

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐAM RÔNG  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

Số: 08/2021/DS-ST

Ngày: 28/12/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng  
thuê khoán và yêu cầu bồi thường  
thiệt hại về tài sản*”

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐAM RÔNG  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hồng Chiến

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông: Nguyễn Văn Thu

2. Ông: Trần Đức Phát.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Rông tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 28 tháng 12 năm 2021, Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng mở phiên Tòa xét xử công khai vụ án thụ lý số: 28/2021/TLST - DS ngày 13 tháng 7 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2021/QĐXXST – DS ngày 02 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2021/QĐST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L; sinh năm: 1960

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Bà Bùi Thị H; sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Tấn T; sinh năm: 1964

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng;

Tất cả đều có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 02 tháng 02 năm 2021 và bản tự khai, biên bản ghi lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L thể hiện trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay thì:

Ngày 06/4/2020 âm lịch nhằm ngày 28/4/2020 gia đình bà có thuê của bà Bùi Thị Hdiễn tích 1,5ha cà phê kinh doanh; trong đó, có 01ha cà phê Rôbuta trên 20 năm tuổi và khoảng 5 sào cà phê Mo khoảng 4 năm tuổi. Hai bên lập lợp đồng thuê với thời hạn

03 năm; năm đầu không tính tiền, năm thứ 2, thứ 3 mỗi năm 20.000.000 đồng; năm nào trả năm đó, sau khi thu hái cà xong thì trả tiền thuê. Nếu bên nào vi phạm thì phải trả tiền, tức là bồi thường mọi chi phí đầu tư như tiền thuốc, tiền phân bón các loại và tiền thuê nhân công chăm sóc thu hái trên diện tích đất rẫy cho thuê. Sau khi gia đình bà thu hái cà phê năm thứ nhất xong vào khoảng cuối tháng 11 thì bà H có hỏi mượn bà 10.000.000 đồng nhưng bà không đồng ý nên xảy ra tranh chấp; hai bên cãi vã, xúc phạm nhau dẫn đến khoảng 01 tháng sau bà H cho người đến mức gần như toàn bộ cây cà phê bà thuê chỉ còn lại khoảng hơn gần 200 cây cà phê Mo 4 năm tuổi.

Nay, bà đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc bà H phải trả cho bà mọi chi phí đầu tư theo như hợp đồng hai bên ký kết, cụ thể như sau:

Tiền công bấm cành lần 1 là 26 công x 250.000 đồng/1công = 6.500.000 đồng;

Tiền tưới nước 03 đợt là 12 công x 250.000 đồng/01công = 3.000.000 đồng;

Tiền mua dầu 03 đợt là 2.800.000 đồng;

Tiền phát cỏ 08 công x 250.000 đồng/01công = 2.000.000 đồng;

Tiền thuê xịt thuốc 04 đợt là 1.200.000 đồng;

Tiền thuê tước, bẻ chồi lần hai là 31 công x 200.000 đồng/01công = 6.200.000 đồng;

Tiền thuê bấm cành lần 2 trước khi bà Huệ mức phá cây cà phê là 15 công x 300.000 đồng/1công = 4.500.000 đồng;

Tiền đầu tư phân bón, thuốc các loại là 27.650.000 đồng.

Tổng cộng là 53.850.000 đồng (*Năm mươi ba triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng*). Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

\* Theo lời trình bày của bị đơn bà Bùi Thị H trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thì:

Gia đình bà và bà L là chỗ thân quen với nhau từ lúc chồng bà còn sống (nay đã mất) nên vào ngày 06/4/2020 âm lịch bà và vợ chồng bà L có lập hợp đồng thuê rẫy cà phê kinh doanh; hai bên có lập hợp đồng thống nhất bên nào vi phạm thì phải trả tiền như lời khai bà lục tại phiên Tòa hôm nay là đúng. Việc bà cho người mức, phá cây cà phê và chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, không cho gia đình bà L thuê nữa là sai và vi phạm hợp đồng hai bên đã ký kết. Tuy nhiên, tại thời điểm đó bà có khó khăn nên đề nghị được ứng trước 10.000.000 đồng nhưng bà L không đồng ý, dẫn đến hai bên cãi vã, xúc phạm nhau nên bà tuyên bố không cho thuê nữa và chấm dứt hợp đồng thuê khoán với bà L.

Nay, bà L yêu cầu bồi thường tổng thiệt hại với số tiền 53.850.000 đồng thì bà không đồng ý. Vì bà đã cho bà L làm và thu hoạch cà phê năm đầu không tính tiền thuê rồi; Mặt khác, thì số tiền gia đình là bà L thu hoạch cà phê năm đầu bán cũng dư trả cho tổng chi phí bà L bỏ ra nên bà không đồng ý bồi thường cho bà L.

Ngoài ra, bà không có ý kiến gì thêm.

\* Theo lời khai trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tấn T thì ông hoàn toàn thống nhất với ý kiến, yêu cầu của vợ ông là bà L.

Ngoài ra, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải, nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, cũng như tại phiên Tòa hôm nay đều đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết thì qua xem xét tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, thấy rằng việc hai bên có xác lập hợp đồng thuê rẫy là đúng; trong đó, nêu rõ ai sai người đó chịu trách nhiệm trả tiền. Sau khi phát sinh tranh chấp; bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà H đều thừa nhận là sai. Nay, bà L khởi kiện yêu cầu bà H bồi thường cho vợ chồng bà tổng chi phí tiền thuốc; tiền công chăm sóc, thu hái; tiền phân bón các loại tổng cộng là 53.850.000 đồng; Tại phiên tòa bà H cũng thừa nhận hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán trước thời hạn đối với bà L là sai; từ “trả tiền” trong hợp đồng có nghĩa là bồi thường mọi chi phí các khoản đã đầu tư. Do đó, cần phải buộc bà H có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà L là thỏa đáng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chỉ cung cấp được Hóa đơn mua bán hàng hóa là phân bón các loại; ngoài ra, không còn chứng cứ nào khác và nãi lý do các nhân công thuê làm trước đây đều là lao động tự do, không còn ở tại địa phương. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp theo quy định pháp luật.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu xem xét các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

##### **[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:**

Xuất phát từ việc vợ chồng ông T, bà L thuê rẫy cả phê kinh doanh của bà H để canh tác trong thời hạn 03 năm. Tuy nhiên, mới xong năm thứ nhất bà H đơn phương chấm dứt hợp đồng nên xảy ra tranh chấp. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều a, khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử xác định đây là vụ kiện “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”; nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; bị đơn bà Bùi Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Tấn T. Vụ án, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng.

##### **[2] Xét hợp đồng thuê khoán:**

Ngày 06/4/2020 âm lịch nhằm ngày 28/4/2020 gia đình bà L và bà H có lập lợp đồng thuê rẫy cả phê kinh doanh với thời hạn 03 năm; năm đầu không tính tiền, năm thứ 2, thứ 3 mỗi năm 20.000.000 đồng; năm nào trả năm đó. Nếu bên nào vi phạm thì phải trả tiền (*bồi thường mọi chi phí đầu tư như tiền thuốc, tiền phân bón các loại, tiền thuê nhân công chăm sóc, thu hoạch cả phê trên diện tích đất rẫy cho thuê*); Căn cứ Điều 483 Bộ luật Dân sự 2015; xét thấy hợp đồng hai bên ký kết là phù hợp với quy định pháp luật.

##### **[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:**

Xuất phát từ hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng, không cho bà L thuê rẫy gây thiệt hại về tài sản, ảnh hưởng về tư liệu sản xuất phục vụ cho kế hoạch phát triển kinh tế hộ gia đình; vi phạm hợp đồng hai bên đã ký kết. Vì vậy, bà L đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà H phải bồi thường tổng thiệt hại số tiền 53.850.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, qua xác minh tại địa phương; cũng như Hội Nông dân xã Đa Rsal, huyện Đam Rông cung cấp thì giá nhân công lao động tại địa phương tại thời điểm năm 2020 giao động từ khoảng từ 250 đến 300.000 đồng/01 ngày công; Chi phí tiền công đầu tư trên diện tích 1,5 ha cho một năm mùa vụ, chưa bao gồm tiền phân bón các loại tại thời điểm năm 2020 trên địa bàn cụ thể như sau:

Công bằm cành, vật chồi là 60 công/01 năm x 250.000 đồng = 15.000.000 đồng;

Công tưới nước cho 03 đợt là 12 công x 250.000 đồng/01c = 3.000.000 đồng;

Tiền mua dầu 03 đợt khoảng 2.800.000 đồng;

Công phát cỏ 08 công x 250.000 đồng = 2.000.000 đồng;

Công xịt thuốc 03 đợt 45 công x 250.000.000 đồng = 11.250.000 đồng;

Công vét bồn 04 đợt là 50 công x 250.000 đ/01c = 12.500.000 đồng;

Công bón phân 04 đợt là 50 công x 200.000 đồng = 10.000.000 đồng;

Tổng cộng tiền công đầu tư là 56.550.000 đồng. (*Chưa kể tiền thuốc sâu và phân bón các loại*). Đối chiếu với yêu cầu của nguyên đơn là bà L thì thấy rằng tổng tiền công bằm cành, vật chồi là 71 công x 250.000 đồng/01c = 17.200.000 đồng, cao hơn mặt bằng chung là 11 công. Do đó, chỉ chấp nhận tiền công bằm cành, tưới chồi là 60 công/01 năm mùa vụ x 250.000 đồng/01c = 15.000.000 đồng; không chấp nhận 11 công x 250.000 đồng/1c = 2.750.000 đồng theo yêu cầu của bà L là phù hợp.

Đối với các khoản chi phí khác theo yêu cầu của bà L; xét thấy đều phù hợp với thực tiễn tại thời điểm thiệt hại xảy ra cũng như tại thời điểm hợp đồng chấm dứt nên cần chấp nhận. Riêng tiền công chi phí nạo vét bồn 04 đợt cho 01 năm là 10.000.000 đồng, bà L không yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L; buộc bà H phải bồi thường cho vợ chồng bà L, ông T số tiền 51.100.000 đồng ( $53.850.000 \text{ đồng} - 2.750.000 \text{ đồng} = 51.100.000 \text{ đồng}$ )

[4] Xét ý kiến của bị đơn bà Bùi Thị H: Bà không đồng ý bồi thường cho bà L; bởi lẽ, bà cho gia đình bà L thuê làm năm đầu không tính tiền rồi. Ngoài ra, sản lượng cà phê bà L thu hoạch năm đầu trên diện tích cho thuê bán cũng dư so với số tiền đầu tư đã bỏ ra. Tuy nhiên, xét bản chất hợp đồng hai bên ký kết cũng như tại phiên tòa hôm nay bà H cũng xác nhận hành vi của bà là sai; và trong hợp đồng nói rõ ai sai phải trả tiền, tức là bồi thường thiệt hại mọi chi phí đầu tư trên đất (Tại bút lục 18). Do đó, cần phải buộc bà H phải bồi thường thiệt hại cho gia đình bà L là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên buộc bị đơn phải chịu án phí trên tổng số tiền phải bồi thường cho nguyên đơn là:  $51.100.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.550.000 \text{ đồng}$ .

[6] *Về chi phí tố tụng*: Số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.600.000 đồng nguyên đơn đã nộp là cần thiết để giải quyết vụ án; Tòa án đã quyết toán xong. Do yêu

cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền trên.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 275; 483; 484; 485; 492; 584; 585 và Điều 588 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 147, 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L; buộc bà Bùi Thị H phải trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Phạm Tấn T số tiền là 51.100.000 đồng (*Năm mươi một triệu, một trăm nghìn đồng*).

Bác một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền công bầm canh, bẻ chồi là 11 công x 250.000 đồng/01 công = 2.750.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*)

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Bùi Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.600.000 đồng (*Một triệu sáu trăm nghìn đồng*)

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.*

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi thuộc diện được miễn nộp tiền án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc bà Bùi Thị H phải nộp số tiền 2.550.000 đồng (*Hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.*

Báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (28/12/2021) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Đam Rông;
- CC THADS huyện Đam Rông;
- Các đương sự;
- Lưu HSA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Hồng Chiến**

