

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 62/2021/DS-GĐT

Ngày: 16/3/2021

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản.*

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:***

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Đức Xuân.

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Thanh Dũng.

Ông Đặng Văn Thành.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Khánh Chinh - Thẩm tra.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 16/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản*”, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Tổ 3, ấp TL, xã TH, huyện HQ, tỉnh BP.

**2. Bị đơn:** Ông Võ Quốc D, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố BĐ, phường TH, thị xã TU, tỉnh BD.

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

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1922;

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố BĐ, phường TH, thị xã TU, tỉnh BD.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 31/10/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Ngày 09/3/2015, ông ký hợp đồng thuê khoán vườn cao su của ông Võ Quốc D với diện tích 1,5ha, thời hạn khai thác mủ cao su là 04 năm, giá trị hợp đồng 120.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền. Đến tháng 6/2017 thì ông D thuê người ngăn cản, đập phá chén, máng, kiềng của ông và không cho ông khai thác. Ông báo chính quyền địa phương giải quyết, nhưng ông D vẫn tiếp tục có hành vi ngăn cản. Hành vi của ông D cùng với giá cao su giảm gây thiệt hại cho ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông D thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết.

*Bị đơn ông Võ Quốc D trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/11/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:*

Ông thừa nhận việc giao kết hợp đồng thuê khoán như ông Đ trình bày, ông đã nhận đủ số tiền 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình thực hiện thì ông Đ vi phạm hợp đồng, cụ thể: Hợp đồng thỏa thuận cạo một mặt, nhưng ông Đ cạo trở mặt nên cây không phát triển được; thỏa thuận không cạo những cây chu vi dưới 40cm, nhưng ông Đ cạo 39 cây có chu vi dưới 40cm. Do ông D vi phạm hợp đồng nên ngày 30/5/2017 ông lấy lại vườn cao su. Ông D khởi kiện buộc ông tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê khoán ông không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 26/4/2018, Tòa án nhân dân huyện HQ, tỉnh BP quyết định:

*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản" của ông Nguyễn Văn Đ, tuyên xử:*

*Chấm dứt Hợp đồng thuê cạo lấy mủ cao su ngày 09/3/2015 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Võ Quốc D.*

*Buộc ông Võ Quốc D phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền thuê khoán đã trả tương ứng với thời gian thuê còn lại là 60.000.000 đồng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 10/5/2018, ông Đ kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê khoán.

Ngày 09/5/2018, ông D kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng không đồng ý trả lại số tiền 60.000.000 đồng cho ông Đ.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2018/DS-PT ngày 25/9/2018, Tòa án nhân dân tỉnh BP quyết định (tóm tắt):

*Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Quốc D; chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm:*

*Buộc ông Võ Quốc D và bà Nguyễn Thị M cùng phải có trách nhiệm liên đới giao cho ông Nguyễn Văn Đ đầy đủ vườn cao su có 1013 cây cao su trồng từ năm 2006 đến 2010 gắn liền với thửa đất, gồm thửa đất có diện tích 13.798,2m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện HQ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00187 ngày 18/5/2017 và thửa đất có diện tích 546,1m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện HQ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00188 ngày 18/5/2017 đều đứng tên bà Nguyễn Thị M, cùng tọa lạc tại Tổ 2, ấp TL, xã TH, huyện HQ, tỉnh BP để ông Nguyễn Văn Đ tiếp tục cạo mủ cây cao su thu hoạch hoa lợi trong thời gian 22 tháng còn lại, kể từ ngày 01/11/2018.*

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án, hiệu lực của bản án.

Ngày 06/11/2018 và ngày 05/3/2020, bà Mật và ông D có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm với lý do:

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định việc thuê khoán này là nguồn sống duy nhất của ông Đ là không đúng; gia đình ông Đ có 1,5ha trồng cây cao su đang thu hoạch, bản thân ông Đ có xe ô tô và vỏ lưu động. Ông Đ là người vi phạm hợp đồng nên ông hủy bỏ hợp đồng là bình đẳng trước pháp luật.

Tại Quyết định số 290/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 19/11/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2018/DS-PT ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh BP, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 26/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện HQ, tỉnh BP.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Ngày 09/3/2015, ông Võ Quốc D và ông Nguyễn Văn Đ ký kết hợp đồng thuê khoán tài sản, theo đó ông D giao cho ông Đ cạo lấy mủ cao su đối với 1013 cây cao su trồng từ năm 2006 đến năm 2010 trên diện tích đất 14.344m<sup>2</sup>, thời hạn hợp đồng 04 năm tính từ năm 2015 đến năm 2018, ông Đ thanh toán cho ông D 120.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, ông Đ đã giao cho ông D đủ số tiền 120.000.000 đồng và ông D giao cho ông Đ đủ cây cao su và đúng diện tích đã thỏa thuận. Khi phát hiện ông Đ cạo trở mặt và cạo lấy mủ đối với những cây có chu vi dưới 40cm thì ông D tiến hành ngăn cản. Ngày 30/5/2017, ông D không cho ông Đ cạo mủ nên các bên phát sinh tranh chấp.

[2] Về nội dung các đương sự tranh chấp xét thấy:

[2.1] Tại Điều 3 của Hợp đồng thuê ghi nhận: "*Ông Đ có quyền mở miệng toàn bộ cây cao su trên phần đất của ông Võ Quốc D quy cách bề hoành cây tối thiểu 40 phân, lấy từ 1,2m và cạo đậm trong 04 năm, không quá 1,30m. Nếu phát hiện bất cứ lúc nào ông Đ cạo quá mức quy định dù 1 cây ông D có quyền hủy bỏ hợp đồng lấy lại, ông Đ không có quyền cạo tiếp dù chưa hết hạn...*".

[2.2] Tại Biên bản xác minh ngày 05/10/2017 xác định vườn cao su của ông D đã khai thác có 39 cây cao su không đúng quy cách theo hợp đồng. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2017, ông Đ xác nhận 39 cây có chu vi dưới 40cm cạo không đúng quy cách thỏa thuận. Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, ông Đ thừa nhận có vi phạm hợp đồng thuê khoán, lý do là do trời mưa mặt cây bị ướt nên đổi mặt cạo và thuê người cạo chỉ ước chừng vòng thân nên khi cạo thì một số cây vòng thân chưa đủ 40cm. Việc vi phạm của ông Đ cho thấy ông thiếu trách nhiệm đối với cam kết của mình theo hợp đồng đã ký.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Đ vi phạm hợp đồng thuê khoán và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, tuyên chấm dứt hợp đồng thuê khoán cạo lấy mũ cao su ngày 09/3/2015 giữa ông Nguyễn Văn Đ và ông Võ Quốc D, đồng thời buộc ông D trả lại cho ông Đ 60.000.000 đồng, tương ứng thời gian thuê còn lại là phù hợp, đúng thỏa thuận các bên đã ký kết.

[2.4] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định ông Đ có vi phạm hợp đồng thuê khoán tài sản như Tòa án cấp sơ thẩm xác định, tuy nhiên do ông Đ có hoàn cảnh kinh tế khó khăn, việc thuê khoán là nguồn sống duy nhất của gia đình ông Đ để vận dụng khoản 2 Điều 510 Bộ luật Dân sự 2005, chấp nhận kháng cáo của ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê khoán là không có căn cứ pháp luật, bởi lẽ:

Tại Đơn đề nghị xác nhận của ông Đ ngày 01/12/2017 đề “*Bổ túc hồ sơ khởi kiện*” có nội dung “*Hiện nay tôi không có công việc ổn định, không có hợp đồng thuê khoán sản xuất nào, không có đất sản xuất...*”. Ủy ban nhân dân xã TH xác nhận với nội dung: “*Ông Nguyễn Văn Đ là con của bà Phạm Thị Gấm. Hộ bà Gấm được dự án NT 425...cấp đất DT 14853m<sup>2</sup>. Số nhân khẩu trong hộ gồm có 04 nhân khẩu. Do diện tích đất sản xuất trong gia đình quá ít nên ông Đ có làm thêm hợp đồng để có công việc và tạo thu nhập thêm*”. Tại Thông báo số 67/TB-UBND ngày 06/5/2019 của Ủy ban nhân dân huyện HQ giải quyết kết quả tố cáo của ông Võ Quốc D và bà Nguyễn Thị M đối với xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TH cũng xác nhận “*Do diện tích đất sản xuất trong gia đình quá ít nên ông Đ có làm thêm hợp đồng để có công việc và tạo thu nhập thêm*”, không xác nhận việc thuê khoán nói trên là nguồn sống duy nhất. Căn cứ vào xác nhận của Ủy ban nhân dân xã phù hợp kết quả giải quyết kết quả tố cáo của Ủy ban nhân dân huyện có cơ sở xác định ông Đ thuê khoán cạo mũ vườn cao su của ông D không phải là nguồn sống duy nhất. Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 510 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để buộc ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 290/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 19/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị giám đốc thẩm số 290/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 19/11/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 94/2018/DS-PT ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh BP, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 26/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện HQ, tỉnh BP.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

***Nơi nhận:***

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- TAND tỉnh BP;
- TAND huyện HQ, T.BP;
- Chi cục THADS huyện HQ, T.BP;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKT, HSVA.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Bùi Đức Xuân***