổn hao về sức khỏe tinh thần, danh dự với số tiền 26.266.000đồng.

Như vậy, vợ chồng ông Th bà Ng yêu cầu bồi thường về tài sản và bồi thường hợp đồng là 353.490.000đồng và bồi thường sức khỏe, danh dự và tinh thần là 30.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N. Tuyên huỷ hợp đồng thuê đất rẫy ngày 22/9/2020 giữa vợ chồng Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N và vợ chồng Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng đối với diện tích 4,3ha, tại thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước .

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng về việc bồi thường thiệt hại về tài sản và sức khỏe:

Buộc Bà Trần Thị N bồi thường thiệt hại về tài sản cho Bà Nguyễn Thị Ng số tiền 500.000đồng.

Buộc Bà Trần Thị N bồi thường thiệt hại về sức khoẻ cho Bà Nguyễn Thị Ng với số tiền 2.217.000đồng.

Buộc Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N bồi thường thiệt hại về hợp đồng và chi phí đầu tư vụ mùa năm 2021 cho Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng với số tiền 232.490.000đồng.

Tổng cộng ông Th bà N phải liên đới bồi thường cho ông Th bà Ng là số tiền 232.490.000đồng và bà N bồi thường cho Bà Ng số tiền 2.217.000đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng về việc bồi thường hợp đồng với số tiền 121.000.000 đồng và sức khoẻ là 27.783.000đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 02/10/2024, nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thiệu bà Nga.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Th bà Ng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo ông Th bà N đồng ý bồi thường thiệt hại về tài sản cho Bà Ng số tiền 500.000 đồng, bồi thường thiệt hại về sức khoẻ cho Bà Ng số tiền 2.217.000 đồng; đồng ý trả chi phí đầu tư cây cà phê tổng cộng 37.217.620 đồng. Ông Th bà N chỉ kháng cáo phần bồi thường thiệt hại về hợp đồng và chi phí đầu tư vụ mùa năm 2021 cho ông Th bà Ng số tiền 232.490.000đồng.

- Bị đơn ông Th bà Ng đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà ông Th bà N sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo

hướng buộc ông Th bà Nbôi thường cho ông Th bà Ng số tiền 74.437.957 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Th bà N . Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Căn cứ vào hợp đồng thuê đất rẫy (bút lục số 09-10) xác định 22/9/2020 vợ chồng Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N có ký hợp đồng cho thuê đất với vợ chồng Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng diện tích 4,3ha tại thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước . Hai bên thoả thuận thời gian cho thuê 05 năm bắt đầu từ ngày 22/9/2020 đến ngày 28/9/2025. Hai bên có viết giấy tay do Bà Ng viết, thoả thuận giao đất ngày 22/9/2020 và vợ chồng bà N ông Th đã bàn giao đất ngày 22/9/2020 cho ông Th bà Ng việc bàn giao đất không làm giấy tờ riêng mà ghi chung trong hợp đồng thuê đất ngày 22/9/2020.

Vợ chồng ông Th bà Ncho thuê tài sản trên đất là cây điều và cây cà phê. Phương thức thanh toán: Bà Ng ông Th có trách nhiệm trả bằng sản lượng 2,2 tấn điều vào ngày 15/02 âm lịch hàng năm và trả cà phê bằng sản lượng cà phê nhân 700kg vào 20/11 âm lịch hàng năm. Vợ chồng ông Th bà Ng đã đóng sản lượng 2,2 tấn hạt điều tươi của vụ điều năm 2021 với số tiền 56.100.000đồng (chia làm 02 lần, lần 1 ngày 29/3/2021 đóng sản lượng số tiền 30.000.000đồng, lần 2 ngày 14/4/2021 đóng số tiền 26.100.000đồng). Sau khi vợ chồng ông Th bà Ng thu hoạch xong điều vào tháng 05/2021 thì ông Th bà Nphát hiện toàn bộ tiêu trồng trên cây điều bị mất là do vợ chồng ông Th bà Ng thu hoạch nên hai bên xảy ra tranh chấp. Sau khi xảy ra tranh chấp vợ chồng ông Th bà Nđã lấy lại đất canh tác từ tháng 5/2021 cho đến nay. Khi chấm dứt hợp đồng thuê đất vợ chồng bà N ông Th có xin lấy lại đất nhưng vợ chồng ông Th bà Ng không đồng ý vì chưa hết thời hạn thuê đất. Sau đó vợ chồng ông Th bà Nlấy đất canh tác mà không thông báo cho bên bị đơn ông Th bà Ng biết trước một thời gian hợp lý để chấm dứt hợp đồng. Theo quy định tại Điều 492 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Trường hợp một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải báo cho bên kia biết trước một thời gian hợp lý; nếu thuê khoán*

theo thời vụ hoặc theo chu kỳ khai thác thì thời hạn báo trước phải phù hợp với thời vụ hoặc chu kỳ khai thác.....”.

Nguyên đơn bà N ông Th cho rằng lý do vợ chồng bà đơn phương chấp dứt hợp đồng là do vợ chồng ông Th bà Ng trả tiền làm nhiều đợt không đúng như thoả thuận, tự ý thu hạt tiêu khi không có sự đồng ý của vợ chồng ông bà.

Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tài sản của Tòa án nhân dân huyện B ngày 28/7/2022 xác định tài sản trên đất mà hai bên ký hợp đồng thuê khoán gồm: 1.000 cây cà phê trồng năm 1995, 30 cây tiêu trồng trên trụ cây điều, 30 cây điều trồng năm 1995, 720 cây điều trồng năm 1995. Ngoài ra không còn có tài sản nào khác.

Như vậy, cây tiêu được trồng trên cây điều (gồm 30 cây), tại thời điểm thoả thuận ký hợp đồng thuê khoán tài sản bà N ông Th là chủ đất (bên cho thuê khoán) biết rõ tài sản trên đất của ông bà gồm có cây điều, cà phê và cây tiêu (trồng trên cây điều) nhưng khi Bà Ng viết hợp đồng thuê khoán thì hai bên không thoả thuận gì về cây tiêu và ông Th bà N cũng không yêu cầu bà Ng ông Th ghi trong hợp đồng. Đây là lỗi của ông Th bà N .

Hơn nữa, căn cứ vào hợp đồng thuê đất rẫy (bút lục số 09-10) thể hiện ông Th bà N chỉ cho bà Ng ông Th thuê khoán cà phê và điều không có nội dung nào thể hiện là ông Th bà Ng được khai thác các tài sản khác có trên đất là cây tiêu. Mặt khác, hợp đồng thuê đất rẫy do chính Bà Ng là người viết bản thân Bà Ng cũng mặc định Bà Ng chỉ thuê 3 ha điều đông đặc và 1,3 ha cà phê. Như vậy, việc bà Ng ông Th tự ý thu hoạch cây tiêu là vi phạm hợp đồng nên ông Th bà N có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất rẫy.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Ng ông Th cùng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản ngày 22/9/2020 giữa vợ chồng ông Th bà Ng và vợ chồng ông Th bà N . Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Th bà N về việc chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản ngày 22/9/2020 là có căn cứ.

- Xét về lỗi dẫn đến chấm dứt hợp đồng thuê đất:

Nguyên đơn bà N ông Th cho rằng lý do vợ chồng bà đơn phương chấp dứt hợp đồng là do vợ chồng ông Th bà Ng trả tiền làm nhiều đợt không đúng như thoả thuận, tự ý thu hạt tiêu khi không có sự đồng ý của vợ chồng bà. Tại thời điểm thoả thuận ký hợp đồng thuê khoán tài sản bà N ông Th là chủ đất (bên cho thuê khoán) biết rõ tài sản trên đất của ông bà gồm có cây điều, cà phê và cây tiêu (trồng trên cây điều) nhưng khi Bà Ng viết hợp đồng thuê khoán thì hai bên không thoả thuận gì về cây tiêu và ông Th bà N cũng không yêu cầu bà Ng ông Th ghi trong hợp đồng. Đây là lỗi của ông Th bà N .

Căn cứ vào hợp đồng thuê đất rẫy (bút lục số 09-10) thể hiện ông Th bà N chỉ cho bà Ng ông Th thuê khoán cà phê và điều không có nội dung nào thể

hiện là ông Th bà Ng được khai thác các tài sản khác có trên đất là cây tiêu. Mặt khác, hợp đồng thuê đất rẫy do chính Bà Ng là người viết bản thân Bà Ng cũng mặc định Bà Ng chỉ thuê 3 ha điều đông đặc và 1,3 ha cà phê. Như vậy, việc bà Ng ông Th tự ý thu hoạch cây tiêu khi chưa được sự đồng ý của ông Th bà N là vi phạm hợp đồng thuê đất rẫy nên ông Th bà N có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất rẫy.

Từ những phân tích trên, xét thấy cả ông Th bà N và ông Th bà Ng đều có lỗi ngang nhau khi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng thuê đất rẫy. Theo quy định Bộ luật dân sự khi cả 02 bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt thì không phải bồi thường theo hợp đồng.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thiệu, Bà Ng yêu cầu nguyên đơn bà N ông Th bồi thường cụ thể như sau:

- Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản số tiền 3.100.000 đồng: Bị đơn yêu cầu ông Th bà N bồi thường thiệt hại tài sản do vợ chồng ông bà Thành Nữ phá hoại là một bình xịt đeo vai 18L số tiền 1.300.000 đồng, 05 cái bạt rách toàn bộ do ông Th bà N phá với số tiền 1.000.000 đồng, 01 chai thuốc cỏ 05 lít giá 800.000 đồng. Tuy nhiên, Căn cứ vào thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 489 ngày 26/7/2021, thông báo số 488 ngày 26/7/2021 về việc không khởi tố vụ án hình sự của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện B xác định tại thời điểm xảy ra vụ việc 02 tấm bạt màu trắng kích thước 4x6 có giá 200.000 đồng, 01 tấm bạt màu xanh kích thước 4x6 có giá 100.000 đồng, 02 tấm bạt màu sọc trắng, mỗi tấm có kích thước 4x6 có giá trị 200.000 đồng. Như vậy, 05 tấm bạt có tổng giá trị 500.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bồi thường 500.000 đồng đối với 05 tấm bạt hư hại là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Th bà N đồng ý bồi thường 500.000 đồng đối với 05 tấm bạt hư hại nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện bồi thường của ông Th bà N về phần này.

- Về yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn bà N bồi thường thiệt hại về sức khỏe: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bồi thường 423.000 đồng tiền thuốc (bị đơn có cung cấp hóa đơn chứng từ). Theo chỉ định của Bác sĩ thì Bà Ng nghỉ 08 ngày. Như vậy, thu nhập thực tế bị mất của Bà Ng được chấp nhận là 200.000đ/1 ngày x 8 ngày = 1.600.000 đồng; Tiền chụp x quang số tiền 194.000 đồng. Tổng cộng 2.217.000 đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N đồng ý bồi thường số tiền thiệt hại về sức khỏe số tiền 2.217.000 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện bồi thường của bà N về phần này.

- Đối với yêu cầu bồi thường hợp đồng do vợ chồng ông Thành, bà N đã vi phạm hợp đồng cho thuê đất gồm các khoản đầu tư vào đất, cụ thể:

Ngày 10/11/2020 xịt thuốc cỏ phần cà phê số tiền 1.500.000 đồng (gồm thuốc và 3 ngày công).

Ngày 15/11/2020 cắt cành 1 héc 3 cà phê, tiền thuê cắt cành và gom cành số tiền 7.250.000đồng.

Ngày 22/01/2021 mua một cuộn ống con tưới 800.000đồng.

Ngày 23/01/2021 mua dầu sửa máy 1.500.000 đồng.

Ngày 24/01/2021 mua 4 bao phân để bón phân mùa nắng lần thứ nhất cho 1 héc 3 cà phê hết 1.640.000 đồng, mỗi bao phân có giá là 410.000đồng.

Ngày 24/01/2021 tưới 1 héc 3 cà phê lần thứ nhất 1.600.000 đồng.

Ngày 28/01/2021 phát cỏ 3 héc điều 2.200.000 đồng.

Ngày 01/02/2021 thuê 04 công bẻ chổi và vặt cành tăm 1.000.000đồng.

Ngày 04/02/2021 thuê công cào và đốt lá tổng diện tích 4 héc 3 là 3.000.000đồng.

Ngày 19/02/2021 thuê 04 bao phân để bón phân mùa nắng lần thứ hai cho 1,3ha cà phê số tiền 1.640.000 đồng.

Ngày 19/02/2021 tưới 1,3ha cà phê lần thứ hai số tiền 1.600.000đồng.

Ngày 23/02/2021 xịt rệp nấm cho 1,3ha cà phê số tiền 3.000.000 đồng.

Ngày 03/03/2021 thuê công bẻ chổi 02 công số tiền 500.000 đồng.

Ngày 05/03/2021 xịt 3ha điều thuốc cỏ số tiền 1.700.000 đồng.

Ngày 06/04/2021 phát cỏ 1 héc 3 cà phê hết 1.200.000đồng.

Ngày 10/04/2021 thuê công bẻ chổi là 2 công số tiền 500.000 đồng. Tiền trả công thu điều của vụ điều của 2021 là 28.000.000 đồng.

Tổng tiền đầu tư vào rẫy, tiền thuê công thu điều là 58.630.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Th bà Nkhông đồng ý hoàn trả chi phí đầu tư vì bà cho rằng lỗi hoàn toàn thuộc bên bị đơn Bà Ng ông Thiệu. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Bà Ng cung cấp được các tài liệu chứng cứ gồm các chi phí: mua thuốc cỏ 700.000đồng, mua thuốc cỏ lần 2 là 760.000đồng, mua phân bón 2 lần 3.200.000đồng, mua thuốc xịt nấm bệnh các loại 1.810.000đồng. Ngoài ra, theo lời khai của người làm chứng gồm Đặng Thị Dinh, Đỗ Thị Khen, Lê Thị Hà cung cấp, vào khoảng năm 2020-2021 bà Dinh, bà Khen, bà Hà có làm thuê cho bà Nga, công việc làm thuê đó là hái điều, cắt cành và chổi cà phê, cào lá. Tiền công mỗi ngày 250.000đồng có bao ăn và tiền đi lại. Do được thuê làm nhiều vườn khác nhau nên hai bên thống nhất khi nào không làm thuê nữa thì tính tiền công. Do thời gian đã lâu nên bà Dinh, bà Khen, bà Hà không nhớ tổng số tiền được nhận bao nhiêu. Việc Bà Ng thanh toán tiền không lập biên nhận gì mà chỉ đối chiếu sổ ghi chép của cả hai bên. Bà Ng cho rằng tiền công thuê thu điều là 28.000.000đồng và công bẻ chổi cà phê các lần là 2.000.000đồng, công cào và đốt lá 3.000.000đồng. Như đã nhận định việc

lỗi dẫn đến hợp đồng thuê khoán tài sản giữa các bên không được tiếp tục thực hiện là do nguyên đơn bà N ông Thành. Do lời khai của người làm chứng và bị đơn chưa có sự thống nhất. Vì vậy, căn cứ vào Công văn số 61/UBND ngày 21/6/2023 của xã Phú Sơn về sản lượng, chi phí, giá cả nông sản của vụ mùa năm 2021 đến vụ mùa 2022 và được tính như sau:

- Về chi phí đầu tư cây điều: 01 ha điều gồm các chi phí vật tư như phân hữu cơ, phân NPK, thuốc trừ sâu, thuốc trừ bệnh, công cụ lao động, xăng phát cỏ, bảo hộ lao động, chi phí nhân công (tỉa cành khô, bỏ phân, phát cỏ, thổi gom lá, công cào lá, công nhặt điều, phun thuốc bảo vệ) với tổng chi phí 19.574.690 đồng. Như vậy, 3ha chi phí đầu tư hết $19.574.690 \text{ đồng} \times 3 \text{ha} = 58.724.070 \text{ đồng}$.

- Về chi phí đầu tư cây cà phê: 01ha chi phí đầu tư gồm chi phí vật tư (phân hữu cơ, phân NPK, thuốc trừ sâu, thuốc trừ bệnh, vôi bột, công cụ lao động, xăng phát cỏ, bảo hộ lao động), chi phí nhân công (bẻ chồi cây, bỏ phân, bón vôi, làm cỏ, tũ gốc, phun thuốc bảo vệ cây trồng), chi phí máy móc (nhiên liệu, nhân công, khấu hao trung bình) tổng cộng 37.217.620 đồng. Tuy nhiên, sau khi thu điều thì hai bên xảy ra tranh chấp nên cần xem xét theo tài liệu chứng cứ mà bị đơn cung cấp.

Xét thấy, khoản chi phí đầu tư 3ha cây điều phía bị đơn đã thu hoạch xong vụ điều năm 2021 và trong hợp đồng thuê khoán đất không đề cập đến vấn đề bồi thường tiền đóng sản lượng vụ điều năm 2021 nên việc Tòa án sơ thẩm buộc nguyên đơn thanh toán số tiền 58.630.000 đồng và tiền đầu tư đóng sản lượng của vụ điều năm 2021 số tiền 56.100.000 đồng là không phù hợp.

Đối với nội dung bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường hợp đồng (gấp đôi chi phí đầu tư theo hợp đồng) chỉ tính đến đối với 01 ha cà phê chưa thu hoạch đã xảy ra tranh chấp (theo công văn số 61/UBND ngày 21/6/2023 của xã Phú Sơn về sản lượng, chi phí, giá cả nông sản của vụ mùa năm 2021 đến vụ mùa 2022) với số tiền $37.217.620 \text{ đồng} \times 2 = 74.435.240 \text{ đồng}$. Như đã phân tích ở trên việc dẫn đến hợp đồng thuê khoán bị chấm dứt do lỗi của cả 2 bên ông Th bà N và ông Th bà Ng nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường hợp đồng (gấp đôi chi phí đầu tư theo hợp đồng) không được chấp nhận mà chỉ chấp nhận số tiền 37.217.620 đồng bị đơn đã đầu tư đối với 1,3 ha cà phê chưa thu hoạch.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th bà Ng cũng trình bày, đối với vụ cà phê năm 2020 do ông Th bà N đã chăm sóc rồi nên ông Th bà Ng để cho ông Th bà N thu hoạch đến vụ cà phê năm 2021 ông Th bà Ng chi phí đầu tư chăm sóc 1,3 ha cà phê với số tiền 37.217.620 đồng nhưng chưa được thu hoạch thì đã xảy ra tranh chấp từ tháng 5/2021 và ông Th bà N đã lấy lại đất rẫy thuê khoán. Do đó, ông Th bà Ng yêu cầu ông Th bà N trả gấp đôi chi phí chi phí đầu tư chăm sóc 1,3 ha cà phê và tại phiên tòa phúc thẩm ông Th bà N cũng đồng ý tự nguyện

trả chi phí đầu tư chăm sóc 1,3 ha cà phê với số tiền 37.217.620 đồng cho ông Th bà Ng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông Th bà N về phần này.

Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn phải trả là: 500.000 đồng + 2.217.000 đồng + 37.217.620 đồng = 39.934. 620 đồng.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Th bà N sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Th bà N bồi thường cho bà Ng ông Th tổng số tiền 39.934.620 đồng

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại như sau:

- Nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và ông Th bà N phải nộp án phí có giá ngạch 1.885.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 016358 ngày 16/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B , tỉnh Bình Phước, ông Th bà N còn phải nộp số tiền thiếu 1.585.000 đồng.

- Bị đơn Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 15.778.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 8.837.250 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000002 ngày 04/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B , ông Th bà Ng phải nộp số tiền còn thiếu 7.240.750 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Th bà N được chấp nhận một phần nên ông Th bà N không phải chịu án phí.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B , tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 118, Điều 483, Điều 484, Điều 485, Điều 486, Điều 487, 488, 492, 589, 590 và 592 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N. Tuyên huỷ hợp đồng thuê đất rẫy ngày 22/9/2020 giữa vợ chồng Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N và vợ chồng Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng đối với diện tích 4,3ha, tại thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước .

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng về việc bồi thường thiệt hại về tài sản và sức khoẻ.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N bồi thường thiệt hại về tài sản cho Bà Nguyễn Thị Ng Ông Đỗ Xuân Th số tiền 500.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Trần Thị N bồi thường thiệt hại về sức khoẻ cho Bà Nguyễn Thị Ng với số tiền 2.217.000đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N hoàn trả chi phí đồng tư chăm sóc 1,3 ha cà phê mùa vụ năm 2021 với số tiền 37.217.620 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng về việc yêu cầu bồi thường hợp đồng về tài sản và bồi thường về hợp đồng với số tiền 315.772.380 đồng và bồi thường về sức khoẻ, danh dự và tinh thần là 27.783.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và ông Th bà N phải nộp án phí có giá ngạch 1.885.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 016358 ngày 16/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước, ông Th bà N còn phải nộp số tiền thiếu 1.585.000 đồng.

- Bị đơn Ông Đỗ Xuân Th Bà Nguyễn Thị Ng phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và phải nộp án án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 15.778.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền 8.837.250 đồng tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai thu tiền số 0000002 ngày 04/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B , ông Th bà Ng phải nộp số tiền còn thiếu 7.240.750 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu Th Bà Trần Thị N không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho ông Th bà N số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001217 ngày 06/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện B;
- VKSND huyện B;
- Chi Cục THADS huyện B;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Văn thư, Tổ HC-TP.

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

Nguyễn Văn Thư

