

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÌNH LẬP
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 01/2022/DS-ST
Ngày 15-4-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng giao
khoán, yêu cầu di dời tài sản trên đất
và yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi
phạm hợp đồng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÌNH LẬP - TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Chung

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Hoàng Thị Hồng Hiệu

Ông Trần Đức Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Trường - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Nông Quang Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2021/TLST-DS, ngày 06 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng giao khoán, yêu cầu di dời tài sản trên đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm Hợp đồng”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2022/QĐST-DS, ngày 29/3/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty C; địa chỉ: Khu K, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, do ông Trần Thanh N - Giám đốc làm người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bế Xuân H - Phó giám đốc Công ty C; địa chỉ: Khu K, thị trấn N, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn (theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2021). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Chị Bế Thị P, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Công ty C (gọi tắt là Công ty) được chuyển đổi từ Xí nghiệp Nông công nghiệp chè Thái Bình (gọi tắt là Xí Nghiệp) từ cuối năm 2005, theo Quyết định số 1784/QĐ-UBND-KT, ngày 12 tháng 9 năm 2005 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Nông công nghiệp chè Thái Bình thành công ty cổ phần. Khi còn là Xí Nghiệp đã được UBND tỉnh Lạng Sơn giao đất là 2.900 ha, sau cổ phần hóa Công ty đã trả về địa phương đa số diện tích đất, chỉ còn giữ lại trên 470 ha theo Quyết định số 2798/QĐ-UBND, ngày 17 tháng 12 năm 2008 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc cho Công ty C thuê đất tại các xã: L, T và thị trấn N, huyện Đ với diện tích là 471,4 ha. Thời kỳ còn là doanh nghiệp Nhà nước đã thực hiện giao khoán vườn chè cho các hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định số 01/CP ngày 04 tháng 01 năm 1995 về Ban hành bản quy định về việc giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trong các doanh nghiệp Nhà nước, thực hiện theo Nghị định, doanh nghiệp có chuyển giao giá trị vườn chè cho các hộ gia đình, cá nhân nhận khoán với mục đích để chăm sóc thu hái chè giao bán lại sản phẩm cho doanh nghiệp một cách có hiệu quả; sau khi cổ phần hóa Công ty lại thực hiện lại hợp đồng giao khoán theo Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2005 về việc giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh. Trong đó Công ty có ký Hợp đồng giao khoán cho bà Phạm Thị L, địa chỉ thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn. Nội dung chính của Hợp đồng là giao cho người nhận khoán thực hiện bảo vệ, chăm sóc thu hái vườn chè để giao bán lại sản phẩm cho Công ty. Khi ký hợp đồng giao khoán cho bà Phạm Thị L Công ty không thu tiền giá trị vườn chè với bà Phạm Thị L. Tại điểm e khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng quy định Nghĩa vụ và quyền hạn của Bên B là “Không được chặt phá vườn chè hoặc trồng các loại cây khác vào đất quy hoạch trồng chè của Công ty (kể cả chè gia đình trồng trên đất nhận khoán của Công ty) làm ảnh hưởng đến sự sinh trưởng và phát triển của vườn chè”.

Hiện nay Bà Phạm Thị L đã tự ý phá chè đi để trồng màu; tự ý trồng cây sưa và cây lát trên diện tích vườn chè khoảng 400m², vườn chè này đang nhận khoán với Công ty theo hợp đồng số 33/HĐ-CT ngày 10/3/2011, với diện tích vi phạm (cả trồng cây và phá chè đi để trồng màu) là 800 m² nằm trong thửa đất số 68 tờ Bản đồ số 2 (trong Hợp đồng diện tích là 4.880 m² gồm 3 mảnh vườn chè: mảnh 1 thuộc thửa đất số 36 có diện tích 2.680m²; mảnh 2 thuộc thửa đất số 68 có diện tích 800m²; mảnh 3 thuộc thửa đất số 68 có diện tích 1.400m²). Việc làm này của bà Phạm Thị L đã vi phạm tại điểm e, mục 1, Điều 3 của Hợp đồng số 33/HĐ-CT đã ký với Công ty. Về giá trị thiệt hại là 25.010.000 đồng, trong đó: giá trị vườn chè (năm 1995) là 1.810.000 đồng; về giá trị đất là 23.200.000 đồng (theo Quyết định số 32/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Lạng

Sơn về việc ban hành bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, giai đoạn 2020-2024). Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Phạm Thị L thanh lý một phần hợp đồng số 33/HĐ-CT ngày 10/3/2011 trả lại cho Công ty diện tích đất và vườn chè 800 m², tại thửa đất Số 68 tờ bản đồ số 2. Địa chỉ Khu Kất: thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn; di dời tài sản trên đất (cây sưa, cây lát) ra khỏi diện tích đất vi phạm và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng (chặt phá cây chè) giá trị vườn chè (năm 1995) là 1.810.000 đồng, về giá trị đất là 23.200.000 đồng.

Quá trình lấy lời khai và tại phiên tòa Công ty C rút toàn bộ yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng và yêu cầu Tòa án giải quyết về diện tích đất và vườn chè theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bị đơn bà Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bé Thị P vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Xuân T trình bày: Ông Phạm Xuân T là em trai ruột của bà Phạm Thị L, diện tích đất tranh chấp giữa bà Phạm Thị L với Công ty C là do chị gái là Phạm Thị L mua lại giá trị vườn Chè có thời hạn 50 năm với Công ty C vào năm 2000, sau đó có quy định mới của Chính Phủ (không rõ quy định nào) không cho phép Công ty C bán giá trị vườn Chè có thời hạn 50 năm, thì Công ty C yêu cầu bà Phạm Thị L đi ký lại Hợp đồng mua lại giá trị vườn Chè có thời hạn là 30 năm vào năm 2013, bà Phạm Thị L mua lại vườn Chè với diện tích bao nhiêu ha, trên diện tích đất có bao nhiêu cây Chè thì ông Phạm Xuân T không biết. Đến năm 2015 thì bà Phạm Thị L chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích vườn Chè mua lại với Công ty cho ông Phạm Xuân T quản lý, sử dụng, vì lý do Phạm Thị L chuyển về huyện Kiến An, thành phố Hải Phòng sinh sống (nhưng hộ khẩu thường trú vẫn ở thôn B, xã L) không có thời gian chăm sóc vườn Chè, việc bà Phạm Thị L chuyển nhượng lại cho ông Phạm Xuân T là bằng miệng chứ không có văn bản, giấy tờ gì. Năm 2015 ông Phạm Xuân T có tiến hành trồng xen vào vườn Chè để che bóng mát cho vườn Chè là khoảng 12 cây Sưa và 01 cây Lát. Trong quá trình quản lý, sử dụng thì thời điểm trước năm 2010 sau khi bà Phạm Thị L mua giá trị vườn Chè với Công ty C, thì cây Chè đã già cỗi, giá trị kinh tế không cao nên bà Phạm Thị L đã phát toàn bộ cây Chè cũ đi và trồng toàn bộ cây Chè mới có giá trị kinh tế cao hơn, đến nay vườn Chè đó vẫn phát triển bình thường. Công ty C yêu cầu bà Phạm Thị L trả lại cho Công ty C diện tích đất đã nhận khoán là 800m²; Yêu cầu bà Phạm Thị L di dời toàn bộ số cây sưa, cây lát đã trồng trên đất tranh chấp để trả lại đất cho Công ty C và Yêu cầu bà Phạm Thị L bồi thường thiệt hại cho Công ty C do vi phạm Hợp đồng với số tiền là 25.010.000 đồng theo ông Phạm Xuân T là quá phi lý và ông Phạm Xuân T không nhất trí về việc đó, vì theo thời hạn Hợp đồng thì còn 09 năm mới hết thời hạn, thứ hai là trên diện tích đó gia đình bà Phạm Thị L (đã chuyển nhượng lại cho ông Phạm Xuân T) sau khi chặt cây chè cũ đi vẫn tiến hành trồng cây chè mới vào đó để có hiệu quả kinh tế cao hơn, thứ 3 là mấy cây sưa, cây lát ông Phạm Xuân T trồng xen vào vườn chè chứ không phải phá cây chè để trồng các cây đó vào. Ông Phạm Xuân T, yêu cầu khi thanh lý hợp đồng Công ty C phải đền bù giá trị tài sản trên đất cho gia

đình ông Phạm Xuân T và thanh toán cho gia đình ông Phạm Xuân T 09 năm tiền thất nghiệp do không có công ăn việc làm do đã trả lại vườn Chè cho Công ty. Tại phiên tòa ông Phạm Xuân T xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ độc lập trong vụ án, lời trình bày và yêu cầu của ông là trình bày và yêu cầu thay cho chị gái Phạm Thị L vì bà Phạm Thị L đã ủy quyền cho ông Phạm Xuân T, ông Phạm Xuân T yêu cầu Công ty thanh toán giá trị cây chè, cây lát, cây sưa đã trồng trên đất cho bà Phạm Thị L theo giá của Hội đồng định giá tài sản đã quyết định.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Diện tích đất tranh chấp là 1.064,1m², trong đó. Diện tích đất tranh chấp trồng chè năm 2012 do bà Phạm Thị L trồng là 573,7 m²; Diện tích đất tranh chấp trồng chè năm 2021 do bà Phạm Thị L trồng là 286,4 m²; Diện tích đất tranh chấp hiện trạng không trồng chè là 204,0 m². Đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 290, tờ bản đồ số 218 xã L, thuộc thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn được thể hiện trên mảnh trích đo của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô Chi nhánh Lạng Sơn, có vị trí đỉnh thửa là A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10 và các phía tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đất bà Trương Thị Hà (đang trồng chè); Phía Tây giáp đất ông Trần Văn Toàn (đang trồng chè); Phía Nam giáp đất ông Trần Văn Ninh (đang sử dụng); Phía Bắc giáp đường bê tông. Tài sản trên đất tranh chấp gồm: Cây chè trồng năm 2012 gồm có 16 luống tổng chiều dài là 392,1m. Cây chè trồng năm 2021 theo luống gồm có 191m dài. Ngoài ra trên diện tích đất tranh chấp còn có 10 cây lát và 19 cây sưa được trồng rải rác trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp, cụ thể như sau: Cây lát đường kính gốc dưới 5cm là 10 cây; Cây sưa đường kính gốc dưới 5 cm là 05 cây; Cây sưa đường kính gốc từ 5cm - 10 cm là 14 cây.

Kết quả định giá tài sản xác định: Giá trị diện tích đất tranh chấp là: 39.371.700 đồng. Giá trị tài sản trên đất gồm: Cây chè chuyên canh theo luống dài (cho thu hoạch trên 5 năm) có giá là 37.000 đồng/ 01 m dài: 37.000 đồng x 392,1m dài = 14.507.700 đồng; Cây chè chuyên canh theo luống dài (mới trồng dưới 01 năm) có giá là 10.500 đồng/ 01 m dài: 10.500 đồng x 191m dài = 2.005.500 đồng; Cây lát đường kính gốc dưới 5cm có giá là 24.000 đồng/ 01 cây: 10 cây x 24.000 đồng = 240.000 đồng; Cây sưa đường kính gốc dưới 5 cm có giá là 24.000 đồng/ 01 cây: 05 cây x 24.000 đồng = 120.000 đồng; Cây sưa đường kính gốc từ 5cm - 10 cm có giá là 58.000 đồng/ 01 cây: 14 cây x 58.000 đồng = 812.000 đồng. Tổng cộng giá trị tài sản trên đất tranh chấp là: 17.685.200 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đầy đủ, hợp pháp. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và các đương sự: trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến

trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật, tư cách của người tham gia tố tụng, thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu trong thời hạn quy định. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Xuân T đã chấp hành các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Bị đơn Phạm Thị L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bé Thị P không chấp hành các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án

Về việc giải quyết vụ án: Việc khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng giao khoán là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần tranh chấp hợp đồng giao khoán diện tích đất xác định khi thanh lý hợp đồng tính theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định; đề nghị không chấp nhận yêu cầu di dời cây trồng trên đất; đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng; về án phí và chi phí tố tụng, buộc nguyên đơn và bị đơn phải chịu tương ứng với phần không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, ý kiến của nguyên đơn, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 10/3/2011 giữa Công ty C và bà Phạm Thị L ký hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản số 33/HĐ-CT, Nội dung chính của Hợp đồng là giao cho người nhận khoán là bà Phạm Thị L thực hiện bảo vệ, chăm sóc thu hái vườn chè để giao bán lại sản phẩm cho Công ty; tổng diện tích bà Phạm Thị L được giao khoán là 4.880 m², gồm 3 mảnh vườn chè: mảnh 1 diện tích 2.680m²; mảnh 2 diện tích 800m²; mảnh 3 diện tích 1.400m²), quá trình thực hiện hợp đồng bà Phạm Thị L đã vi phạm là trồng cây khác trên đất trồng chè tại vị trí mảnh 2 diện tích 800m², vi phạm này của bà Phạm Thị L được quy định tại điểm e, mục 1, Điều 3 của Hợp đồng số 33/HĐ-CT nên Công ty C khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị L nên Công ty khởi kiện bà Phạm Thị L. Vì vậy xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng giao khoán, yêu cầu di dời tài sản trên đất và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Đây là quan hệ pháp luật quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đình Lập theo Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Bé Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Do vậy Tòa án không lấy được lời khai của bà Phạm Thị L và chị Bé Thị P và đã thực hiện niêm yết các văn bản tố tụng đúng theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt

những người này. Bà Phạm Thị L có lập văn bản ủy quyền không ghi ngày tháng năm nhưng có xác nhận của chính quyền địa phương nơi bà Phạm Thị L sinh sống vào ngày 03/02/2022 tức ngày 03 tháng giêng năm 2022 âm lịch, nội dung văn bản ủy quyền ghi: “Ủy quyền cho 01 đôi chèo 800m² ở thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn cho ông Phạm Xuân T toàn quyền quyết định”, thời hạn ủy quyền để trống không ghi gì, trong văn bản ủy quyền theo mẫu có nhiều loại chữ viết tay khác nhau và trực tiếp do ông Phạm Xuân T mang đến giao nộp cho Tòa án vào ngày 08/3/2022. Với những tình tiết bất hợp lý và không rõ ràng này, Hội đồng xét xử thấy không đủ căn cứ để xác định văn bản này đúng ý chỉ của bà Phạm Thị L nên không được coi là văn bản của bà Phạm Thị L ủy quyền cho ông Phạm Xuân T đại diện hợp pháp tham gia tố tụng trong vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Công ty C khởi kiện bà Phạm Thị L yêu cầu chấm dứt một phần hợp đồng số 33/HĐ-CT ngày 10/3/2011, yêu cầu bà Phạm Thị L trả lại diện tích đất nhận khoán tại thửa đất số 68, tờ bản đồ số 02 (bản đồ Khu đất được thuê của Công ty C) chồng ghép với bản đồ địa chính xã L xác định Công ty C giao khoán đất vườn chè cho bà Phạm Thị L đang có tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 290, tờ bản đồ số 218 xã L, thuộc thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, có tổng diện tích là 1.064,1m², các diện tích khác theo hợp đồng giao khoán không có tranh chấp nên Tòa án không xem xét giải quyết. Ngoài ra Công ty C yêu cầu di dời tài sản trên đất gồm: 10 cây Lát và 19 cây Sưa được trồng rải rác trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp; yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng (chặt phá cây chè) giá trị vườn chè (năm 1995) là 1.810.000 đồng, về giá trị đất là 23.200.000 đồng.

[4]. Ông Phạm Xuân T cho rằng diện tích đó gia đình bà Phạm Thị L đã chuyển nhượng lại cho ông Phạm Xuân T; những cây sưa, cây lát cũng do ông Phạm Xuân T trồng xen vào vườn Chè, nhưng không có giấy tờ giờ chứng minh việc chuyển nhượng vườn chè cũng như việc trồng cây. Ông Phạm Xuân T yêu cầu Công ty C khi thanh lý Hợp đồng trước thời hạn thì phải bồi bù giá trị tài sản trên đất cho ông Phạm Xuân T và thanh toán 09 năm tiền thất nghiệp do không có công ăn việc làm do đã trả lại vườn chè cho Công ty. Đây không phải là yêu cầu độc lập, yêu cầu này của ông Phạm Xuân T gắn với ý kiến phản bác của bị đơn Phạm Thị L đối với yêu cầu của nguyên đơn và ông Phạm Xuân T cũng thừa nhận vấn đề này và không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên không xem thụ lý yêu cầu độc lập của ông Phạm Xuân T mà được xem xét trong vụ án gắn với quyền lợi và nghĩa vụ của bị đơn Phạm Thị L.

[5] Xét thấy, sau khi ký hợp đồng các bên đã thực hiện đúng các cam kết được ghi trong hợp đồng, phía Công ty đã bàn giao đất và cây cho bà Phạm Thị L để thực hiện bảo vệ, chăm sóc thu hái vườn chè để giao bán lại sản phẩm cho Công ty, quá trình thực hiện hợp đồng bà Phạm Thị L cũng đã thực hiện đúng cam kết bán sản phẩm cho Công ty. Tuy nhiên, từ khoảng năm 2015 đến nay bà Phạm Thị L đã tự ý trồng cây sưa và cây lát trên đất nhận khoán với công ty là vi phạm điểm e khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng 33/HĐ-CT ngày 10/3/2011. Về thời gian thực hiện hợp đồng các bên không ghi thời hạn thực hiện nhưng được thể hiện trong bản phụ lục Khu Kất giao khoán kèm theo hợp đồng có thời hạn là 20 năm vì vậy cần xác định hợp đồng có thời hạn thực hiện là 20 năm. Từ khi

ký hợp đồng ngày 10/3/2011 tính đến ngày xét xử vụ án thì thời gian thực hiện hợp đồng chưa hết nhưng do bên nhận khoán vi phạm nghĩa vụ sử dụng đất không đúng với mục đích của bên giao khoán và việc vi phạm này đã được bên khoán thông báo chấm dứt hợp đồng nhưng bên nhận khoán không hợp tác thanh lý hợp đồng và đã chuyển đi nơi khác sinh sống, không trực tiếp quản lý, sử dụng vườn chè được giao khoán, việc bên giao khoán đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, lấy lại đất và vườn chè để tổ chức sản xuất đúng mục đích thuê đất với Nhà nước là cần thiết. Từ những phân tích, nhận định như trên có căn cứ xác định trong quá trình thực hiện hai hợp đồng bà Phạm Thị L đã không thực hiện đúng các điều khoản ghi trong hợp đồng. Do vậy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty, buộc bà Phạm Thị L thanh lý hợp đồng, bàn giao lại đất vườn chè thuộc một phần thửa đất số 290, tờ bản đồ số 218 xã L, thuộc thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, có diện tích là 1.064,1m² cho Công ty để tổ chức quản lý, khai thác, sử dụng.

[6] Đối với yêu cầu di dời tài sản trên đất gồm: 10 cây lát và 19 cây sưa được trồng rải rác trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp, quá trình giải quyết tranh chấp Công ty C không xác định được bị đơn bà Phạm Thị L trồng từ khi nào, đồng thời không thể hiện có sự nhắc nhở, ngăn cản khi bà Phạm Thị L trồng các loại cây này, thể hiện sự buông lỏng quản lý đối với đất vườn chè mà Công ty đã giao khoán cho bà Phạm Thị L là vi phạm điểm c khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 2 của hợp đồng; tại Công văn số 10/NN, ngày 26/01/2022 về việc cung cấp thông tin về việc di dời cây của Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn không xác định những cây bà Phạm Thị L trồng trên đất vườn chè hiện nay di dời đi nơi khác trồng tỷ lệ sống bao nhiêu, chi phí hết bao nhiêu. Hội đồng xét xử thấy cần giữ nguyên những cây lát, cây sưa đã trồng trên đất vườn chè và buộc Công ty C phải thanh toán giá trị cây theo giá trị mà Hội đồng định giá tài sản đã quyết định cụ thể: Cây lát đường kính gốc dưới 5cm có giá là 24.000 đồng/ 01 cây: 10 cây x 24.000 đồng = 240.000 đồng; Cây Sưa đường kính gốc dưới 5 cm có giá là 24.000 đồng/ 01 cây: 05 cây x 24.000 đồng = 120.000 đồng; Cây sưa đường kính gốc từ 5cm - 10 cm có giá là 58.000 đồng/ 01 cây: 14 cây x 58.000 đồng = 812.000 đồng. Tổng giá trị cây lát và cây sưa buộc Công ty phải thanh toán cho bà Phạm Thị L là: 1.172.000 đồng.

[7] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng, tại đơn khởi kiện Công ty C yêu cầu bà Phạm Thị L bồi thường thiệt hại là 25.010.000 đồng, trong đó: giá trị vườn chè (năm 1995) là 1.810.000 đồng; về giá trị đất là 23.200.000 đồng. Quá trình lấy lời khai và tại phiên tòa Công ty đã rút toàn bộ yêu cầu này, Hội đồng xét xử thấy việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên cần đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[8] Bà Phạm Thị L chặt phá cây chè để trồng chè mới là có thật và được Công ty và ông Phạm Xuân T thừa nhận, cụ thể: Vào năm 2012 bà Phạm Thị L chặt phá toàn bộ cây chè cũ của Công ty để trồng chè mới với diện tích là 573,7 m². Trước khi bà Phạm Thị L chặt phá chè cũ trồng chè mới có sự đồng ý của Công ty, sau đó bà Phạm Thị L trồng lại cây chè mới trên toàn bộ diện tích này với tổng chiều dài luống chè do bà Phạm Thị L trồng từ năm 2012 là 392,1m dài, có giá là 37.000 đồng/01m dài: 37.000 đồng x 392,1m dài = 14.507.700 đồng. Năm

2021 bà Phạm Thị L tiếp tục trồng chè mới với diện tích 286,4 m², phương thức trồng Chè chuyên canh theo luống dài với tổng chiều dài luống chè (mới trồng dưới 01 năm) 191m dài, có giá là 10.500 đồng/01m dài: 10.500 đồng x 191m dài = 2.005.500 đồng. Hội đồng xét xử thấy việc bà Phạm Thị L chặt cây chè của Công ty để trồng chè mới vào năm 2012, đến năm 2021 đã trồng trên toàn bộ diện tích chặt phá, trước khi chặt phá được sự đồng ý của Công ty. Việc đầu tư giống cây trồng, công trồng, công chăm sóc, phân bón, thuốc bảo vệ thực vật và các vật tư khác Công ty thừa nhận là do bà Phạm Thị L trực tiếp thực hiện, Công ty không có sự đầu tư gì, nay Công ty yêu cầu thanh lý hợp đồng trước thời hạn buộc bà Phạm Thị L trả lại đất và cây chè cho Công ty thì Công ty phải có trách nhiệm thanh toán giá trị cây chè bà Phạm Thị L đã trồng trên đất từ năm 2012 và năm 2021 theo giá Hội đồng định giá tài sản đã quyết định, cụ thể cây chè trồng năm 2012 có giá trị là 14.507.700 đồng và cây chè trồng trên đất từ năm 2021 có giá trị 2.005.500 đồng.

[9] Quá trình lấy lời khai ông Phạm Xuân T cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất và vườn chè với bà Phạm Thị L ông Phạm Xuân T cho rằng cây sưa và cây lát là do ông Phạm Xuân T trồng từ năm 2015, Công ty thanh lý hợp đồng giao khoán với bà Phạm Thị L trước thời hạn ông Phạm Xuân T đồng ý nhưng yêu cầu Công ty bồi thường do thanh lý hợp đồng trước thời hạn không được thu hoạch chè mỗi năm 3.000.000 đồng x 9 năm = 27.000.000 đồng; thanh toán giá trị cây sưa và cây lát mỗi cây 500.000 đồng x 29 cây = 9.500.000 đồng. Tại phiên tòa ông Phạm Xuân T xác định quyền và lợi ích hợp pháp của ông không độc lập trong vụ án mà chính là quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị L, ông Phạm Xuân T nhất trí với kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản, khi trả lại đất và cây chè cho Công ty, ông Phạm Xuân T yêu cầu Công ty thanh toán giá trị các loại cây chè, cây sưa, cây lát mà bà Phạm Thị L đã trồng trên đất với giá trị theo giá Hội đồng định giá tài sản đã quyết định cho bà Phạm Thị L. Hội đồng xét xử thấy quá trình giao khoán đất cho bà Phạm Thị L, Công ty cũng có vi phạm trong việc thực hiện quyền hạn, trách nhiệm của mình, vì vậy phải chịu trách nhiệm thanh toán giá trị các loại cây mà người nhận khoán đã trồng trên đất và được sở hữu cây trên đất đã giao khoán.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền 27.000.000 đồng. Tòa án đã chi cho việc đo đạc thửa đất số tiền 16.330.000 đồng, đây là chi phí đo đạc trực tiếp phát sinh từ đất giao khoán theo hợp đồng, do yêu cầu này của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu chi phí này. Chi phí cho Hội đồng xem xét thẩm định và định giá tài sản hết 5.000.000 đồng là các chi phí liên quan đến toàn bộ các vấn đề cần giải quyết trong vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều được chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu 2.500.000 đồng chi phí này, xác nhận nguyên đơn đã nộp đủ. Tổng cộng bà Phạm Thị L phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 16.330.000 đồng + 2.500.000 đồng = 18.830.000 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn. Số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa là 5.670.000 đồng, Tòa án đã trả lại cho Công ty theo giấy biên

nhận tiền Tạm ứng chi phí tố tụng ngày 08/3/2022 giữa đại diện Tòa án là ông Hoàng Văn Trường với đại diện nguyên đơn là ông Bế Xuân H.

[26] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng giao khoán được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí đối với tranh chấp hợp đồng. Đối với nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản cho đương sự, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 884.260 đồng để sung Ngân sách Nhà nước. Bà Phạm Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng để sung ngân sách Nhà nước.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

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; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166; các Điều 217, 218; khoản 2 Điều 244; điểm b, khoản 2 Điều 227; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3, 4 Điều 420; điều 428 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 27 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 một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty C về thanh lý một phần hợp đồng giao khoán số 33/HĐ-CT ngày 10/3/2011 với bà Phạm Thị L.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi của Công ty C về di dời tài sản trên đất.

3. Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng.

4. Buộc bà Phạm Thị L phải thanh lý một phần hợp đồng số 33/HĐ-CT ngày 10/3/2011, bàn giao lại quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 290, tờ bản đồ số 218 xã L, tại thôn B, xã L, huyện Đ, tỉnh Lạng Sơn, có diện tích là 1.064,1m² và tài sản trên đất gồm có: 10 cây lát và 19 cây sưa; 392,1m dài luống chè trồng từ năm 2012; 191m dài luống chè trồng năm 2021 cho Công ty C quản lý, sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất.

5. Công ty C được sở hữu toàn bộ tài sản trên diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 290, tờ bản đồ số 218 xã L và có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị L giá trị luống chè, cây lát và cây sưa tổng là 17.685.200 đồng (mười bảy triệu sáu trăm tám mươi năm nghìn hai trăm đồng).

(Hiện trạng thửa đất và tài sản trên đất được mô tả trên mảnh trích đo địa chính số 119-2021 ngày 29/11/2022 của Công ty cổ phần trắc địa bản đồ và môi trường Sông Tô - Chi nhánh Lạng Sơn).

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc bà Phạm Thị L phải trả lại cho Công ty C số tiền là 18.830.000 đồng (Hai mươi một triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng).

7. Về án phí:

Buộc bà Phạm Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để sung ngân sách Nhà nước.

Buộc Công ty C phải chịu 884.260 đồng (tám trăm tám mươi bốn nghìn hai trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung ngân sách Nhà nước. Công ty C đã nộp tạm ứng án phí số tiền 625.500 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003604 ngày 04/10/2021, sau khi khấu Công ty C còn phải nộp tiếp 258.760 đồng (hai trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm sáu mươi đồng).

Kể 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 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.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại điều 6, 7, 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:

- TAND tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn;
- Chi cục THADS huyện Đình Lập, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Công Chung