

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÙ GIA MẬP  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 24/2021/DS-ST

Ngày 08-6-2021

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 BÙ GIA MẬP, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Công

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Thị Mùa

Ông Phan Tấn Lãm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nông Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:** Ông Trần Anh Văn – Kiểm sát viên

Trong ngày 08 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2020/TLST – DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2020/QĐXXST – DS ngày 07 tháng 5 năm 2021 và quyết định hoãn phiên tòa số: 38/2021/QDST – DS ngày 21 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trương Văn S, sinh năm 1974;

Bà Đàm Thị Đ, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Thôn C, xã B, huyện M, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn Đ, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước

**- Bị đơn:** Bà Lương Thị B, sinh năm 1978 “vắng mặt”; địa chỉ: Thôn C, xã B, huyện M, tỉnh Bình Phước

**- Người làm chứng:** bà Đinh Thị H, sinh năm 1964 “vắng mặt”; địa chỉ: Thôn C, xã B, huyện M, tỉnh Bình Phước

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 8 năm 2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Phan Văn T – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 10/6/2019 âm lịch, tức ngày 12/7/2019 dương lịch, vợ chồng ông S, bà Đ có lập 01 hợp đồng thuê vườn điều viết tay với bà Lương Thị B với nội dung bà B cho ông S, bà Đ thuê khoán vườn điều diện tích khoảng 01ha tọa lạc tại thôn Đắc Côn, xã Bù Gia Mập, có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Q; phía Tây giáp đất ông Tuệ; phía Bắc giáp đất ông Tài; phía Nam giáp đất ông Q. Thời hạn thuê khoán trong vòng 07 năm, từ tháng 06 âm lịch năm 2019 đến tháng 6 âm lịch năm 2026, hai bên thỏa thuận giá thuê mỗi năm là 15.000.000 đồng, 07 năm thuê tổng cộng là 105.000.000 đồng. Khi các bên lập xong giấy thuê khoán, vợ chồng ông S bà Đ đã giao đủ số tiền 105.000.000 đồng cho bà B.

Tuy nhiên khi vợ chồng ông S, bà Đ vào vườn điều nói trên để xít cỏ, bón phân thì biết được sự việc bà Lương Thị B đã cho người khác thuê khoán diện tích đất này từ năm 2017 đến năm 2020 nên ông S, bà Đ không thể tiến hành canh tác được. Sau đó, ông S bà Đ tiến hành gặp gỡ thương lượng sự việc này với bà B thì bà B cam kết sẽ hoàn trả lại cho ông S, bà Đ số tiền 105.000.000 đồng. Nhưng từ đó đến nay, bà B chỉ mới trả được cho vợ chồng ông S, bà Đ số tiền 31.000.000 đồng, còn nợ ông S, bà Đ số tiền 74.000.000 đồng. Nay ông S, bà Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên hủy hợp đồng thuê khoán vườn điều được xác lập giữa ông S, bà Đ và bà B vào ngày 10/6/2019 âm lịch (tức ngày 12/7/2019 dương lịch).

- Buộc bà Lương Thị B trả cho ông S, bà Đ số tiền 74.000.000 (bảy mươi bốn triệu) đồng và không yêu cầu tính lãi suất.

Ngoài ra, ông S, bà Đ không yêu cầu gì khác.

*2. Bị đơn bà Lương Thị B:* Vắng mặt và không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng.

*3. Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/11/2020, bà Đinh Thị H trình bày:*

Vào khoảng tháng 5, tháng 6 năm 2019, ông S, bà Đ có nhờ bà H làm chứng việc thuê vườn điều giữa ông S, bà Đ và bà B. Khi đó, các bên có thỏa thuận diện tích thuê vườn điều là 01 ha tọa lạc tại Thôn C, xã B, huyện M, tỉnh Bình Phước với giá 15.000.000 đồng/năm /ha, thời gian thuê 07 năm với tổng số tiền là 105.000.000 đồng. Đối với giấy thuê vườn điều là do con gái của ông S, bà Đ viết, sau khi viết xong thì có đọc lại toàn bộ nội dung của giấy thuê vườn điều cho các bên cùng nghe và các bên thống nhất ký vào giấy thuê vườn điều này, bà cũng ký vào giấy thuê vườn điều với tư cách là người làm chứng. Sau khi ký giấy thuê vườn điều xong thì ông S, bà Đ có giao cho bà B tổng số tiền là 105.000.000 đồng.

Bà H xác định bà chỉ làm chứng khi các bên lập giấy thầu vườn điều và việc giao nhận tiền giữa ông S, bà Đ và bà B. Sự việc tranh chấp sau này giữa các bên như thế nào thì bà H không biết.

***Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước như sau:***

Trong quá trình giải quyết vụ Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và đảm bảo quyền lợi của các đương sự. Về các đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình; bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các vấn đề khác giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật đối với vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Tuy nhiên qua quá trình thu thập chứng cứ của vụ án, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp đối với vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản”

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản do nguyên đơn ông Trương Văn S và bà Đàm Thị Đ thực hiện quyền khởi kiện; bị đơn bà Lương Thị B cư trú tại Thôn C, xã B, huyện M, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

[1.3] Về người tham gia tố tụng: Bị đơn bà Lương Thị B đã được Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà B.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Tại phiên tòa ông Phan Văn T - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tuyên hủy hợp đồng thuê khoán tài sản ngày 12/7/2019 dương lịch đã được ký kết giữa ông S, bà Đ với bà Lương Thị B thể hiện qua giấy thầu vườn điều ngày 12/7/2019 dương lịch và

yêu cầu bà Lương Thị B trả cho ông S, bà Đ số tiền 74.000.000 (bảy mươi bốn triệu) đồng và không yêu cầu tính lãi suất. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ “Giấy thầu vườn điều” ngày 10/6/2019 (âm lịch) tức ngày 12/7/2019 dương lịch và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trong quá trình tranh tụng khách quan tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xác định: Vào ngày 10/6/2019 (âm lịch) tức ngày 12/7/2019 dương lịch giữa vợ chồng ông S, bà Đ và bà Lương Thị B có lập 01 hợp đồng thuê khoán vườn điều viết tay với nội dung bà B cho ông S, bà Đ thầu khoán vườn điều có diện tích khoảng 01ha tọa lạc tại thôn Đắc Côn, xã Bù Gia Mập, có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Q; phía Tây giáp đất ông Tuệ; phía Bắc giáp đất ông Tài; phía Nam giáp đất ông Q. Thời hạn thầu khoán trong vòng 07 năm, từ tháng 06 âm lịch năm 2019 đến tháng 6 âm lịch năm 2026, hai bên thỏa thuận giá thầu mỗi năm là 15.000.000 đồng, 07 năm thầu tổng cộng là 105.000.000 đồng. Khi các bên lập xong giấy thầu khoán, vợ chồng ông S, bà Đ đã giao đủ số tiền 105.000.000 đồng cho bà B. Sự việc thuê khoán được xác lập, diễn ra có sự chứng kiến của người làm chứng bà Đinh Thị H. Do đó có căn cứ xác định hợp đồng thuê khoán giữa bà Đ, ông S và bà B là có thật.

Tuy nhiên khi vợ chồng ông S, bà Đ vào vườn điều trên để xới cỏ, bón phân thì biết được sự việc bà Lương Thị B đã cho người khác thầu khoán diện tích đất này từ năm 2017 nên ông S, bà Đ không thể tiến hành sử dụng canh tác được. Nên ông S, bà Đ đã gặp gỡ thương lượng sự việc này với bà B thì bà B cam kết sẽ hoàn trả lại cho ông S, bà Đ số tiền 105.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, thương lượng thì bà B chỉ mới trả được cho vợ chồng ông S, bà Đ số tiền 31.000.000 đồng. Số tiền còn nợ lại là 74.000.000 đồng và đến nay bà B vẫn chưa trả số tiền này cho ông S, bà Đ. Do bà B có lỗi khi xác lập hợp đồng thuê khoán tài sản là bà B đã cho người khác thuê khoán vườn điều trước đó, chưa hết thời hạn nhưng bà B lại ký hợp đồng thuê khoán cho ông S, bà Đ nên ông S, bà Đ không được sử dụng, hưởng hoa lợi đối với tài sản trên. Vì vậy, ông S, bà Đ yêu cầu tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê khoán xác lập giữa ông S, bà Đ và bà B. Buộc bà B trả cho ông S, bà Đ số tiền thầu khoán vườn điều còn lại 74.000.000 (bảy mươi bốn triệu) đồng và không yêu cầu tính lãi suất,

[2.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thuê khoán vườn điều được xác lập giữa ông S, bà Đ và bà B vào ngày 10/6/2019 âm lịch (tức ngày 12/7/2019 dương lịch). Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét về hình thức của hợp đồng: Khi ông S, bà Đ và bà B xác lập hợp đồng thuê khoán thì các bên có lập hợp đồng thành văn bản viết tay, văn bản thể hiện nội dung về các vấn đề thỏa thuận việc thuê khoán và có chữ ký của các bên, do đó hình thức và nội dung của hợp đồng thuê khoán đảm bảo đúng quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự 2015. Hợp đồng thuê khoán trên có hiệu lực kể từ ngày 10/6/2019 âm lịch (tức ngày 12/7/2019 dương lịch).

Xét nội dung của hợp đồng: Giữa các đương sự xác lập hợp đồng thuê khoán theo “Giấy thầu vườn điều” ngày 10/6/2019 (âm lịch) tức ngày 12/7/2019

ương lịch, có thỏa thuận các nội dung về đối tượng thuê khoán, phương thức thuê khoán, giá thuê khoán và thời hạn thuê khoán, các nội dung thỏa thuận này là phù hợp với các quy định của pháp luật, phù hợp với tình hình thực tế thuê khoán vườn điều tại địa phương các đương sự sinh sống; khi thỏa thuận các đương sự có đủ năng lực hành vi dân sự và điều tự nguyện giao kết hợp đồng với nhau. Như vậy, mục đích của hợp đồng thuê khoán theo “Giấy thầu vườn điều” ngày 10/6/2019 (âm lịch) tức ngày 12/7/2019 dương lịch là thuê khoán đối với diện tích đất khoảng 1ha và tài sản gắn liền với đất là cây điều tọa lạc tại Thôn C, xã B, huyện M, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, ông T- người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định từ khi lập giấy thầu vườn điều ngày 10/6/2019 (âm lịch) tức ngày 12/7/2019 (dương lịch) cho đến nay ông S, bà Đ vẫn chưa được sử dụng, thu hoạch tài sản trên đất do trước đó bà B đã cho người khác thuê khoán và chưa hết thời hạn. Lời khai của ông T phù hợp với nội dung tại biên bản xác minh ngày 30/03/2021 do bà Trần Thị Mai L – cán bộ địa chính xã Bù Gia Mập cung cấp thì đối với diện tích đất bà B cho ông S, bà Đ thuê khoán vào năm 2019 có diện tích thực tế là 9950 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Thôn C, xã B, huyện M, tỉnh Bình Phước trước đây là tài sản của bà B. Nhưng đối với diện tích đất này trước đó, bà B đã cho ông Nguyễn Viết H1, bà Nông Thị T1 thuê khoán thời hạn từ năm 2017 đến năm 2021 và hiện nay diện tích đất này đã được cơ quan Chi cục THADS huyện Bù Gia Mập đã bán đấu giá cho ông Đinh Văn Q và đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Q vào năm 2020. Vì vậy, mục đích của hợp đồng thuê khoán theo “Giấy thầu vườn điều ngày 10/6/2019 (âm lịch) tức ngày 12/7/2019 dương lịch” được xác lập giữa ông S, bà Đ không thực hiện là do lỗi của bà B, bà B vi phạm nghĩa vụ không thực hiện được việc giao tài sản cho ông S và Đ. Do đó, đối với yêu cầu này của ông T – là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc bà B trả lại số tiền thuê khoán vườn điều còn lại 74.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa ông T – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định, sau khi ký hợp đồng thuê vườn điều ông S, bà Đ đã trả đủ tiền thuê vườn điều cho bà B với tổng số tiền là 105.000.000 đồng. Lời khai của ông T phù hợp với nội dung được ghi trong giấy thầu vườn điều ngày 10/6/2019 (âm lịch) tức ngày 12/7/2019 dương lịch được xác lập giữa ông S, bà Đ và bà B cụ thể “*Hai bên đã thỏa thuận và đã nhận đủ tiền*”. Đồng thời phù hợp với lời khai xác nhận của người làm chứng bà Đinh Thị H về việc ông S, bà Đ đã giao đủ số tiền trên cho bà B. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định ông S, bà Đ đã giao đủ số tiền thuê vườn điều là 105.000.000 đồng cho bà B vào ngày 10/6/2019 (âm lịch) tức ngày 12/7/2019 dương lịch. Tại phiên tòa ông T – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng sau khi thương lượng thỏa thuận việc hủy hợp đồng thuê vườn điều với bà B thì bà B đã trả cho ông S, bà Đ số tiền là 31.000.000 đồng và ông S, bà Đ yêu cầu bà B hoàn trả số tiền còn lại là 74.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án bà B vắng mặt và cũng không

có văn bản trình bày ý kiến của mình về vấn đề này. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định: Mặc dù khi giao nhận số tiền 31.000.000 đồng giữa bà B và ông S, bà Đ thì các bên không lập giấy tờ với nhau nhưng qua lời thừa nhận của nguyên đơn cũng có đủ cơ sở xác định bà B đã trả được số tiền 31.000.000 đồng cho ông S, bà Đ và số tiền còn nợ lại là 74.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015 quy định “Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản”. Vì vậy, đối với yêu cầu buộc bà B trả lại số tiền 74.000.000 đồng của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Các vấn đề khác: Nguyên đơn không yêu cầu nên không giải quyết.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S, bà Đ được Tòa án chấp nhận nên bà B phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 40; Điều 147; Điều 227; Điều 266; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 119, Điều 423, khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ 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;

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn S, bà Đàm Thị Đ.

Tuyên hủy hợp đồng thuê khoán vườn điều giữa ông Trương Văn S, và Đàm Thị Đ và bà Lương Thị B được xác lập vào ngày 10/6/2019 âm lịch (tức ngày 12/7/2019 dương lịch).

Buộc bà Lương Thị B trả cho ông Trương Văn S, bà Đàm Thị Đ số tiền 74.000.000 (bảy mươi bốn triệu) đồng.

**2.** Án phí dân sự có giá ngạch sơ thẩm là 3.700.000 đồng bà Lương Thị B phải chịu.

Ông S, bà Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 1.850.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0019396 ngày 19 tháng 8 năm 2021 của Chi cục THADS huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

**3.** Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**4.** Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND H. Bù Gia Mập;
- Chi cục THADS H. Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Công**