

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 08/2020/DS-ST

Ngày: 18/6/2020

*V/v: “Kiện tranh chấp hợp
đồng thuê Quyền sử dụng đất
và kiện đòi bồi thường thiệt
hại ngoài hợp đồng”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, ĐẮK LẮK

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

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà:** Ông Võ Thanh Hà.
- **Các hội thẩm nhân dân:**
 1. Ông Trần Phúc Nam. Chức vụ: Cán bộ hưu trí.
 2. Bà Trịnh Thị Oanh. Chức vụ: Cán bộ hưu trí.
- **Thư ký phiên toà:** Ông Nguyễn Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P tham gia phiên toà:** Bà Phạm Thị Thủy. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 18/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án kiện “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và kiện đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng” thụ lý số 165/2019/TLST-DS ngày 15/8/2019 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2020/QĐXXST-DS, ngày 22/5/2020 và Quyết định hoãn phiên toà số 09/2020/QĐHPT-ST ngày 05/6/2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Thái Thị L; sinh năm 1971

Nơi cư trú: 11, T, Phường A, thành phố Buôn Ma thuật, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961.

Bà Lê Thị B, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: Thôn L, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

(Ông Hùng, Bà Bân vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Thân Văn S, sinh năm 1967.

Đại diện theo ủy quyền của ông Thân Văn S: Bà Thái Thị Luyến.

Nơi cư trú: 11, T, Phường A, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2/ Ông Y L1 Niê. Tên thường gọi: Ama T. Sinh năm 1950.

Nơi cư trú: Buôn P, xã E, huyện P, Đắk Lắk.

(Có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/7/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án bà Thái Thị L trình bày: Ngày 09/4/2007 ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B có lập hợp đồng cho tôi là Thái Thị L thuê quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng ông H, bà B cho tôi thuê 6.500m² đất rẫy để trồng cà phê. Lô đất có tứ cận phía đông giáp đất ông S1, phía tây giáp đất ông H và đất ông H1, Phía nam giáp hồ quận 10; phía bắc giáp đất ông L. Địa chỉ lô đất khu vực hồ quận 10, buôn P, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Giá thuê đất 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng), thời gian thuê đất 20 năm, tính từ ngày 09/4/2007 đến ngày 09/4/2027. Hợp đồng do ông Nguyễn Văn H viết và tôi đại diện ký, phía ông H do ông H đại diện ký. Sau khi giao đủ số tiền 35.000.00đ (Ba mươi lăm triệu đồng) cho ông H, bà B, tôi trồng cà phê và chăm sóc canh tác thu hoạch sản lượng đến vụ mùa 2016-2017. Đến tháng 4/2018 ông Y L Niê (AMa T) đến lấy lại đất, với lý do đất này là của ông cho vợ chồng ông Hg, bà B thuê đến năm 2018 đã hết hạn thuê, nên lấy lại để canh tác. Tôi đã làm đơn khiếu nại đến UBND xã E hòa giải nhưng không thành. Vì vậy tôi đã làm đơn khởi kiện với yêu cầu đề nghị Tòa án nhân dân huyện P để giải quyết các vấn đề sau:

1/ Yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 09/4/2007.

2/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị B trả lại cho tôi số tiền còn lại do chưa hết hợp đồng thuê đất. (Trả lại tiền thuê đất 10 năm là 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng) và lãi suất từ năm 2007 đến nay.

3/ Yêu cầu ông H, bà B trả lại cho tôi giá trị vườn cây và công chăm sóc trong quá trình hợp đồng thuê đất (800 cây cà phê + công chăm sóc). Giá trị vườn cây khoảng 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

4/ Yêu cầu ông H bà B trả cho tôi giá trị thu nhập sản lượng cà phê thu lợi 10 năm còn lại của hợp đồng (mỗi năm khoảng 2.500kg cà phê nhân xô trừ chi phí chăm sóc còn lại thu lợi khoảng 700kg cà phê nhân xô. Tính đến thời điểm khởi kiện là 36.000/1kg thành tiền là 252.000.000đ(Hai trăm năm mươi hai triệu đồng)

Tổng cộng , tôi yêu cầu ông H, bà B phải trả cho tôi là 469.500.000đ (Bốn trăm sáu mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng).

Đến ngày 04/5/2020 và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Thái Thị L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện; không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với yêu cầu ông H, bà B trả lại cho bà L giá trị vườn cây, công chăm sóc trong quá trình hợp đồng thuê đất là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và yêu cầu ông H bà B trả cho bà L giá trị thu nhập sản lượng cà phê thu lợi 10 năm là 252.000.000đ, không yêu cầu tính lãi suất trên số tiền 17.500.000 đồng từ năm 2007 đến ngày xét xử. Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1/ Yêu cầu hủy hợp đồng thuê đất ngày 09/4/2007.

2/ Yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị B trả lại cho bà L số tiền còn lại do chưa hết hợp đồng thuê đất. Trả lại tiền thuê đất 10 năm là 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

3/ Yêu cầu ông H, bà B trả lại cho bà Luyên giá trị vườn cây còn lại theo quy định của pháp luật như biên bản định giá ngày 08/5/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện P.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Tôi và bà Lê Thị B có quan hệ vợ chồng hợp pháp, còn tôi với bà Thái Thị L không có bà con họ hàng gì chỉ có quan hệ quen biết với nhau. Trước đây khoảng năm 1990 thì bà L từ ngoài Bắc vào ở chung nhà với vợ chồng tôi đến khi bà L lấy chồng.

Nguồn gốc lô đất rẫy khoảng 6 sào tọa lạc tại Buôn P, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk là thuộc quyền sử dụng của ông Ama T (Không biết tên khai sinh), ngày 9/02/1998 thì tôi hợp đồng thuê diện tích đất rẫy nói trên với ông Ama T, thời hạn thuê đất là 20 năm (từ năm 1998 đến năm 2018). Vợ chồng tôi canh tác ổn định đến ngày 09/4/2007 do không có cầu sử dụng nên vợ chồng tôi có cho ông Thân Văn S, bà Thái Thị L thuê lại với thời hạn là 20 năm kể từ năm 2007 – 2027 với giá thuê đất là 35.000.000đ, số tiền thuê đất này chúng tôi đã nhận đủ.

Khi ký hợp đồng thuê đất với bà L, ông S thì hai bên có thỏa thuận miệng sẽ thuê lại đất của ông Ama T thêm thời hạn 10 năm.

Ngoài diện đất cho thuê nói trên vợ chồng tôi có cho bà L, ông S thuê diện tích đất rẫy là 1,2ha tọa lạc tại Buôn P, xã E với sản lượng nộp tiền thuê đất là 800kg cà phê nhân xô/01 năm (Diện tích đất này vợ chồng cũng thuê lại của người đồng bào nhưng không nhớ họ tên). Do 02 năm liên tiếp bà L, ông S không đóng sản lượng (không nhớ rõ năm nào) nên vợ chồng tôi lấy lại diện tích đất cho thuê. Đối với diện tích đất rẫy này, khi cho bà L, ông S thuê lại thì chỉ thỏa thuận miệng không lập giấy tờ gì. Như vậy hiện nay bà L, ông S còn nợ lại vợ chồng tôi 1,6 tấn cà phê nhân xô nhưng không trả nên vợ chồng tôi không có tiền để thuê thêm quyền sử dụng đất của ông Ama T thời hạn 10 năm như đã thỏa thuận.

Đến năm 2018 khi hết thời hạn thuê đất thì ông Ama T lấy lại diện tích đất rẫy để canh tác cho đến nay. Tại thời điểm cho bà L thuê đất, trên toàn bộ diện tích đất nói trên đang trồng cà phê Chè (cụ thể bao nhiêu cây cà phê Chè thì không rõ), khi

nhận thuê quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông S, bà L cải tạo cây trồng như thế nào thì vợ chồng tôi không biết và bà L, ông S không có thỏa thuận gì với vợ chồng tôi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị L tôi có nguyện vọng, yêu cầu: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị L với lý do:

- Do bà Thái Thị L, ông Thân Văn S không trả sản lượng nhận khoán cho tôi là 1,6 tấn cà phê nhân xô nên vợ chồng tôi không có tiền để thuê đất của ông Ama T thêm 10 năm như đã thỏa thuận với vợ chồng ông S, bà L.

- Khi ký kết hợp đồng thuê đất với bà L chúng tôi không thỏa thuận cho bà L cải tạo hay trồng mới cây trồng trên diện tích đất nói trên. Việc bà L, ông S nhổ bỏ cây cà phê Chè, trồng cà phê Vối không hỏi ý kiến của vợ chồng tôi nên vợ chồng tôi không có nghĩa vụ bồi thường ngoài hợp đồng như yêu cầu của bà L.

Bị đơn bà Lê Thị B trình bày: Tôi thừa nhận lời trình bày của ông Nguyễn Văn H là có thật, lời khai, nguyện vọng và yêu cầu của tôi cũng giống như ông H, tôi không bổ sung gì thêm và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y L Niê trình bày: Trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và do không có nhu cầu canh tác, nên vào ngày 09/02/1998 tôi có ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B. Theo hợp đồng ký kết với bà B thì tôi cho thuê 6.600m² đất rẫy (thực tế diện tích đất rẫy khoảng hơn 8 sào) có vị trí tứ cận: Đông giáp đất Ama N; Tây giáp đất Ama N1; Nam giáp suối nước; Bắc giáp đất Ama L1. Thửa đất tọa lạc tại Buôn P, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn cho thuê là 20 năm (từ tháng 3/1998 đến tháng 3/2018), giá cho thuê là 16.000.000đ, tôi đã nhận đủ tiền thuê đất của bà B. Lúc cho thuê đất thì trên diện tích đất nói trên là đất trồng màu, sau khi thuê đất thì tôi thấy ông H, bà B trồng cà phê Chè trên diện tích đất đã thuê của tôi. Việc ông H, bà B cho bà L thuê lại diện tích đất nói trên thì tôi không biết. Đến khi hết thời hạn thuê đất thì tôi yêu cầu ông H, bà B trả lại diện tích đất cho thuê thì tôi mới biết ông H, bà B cho bà L thuê lại. Khi tôi nhận lại diện tích đất nói trên thì trên đất có khoảng 800 cây cà phê vối (Không xác định được tuổi cây cà phê) tôi đang canh tác ổn định từ tháng 4/2018 đến nay. Tôi không có nguyện vọng và yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo luật định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Tòa án nhân huyện P đã triệu tập hợp lệ để các đương sự tham gia tố tụng nhưng bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B đều vắng mặt không có lý do, nên Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P tham dự phiên tòa phát biểu: Việc tiếp nhận đơn khởi kiện, thẩm quyền giải quyết vụ án, thụ lý và ra thông báo thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay Nguyên đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Đại diện theo uỷ quyền Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 85, và Điều 86, của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B đã vi phạm tại các Điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 430; Điều 440 và Điều 440 của Bộ luật dân sự 2015; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị L;

- Tuyên hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/2007 lập 09/4/2007 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Thái Thị L.

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho bà Thái Thị L số tiền thuê đất của 10 năm còn lại là 17.500.000 đồng (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B có trách nhiệm liên đới bồi thường giá trị vườn cây cà phê còn lại cho bà Thái Thị L là 228.352.800 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi hai nghìn tám trăm đồng).

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả lại cho bà Thái Thị L tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.800.000 đồng (Bốn triệu tám trăm nghìn).

Tổng số tiền ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B phải trả bà Thái Thị L là 250.652.800 đồng (Hai trăm năm mươi triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn tám trăm đồng)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của bà Thái Thị L, Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp hợp đồng thuê Quyền sử dụng đất và kiện đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” được quy định tại khoản 3 và khoản 6 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về thẩm quyền: Tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B cư trú tại T, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa lần thứ nhất bị đơn bị đơn bà Lê Thị B vắng mặt nên HĐXX đã hoãn phiên tòa và tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn bà Lê Thị B. Tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Lê Thị B và ông Nguyễn Văn H vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý do. Do vậy, HĐXX căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn.

Về điều luật áp dụng: Bà Thái Thị L ký kết hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B ngày 09/4/2007, thời hạn thuê là 20 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng, đến tháng 4/2018 thì xảy ra tranh chấp nên cần áp dụng pháp luật theo điều khoản chuyển tiếp được quy định tại khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Việc bà Thái Thị L thuê quyền sử dụng đất với diện tích 6.5 sào của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B với thời hạn cho thuê 20 năm kể từ ngày 09/4/2007 là có thật, được chứng minh qua “Giấy sang nhượng đất” lập ngày 9/4/2007 giữa ông H và bà L và sự thừa nhận của các bên đương sự.

Về hợp đồng thuê đất: Bà L và ông H có làm hợp đồng thuê đất (do không am hiểu pháp luật nên các bên ghi là “Giấy sang nhượng đất”), tuy nhiên nội dung hợp đồng thuê đất chưa đầy đủ theo quy định tại khoản 1 điều 704 Bộ luật dân sự. Tại Điều 704 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

“**Điều 704.** Nội dung của hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau đây:

1. Tên, địa chỉ của các bên;
2. Quyền, nghĩa vụ của các bên;
3. Loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất;
4. Thời hạn thuê;
5. Giá thuê;
6. Phương thức, thời hạn thanh toán;
7. Quyền của người thứ ba đối với đất thuê;
8. Trách nhiệm của các bên khi vi phạm hợp đồng;
9. Giải quyết hậu quả khi hợp đồng thuê quyền sử dụng đất hết hạn.”

Đồng thời bên cho thuê là ông H không thông báo cho bà L biết diện tích đất này là gia đình ông thuê của ông Y L Niê (Ama T) với thời hạn 10 năm kể từ ngày 09/02/1998 và ông cho bà L thuê lại 20 năm kể từ ngày 09/4/2007. Theo đó, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 09/4/2007 chưa tuân thủ đúng nội dung và hình thức theo quy định tại điều 704 [Bộ luật dân sự](#) và bị lừa dối quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà L đã trồng cà phê và thu lợi tức phát sinh trên đất được 10 năm thì bị lấy lại đất và cây trồng trên đất. Như vậy, việc chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa các đương sự không có làm văn bản hay thỏa thuận nào khác mà do hợp đồng thuê giữa ông H, bà B với ông Y L Niê (Ama T) hết thời hạn thuê đất, việc lấy đất cho thuê trong khi thời hạn thuê đất giữa ông H, bà B với bà L gây thiệt hại tài sản cho bà L là vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 705 Bộ luật dân sự năm 2005 là hoàn

toàn do lỗi của ông H, bà B nên cần tuyên hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/2007 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Thái Thị L. Đồng thời buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị B phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Thái Thị L 17.500.000 đồng là tiền thuê đất 10 năm còn lại do không thực hiện được tiếp hợp đồng. Đối với lãi suất; tại phiên tòa bà L không yêu cầu tính tiền lãi suất nên không đề cập giải quyết và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá huyện P lập ngày 08/5/2020 là 228.352.800 đồng.

Tại đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi của nguyên bà Thái Thị L, HĐXX thấy rằng việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà L là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và bị đơn không có ý kiến phản đối nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên bà Thái Thị L là phù hợp với Điều 217; Điều 219 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét lời khai và lý do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B cho rằng: Do bà Thái Thị L, ông Thân Văn S không trả sản lượng nhận khoán cho ông H, bà B là 1,6 tấn cà phê nhân xô nên không có tiền để thuê đất của ông Ama T thêm 10 năm như đã thỏa thuận với vợ chồng ông S, bà L. Khi ký kết hợp đồng thuê đất với bà L; ông H, bà B không thỏa thuận cho bà L cải tạo hay trồng mới cây trồng trên diện tích đất nói trên nên việc bà L, ông S nhổ bỏ cây cà phê Chè, trồng cà phê Vối không hỏi ý kiến của ông H, bà B là không đúng. Vì vậy vợ chồng ông H, bà B không có nghĩa vụ bồi thường ngoài hợp đồng như yêu cầu của bà L, nhưng ông H và bà B không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình. Tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*.

Mặc khác, trong hợp đồng thuê do các bên xác lập không đề cập đến loại cây trồng trên đất hoặc trách nhiệm của bên thuê đất phải trồng loại cây gì nên HĐXX không có căn cứ để chấp nhận lời khai của ông H, bà B.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do các bên không thỏa thuận được giá trị tài sản đang tranh chấp nên Tòa án phải tiến hành xem xét thẩm định chỗ và thành lập hội đồng định giá tài sản. Nguyên đơn bà Thái Thị L đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.800.000 đồng, Tòa án đã trả lại cho bà Luyên 200.000 đồng. Do yêu cầu nguyên đơn bà Thái Thị L được Tòa án chấp nhận nên cần buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả lại cho bà Thái Thị L 4.800.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là có căn cứ phù hợp với khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B phải chịu 12.291.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Theo mức tính: $245.825.800 \text{ đồng} \times 5\% = 12.291.000 \text{ đồng}$

Hoàn trả cho bà Thái Thị L số tiền 11.690.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 147, 164, 165, 166, 217; 219; 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào 703; Điều 704; Điều 705; Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị L.

- Tuyên hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/2007 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Thái Thị L.

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho Bà Thái Thị L số tiền thuê đất của 10 năm còn lại là 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B có trách nhiệm liên đới bồi thường giá trị vườn cây cà phê còn lại cho bà Thái Thị L là 228.352.800đ (Hai trăm hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi hai nghìn tám trăm đồng).

Tổng số tiền ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B phải trả bà Thái Thị L là 245.852.800đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm năm mươi hai nghìn tám trăm đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 2015.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Thái Thị L đề nghị Tòa án buộc ông H, bà B trả lại cho bà L giá trị vườn cây và công chăm sóc trong quá trình hợp đồng

thuê đất là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng); ông H, bà B trả cho bà L giá trị thu nhập sản lượng cà phê thu lợi 10 năm còn lại của hợp đồng là 252.000.000đ (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng); tiền lãi suất đối với số tiền thuê đất của 10 năm còn lại là 17.500.000đ.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả lại cho bà Thái Thị L 4.800.000 (Bốn triệu tám trăm nghìn) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị B phải chịu 12.291.000đ (Mười hai triệu hai trăm chín mươi một nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Thái Thị L 11.690.000đ (Mười một triệu sáu trăm chín mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0000442, ngày 17 tháng 8 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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 thoả 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND P;
- Chi cục Thi hành án huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, V.P.

(Đã ký)

Võ Thanh Hà

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Krông Pắc, ngày 18 tháng 6 năm 2020

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC – TỈNH ĐẮK LẮK

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Võ Thanh Hà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trịnh Thị Oanh. Chức vụ: Cán bộ hưu trí.
2. Ông Trần Phúc Nam. Chức vụ: Nguyên Hiệu trưởng Trường Dân tộc nội trú.

Căn cứ vào Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vào hồi ... giờ phút ngày 18 tháng 6 năm 2020 tại phòng nghị án, Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Hội đồng xét xử Sơ thẩm đã tiến hành nghị án đối với vụ án Dân sự thụ lý số 165/2019/TLST-DS ngày 15/8/2019 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2020/QĐXXST-DS, ngày 22/5/2020 và Quyết định hoãn phiên toà số 09/2020/QĐHPT-ST ngày 05/6/2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Thái Thị Luyến; sinh năm 1971

Chỗ ở hiện nay: 11, Phạm Ngọc Thạch, Phường Tân an, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Hùng, sinh năm 1961. Bà Lê Thị Bân, sinh năm 1962.

Chỗ ở hiện nay: Thôn Tân Lập, xã EaYông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

(Ông Hùng, Bà Bân vắng mặt).

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ông Thân Văn Sỹ, sinh năm 1967.

Đại diện theo ủy quyền của ông Thân Văn Sỹ: Bà Thái Thị Luyến.

Chỗ ở hiện nay: 11, Phạm Ngọc Thạch, Phường Tân an, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

2/ Ông Y Lôi Niê. Tên thường gọi: Ama Thim. Sinh năm 1950.

Địa chỉ: Buôn Pan, xã Ea Yông, huyện Krông Pắc, Đắk Lắk.

(Có đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt)

- Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến yêu cầu của các đương sự tham gia tố tụng tại phiên toà, sau khi từng thành viên Hội đồng xét xử nêu ý kiến thảo luận, quyết định về những vấn đề phải giải quyết trong vụ án và tiến hành biểu quyết như sau:

*** Về Điều luật áp dụng:**

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 147, 164, 165, 166, 217; 219; 227, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào 703; Điều 704; Điều 705; Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH- 14 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 lệ phí Tòa án.

(Kết quả biểu quyết 3/3)

**** Về nội dung vụ án:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Luyến.

- Tuyên hủy hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/2007 giữa ông Nguyễn Văn Hùng với bà Thái Thị Luyến.

(Kết quả biểu quyết 3/3)

- Buộc ông Nguyễn Văn Hùng, bà Lê Thị Bân có trách nhiệm liên đới trả cho Bà Thái Thị Luyến số tiền thuê đất của 10 năm còn lại là 17.500.000 đồng (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

(Kết quả biểu quyết 3/3)

- Buộc ông Nguyễn Văn Hùng, bà Lê Thị Bân có trách nhiệm liên đới bồi thường giá trị vườn cây cà phê còn lại cho bà Thái Thị Luyến là 228.352.800 đồng (Hai trăm hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi hai nghìn tám trăm đồng).

(Kết quả biểu quyết 3/3)

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn Hùng và bà Lê Thị Bân có nghĩa vụ trả lại cho bà Thái Thị Luyến tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.800.000 đồng (Bốn triệu tám trăm nghìn).

(Kết quả biểu quyết 3/3)

Tổng số tiền ông Nguyễn Văn Hùng, bà Lê Thị Bân phải trả bà Thái Thị Luyến là 250.652.800 đồng (Hai trăm năm mươi triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn

yêu cầu thi hành án của 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 2015.

(Kết quả biểu quyết 3/3)

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Thái Thị Luyến đề nghị Tòa án buộc ông Hùng, bà Bân trả lại cho bà Luyến giá trị vườn cây và công chăm sóc trong quá trình hợp đồng thuê đất là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng); ông Hùng bà Bân trả cho bà Luyến giá trị thu nhập sản lượng cà phê thu lợi 10 năm còn lại của hợp đồng là 252.000.000đ (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng); tiền lãi suất đối với số tiền thuê đất của 10 năm còn lại là 17.500.000đ.

(Kết quả biểu quyết 3/3)

Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn Hùng, bà Lê Thị Bân phải chịu 12.291.000 đồng (Mười hai triệu hai trăm chín mươi một nghìn tám trăm) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Thái Thị Luyến 11.690.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0000442, ngày 17 tháng 8 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

(Kết quả biểu quyết 3/3)

Biên bản lập xong hồi giờ phút cùng ngày, đã thông qua tại phòng nghị án và đều nhất trí ký tên dưới đây.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trịnh Thị Oanh

Trần Phúc Nam

Võ Thanh Hà

