

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 16/2023/DS-PT

Ngày 05/01/2023

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 TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân, bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên –Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:

Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 05/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 333/2022/TBTL-TA ngày 22 tháng 11 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 348/2022/QĐ - PT ngày 18/12/2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên C; địa chỉ: thôn 2, xã EM, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Thế S, chức vụ: Phó Giám đốc – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn L – Luật sư thuộc văn phòng Luật sư ĐL, Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: số 40 CT, phường TA, thành phố BT, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958; địa chỉ: Số nhà 02, khu phố 9, phường B, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Võ Thị T1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số nhà 46, đường 185, tổ 26, khu phố 5 phường LB, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh – có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Võ Văn T2, sinh năm 1969; địa chỉ: 94/61 đường 185, Tổ 26, Khu phố 5, phường LB, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

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

+ Bà Võ Thị T1, sinh năm 1965; địa chỉ: Số nhà 46, đường 185, tổ 26, khu phố 5 phường LB, thành phố Đ, thành phố Hồ Chí Minh – có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Trần Văn V, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn 5, xã EM, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk – có đơn xin xét xử vắng mặt.

* Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T.

* Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện M’Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 15/7/2011, Công ty cùng ông Nguyễn Văn T ký kết hợp đồng số 01/2011/HĐCS, về việc giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và tài sản vườn cây cao su giai đoạn 2011-2041 diện tích 13,83 ha đã trồng cây cao su năm 2009 tại đội 3, thôn 5, xã EM. Giá trị vườn cây cao su nhận khoán 1.095.733.066 đồng (gồm tiền cây giống và chi phí chăm sóc, quản lý vườn cây đến ngày 30/6/2011). Đến ngày 30/7/2011, ông T phải thanh toán toàn bộ tiền đầu tư vườn cây nói trên cho Công ty (cây trên đất trở thành vốn đầu tư của ông T), ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị vườn cây. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng từ ngày ký hợp đồng cho đến hết chu kỳ cây cao su ngày 31/12/2041 (01 năm trồng mới, 06 năm chăm sóc và 25 năm khai thác), được gia hạn không quá 5 năm sau khi hết thời gian khai thác kinh doanh để tận thu sản phẩm và thực hiện nghĩa vụ nhận khoán. Hàng năm, ông T phải nộp các khoản nghĩa vụ theo quy định của Công ty.

Ngày 01/11/2011, Công ty và ông T ký kết phụ lục hợp đồng số 01/2011/PL-HĐCS, về việc giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và tài sản vườn cà phê để chuyển đổi trồng cao su giai đoạn 2011 – 2044 diện tích 2,07 ha cây cà phê chè trồng năm 2000 và năm 2007 tại Đội 3 để chuyển đổi sang trồng cây cao su vào năm 2012. Ông T phải tự đầu tư toàn bộ chi phí trồng cao su (phục hoang trồng mới, kiến thiết cơ bản), ông T có trách nhiệm thanh toán tiền khấu hao trị giá vườn cây cà phê chè còn lại là 73.8666.603 đồng trong 10 năm và tiền lãi vốn vườn cây giảm dần theo giá trị khấu hao hằng năm (Thời gian trả khấu hao tiền lãi vốn vườn cây cà phê chè từ ngày 01/11/2011 đến ngày 30/6/2020); tiền chi phí khai hoang còn lại 13.455.000 đồng phải thanh toán từ 01/01/2012 đến 30/6/2012. Khi vườn cây vào kinh doanh, hàng năm ông T phải đóng nghĩa vụ cho Công ty và Nhà nước gồm các khoản chi phí theo phương án khoán và được hưởng toàn bộ sản phẩm tiêu thụ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng từ ngày 01/11/2011 đến ngày 31/12/2044 theo chu kỳ cây cao su và gia hạn tương tự như hợp đồng nói trên.

Hình thức hợp đồng khoán gọn theo quy định tại điều 7 Nghị định 135/2005/NĐ-CP ngày 08/ 11/2005 của Chính phủ và Thông tư 102/2006/TT-BNN ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn hướng dẫn một số điều của Nghị định số 135/2005 ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ.

Từ tháng 7/2011 đến nay, ông T chậm thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước (Công ty phải tự bỏ kinh phí nộp thay cho ông T nợ gốc và lãi chậm nộp tiền thuê cho nhà nước). Công ty đã nhắc nhở hàng năm, cho đến năm 2022 mới hoàn thành nghĩa vụ trả tiền thuê đất nợ gốc 101.333.400đồng, chưa nộp tiền lãi chậm trả; không thực hiện nghĩa vụ thanh toán chi phí quản lý, tiền phân bổ tài sản vườn cây và chi phí phục hoang theo khoản 5, Điều 2 của hợp đồng; khoản 1, 2, Điều 2 của phụ lục hợp đồng.

Từ đầu năm 2018 đến nay, ông T không trực tiếp thực hiện sản xuất, chăm sóc và thực hiện nghĩa vụ giao khoán mà tự giao lại toàn bộ diện tích cho ông Trần

Văn V canh tác không thông báo cho Công ty. Công ty đã thông báo, nhắc nhở nhiều lần nhưng ông T không hợp tác là vi phạm Điều 2 và điểm h khoản 1 Điều 5 (*không được giao đất khoán hoặc đơn phương chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ 3 dưới bất kỳ hình thức nào trước khi có ý kiến chấp thuận của bên A*), thì Công ty (bên A) có quyền quy định tại điểm c khoản 2 Điều 4 “ Khi bên B vi phạm hợp đồng thì bên A căn cứ vào mức độ vi phạm để quyết định bồi thường thiệt hại hoặc hủy bỏ hợp đồng”.

Năm 2017, do ảnh hưởng cơn bão số 12, diện tích cao su bị gãy đổ phải thanh lý khoảng 10,9 ha, diện tích còn lại khoảng 5 ha, tổng số cây 1.882 cây khai thác tận thu không hiệu quả (*biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05/03/2019 của cơ quan chuyên môn của Huyện MĐ*); đến tháng 9/2019 hộ nhận khoán đã tự trồng tái canh khoảng 4,5 ha cao su không báo cáo với công ty. Theo biên bản kiểm tra nhiệm vụ sản xuất quý II/2020 (*hộ nhận khoán không có mặt*), ông Trần Văn V báo cáo bằng lời nói việc ông T đã chỉ đạo ông V chặt phá thanh lý tiếp 600 cây, số cây còn lại đang khai thác tận thu không hiệu quả 1.282 cây, và trồng tiếp gần 3,0 ha cao su không báo cáo công ty. Công ty đã có thông báo đình chỉ. Mặc dù công tác chuyển đổi trồng cao su là không sai với quy hoạch nhưng gây ảnh hưởng đến chu kỳ sản xuất kinh doanh, công tác quy hoạch sử dụng đất lâu dài của công ty.

Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2020, công ty yêu cầu ông T phải trả số tiền còn nợ sau khi đã giảm trừ các khoản chi phí là 933.450.633 đồng. Theo đơn sửa đổi bổ sung khởi kiện ngày 22/10/2020, công ty yêu cầu ông T phải thanh toán các khoản tiền nợ 910.096.055 đồng; Yêu cầu chấm dứt hợp đồng và trả lại vườn cây nhận khoán, thu hồi vườn cây. Công ty sẽ thanh toán cho ông T giá trị vườn cây còn lại trên đất theo phương án giao khoán. Tại phiên toà, công ty yêu cầu ông T phải trả các khoản tiền còn nợ tính đến ngày 31/12/2021, gồm:

- Chi phí phục hoang **13.455.000** đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ 01/01/2014 đến ngày 31/12/2021 mức 10%/năm = **10.764.000** đồng.

- Tiền thuế đất phải nộp cho Nhà nước đã thanh toán xong nợ gốc. Công Ty yêu cầu trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, gồm: **16.981.200** đồng (tính trên nợ gốc 42.453.000 đồng thuế truy thu từ năm 2011 đến năm 2016, thời gian tính lãi từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2021 (1460 ngày) mức lãi 10%/năm); tiền lãi của tiền thuê đất chậm nộp **6.857.160** đồng (tính trên nợ gốc 35.030.400 đồng từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2020 mức lãi 10%/năm)

- Tiền nợ gốc quản lý phí còn nợ (QLP) 741.786.000 đồng (bao gồm: từ năm 2011 đến năm 2019: 4.200.000đồng/ha x 15,9ha x 8năm = 534.240.000 đồng từ năm 2020 đến nay 4.700.000đồng/ha x 15,9ha x 2 năm = 149.460.000 đồng). Sau khi trừ các khoản gồm: Giảm 33.390.000đồng (50% tiền QLP năm 2017 do thiên tai ảnh hưởng tới cây trồng), giảm 33.883.500đồng QLP năm 2011(tiền QLP 06 tháng ông T đã nộp khi ký hợp đồng); 41.600.000 đồng hỗ trợ mua cây giống trồng dặm năm 2012. Còn lại ông T phải trả **632.912.500** đồng.

Lãi chậm nộp tiền quản lý phí tạm tính đến ngày 31/12/2021 mức lãi 10%/năm = 269.001.600 đồng, Công ty đồng ý hỗ trợ giảm trừ 1/2 tiền lãi do sản xuất không đạt chỉ tiêu, còn lại ông T phải trả tiền lãi **134.500.800** đồng.

- Tiền phân bổ tài sản vườn cây chưa thanh toán **73.866.560** đồng (mỗi năm nộp 7.386.600đồng) và tiền lãi phát sinh của số tiền còn lại theo từng năm tại điểm a điều 2 phụ lục hợp đồng theo mức lãi phân bổ tính từ ngày 01/11/2011 đến ngày 30/11/2021 là **30.314.829** đồng và tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ chậm nộp trên nợ gốc phân bổ theo từng năm tính đến ngày 31/12/2021 mức 10%/năm = **38.410.624** đồng.

Các khoản tiền gốc và lãi nói trên đều có bảng kê chi tiết kèm theo. Tổng số tiền ông T phải trả: **958.062.673** đồng.

Do ông T vi phạm nghĩa vụ nộp tiền trong thời gian dài và giao vườn cây cho người khác quản lý, gây khó khăn trong việc thực hiện những nội dung đã cam kết trong hợp đồng. Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao khoán theo Hợp đồng và phụ lục hợp đồng nêu trên. Công ty yêu cầu ông T, bà Võ Thị T1, ông Trần Văn V phải giao lại toàn bộ diện tích đất nhận khoán. Công ty sẽ có trách nhiệm trả lại trị giá vườn cây đã giao khoán theo giá trị cây cao su trên đất. Công ty không có trách nhiệm thanh toán các loại cây lâu năm do hộ nhận khoán trồng trên đất không có trong hợp đồng, bởi vì trong hợp đồng đã ghi rõ chỉ được trồng cây xen canh phụ trợ dưới tán cây trong năm đầu. Hộ nhận khoán đã vi phạm nghĩa vụ theo điểm a khoản 1 Điều 5 của hợp đồng.

Ông Nguyễn Công T4 do ông T tự đưa tên vào hợp đồng, ông T4 không có mặt và không tham gia ký hợp đồng. Ông T không thuộc đối tượng được nhận khoán theo quy định của Nghị định 135/2005/ND-CP ngày 08/11/2005, nhưng do nhu cầu thực tế phục vụ nhu cầu phát triển công ty, nên hai bên thỏa thuận với nhau ký hợp đồng giao khoán đất.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông T ký hợp đồng và nhận bàn giao vườn cây cùng ngày 15/7/2011. Sau khi nhận vườn cây khoảng 06 tháng, ông T có đơn xin xem xét chất lượng vườn cao su đã nhận khoán. Ngày 09/01/2012 (do lỗi đánh máy nên biên bản ghi nhầm là ngày 09/01/2011), Hội đồng đánh giá chất lượng vườn cây cao su đã kiểm tra thực địa, tiến hành họp và thống nhất kết luận số cây cao su không có khả năng phục hồi, cần phải trồng lại là 1.338 cây (tương đương với 2.41 ha); Số cây chết đã trồng dặm năm 2011 là 1.900 cây (tương đương với 3,42 ha). Qua nội dung cuộc họp thể hiện: *“3.2 Chủ hộ nhận khoán tự chủ động, có biện pháp khắc phục số cây không có hiệu quả, phải xử lý trồng lại qua kiểm tra: Có phương án cụ thể việc xử lý trồng lại; Lập dự toán chi phí xử lý trồng lại, chăm sóc số cây bị hư hỏng. 3.3 Đề xuất Công ty TNHH MTV C hỗ trợ tài chính để xử lý trồng dặm.”*

Sau cuộc họp, ngày 11/01/2012, ông T có đơn xin hỗ trợ chi phí để ông T trồng lại vườn cây cao su là 288.000.000 đồng nhưng không thể hiện cụ thể từng khoản tiền, không lập dự toán chi phí, không xác định được nguyên nhân thiệt hại. Sau khi kiểm tra việc trồng dặm theo thực tế, ngày 26/4/2012, Công ty thống nhất hỗ trợ cho ông T 41.600.000 đồng tiền cây giống (tương đương với 1.300 cây) giảm trừ vào tiền chi phí quản lý mà ông T phải nộp hàng năm cho Công ty. Việc hỗ trợ, giảm trừ chi phí đã thực hiện cho ông T từ năm 2012. Quá trình nhận khoán, ông T không phối hợp báo cáo các vấn đề liên quan đến vườn cây, do đó

mọi vấn đề phát sinh không có trong thỏa thuận của hợp đồng Công ty không chịu trách nhiệm.

Việc ông T đầu tư bị thua lỗ không có căn cứ để xác định và cũng không phải do công ty gây ra. Những khoản tiền công ty yêu cầu đều căn cứ vào phương án giao khoán đã được Tổng công ty phê duyệt và phân bổ cho từng diện tích cụ thể, hộ nhận khoán đã nhận được phương án và biết rõ khoản tiền này mới đồng ý ký hợp đồng khoán. Các hộ nhận khoán đều thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp các khoản phí theo phương án giao khoán, riêng hộ ông T không thực hiện.

Ông T yêu cầu Công ty phải bồi thường là không có cơ sở và không có trong thỏa thuận của hợp đồng. Việc trông coi bảo vệ vườn cây là trách nhiệm của hộ nhận khoán, công ty chỉ hỗ trợ kỹ thuật trồng và chăm sóc vườn cây cao su khi hộ nhận khoán đề nghị, lỗi gây ra thiệt hại về cây cao su không phải do Công ty, Công ty chỉ đồng ý hỗ trợ tiền cây giống cho ông T để trồng dặm đối với 1.300 cây phù hợp với mật độ trồng dặm với giá 41.000.000đồng, khoản tiền này đã được trừ vào chi phí quản lý. Do đó Công ty không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

*** Quá trình tham gia tố tụng, bà Võ Thị T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, của người liên quan ông V; đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:**

Ông T có giao kết hợp đồng số 01/2011/HĐCS về việc giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và tài sản vườn cây cao su giai đoạn 2011-2041 với diện tích 13,83 ha đã trồng cây cao su trồng năm 2009 tại Đội 3 thôn 5, xã EM và Phụ lục hợp đồng số 01/2011/PL-HĐCS ngày 01/11/2011, về giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và tài sản vườn cà phê để chuyển đổi trồng cao su giai đoạn 2011 – 2044 diện tích 2,07 ha cây cà phê chè trồng năm 2000 và năm 2007 tại Đội 3 để chuyển đổi sang trồng cây cao su vào năm 2012. Ông T4 là người trong gia đình nhưng không trực tiếp có mặt và không tham gia giao kết hợp đồng với công ty.

Ông T đã thực hiện và thanh toán các khoản chi phí đã đầu tư vào vườn cây cho công ty là 1.095.733.066 đồng và tiền thuế đất nộp cho Ngân sách Nhà nước đã nộp tính đến ngày 26/5/2022, tổng cộng 101.333.400 đồng.

Ông T chỉ chấp nhận trả 73.866.560 đồng tiền phân bổ tài sản vườn cây cho Công ty. Lý do việc chậm thực hiện nghĩa vụ do chất lượng vườn cây giao khoán không tốt, bị hư hỏng gãy đổ nhiều, ông T phải bỏ ra rất nhiều chi phí để khắc phục và đầu tư. Năm 2017, do ảnh hưởng bão, cây cao su bị gãy đổ. Trong quá trình nhận khoán, Công ty không hỗ trợ cho ông T, mặc dù ông T đã nhiều lần làm đơn đề nghị. Do đó, việc đầu tư của ông T vào vườn cây nhận khoán bị thua lỗ. Ông T chỉ ủy quyền cho bà T1 giải quyết công việc, ông V làm thuê cho ông T, trực tiếp trông coi và thuê nhân công chăm sóc phát triển vườn cây. Từ khi nhận khoán đến nay, ông T đã bỏ tiền ra đầu tư, khắc phục thiệt hại khoảng 6 tỷ đồng (chưa cung cấp tài liệu chứng cứ), chưa thu lợi gì từ vườn cây nhận khoán nói trên.

Ông T không chấp nhận các yêu cầu còn lại của Công ty vì ông T đã bỏ tiền ra mua vườn cây, vườn cây là tài sản của ông T, Công ty không bảo vệ quản lý trông coi vườn cây, do đó ông T không có nghĩa vụ nộp các khoản chi phí khác

cho công ty, đồng thời các khoản tiền công ty yêu cầu không có ghi cụ thể trong hợp đồng nên ông T không đồng ý trả.

Ngày 09/6/2022, ông Nguyễn Văn T nộp đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Công ty TNHH NTV C phải bồi thường thiệt hại theo hợp đồng cho ông T theo biên bản họp Hội đồng đánh giá chất lượng vườn cây ngày 09/01/2011 của Công ty số tiền là 1.376.462.000đồng, bao gồm 461.903.385 đồng tiền giá trị thiệt hại cây sao su và 914.562.000 đồng tiền lãi chậm thanh toán từ năm 2011 theo lãi suất 1,5%/tháng. Thiệt hại cụ thể như sau:

- 1.338 cây gây đổ tương đương với 2,41ha x mật độ 550cây/ha.
- 1.900 cây chết đã trồng dặm năm 2011, tương đương với 3,42ha.

Tổng diện tích thiệt hại là 5,83ha x 79.228.711đồng/ha = 461.903.385 đồng. Lý do yêu cầu bồi thường: Quá trình giao khoán, do Công ty quản lý, chăm sóc vườn cây không tốt dẫn đến cây bị hư hỏng, gãy đổ. Ông T đã tự bỏ chi phí trồng, chăm sóc, trông coi. Vì vậy Công ty phải có nghĩa vụ trả cho ông T khoản tiền này và tiền lãi phát sinh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 275, 278, 208, 352, 353, 357, khoản 2 Điều 468, các Điều 483, 484, 485, 486 488, 490, 492, 493 và điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 2, 7, 8, 9, 10, 12 của Nghị định 135/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ; Thông tư 102/2006/TT-BNN ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn hướng dẫn một số điều của Nghị định số 135/2005 ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ.

- Căn cứ Điều 147 BLTTDS, Điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên C số tiền 958.062.673đồng (*Chín trăm năm mươi tám triệu không trăm sáu mươi hai ngàn sáu trăm bảy mươi ba đồng*). Trong đó:

+ Chi phí phục hoang 13.445.000đồng và tiền lãi 10.649.725 đồng tạm tính đến ngày 30/11/2021.

+ Tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ nộp tiền thuê đất 23.838.360 đồng .

+ Tiền thu quản lý phí 632.912.500đồng và tiền lãi 134.500.800đồng (tạm tính đến ngày 30/11/2021)

+ Tiền phân bổ tài sản vườn cây 73.866.560 đồng và tiền lãi từ ngày 01/11/2011 đến ngày 30/11/2021 là 30.314.829 đồng, tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ chậm nộp trên nợ gốc tạm tính đến ngày 31/12/2021 mức 10%/năm = 38.410.624 đồng.

- Chấm dứt hợp đồng số 01/2011/HĐCS ngày 15/7/2011, về việc giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và tài sản vườn cây cao su giai đoạn 2011-2041 và phụ lục hợp đồng số 01/2011/PL-HĐCS ngày 01/11/2011 giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và tài sản vườn cà phê để chuyển đổi trồng cao su giai đoạn 2011 – 2044. Ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị T1 và ông Trần Văn V có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất và các loại cây trồng trên đất đã nhận khoán theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2021, (có bản vẽ tọa độ điểm và chiều dài các cạnh cụ thể kèm theo). Cụ thể:

+ Diện tích là 10.383,4 m² nằm trong thửa 52 tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại đội 3, thôn 2 (thôn 5 cũ), xã EM, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí: Phía Đông và phía Nam giáp đường đất, phía Tây và phía Bắc giáp đất trồng cao su còn lại của thửa 52. Tài sản trên đất gồm: Diện tích 6.301,7m² trồng cây cao su từ tháng 9 năm 2021; Diện tích 1.453,3m² sử dụng làm nhà cấp 4, công trình phụ trợ mái che, bếp, giếng nước xây dựng năm 2011, cây ăn trái, gồm: 40 cây bơ trồng năm 2011, 02 cây măng cầu trồng năm 2015, 8 trụ tiêu trồng năm 2011, 15 cây chuối, 01 cây cóc trồng năm 2011, 02 cây chanh trồng năm 2011.

+ Diện tích 155.484,1 m² nằm trong thửa 52 tờ bản đồ số 50 và thửa 69 tờ bản đồ 51, tọa lạc tại đội 3, thôn 2 (thôn 5 cũ), xã EM, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí: phía Đông, Tây, Nam, Bắc đều giáp đường đất (có bản vẽ tọa độ điểm và chiều dài các cạnh cụ thể kèm theo). Tài sản trên đất gồm: Diện tích 24.168,7m² trồng cây cao su từ tháng 9 năm 2009; Diện tích 59.147m² trồng cây cao su từ tháng 9 năm 2019; Diện tích 64.384m² trồng cây cao su từ tháng 9 năm 2020; Diện tích 7.784,4m² trồng cây cao su từ tháng 9 năm 2021.

- Công ty TNHH MTV C có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông T 1.072.428.289đồng. Được khấu trừ vào tiền ông T phải có nghĩa vụ trả cho công ty 958.062.673đồng. Công ty còn phải thanh toán cho ông T 114.365.616đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS năm 2015.

[2] Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về yêu cầu Công ty TNHH MTV C bồi thường thiệt hại theo hợp đồng 1.376.462.000 đồng.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2022 ông Nguyễn Văn T kháng cáo với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

Ngày 05/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm vì:

- Đối với tiền quản lý phí, tại hợp đồng giao khoán và phụ lục hợp đồng không quy định cụ thể, tại phương án giao khoán không nêu cụ thể là những khoản tiền nào, ông T không đồng ý với khoản tiền này nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải nộp khoản tiền này là không có căn cứ.

- Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty phải chịu 30% tỉ lệ giá trị các cây trồng không đúng mục đích là chưa khách quan, cần phải xác định tỉ lệ 50%.

- Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu 5.718.280.000 đồng là không đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Kiểm sát viên giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu phản tố của bị đơn thể hiện các bên tranh chấp các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng số 01/2011/HĐCS ngày 15/7/2011 về việc giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và tài sản vườn cây cao su giai đoạn 2011 – 2041 và Phụ lục hợp đồng số 01/2011/PL HĐCS ngày 01/11/2011 về việc giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và tài sản trên giai đoạn 2011 – 2044. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết, xác định quan hệ pháp luật Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung:

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 15/7/2011, Công ty TNHH MTV C cùng ông Nguyễn Văn T ký kết hợp đồng số 01/2011/HĐCS, về việc giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và tài sản vườn cây cao su giai đoạn 2011-2041 diện tích 13,83 ha đã trồng cây cao su năm 2009 tại đội 3, thôn 5, xã EM. Giá trị vườn cây cao su nhận khoán 1.095.733.066 đồng. Thời hạn thanh toán từ 15/7/2011 đến hết ngày 30/7/2011, ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán khoản tiền này cho Công ty. Ngày 01/11/2011, Công ty TNHH MTV C và ông T ký kết phụ lục hợp đồng số 01/2011/PL-HĐCS, về việc giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp và tài sản vườn cà phê để chuyển đổi trồng cao su giai đoạn 2011 – 2044 diện tích 2,07 ha cây cà phê chè trồng năm 2000 và năm 2007 tại Đội 3 để chuyển đổi sang trồng cây cao su vào năm 2012.

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV C yêu cầu ông T phải trả cho công ty tiền quản lý phí, Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung hợp đồng số 01/2011/HĐCS ngày 15/7/2011 và nội dung Phụ lục hợp đồng số 01/2011/PL-HĐCS ngày 01/11/2011 không quy định cụ thể về việc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ phải nộp tiền thuế đất cho Nhà nước, không quy định cụ thể về tiền quản lý phí. Các bên giao kết hợp đồng dựa trên cơ sở Bộ luật Dân sự 2005 và Nghị

định 135/2005/NĐ-CP, ngày 08/11/2005 của Chính phủ về việc giao khoán; tại điểm b khoản 1 Điều 10 của Nghị định chỉ quy định bên nhận khoán có nghĩa vụ thanh toán các chi phí sản xuất, dịch vụ cho bên giao khoán theo hợp đồng đã ký kết. Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cho rằng cơ sở thu chi phí quản lý được thiết lập trong dự toán định mức kinh tế kỹ thuật, được cấp có thẩm quyền phê duyệt, dựa vào Dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại QĐ số 07/QĐ-HĐTV ngày 11/01/2012 của Hội đồng thành viên Tổng công ty cà phê Việt Nam và dựa vào văn bản số 9136/UBND-NN&MT của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc trả lời ý kiến của công dân về việc thực hiện nghĩa vụ nhận khoán trên diện tích giao khoán. Tuy nhiên, khi giao kết hợp đồng, Công ty không nhắc lại, không thể hiện rõ các nội dung này trong hợp đồng giao khoán và phụ lục hợp đồng là thiếu sót; vì vậy, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng không có căn cứ để tính toán chi phí quản lý phí cho Công ty là không phù hợp, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrăk.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt việc giao khoán theo hợp đồng số 01/2011/HĐCS ngày 15/7/2011 và nội dung Phụ lục hợp đồng số 01/2011/PL-HĐCS ngày 01/11/2011, xét thấy:

Ông Nguyễn Văn T không thuộc đối tượng được nhận khoán theo quy định tại khoản 2 Điều 2 Nghị định 135/2005/NĐ-CP, ngày 08/11/2005 của Chính phủ về việc giao khoán trong các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh.

Quá trình sử dụng đất, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2021 thể hiện trên đất nhận khoán bị đơn đã tự trồng 40 cây bơ, 02 cây măng cầu, 08 trụ tiêu, 15 cây chuối, 01 cây cóc, 02 cây chanh và một số cây trồng trên đất như nhà cấp 4, mái che, giếng nước, chuồng bò và hàng rào sắt xung quanh nhà. Như vậy, bị đơn đã tự trồng các loại cây lâu năm không phù hợp với quy hoạch và mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 của hợp đồng.

Tại phần III Thông tư 102/2006/TN-BNN ngày 13/11/2006, hướng dẫn một số điều của Nghị định 135/2005/NĐ-CP quy định:

“Đối với diện tích đất đã giao khoán cho bên nhận khoán theo Nghị định số 01/CP nhưng không phải là đối tượng quy định của Nghị định 135 thì giải quyết như sau:

2.1 Thu hồi toàn bộ diện tích đất đã giao khoán đối với các trường hợp sau:

a. Bên nhận khoán không thực hiện đúng hợp đồng đã ký, sử dụng đất sai mục đích;

...”

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán, đồng thời buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ diện tích nhận khoán trên thực tế là có căn cứ.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại:

Xét thấy, thời điểm xác định cây cao su bị hư hỏng gãy đổ sau khi ký hợp đồng và bàn giao đất cho bị đơn 6 tháng. Trong thời gian 06 tháng này, bị đơn trực

tiếp quản lý, chăm sóc, trông coi và bảo vệ vườn cây. Nguyên nhân cây bị hỏng, gãy đổ chưa có kết luận của cơ quan chuyên môn nhưng hai bên đều thừa nhận do sâu bệnh, thời tiết gió bão làm gãy đổ, không xác định chính xác thời gian cây thiệt hại hư hỏng trước hay sau khi ký hợp đồng. Bị đơn không chứng minh được lỗi gây ra thiệt hại về cây cao su do nguyên đơn gây ra. Việc bị đơn cho rằng thiệt hại trên hoàn do lỗi của nguyên đơn không trông coi, chăm sóc và quản lý là không có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích theo thực tế hiện trạng sử dụng hiện nay gồm 02 thửa, trong đó có diện tích là 10.383,4 m² nằm trong thửa 52 tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại đội 3, thôn 2 (thôn 5 cũ), xã EM, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có phía Đông và phía Nam giáp đường đất, phía Tây và phía Bắc giáp đất trồng cao su còn lại của thửa 52 (có bản vẽ tọa độ điểm và chiều dài các cạnh cụ thể kèm theo). Tài sản trên đất gồm: Diện tích 6.301,7m² trồng cây cao su từ tháng 9 năm 2021; diện tích 2.628,4m² ông V trồng ngô (khi định giá ông V đã thu hoạch); 1.453,3m² sử dụng làm nhà cấp 4, công trình phụ trợ giếng nước, nhà bếp, mái che, chuồng bò và một số cây ăn trái lâu năm.

Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm, khi tuyên bố chấm dứt hợp đồng giữa Công ty với ông Nguyễn Văn T, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị T1 và ông Trần Văn V có nghĩa vụ phải trả lại diện tích đất và các loại cây trên đất đã nhận khoán theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, trong đó có diện tích đất 10.383,4 m² nằm trong thửa 52 tờ bản đồ số 50; gồm diện tích 6.301,7m² trồng cây cao su từ tháng 9 năm 2021 và diện tích 1.453,3m² sử dụng làm nhà cấp 4, công trình phụ trợ mái che, bếp, giếng nước xây dựng năm 2011. Như vậy là đã thể hiện thiếu diện tích 2.628,4m² ông V trồng ngô theo như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ. Đây là thiếu sót mà Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm không thể hiện hệ thống đường dây điện mắc vào rẫy, ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết khoảng gần 500 cây Sưa; quá trình điều tra tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn vắng mặt nên không thể tiến hành đối chất làm rõ vấn đề này. Xét thấy đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, nên cấp phúc thẩm không thể sửa án sơ thẩm, sẽ tước đi quyền kháng cáo của các đương sự.

Quá trình nhận khoán vườn cây cao su, Tòa án xác định quá trình ông T nhận khoán vườn cao su, ông V đã trồng khoảng gần 500 cây Sưa sau khi nhận khoán. Mặc dù các cây Sưa được trồng trên hàng rào bờ lô, khi trồng cây thì ông V không báo lại với Công ty, phần này cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí và các chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 05/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

[1] Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk thụ lý, giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Về án phí và các chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được giải quyết lại khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M'Đrăk;
- Chi cục THA huyện MĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Đình Triết