

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 73/2025/DS-ST

Ngày: 27-6-2025

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 HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thái

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lưu Trọng Kim;
- Ông Nguyễn Đức Bình.

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hà- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hải L- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 365/2024/TLST- DS, ngày 30/10/2024, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 142/2025/QĐXXST-DS ngày 22/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 126/2025/QĐST-DS ngày 12/6/2025; giữa:

- Nguyên đơn:* Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1972. Có mặt
Địa chỉ: Số B đường số F, thôn D, xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.
- Bị đơn:* Ông **Đoàn Văn H1**, sinh năm 1981. Có mặt.
Địa chỉ: Số B đường Đ, thôn D, xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+Bà **Huỳnh Thị Tuyết S**, sinh năm 1975. Vắng mặt

Địa chỉ: Số B đường số F, thôn D, xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1984. Vắng mặt

Địa chỉ: Số B đường Đ, thôn D, xã V, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 6/8/2024 cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo, bản khai, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày có nội dung như sau: Ngày 6/6/2024 ông Trần Văn H thuê của ông Đoàn Văn H1 02 lô cao su, để khai thác mủ trong năm 2024; 01 lô có diện tích 04 hec ta và 01 lô có diện tích 02 hec ta. Giá thuê mỗi lô là 32.000.000 đồng, ông H đã giao đủ 64.000.000 đồng cho ông H1 (gọi tắt là hợp đồng ngày 6/6/2024). Khi lập hợp đồng thuê giữa ông H và ông H1 có thỏa thuận: Khai thác mủ theo phương pháp cạo kéo (cạo ngửa); trường hợp cây cao su nào không có mủ thì cạo đục (cạo úp). Ông H tiến hành khai thác được 01 tháng, đúng theo phương pháp cạo do hai bên thỏa thuận. Đến ngày 27/7/2024 ông H1 đến nhà ông H thỏa thuận lại là: Ông H1 trả lại cho ông H 4.000.000 đồng và lấy lại 04 sào cao su trong lô 02 hec ta, để bán cho người khác, thì ông H không đồng ý, nhưng ông H1 vẫn để lại nhà ông H 4.000.000 đồng. Ngày 01/8/2024 ông H đem 4.000.000 đồng đến nhà ông H1 trả lại, nhưng nhà ông H1 không mở cửa, nên ông H có báo Công an biết và giữ 4.000.000 đồng này. Mặc dù ông H không đồng ý nhưng ông H1 vẫn bán 04 sào cao su trong lô cao su 02 hec ta cho người khác để khai thác cát. Do đó ông H chấm dứt khai thác trên lô cao su 02 hec ta vào cuối tháng 7/2024; còn lô cao su 04 hec ta ông H vẫn tiếp tục khai thác cho đến hết thời gian hợp đồng. Nay ông H yêu cầu ông H1 và vợ ông H1 là bà Phạm Thị T trả lại cho ông H 35.000.000 đồng gồm 32.000.000 đồng tiền thuê vườn cây cao su và 2.700.000 đồng chi phí làm máng cạo mủ cao su.

Chứng cứ do nguyên đơn đưa ra là 01 hợp đồng thuê vườn cây cao su khai thác mủ, lập ngày 6/6/2024.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Đoàn Văn H1 trình bày có nội dung như sau: Ngày 6/6/2024 ông H1 cho ông H thuê 02 lô cao su trồng 12 năm tuổi, tại khu vực S, xã V, 01 lô 04 hec ta và 01 lô 02 hec ta; với giá thuê là 64.000.000 đồng chứ không phân biệt mỗi lô có giá thuê là bao nhiêu. Theo thỏa thuận ông H cạo mủ theo phương pháp cạo ngựa, những cây nào khô miệng cạo, thì mới cạo úp. Tuy nhiên, khi khai thác ông H đã cạo mủ không đúng thỏa thuận. Cụ thể tại lô 02 hec ta, ông H đã cho người khác vừa cạo úp vừa cạo ngựa. Ông H1 có nhắc nhở ông H, nếu còn cạo không đúng thì sẽ chấm dứt hợp đồng và lấy lại vườn cao su. Tuy nhiên, ông H vẫn vi phạm hợp đồng, nên ông H1 đã chấm dứt hợp đồng và lấy lại lô cao su 02 hec ta. Ngoài ra ông H còn giả mạo chữ ký của ông H1 trong hợp đồng ngày 6/6/2024. Vì ông H là người vi phạm hợp đồng, còn ông H1 không vi phạm hợp đồng, nên ông H1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại bản khai ngày 18/11/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Tuyết S trình bày: Việc mua bán lô (lô cao su) giữa ông H và ông H1, thì bà S không có liên quan. Lúc đầu bà S thuê người khác cạo, nhưng sau đó bà S cho người khác thuê lại. Do cạo kéo (cạo ngựa) ít mủ, nên họ cạo đục (cạo úp). Vườn cây ít mủ ông H1 lấy lại 04 sào bán cho người khác khai thác cát. Do vậy chồng bà S là ông H không đồng ý và làm đơn khởi kiện.

Tại bản khai ngày 18/11/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày: Bà T theo (đồng ý) với ý kiến của chồng bà T là ông H1 trong việc hợp đồng khai thác mủ cao su ngày 6/6/2024 giữa ông H và ông H1.

Ý kiến ông Nguyễn Hữu C: Ông C là người chủ của 02 lô cao su mà ông H1 cho ông H thuê vào ngày 6/6/2024. Ông C giao cho ông H1 trông coi 02 lô cao su này. Việc ông C biết và đồng ý để ông H1 cho người khác thuê 02 lô cao su khai thác. Nay ông C để cho ông H1 tự giải quyết việc tranh chấp việc cho thuê 02 lô

cao su và ông C không liên quan gì đến việc tranh chấp này, ông C chỉ yêu cầu trả lại vườn cao su.

Một số người biết sự việc cho rằng trong thời gian ông H thuê vườn cao su của ông H1, thì ông H khai thác (cạo) mủ không đúng quy định.

Tình tiết trong vụ án các đương sự thống nhất: Ông H thuê của ông H1 02 lô cao su, 01 lô 04 hec ta, 01 lô 02 hec ta; ông H đã giao cho ông H1 64.000.000 đồng; ông H1 đưa lại cho ông H 4.000.000 đồng. Hai bên đã chấm dứt hợp đồng thuê lô cao su 04 hec ta vào ngày 07/01/2025 và không tranh chấp gì lô cao su này.

-Tình tiết trong vụ án các đương sự không thống nhất: Theo ông H1 thì do ông H khai thác mủ cao su không đúng thỏa thuận, nên ông H1 đã lấy lại vườn cao su. Còn theo ông H thì do ông H1 lấy lại 04 sào cao su trong lô cao su 02 hec ta để bán lại cho người khai thác cát, nên xảy ra tranh chấp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về phần thủ tục: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án; Hợp đồng thuê vườn cây cao su ngày 6/6/2024 giữa ông H1 và ông H, thể hiện ông H1 cho ông H thuê 02 lô cao su 6 hec ta, giá thuê 64.000.000 đồng, thời gian thuê trong năm 2024. Trong quá trình thực hiện hợp đồng cả ông H1 và ông H đều có lỗi. Do đó buộc ông H1 trả lại tiền thuê trong những tháng mà ông H chưa thực hiện việc cạo mủ và số tiền chi phí làm máng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về phần thủ tục: Khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có lý do, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai, nên xét xử vắng mặt các đương sự này. Mặc dù ông Nguyễn Hữu C là chủ của 02 lô cao su, nhưng ông C đã giao cho ông

H1 quản và đồng ý để ông H1 cho người khác thuê vườn cao su khai thác mủ. Ông C xác định việc tranh chấp về việc thuê vườn cao su này giữa ông H và ông H1, thì hai bên tự giải quyết với nhau, ông C xác định là không có liên quan gì việc hợp đồng ngày 6/6/2024. Do vậy, không nhất thiết phải đưa ông C vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, áp dụng pháp luật để giải quyết quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện, chứng cứ kèm theo và lời trình bày của các đương sự, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản. Quan hệ được xác lập vào năm 2024, nên áp dụng 483 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu ông H1, bà T trả lại số tiền thuê vườn cao su 02 hec ta, tại S, xã V 32.000.000 đồng và 2.700.000 đồng tiền chi phí làm máng cạo mủ cao su, Hội đồng xét xử đánh giá chứng cứ và nhận định:

[3.1]. Mặc dù ông Nguyễn Hữu C là chủ vườn cao su cho thuê, nhưng ông C đã giao cho ông H1 quản lý; đồng thời ông C biết và đồng ý cho ông H1 đem vườn cao su cho người khác thuê. Do đó, hợp đồng thuê vườn cao su để khai thác mủ giữa ông H1 và ông H vào ngày 6/6/2024 có hiệu lực.

[3.2]. Tuy nhiên trong quá trình khai thác mủ cao su ông H khai thác được khoảng 01 tháng thì cho người khác thuê lại (vấn đề này được chứng minh qua nội dung bản khai của bà Huỳnh Thị Kim S1- vợ của ông H), việc ông H cho người khác thuê lại vườn cao su không có sự đồng ý của ông H1, là vi phạm khoản 3 Điều 490 Bộ luật Dân sự. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2025, thì có nhiều cây cao su ông H cạo mủ không đúng với yêu cầu trong kỹ thuật cạo mủ và thỏa thuận trong hợp đồng ngày 6/6/2024- Tức vừa cạo úp, vừa cạo ngựa trên cùng 01 cây cao su, nội dung này không có thỏa thuận trong hợp đồng. Do vườn cây cao su không được chăm sóc, nên suy kiệt (tàn cây ít, năng suất thấp), nên khai thác ít mủ; lẽ ra khi khai thác không có mủ, thì ông H phải thỏa thuận thay đổi cách thức khai thác với ông H1 để cùng thống nhất, nhưng ông H tự ý cạo úp và cạo

ngừa trên cùng một mặt cạo của một số cây cao su là vi phạm Điều 489 Bộ luật Dân sự.

[3.3]. Còn phía ông H1 cũng vi phạm hợp đồng ngày 6/6/2024 là khi chưa hết thời hạn hợp đồng, nhưng ông H1 đã bán khoảng 04 sào trong lô cao su 02 hec ta mà ông H đang khai thác cho người khác, để họ khai thác cát, mà không có sự đồng ý của ông H. Nội dung này chứng minh qua việc: Ngày 27/7/2024 ông H1 có đem 4.000.000 đồng qua nhà ông H thỏa thuận lấy lại 04 sào cao su, nhưng ông H không đồng ý và thực tế tại lô cao su 02 hec ta đang có việc khai thác cát. Do đó, ông H1 cũng vi phạm vào điểm b khoản 1 Điều 423 Điều 492 Bộ luật Dân sự.

[4]. Từ nhận định trên thấy rằng cả ông H và ông H1 đều có sự vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng ngày 6/6/2024. Thời hạn trong hợp đồng ngày 6/6/2024 là khai thác mỏ cao su trong năm 2024 đến ngày 7/01/2025 đã kết thúc. Tuy nhiên đến cuối tháng 7/2024 hai bên đã tự chấm dứt hợp đồng đối với lô cao su 02 hec ta. Do đó, chỉ giải quyết về hậu hợp đồng, nên cần buộc hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận theo khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự. Về lô cao su ông H1 đã lấy lại vào cuối tháng 7/2024, nên không buộc ông H phải trả. Đối với số tiền thuê, trong hợp đồng ngày 6/6/2024 hai bên chỉ thỏa thuận giá thuê 02 lô cao su diện tích 06 hec ta là 64.000.000 đồng, chứ không thỏa thuận là mỗi lô giá thuê 32.000.000 đồng như lời ông H khai. Do đó quy đồng giá thuê 01 hec ta cao su là: $64.000.000 \text{ đồng} : 06 = 10.666.000 \text{ đồng}$ (đã làm tròn số). Như vậy giá thuê 02 hec ta cao su là $10.666.666 \text{ đồng} \times 2 = 21.333.000 \text{ đồng}$ (đã làm tròn số). Thời hạn thuê khai thác trong năm 2024, việc khai thác mỏ cao su trong 01 năm tại huyện Đ thường kết thúc vào tháng 01 hoặc tháng 02 của năm sau. Do đó, thời hạn khai thác từ ngày 6/6/2024 đến ngày hai bên thỏa thuận kết thúc việc khai thác vào ngày 07/01/2025 (bút lục số 147). Do đó, thời gian khai thác mỏ xác định là 07 tháng; mỗi tháng giá thuê bình quân đối với 02 hec ta là: $21.333.000 \text{ đồng} : 07 = 3.048.000 \text{ đồng}$ (đã làm tròn số). Ông H đã khai thác từ ngày ký hợp đồng 6/6/2024 đến cuối tháng 7/2024 được tính cho 02 tháng. Như vậy cần buộc vợ chồng ông H1 trả lại cho vợ chồng

ông H số tiền 05 tháng thuê 02 hec ta cao su là: $3.048.000 \text{ đồng} \times 05 = 15.240.000$ đồng. Ông H đang giữ của ông H1 4.000.000 đồng. Do đó buộc ông H1 trả lại cho ông H 11.240.000 đồng.

[5]. Vì ông H bắt đầu tiến hành khai thác mặt BO2 (mặt mới), nên cần phải tạo máng, do đó buộc ông H1 hoàn trả 2.700.000 đồng tiền chi phí tạo máng cạo là phù hợp.

[6]. Về án phí; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; chi phí giám định: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên bị đơn phải chịu phần án phí về giá trị yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí phần yêu cầu không được chấp nhận: $35.000.000 \text{ đồng} - 13.940.000 \text{ đồng} = 21.060.000 \text{ đồng}$. Mỗi bên phải chịu 50% chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bị đơn phải chịu chi phí giám định.

[7]. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 điều 161, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 357, khoản 2 Điều 468, điểm b khoản 2 Điều 423, khoản 2 Điều 427, Điều 483, 489, khoản 3 Điều 490, Điều 492 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Đoàn Ngọc H2 và bà Phạm Thị T phải trả lại cho ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Tuyết S số tiền 13.940.000 (mười ba triệu chín trăm bốn chục

ngàn) đồng; trong đó tiền tiền vườn cao su 11.240.000 đồng và chi phí làm máng cạo là 2.700.00 đồng.

Kể từ ngày ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị Tuyết S có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, ông Đoàn Văn H1 và bà Phạm Thị T 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.

2. Về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí giám định:

-Ông Đoàn Ngọc H2 và bà Phạm Thị T phải chịu 697.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Văn H phải chịu 1.053.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 1.175.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000906, ngày 30/1/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Trả lại cho ông H 122.000 đồng tạm ứng án phí còn lại.

-Ông Trần Văn H và ông Đoàn Ngọc H2 mỗi người phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, số tiền này ông H đã chi tạm ứng. Do đó, buộc ông H2 nộp lại 1.000.000 đồng để trả cho ông H.

-Ông Đoàn Ngọc H2 phải chịu 2.460.000 đồng chi phí giám định tại chỗ, số tiền này ông H2 đã chi tạm ứng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án: 27/6/2025; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, bà Huỳnh Thị Tuyết S có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được hoặc ngày niêm yết bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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 huyện;
- THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Văn Thái