

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUYỀN QUANG, TỈNH TUYỀN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Lý Thị Nhân

2. Ông Hà Hữu Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thị Thuý Tình – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hoàng A – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại Trụ Sở Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 104/2023/TLST-DS ngày 17/10/2023 về "Tranh chấp hợp đồng giao khoán đất trồng chè", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2024/QĐXXST-DS ngày 09/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2024/QĐST-DS ngày 31/7/2024, giữa:

* *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần C2

Địa chỉ: Thôn L, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang C, chức vụ: Giám đốc

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Hoàng Thị T - Nhân viên

* *Bị đơn:* Ông Bùi Nguyên T1

Địa chỉ: Tổ dân phố F, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

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

- Ông Hoàng Quốc T2, sinh năm 1976.

- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố F, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Bà T có mặt tại phiên tòa. Ông T1, ông T2, bà T3 vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn Công ty cổ phần C2 và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Công ty cổ phần C2 L tiền thân là Xưởng chè tháng 10 thuộc Công ty C2, sau chuyển thành Công ty C2, là doanh nghiệp Nhà nước, được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Căn cứ Quyết định số 400/QĐ-UB ngày 11 tháng 04 năm 2000 của UBND tỉnh T về việc tách phân xưởng chè tháng 10 trực thuộc Công ty C2, thành lập doanh nghiệp nhà nước Công ty C2; Căn cứ Nghị định số 01/NĐ-CP ngày 04/01/1995 của Thủ tướng

Chính phủ về việc giao khoán đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy hải sản trong các doanh nghiệp Nhà nước và Thông tư liên bộ số 02/TT-LB ngày 10/01/1996 của Bộ N và Bộ T5 hướng dẫn lập và sử dụng các quỹ trong giao khoán đất. Ngày 20 tháng 10 năm 2003 Công ty C2 đã ký hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số: 22/HĐK-TP-19 với ông Bùi Nguyên T1 gồm 02 thửa, thửa số 1 là thửa số 02 có diện tích là 3.300 m²; thửa số 2 là thửa số 03 có diện tích là 5.280 m²; cả thửa đều từ bản đồ số 22. Vị trí các thửa đất trên nằm ở xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Căn cứ Quyết định số 591/QĐ-CT ngày 04/03/2009 về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty C2 L thành Công ty cổ phần; Ngày 18 tháng 6 năm 2013 UBND tỉnh Tuyên Quang ban hành quyết định 198/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần C2 tại xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang), trong đó có diện tích đất nhận khoán của ông T1 gồm 02 thửa: thửa số 01 là thửa số 440 có diện tích là 3.360 m²; thửa số 02 là thửa số 437 có diện tích là 5.961m² (thông tin trên Biểu số 02 về Danh sách thửa đất cho thuê theo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Quyết định 198/QĐ-UBND), ứng với bản đồ địa chính của Công ty L1 là: thửa số 13 có diện tích là 3.359,8 m² ; thửa số 14 có diện tích là 5.960,8 m² ; cả 2 thửa đều thuộc tờ bản đồ số 18. Vị trí các thửa đất hiện tại nằm ở thôn B xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Sau khi được Nhà nước cho thuê đất, Công ty cổ phần C2 tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình nhưng ông Bùi Nguyên T1 không thực hiện đúng theo nội dung hợp đồng đã ký kết từ trước, cụ thể như sau:

Ông Bùi Nguyên T1 không bán sản phẩm chè búp tươi vào công ty từ nhiều năm nay.

Ông Bùi Nguyên T1 không thực hiện chỉ đạo của Công ty về quy trình kỹ thuật chăm sóc thu hái chè, cụ thể là không tham gia sản xuất chè an toàn trong nhiều năm nay.

Căn cứ hợp đồng giao, nhận khoán đất trồng chè số 22/HĐK-TP-19 ký với ông Bùi Nguyên T1, ông T1 đã vi phạm các điều khoản sau của hợp đồng:

1. Vi phạm điểm d, khoản 2 điều 3 (*tự ý bán sản phẩm chè búp tươi được canh tác trên diện tích đất của Công ty đang quản lý*).

2. Vi phạm điểm f, khoản 2 điều 3 (*không thực hiện chỉ đạo của Công ty về quy trình kỹ thuật chăm sóc thu hái chè, cụ thể là không tham gia sản xuất chè an toàn*).

Từ khoảng năm 2004, ông Hoàng Quốc T2 là người canh tác và sử dụng đất tại 02 thửa: thửa số 01 là thửa số 440 có diện tích là 3.360 m²; thửa số 02 là thửa số 437 có diện tích là 5.961m² (thông tin trên Biểu số 02 về Danh sách thửa đất cho thuê theo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Quyết định 198/QĐ-UBND), ứng với bản đồ địa chính của Công ty L1 là: thửa số 13 có diện tích là 3.359,8 m² ; thửa số 14 có diện tích là 5.960,8 m² ; cả 2 thửa đều thuộc tờ bản đồ số 18. Công ty cổ phần C2 đã yêu cầu ông T2 cung cấp giấy tờ, văn bản chứng minh quyền sử dụng đất trên đất của công ty nhưng ông T2 không phối hợp với Công ty. Hơn nữa trong nhiều năm qua, ông T2 không bán chè búp tươi vào công ty, không tham gia chương trình sản xuất chè an toàn, mặc dù được nhắc nhở nhiều lần nhưng ông T2 vẫn cố tình không hợp tác gây khó khăn cho công tác quản lý của đội cũng như của Công ty.

Công ty xác định ông T2 đã chiếm hữu và sử dụng trái phép đất của công ty.

Theo hiện trạng, tài sản trên đất tại 02 thửa: thửa số 01 là thửa số 440 có diện tích là 3.360 m²; thửa số 02 là thửa số 437 có diện tích là 5.961m² (thông tin trên Biểu số 02 theo Quyết định 198/QĐ-UBND) hiện nay chỉ có cây chè và cây che bóng mát, ngoài ra không có tài sản gì khác.

Vậy Công ty cổ phần chè Mỹ Lâm đề nghị tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Chấm dứt hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 22/HĐK-TP-19 giữa Công ty C2 với ông Bùi Nguyên T1 do ông T1 đã vi phạm Hợp đồng.

2. Yêu cầu ông Hoàng Quốc T2 dừng mọi hoạt động canh tác và sử dụng đất trái phép trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng tại 02 thửa: thửa số 01 là thửa số 440 có diện tích là 3.360 m²; thửa số 02 là thửa số 437 có diện tích là 5.961m² (thông tin trên Biểu số 02 về Danh sách thửa đất cho thuê theo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Quyết định 198/QĐ-UBND), ứng với bản đồ địa chính của Công ty L1 là: thửa số 13 có diện tích là 3.359,8 m² ; thửa số 14 có diện tích là 5.960,8 m² ; cả 2 thửa đều thuộc tờ bản đồ số 18, Vị trí các thửa đất trên nằm ở xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang để Công ty tiếp tục thực hiện kế hoạch sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh.

3. Yêu cầu ông Bùi Nguyên T1 nộp tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác theo quy định của nhà nước tính thời điểm ông T1 trả lại đất cho Công ty.

Sau khi ông Hoàng Quốc T2 và bà Nguyễn Thị T3 trả lại đất cho Công ty, Công ty chúng tôi sẽ đền bù tài sản trên đất là cây chè cho vợ chồng ông T2, bà T3 theo đơn giá quy định của Nhà nước.

* Bị đơn ông Bùi Nguyên T1 không đến Tòa án tham gia tố tụng mặc dù đã được Tòa án nhiều lần triệu tập hợp lệ (bằng hình thức gửi báo phát qua đường bưu điện, niêm yết các văn bản theo quy định của pháp luật...), không có ý kiến bằng văn bản gửi và cũng không giao nộp tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án. Tòa án tiến hành xác minh thu thập chứng cứ tại chính quyền địa phương thể hiện: Công dân Bùi Nguyên T1, hiện tại, ông T1 không có mặt tại địa phương, theo thông tin dữ liệu nay không có ai tên Bùi Nguyên T1 trước đây là thôn T, nay là tổ F, phường M, thành phố T.

* Tại đơn trình bày, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Ông Hoàng Quốc T2 trình bày: Năm 2004 ông Bùi Nguyên T1 có chuyển nhượng cho gia đình ông mảnh đất và gia đình ông đã trồng chè từ năm 2004 có xác nhận của đội trưởng đội sản xuất đến nay đã được 19 năm, gia đình không có tranh chấp với ai. Nay Công ty cổ phần C2 khởi kiện gia đình ông dựa vào Quyết định 198 cho rằng mảnh đất đó gia đình ông đã bị thu hồi nhưng gia đình ông không nhận được bất kỳ thông báo nào, từ đó đến nay gia đình ông dựa vào mảnh đất đó để sinh sống, hiện nay quyết định 198 đưa lên bàn cân pháp lý và gia đình ông chưa có bất kỳ hợp đồng nào với công ty cổ phần C2. Vậy ông đề nghị Tòa án trả lại đơn khởi kiện, hủy thanh lý vụ án số 104/2023/TLST-DS về việc tranh chấp hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè.

Tòa án đã tiến hành xác minh trực tiếp với bà Bùi Thị M cho biết: Trước đây bà là đội trưởng đội tiên phong 19 thuộc xí nghiệp chè nông công nghiệp Chè tháng 10 từ năm 1998, đến năm 2013 bà chuyển đội 17. Trong quãng thời gian bà làm đội trưởng đội tiên phong A1 thì bà xác nhận có ông Bùi Nguyên T1 ký hợp đồng giao

khoán với Công ty chè Mỹ L lúc đó là thôn T (thôn T nay là tổ F, phường M, thành phố T), khi đó bà làm đội trưởng các hộ khoán đều thực hiện tốt. Sau đến năm 2013 bà chuyển đội nên việc ông T1 thực hiện theo hợp đồng giao khoán giữa Công ty C2 với ông T1 như thế nào có vi phạm hợp đồng hay không bà không nắm được.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang đã thông báo và tiến hành phiên kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữ nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng bị đơn vắng mặt. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng giao khoán đất trồng chè và xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng. Ông T2 và bà T3 đề nghị giải quyết vụ án phải có mặt của bị đơn.

* Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất có tranh chấp trong vụ án, định giá tài sản trên đất, kết quả như sau:

Diện tích đất tranh chấp theo “Mảnh trích đo hiện trạng thửa đất để giải quyết tranh chấp Hợp đồng giao khoán đất giữa Công ty cổ phần C2 và ông Bùi Nguyên T1, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quốc T2 và bà Nguyễn Thị T3, tại địa chỉ thửa đất thôn B, xã K, thành phố T (do Trung tâm điều tra thiết kế quy hoạch nông lâm nghiệp đo đạc), xác định hiện trạng thửa đất thửa số 14 đo đạc thực tế có diện tích 5.947,4m²; thửa số 13 đo đạc thực tế có diện tích 3.349,7m².

Theo kết luận của Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự: Giá trị tài sản trên đất.

Đối với cây chè: Cây chè tại thửa 13; 58 tuổi; năng suất 9,4 tấn, 3.349,7m²; đơn giá 1.000.000đ/100m² = 33.497.000đ; Cây chè tại thửa 14; 9 tuổi; năng suất 13,2 tấn, 50m²; đơn giá 1.620.000đ/100m² = 810.000đ, 21 tuổi; năng suất 17,7 tấn, 2.000m²; đơn giá 1.200.000đ/100m² = 24.000.000đ; 58 tuổi; năng suất 8,4 tấn, 3.897,4m²; đơn giá 1.000.000đ/100m² = 38.974.000đ. Tổng cộng đối với cây chè là: 97.281.000đ.

Đối với các cây trồng khác: Bưởi đường kính tán dưới 0,5m; số lượng 215 cây, tại thửa 13 gồm 113 cây, tại thửa 14 gồm 102 cây, đơn giá 154.000đ, thửa 13 thành tiền là 17.402.000đ; thửa 14 thành tiền là 15.708.000đ. Tổng cộng thửa 13 và 14 là 33.110.000 đồng. Nhãn (cành, chiết, ghép) đường kính tán nhỏ hơn 0,5m số lượng 09 cây; tại thửa 14 gồm 09 cây, đơn giá 159.000đ, thành tiền là 1.431.000 đồng; Xoan đường kính thân nhỏ hơn hoặc bằng 5cm (1-2 năm): số lượng 19 cây tại thửa 13 gồm 05 cây, tại thửa 14 gồm 14 cây, đơn giá 24.500đ, thửa 13 thành tiền là 465.500đ; thửa 14 thành tiền là 122.500đ. Tổng cộng thửa 13 và 14 là 343.000 đồng. Xoan đường kính thân từ 6 đến 10cm, số lượng 5 cây tại thửa 13 gồm 03 cây, tại thửa 14 gồm 2 cây, đơn giá 27.000đ, thửa 13 thành tiền là 81.000đ; thửa 14 thành tiền là 54.000đ. Tổng cộng thửa 13 và 14 là 135.000 đồng. Xoan đường kính thân từ 21 đến 30cm số lượng 8 cây tại thửa 13 gồm 05 cây, tại thửa 14 gồm 03 cây, đơn giá 80.000đ, thửa 13 thành tiền là 404.000đ; thửa 14 thành tiền là 242.400đ. Tổng cộng thửa 13 và 14 là 646.400 đồng. Gõ tạp đường kính thân từ 6 đến 10 cm. số lượng 6 cây tại thửa 13 gồm 04 cây, tại thửa 14 gồm 02 cây, đơn giá 27.000đ, thửa 13 thành tiền là 108.000đ; thửa 14 thành tiền là 54.000đ. Tổng cộng thửa 13 và 14 là 162.000 đồng. Gõ tạp đường kính thân từ 11 đến 20 cm số lượng 07 cây tại thửa 13 gồm 02 cây, tại thửa 14 gồm 05 cây, đơn giá 19.900đ, thửa 13 thành tiền là 39.800đ; thửa 14 thành tiền là 99.500đ. Tổng cộng thửa 13 và 14 là 139.300 đồng

Tổng cộng đối với cây trồng khác: 36.089.200 đồng (Ba mươi chín triệu không trăm tám mươi chín nghìn hai trăm đồng).

Tổng cộng giá trị tài sản định giá là 133.370.200 đồng (Một trăm ba mươi ba triệu ba trăm bảy mươi nghìn hai trăm đồng)

Tại phiên tòa: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn công ty cổ phần C2 L bà Hoàng Thị T đề nghị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng giao khoán. Bà Hoàng Thị T trình bày thêm: Khoảng năm 2013, công ty cổ phần C2 biết được việc từ năm 2004 vợ chồng ông T2 bà T3 trực tiếp canh tác và sử dụng toàn bộ lô chè của ông Bùi Nguyên T1 đã nhận khoán ký kết hợp đồng với Công ty ngày 20/10/2003. Sau khi ông T2 và bà T3 canh tác cũng không bán sản phẩm chè búp tươi vào Công ty và không tham gia sản xuất chè an toàn cũng không đóng tiền thuê đất cho công ty, mặc dù được Công ty cổ phần C2 (thông qua đội trưởng đội sản xuất) nhắc nhở nhiều lần nhưng ông bà Tuấn T4 vẫn cố tình không hợp tác gây khó khăn cho công tác quản lý của đội chè cũng như của Công ty, tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải đóng các loại tiền thuê đất và xác định giá trị vườn chè ông T2 bà T4 sử dụng canh tác từ thời điểm năm 2004 cho đến nay, đại diện nguyên đơn nhất trí trả toàn bộ giá trị cây chè và cây trồng khác đã được hội đồng định giá cho ông T2 và bà T4 và buộc ông T2 bà T4 trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng tại 02 thửa: thửa số 01 là thửa số 440 có diện tích là 3.360 m²; thửa số 02 là thửa số 437 có diện tích là 5.961m² (thông tin trên Biểu số 02 về Danh sách thửa đất cho thuê theo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Quyết định 198/QĐ-UBND), ứng với bản đồ địa chính của Công ty L1 là: thửa số 13 có diện tích là 3.359,8 m² ; thửa số 14 có diện tích là 5.960,8 m² ; cả 2 thửa đều thuộc tờ bản đồ số 18. Vị trí các thửa đất trên hiện tại thuộc thôn B, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Yêu cầu ông Hoàng Quốc T2 dừng mọi hoạt động canh tác và sử dụng đất trái phép tại 02 thửa đất trên.

Đối với bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ 2 (đã được Tòa án triệu tập hợp lệ).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang phát biểu quan điểm: Từ khi thụ lý đơn và trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử độc lập, chỉ tuân theo pháp luật, trình tự tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật; Việc chấp hành pháp luật của đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70 và Điều 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện không đúng quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các điều 26; 35; 39; 147; 227, 235; 266; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các điều 483; 493 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C2. Chấm dứt hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 22/HĐK-TP-19 ngày 20 tháng 10 năm 2003 giữa Công ty C2 (nay là Công ty cổ phần C2) đối với ông Bùi Nguyên T1. Buộc ông T2 bà T4 dừng mọi hoạt động canh tác trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng tại 02 thửa: thửa số 01 là thửa số 440 có diện tích là 3.360 m²; thửa số 02 là thửa số 437 có diện tích là 5.961m² (thông tin trên Biểu số 02 về Danh sách

thừa đất cho thuê theo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Quyết định 198/QĐ-UBND), ứng với bản đồ địa chính của Công ty L1 là: thửa số 13 có diện tích là 3.359,8 m² ; thửa số 14 có diện tích là 5.960,8 m² ; cả 2 thửa đều thuộc tờ bản đồ số 18. Vị trí các thửa đất trên nằm ở xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang cho Công ty cổ phần C2. Chấp nhận việc Công ty cổ phần C2 đề nghị trả cho ông Bùi Nguyên T1 và bà Nguyễn Thị T3 trị giá vườn chè và cây trồng khác trên đất là 133.370.200 đồng (Một trăm ba mươi ba triệu ba trăm bảy mươi nghìn hai trăm đồng). Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải nộp tiền thuê đất các khoản phải nộp khác theo quy định của nhà nước.

Ngoài ra Kiểm sát viên còn đề nghị Hội đồng xét xử buộc các bên đương sự phải chịu án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai của các đương sự và tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về xác định quan hệ tranh chấp của vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán đất trồng chè*”.

- Về thẩm quyền giải quyết: Diện tích đất tranh chấp có địa chỉ tại thôn B, xã K, thành phố T. Bị đơn ông Bùi Nguyên T1 địa chỉ thường trú tại hợp đồng giao khoán thể hiện thôn T, xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là tổ F, phường M, thành phố T) người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng nơi cư trú của người bị kiện ông Bùi Nguyên T1 được ghi trong hợp đồng. Hiện nay người bị kiện ông Bùi Nguyên T1 thay đổi nơi cư trú gắn với việc thực hiện quyền, nghĩa vụ trong giao dịch, hợp đồng mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới theo quy định tại khoản 3 Điều 40, khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015 thì được coi là cố tình giấu địa chỉ và Tòa án tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung. Do vậy, xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Toà án tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật, ông T1 không đến tòa án để giải quyết vụ án và cũng không có ý kiến bằng văn bản của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và cung cấp các tài liệu chứng cứ kèm theo (nếu có). Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quốc T2 và bà Nguyễn Thị Thư từ C1 nhận văn bản của Toà án. Toà án tiến hành niêm yết theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn có mặt, ông T1, ông T2 và bà T3 vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Toà án tiến hành xét xử vắng mặt ông T1, ông T2 và bà T3 theo quy định tại điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy: Công ty cổ phần C2 L tiền thân là Xưởng chè tháng 10 thuộc Công ty C2 được thành lập theo Quyết định số 400/QĐ-UB ngày 11 tháng 04 năm 2000 của UBND tỉnh T đã tách phân xưởng chè Tháng 10 trực thuộc Công ty chè Sông Lô, thành lập doanh nghiệp nhà nước Công ty C2; Ngày 20 tháng 10 năm 2003, Công ty C2 đã ký hợp đồng giao

nhận khoán đất trồnè số: 22/HĐK-TP-19 với ông Bùi Nguyên T1 là đúng với quy định của Nghị định số 01/NĐ-CP ngày 04/01/1995 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao khoán đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy hải sản trong các doanh nghiệp Nhà nước và Thông tư liên bộ số 02/TT-LB ngày 10/01/1996 của Bộ N và Bộ T5 hướng dẫn lập và sử dụng các quỹ trong giao khoán đất; Diện tích giao khoán theo hợp đồng thửa đất số 2+ 3 tờ bản đồ địa chính số 22 Công ty C2 Lâm nay là thửa số 13 và thửa số 14 (thông tin trên Biểu số 02 về Danh sách thửa đất cho thuê theo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Quyết định 198/QĐ-UBND), thửa số 01 là thửa số 440 có diện tích là 3.360 m²; thửa số 02 là thửa số 437 có diện tích là 5.961m² (thông tin trên Biểu số 02 về Danh sách thửa đất cho thuê theo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Quyết định 198/QĐ-UBND), ứng với bản đồ địa chính của Công ty L1 là: thửa số 13 có diện tích là 3.359,8 m² ; thửa số 14 có diện tích là 5.960,8 m² ; cả 2 thửa đều thuộc tờ bản đồ số 18. Vị trí các thửa đất hiện tại nằm ở thôn B xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Nội dung của Hợp đồng số 22/HĐK-TP19 ngày 20/10/2003 giữa Công ty C2 với ông Bùi Nguyên T1 nêu rõ quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc giao nhận khoán, cụ thể tại Điều 3 của Hợp đồng đã nêu rõ nghĩa vụ của bên nhận khoán (ông Bùi Nguyên T1). Như vậy, việc Công ty cổ phần C2 ký hợp đồng số 22/HĐK-TP-19 ngày 20/10/2003 với ông Bùi Nguyên T1 là không vi phạm quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội; phù hợp với đăng ký sản xuất kinh doanh và chức năng nhiệm vụ của Công ty.

Ngày 04/03/2009, UBND tỉnh T đã ban hành Quyết định số 591/QĐ-CT về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty C2 L thành Công ty cổ phần C2; Ngày 18 tháng 06 năm 2013 UBND tỉnh T ban hành quyết định 198/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần C2 tại xã P, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (nay là phường M, thành T, tỉnh Tuyên Quang) trong đó có diện tích đất ông Bùi Nguyên T1 nhận khoán theo Hợp đồng số 22/HĐK-TP19 ngày 20/10/2003 nay là thửa đất số 13 có diện tích 3.349,7 m² và thửa số 14 có diện tích 5.947,4m² (thông tin trên Biểu số 02 về Danh sách thửa đất cho thuê theo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Quyết định 198/QĐ-UBND), ứng với bản đồ địa chính của Công ty cổ phần C2 đang quản lý là thửa số 13, có diện tích là 3.359,8 m², thửa số 14 có diện tích 5.960,m² thuộc bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất hiện nay tại thôn B, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Sau khi thực hiện cổ phần hóa công ty từ doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần C2 thì các bên (Bên giao khoán và bên nhận khoán) đều không thực hiện các thủ tục ký lại hợp đồng (giữa Công ty cổ phần C2 với ông Bùi Nguyên T1 mà tiếp tục thực hiện hợp đồng số 22/HĐK-TP-19 ngày 20/10/2003. Trên thực tế thì từ khoảng năm 2004 trở lại đây, ông Hoàng Quốc T2 và bà Nguyễn Thị T3 là những người trực tiếp quản lý, canh tác và thu hoạch chè trên diện tích đất nhận giao khoán đã ký tại Hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 22/HĐK-TP-19 ngày 20/10/2003 giữa Công ty C2 với ông Bùi Nguyên T1. Ông T2 và bà T3 xác nhận ông T1 chuyển nhượng đất trồng chè cho gia đình ông sản xuất trồng chè từ năm 2004 đến nay được 19 năm. Do vậy, sau khi ký kết hợp đồng giao khoán đất trồng chè giữa Công ty cổ phần C2 với ông Bùi Nguyên T1, ông T1 đã không trực tiếp sản xuất. Vậy Công ty cổ phần C2 có quyền khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 22/HĐK-TP-19 ngày 20/10/2003 giữa Công ty C2 với ông Bùi Nguyên T1.

Quá trình giải quyết vụ án đã xác định hiện ông Bùi Nguyên T1 không còn canh tác trên diện tích đất đã nhận khoán tại Hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 22/HĐK-TP-19 ngày 20/10/2003 với Công ty C2 mà thực tế ông Hoàng Quốc T2 và bà Nguyễn Thị T3 sử dụng (đại diện Công ty cổ phần C2 và ông T2 bà T3 đều thừa nhận đã sử dụng thửa đất ông T1 nhận giao khoán từ năm 2004 đến nay) mà không được sự đồng ý của Công ty cổ phần C2. Mặc dù nhiều lần Công ty đã nhắc nhở ông T2 và bà T3 thực hiện việc bán chè búp tươi cho Công ty C2 dưới tên người nhận khoán Bùi Nguyên T1 nhưng ông T2 bà T3 không thực hiện chỉ đạo của Công ty về quy trình kỹ thuật chăm sóc thu hái chè (không tham gia sản xuất chè an toàn) và không bán sản phẩm chè búp tươi cho công ty, vi phạm nội dung hợp đồng đã ký kết. Do đó, yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng giao khoán đã ký kết, buộc ông T2 và bà T3 phải trả lại diện tích đất nhận giao khoán theo Hợp đồng (đã được đo đạc hiện trạng diện tích ông T2 bà T3 đang sử dụng và canh tác).

Từ những phân tích nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Chấm dứt hợp đồng giao khoán đất trồng chè số 22/HĐK-TP-19 được ký kết ngày 20/10/2003 giữa Công ty C2 với ông Bùi Nguyên T1; Buộc ông Hoàng Quốc T2 và bà Nguyễn Thị T3 giao trả toàn bộ diện tích đất đang sử dụng tại thửa số 01 là thửa số 440 có diện tích là 3.360 m²; thửa số 02 là thửa số 437 có diện tích là 5.961m² (thông tin trên Biểu số 02 về Danh sách thửa đất cho thuê theo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Quyết định 198/QĐ-UBND), ứng với bản đồ địa chính của Công ty L1 là: thửa số 13 có diện tích là 3.359,8 m²; thửa số 14 có diện tích là 5.960,8 m²; cả 2 thửa đều thuộc tờ bản đồ số 18. Vị trí các thửa đất hiện tại nằm ở thôn B xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang cho Công ty cổ phần C2.

Chấp nhận việc Công ty cổ phần C2 đề nghị trả cho ông Hoàng Quốc T2 và bà Nguyễn Thị T3 tổng giá trị vườn chè và cây trồng khác trên đất (theo kết quả của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự) là 133.370.200 đồng (Một trăm ba mươi ba triệu ba trăm bảy mươi nghìn hai trăm đồng).

Do nguyên đơn rút nội dung yêu cầu bị đơn phải nộp tiền thuê đất các khoản phải nộp khác theo quy định của nhà nước. Do vậy cần Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải nộp tiền thuê đất các khoản phải nộp khác theo quy định của nhà nước.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Do nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí và chi phí tố tụng của vụ án, tuy nhiên tại phiên toà nguyên đơn nhận chịu án phí dân sự sơ thẩm và đề nghị bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng; Do vậy nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của vụ án và bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.093.000 đồng (mười hai triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng); Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 12.093.000 đồng (mười hai triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng) .

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165, các Điều 227, 228, 235, 271, 273, của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 357, 422, 424,

468, 483, 489, 492, 493 của Bộ luật dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần C2:
- Chấm dứt Hợp đồng giao khoán đất trồng chè số 22/HĐK-TP-19 được ký kết ngày 20/10/2003 giữa Công ty C2 (nay là Công ty cổ phần C2) với ông Bùi Nguyên T1.

- Buộc ông Hoàng Quốc T2 và bà Nguyễn Thị T3 phải giao trả toàn bộ diện tích đất theo Hợp đồng giao khoán đất trồng chè số 22/HĐK-TP ngày 20/10/2003 giữa Công ty C2 (nay là Công ty cổ phần C2) với ông Bùi Nguyên T1. Diện tích đất đo đạc theo hiện trạng tại thửa đất số 13 (thửa số 1) có diện tích 3349,7m² thửa số 14 (thửa số 2) có diện tích là 5.947,4 m², cả 2 thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 18. Địa chỉ thửa đất hiện nay tại thôn B xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang cho Công ty cổ phần C2.

- Giao cho Công ty cổ phần C2 quản lý, khai thác, sử dụng toàn bộ tài sản trên đất là: Cây chè tại thửa 13; 58 tuổi; Cây chè tại thửa 14; 9 tuổi và 58 tuổi; Cây trồng khác: Bưởi đường kính tán dưới 0,5m; số lượng 215 cây, tại thửa 13 gồm 113 cây, tại thửa 14 gồm 102 cây. Nhãn (cành, chiết, ghép) đường kính tán nhỏ hơn 0,5m số lượng 09 cây; tại thửa 14 gồm 09 cây; Xoan đường kính thân nhỏ hơn hoặc bằng 5cm (1-2 năm): số lượng 19 cây tại thửa 13 gồm 05 cây, tại thửa 14 gồm 14 cây. Xoan đường kính thân từ 6 đến 10cm, số lượng 5 cây tại thửa 13 gồm 03 cây, tại thửa 14 gồm 2 cây. Xoan đường kính thân từ 21 đến 30cm số lượng 8 cây tại thửa 13 gồm 05 cây, tại thửa 14 gồm 03 cây. Gõ tạp đường kính thân từ 6 đến 10 cm. số lượng 6 cây tại thửa 13 gồm 04 cây, tại thửa 14 gồm 02 cây. Gõ tạp đường kính thân từ 11 đến 20 cm số lượng 07 cây tại thửa 13 gồm 02 cây, tại thửa 14 gồm 05 cây.

- Công ty cổ phần C2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Quốc T2 và bà Nguyễn Thị T3 trị giá vườn chè và cây trồng khác trên đất (theo kết quả của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự) là 133.370.200 đồng (Một trăm ba mươi ba triệu ba trăm bảy mươi nghìn hai trăm đồng).

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải nộp tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác theo quy định của nhà nước.

2. Về án phí: Công ty cổ phần C2 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm của vụ án và áp phí có giá ngạch là 6.668.510 đồng (Sáu triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm mười đồng) nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí Công ty cổ phần C2 đã nộp tại Biên lai thu số AA/2021/0001032 ngày 16/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang. Công ty cổ phần C2 còn phải nộp số tiền là 6.668.510 đồng (Sáu triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm mười đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc thẩm định và định giá tài sản là 12.093.000 đồng (Mười hai triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng). Buộc bị đơn ông Bùi Nguyên T1 phải trả cho Công ty cổ phần C2 Lâm tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 12.093.000 đồng (Mười hai triệu không trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Khoản tiền phải trả, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án chậm trả thì hàng tháng còn phải chịu thêm 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 năm 2015.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn ông Bùi Nguyên T1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Quốc T2 và bà Nguyễn Thị T3 vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

THẨM

- TAND tỉnh Tuyên Quang;

TÒA

- VKSND tp Tuyên Quang;
- Chi cục THADS tp Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Nguyễn Thị Thu Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA
PHIÊN TOÀ**

Vương Minh Tân - Lý Thị Nhân

Đào Thị Thu Thủy

HỘI THẨM NHÂN CÁC DÂN

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA
PHIÊN TOÀ**

Hà Hữu Bình - Lý Thị Nhân

