

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 33/2025/DS-ST

Ngày: 09/06/2025.

“V/v: Tranh chấp hợp đồng
thuê khoán”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Trần Văn Xuyên

- **Các Hội thẩm nhân dân:**

[1]. Ông Trần Đức Hoà;

[2]. Ông Phạm Thành Đô;

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Chang – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tỉnh Bình Phước:**

Bà Mai Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09 tháng 06 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 221/ DS- ST, ngày 19 tháng 11 năm 2024; Về việc “ Tranh chấp hợp đồng thuê khoán ”. Theo Quyết định đưa ra xét xử số: 45/2025/QĐXXST- DS, ngày 23 tháng 04 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Th; sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: 513/28 Phú Thới, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn: Ông Trần Văn Ngh, sinh năm 1962.

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960

Địa chỉ: Thôn 5, xã N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện của bị đơn theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Đức D; sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố X, phường T, TP. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 12/11/2024 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/4/2024 tôi (Nguyễn Văn Th) với vợ chồng ông Trần Văn Ngh, bà Nguyễn Thị L ký kết với nhau Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung tôi thuê toàn bộ phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Nghiệp, bà Liên đối với thửa đất theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 084892 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS 03873 do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/12/2022 (Điều chỉnh biến động ngày 04/01/2023), nội dung các bên ký kết cụ thể đã thể hiện trong hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng tôi đã được bàn giao thửa đất cùng tài sản gắn liền với thửa đất nên đã tiến hành đầu tư rất nhiều trên đất.

Nay vợ chồng ông Nghiệp, bà Liên bội tín, họ tranh chấp với tôi về Điều 4 của Hợp đồng, họ nại ra lý do và cho rằng thời điểm bắt đầu thanh toán trả tiền là tháng 03 và tháng 05/2024 và cho rằng tôi vi phạm nghĩa vụ thanh toán không trả tiền nên tự tuyên bố chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu chúng tôi di dời ra khỏi thửa đất. Việc làm này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của tôi.

Vì vậy đề nghị Tòa án thụ lý giải quyết:

Tuyên công nhận hiệu lực Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 22/4/2024 giữa tôi (Nguyễn Văn Th) với vợ chồng ông Trần Văn Ngh, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 562 tờ bản đồ số 38. Địa chỉ: thôn 5, xã Nghĩa Trung, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Tuyên công nhận việc thỏa thuận thanh toán tiền thuê bắt đầu từ tháng 03/2025.

Tại đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Th ngày 16/12/2024 nội dung sửa đổi và yêu cầu Tòa án giải quyết như sau : Nguyên đơn đồng ý việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên của vợ chồng ông Trần Văn Ngh, bà Nguyễn Thị L. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn Ngh, bà Nguyễn Thị L bồi thường cho tôi số tiền mà tôi đã đầu tư trên đất, đầu tư chăm sóc cây trồng là 461.550.000đ (*Bốn trăm sáu mươi một triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng*). Chi tiết như sau:

Chi phí vườn sầu riêng 160 cây lớn và 80 cây nhỏ và 02 hec ta đất trồng

- + 26/14/2024 bắt đầu từ ngày 26/04/2024, bón phân NBK + Thuốc sâu rầy = 16.000.000đ
- + 05/03/2024 xịt thuốc dưỡng + Phát cỏ + xăng = 6.700.000đ
- + 17/05/2024 xịt thuốc dưỡng và tưới gốc hô mít = 9.300.000đ
- + 04/06/2024 phát cỏ xăng + công làm dây tiền điện là = 7.600.000đ
- + 17/06/2024 xịt thuốc sâu rầy + dưỡng + công làm = 9.300.000đ
- + 30/06/2024 bón phân hô mít (Tưới gốc) + công làm = 16.300.000đ
- + 12/07/2024 xịt thuốc dưỡng + phát cỏ + công làm = 7.200.000đ
- + 22/07/2024 làm nhà ở chi phí mua vật liệu + công làm = 36.400.000đ
- + 10/08/2024 bón phân 30-10-10 + xịt thuốc dưỡng = 19.300.000đ
- + 13/08/2024 làm 02 hố chứa nước + lắp hệ thống tưới nước = 86.000.000đ
- + 19/08/2024 trả tiền điện là = 3.200.000đ
- + 23/08/2024 trồng thêm 360 cây sầu riêng + cây trồng và xe cuốc + phân lót = 63.000.000đ
- + 30/08/2024 tưới phân xịt thuốc + công làm 17.300.000đ
- + 06/09/2024 mua ông sửa lại sầu riêng lớn 160 cây = 9.000.000đ
- + 09/09/2024 mua ống thải đường ống lớn = 6.400.000đ
- + 20/09/2024 trả tiền điện + tiền công làm xịt thuốc = 19.200.000đ
- + 27/09/2024 bón phân nở cho hết vườn là + tiền nhân công làm = 34.100.000đ
- + 04/10/2024 bón phân (tưới gốc hô mít) + xịt thuốc = 6.900.000đ
- + 12/10/2024 bón phân cây lớn làm trái + công làm = 13.200.000đ
- + 13/10/2024 xịt kéo đọt làm trái + công làm = 7.600.000đ
- + 16/10/2024 tưới phân cây nhỏ + công làm = 13.200.000đ
- + 20/10/2024 máy súc sửa lại vườn cây nhỏ = 15.300.000đ
- + 22/10/2024 xịt kéo đọt cây lớn + công làm = 9.100.000đ
- + 30/10/2024 tưới gốc cây lớn 160 cây + thuốc + công làm + trả tiền điện = 16.400.000đ.

+ 07/11/2024 xịt tạo mầm cây lớn + công làm = 9.600.000đ.
+ 11/11 /2024 tưới phân cây nhỏ hô mít + công làm = 3.900.000đ.
Tổng công: 461.550.000đ.

Bị đơn trình bày, bị đơn có ký hợp đồng thuê khoán với nguyên đơn là đúng, lý do là do phía nguyên đơn không thực hiện trả tiền theo hợp đồng vào tháng 3 và tháng 5 hàng năm, hợp đồng ký vào tháng 4 năm 2024 nhưng tháng 5 năm 2024 nguyên đơn vẫn không trả tiền vào tháng 5 năm 2024 lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn. nếu bị đơn trả tiền thì chúng tôi vẫn cho làm, chúng tôi vẫn chưa chấm dứt hợp đồng, hiện nay chúng tôi đang quản lý vườn cây.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng phát biểu quan điểm khẳng định: Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền; Quá trình chuẩn bị xét xử từ khi thụ lý đến nay là đúng. Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa, làm sáng tỏ các khoản mà nguyên đơn đã chi phí đầu tư , chăm sóc cây , khoản tiền sửa lại hồ chứa nước, định giá cây sầu riêng nguyên đơn mới trồng .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy:

- [1]. Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.
- [2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về " Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản".

Bị đơn cư trú tại huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- [3]. Xét nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 461.550.000đ xét thấy:

Ngày 22/4/2024 anh Nguyễn Văn Th và vợ chồng ông Trần Văn Ngh, bà Nguyễn Thị L đã tự nguyện thỏa thuận ký kết với nhau Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó anh Nguyễn Văn Th thuê toàn bộ phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của vợ chồng ông Nghiệp, bà Liên đối với thửa đất theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 084892 vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS 03873 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/12/2022 (Điều chỉnh biến động ngày 04/01/2023). Nội dung các bên ký kết cụ thể đã thể hiện trong hợp đồng , trong đó có khoản 2 Điều 4 của hợp đồng có thỏa thuận nội dung:

.....
2/ 05 năm đầu tiên bên B đặt thanh toán cho bên A số tiền là 450.000.000đ/01 năm (Bốn trăm năm mươi triệu đồng trên một năm), số tiền này Bên B sẽ thanh toán cho bên A chia làm 02 lần và tháng 03 và tháng 05 hàng năm và duy trì liên tục trong 05 năm.
.....

Điều 6 của hợp đồng có thỏa thuận nội dung về quyền và nghĩa vụ của bên B (bên thuê khoán):

1.Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

- Sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đúng mục đích, đúng thời hạn thuê.

- Không được hủy hoại, làm giảm sút giá trị đất
- Trả đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận
- Nộp các loại thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh
- Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường; không được làm tổn hại đến quyền, lợi ích của người sử dụng đất xung quanh
- Được trực tiếp thay thế Bên A ký hợp đồng cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất còn lại trong hợp đồng này.
- các chi phí sử dụng điện, điện thoại và các dịch vụ khác tự chịu.

2. Bên B có các quyền sau đây :

- Yêu cầu bên A giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất như đã thỏa thuận.
- Được sử dụng phần đất và tài sản gắn liền với đất thuê ổn định theo thời hạn đã thỏa thuận.
- Được sử dụng công trình phụ trợ trên đất và tài sản gắn liền với đất trong thời gian thuê.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông Trần Văn Ngh, bà Nguyễn Thị L cho rằng anh Nguyễn Văn Th không thanh toán tiền tháng 5 năm 2024 nên không cho anh Thanh làm, anh Thanh cho rằng việc toán tiền thuê bắt đầu từ tháng 03/2025, anh Thanh cho rằng hợp đồng thuê mà anh giữ, anh để ở nhà trên đất thuê ông Trần Văn Ngh, bà Nguyễn Thị L, sau đó ông Nghiệp bà Liên đã ăn trộm Hợp đồng của anh, sửa lại trang 2 của hợp đồng, giả chữ ký của anh, sửa lại thời hạn thanh toán tiền, nhưng theo Kết luận giám định của Công an tỉnh Bình Phước xác định là chữ ký của anh Thanh, như vậy anh Thanh cho rằng ông Trần Văn Ngh, bà Nguyễn Thị L đã giả chữ ký anh như vậy là không đúng.

Sau đó anh Nguyễn Văn Th thay đổi nội dung khởi kiện, đồng ý cho ông Trần Văn Ngh, bà Nguyễn Thị L đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán và thay đổi nội dung khởi kiện, yêu cầu ông Nghiệp bà Liên bồi thường các khoản tiền mà mình đã đầu tư trên đất tổng cộng số tiền 461.550.000đ, lý do yêu cầu bồi thường vì ông Nghiệp bà Liên đơn phương chấm dứt hợp đồng sai, vì không giao đủ diện tích đất nên phải bồi thường. Thửa đất số 562 tờ bản đồ 38, Địa chỉ: thôn 5, xã Nghĩa Trung, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, Diện tích: 55886,9m².

Xét thấy ông Nghiệp bà Liên không thừa nhận việc mình giao không đủ diện tích đất theo hợp đồng ký kết, anh Thanh không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh ông Nghiệp bà Liên giao không đủ diện tích đất. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tài sản và đo đạc xác định diện tích thực tế đúng như trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp. Ngoài ra ngay chính trong đơn khởi kiện ngày 12/11/2024, bút lục 04, anh Thanh đã thừa nhận bị đơn đã bàn giao thửa đất nên đã đầu tư trên đất.

Như vậy anh Thanh vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng, không thanh toán tiền tháng 5 năm 2024 cho phía bị đơn, anh nại ra các lý do không có căn cứ như bị đơn giả chữ ký, không giao đủ đất, năm đầu bị đơn cho không lấy tiền...

Theo quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự quy định về "Đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng":

1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

Như vậy anh Thanh khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 461.550.000đ không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp án phí theo luật định là 22.462.000đ, tuy nhiên khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.231.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0009523 ngày 18/12/2024. và số tiền 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0009468 ngày 19/11/2024, số tiền còn lại anh Thanh phải nộp là 10.931.000đ.

Chi phí xác minh thẩm định 3.000.000đ, đo đạc 7.000.000đ, chi phí giám định 10.000.000đ, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên anh Thanh tự chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 385, 428, 483, 492 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án;

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn Ngh, bà Nguyễn Thị L bồi thường số tiền tổn thất : 461.550.000đ.

[2]. Về án phí: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Th nộp tiền án phí DSST là 22.462.000đ, tuy nhiên khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.231.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0009523 ngày 18/12/2024 và số tiền 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0009468 ngày 19/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, số tiền còn lại anh Thanh phải nộp là 10.931.000đ.

Chi phí xác minh thẩm định 3.000.000đ, đo đạc 7.000.000đ, chi phí giám định 10.000.000đ, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên anh Thanh tự chịu.

Nguyên đơn, Bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BP;
- VKSND huyện BĐ;
- CCTHA huyện BĐ;
- Dương sự;
- Lưu HS – DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Xuyên