

Bản án số: **126/2024/DS- ST**

Ngày 17/9/2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng giao, nhận  
khoản đất trồng chè*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN SƠN, TỈNH TUYÊN QUANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Toàn*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lộc Thị Kim Thơm
2. Bà Đặng Thị Huệ

***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Huyền Trang – Thư ký Toà án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Sơn tham gia phiên toà:*** Ông Nguyễn Trọng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2024/TLST- DS ngày 20/5/2024, về việc "*Tranh chấp hợp đồng giao, nhận khoản đất trồng chè*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2024/QĐXXST- DS ngày 27 tháng 8 năm 2024; quyết định hoãn phiên toà số 16/2024/QĐ- HPT ngày 11/9/2024, giữa các đương sự:

- *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 – Chức vụ: Cán bộ công ty (*văn bản uỷ quyền ngày 23/3/2024*).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1972; địa chỉ: thôn A, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

*(bà T và bà C1 đều có mặt).*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên toà, nguyên đơn là Công ty cổ phần C2 trình bày:*

Công ty cổ phần C3 L tiền thân là Xưởng chè tháng 10 thuộc Công ty C4, sau chuyển thành Công ty C2, là doanh nghiệp Nhà nước, được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

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, Bộ T1 hướng dẫn lập và sử dụng các quỹ trong giao khoán đất.

Ngày 25 tháng 11 năm 1999 Công ty chè Sông L – Xưởng chè Tháng 10 đã ký hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 57/HĐK-14 với bà Nguyễn Thị C1 gồm thửa số 60; tờ bản đồ số 14; diện tích đất 1.315 m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Căn cứ Quyết định số 400/QĐ-UB ngày 01 tháng 04 năm 2000 của UBND tỉnh T về việc tách phân xưởng chè tháng 10 trực thuộc Công ty C4 thành lập doanh nghiệp nhà nước là Công ty C2.

Căn cứ Quyết định số 591/QĐ-CT ngày 04/03/2009 về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty C3 L thành Công ty cổ phần C2.

Ngày 26 tháng 07 năm 2013, UBND tỉnh T ban hành quyết định số 264/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 M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, trong đó có diện tích mà bà Nguyễn Thị C1 đang nhận khoán là thửa số 911 diện tích đất là 1.356,0 m<sup>2</sup> (thông tin trên Biểu số 02 về Danh sách thửa đất cho thuê theo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Quyết định 264/QĐ-UBND), ứng với bản đồ địa chính của Công ty là thửa số 30, tờ bản đồ số 20, diện tích là 1.355,5 m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 31 tháng 12 năm 2013 UBND tỉnh T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 769765 cho Công ty cổ phần C2 trên diện tích được thuê tại xã M, huyện Y, 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 bà Nguyễn Thị C1 không thực hiện đúng theo nội dung hợp đồng đã ký kết từ trước, cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị C1 không bán sản phẩm chè búp tươi vào công ty từ tháng 9/2023; không thực hiện chỉ đạo của Công ty về quy trình kỹ thuật chăm sóc thu hái chè, cụ thể là không tham gia chương trình sản xuất chè an toàn từ tháng 9/2023.

Căn cứ hợp đồng giao, nhận khoán đất trồng chè số 57/HĐK-14, bà C1 đã vi phạm các điều khoản sau: 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). Vi phạm điểm e 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).

Vì vậy Công ty cổ phần chè Mỹ Lâm khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên: Chấm dứt Hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 57/HĐK-14 ngày 25/11/1999 giữa Công ty C4 – Xưởng chè tháng 10 (nay là Công ty cổ phần C2) với bà Nguyễn Thị C1; Yêu cầu bà Nguyễn Thị C1 trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng tại thửa số 911 diện tích đất là 1.356,0 m<sup>2</sup> (thông tin trên Biểu số 02 về Danh sách thửa đất cho thuê theo hiện trạng sử dụng đất kèm theo Quyết định 264/QĐ-UBND), ứng với bản đồ địa chính của Công ty là thửa số 30, tờ bản đồ số 20, diện tích là 1.355,5 m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất tại thôn A, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, theo Hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 57/HĐK-14 ngày 25/11/1999 là thửa số 60, tờ bản đồ số 14; Buộc bà Nguyễn Thị C1 nộp tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác theo quy định của nhà nước tính đến thời điểm bà C1 trả lại đất cho Công ty.

Sau khi bà Nguyễn Thị C1 trả lại đất cho công ty, Công ty sẽ đền bù tài sản trên đất là cây chè cho bà C1 theo đơn giá quy định của Nhà nước.

Tại phiên tòa, Công ty cổ phần C3 L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, về tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác tính đến thời điểm xét xử, công ty yêu cầu bà C1 phải thanh toán tiền thuê đất gồm: Tiền thuê đất phải thu năm 2022 là 199.260đ; Tiền thuê đất phải thu năm 2023 là 284.657đ; Đối với tiền lãi do chậm nộp (0,03%/ngày tính từ 26/12/2022 đến hết 31/10/2023) là 18.531đ, nguyên đơn rút yêu cầu, không đề nghị giải quyết.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị C1 trình bày:*

Năm 1999 bà có ký hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 57 với Xưởng chè tháng 10 - Công ty C4, thời hạn là 50 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Thửa đất khi bà nhận khoán với Xưởng chè Tháng 10 là thửa đất số 60; tờ bản đồ số 14; diện tích đất 1.315m<sup>2</sup>. Quá trình sử dụng đất không tranh chấp với ai. Sau khi nhận giao khoán thì cây chè từ những năm trước còi chết nên bà tự đầu tư 100% tiền mua giống, phân bón để trồng lại toàn bộ số cây chè mới. Ngoài cây chè bà không đầu tư tài sản gì khác trên đất.

Sau khi ký hợp đồng, bà thực hiện theo đúng nội dung hợp đồng, bán sản phẩm cho công ty chè qua các thời kỳ chuyển đổi doanh nghiệp đến năm 2016 bà không bán nữa. Lý do vì công ty cổ phần C3 L mua ép giá, bà không ký hợp đồng với công ty cổ phần C2 nên bà không có nghĩa vụ phải bán chè cho công ty. Nay công ty khởi kiện, quan điểm của bà là hợp đồng bà ký với X chè Tháng 10 trước đây có thời hạn là 50 năm, đến nay mới được hơn 20 năm nên vẫn còn hiệu lực, vì vậy bà vẫn tiếp tục được làm theo đúng hợp đồng đã ký, bà không liên quan gì đến công ty cổ phần C2 nên bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của công ty.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng các bên vẫn giữ nguyên quan điểm nên hòa giải không thành.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Sơn phát biểu quan điểm: Toà án đã thụ lý, giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm về việc "*Tranh chấp hợp*

đồng giao nhận khoán đất trồng chè" là đúng thẩm quyền, đúng nội dung tranh chấp. Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; quyền và nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng điều 357, 422, 428, 483, 493 Bộ luật dân sự, xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C2.

- Chấm dứt hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 57/HĐK- 14 ngày 25/11/1999 giữa Công ty C4 – Xưởng chè tháng 10 (nay là Công ty Cổ phần C2) với bà Nguyễn Thị C1.

- Bà Nguyễn Thị C1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng tại thửa số 60, tờ bản đồ số 14 và cây trồng trên đất (bao gồm cây chè và cây cối khác) cho Công ty cổ phần C2.

- Công ty cổ phần C2 phải thanh toán toàn bộ giá trị vườn chè trên thửa đất số 60, tờ bản đồ số 14, số tiền là: 17.707.707 đồng (*mười bảy triệu bảy trăm linh bảy nghìn bảy trăm linh bảy đồng*). Bà Nguyễn Thị C1 phải trả cho công ty cổ phần C2 số tiền thuê đất chưa nộp là: 483.917đ. Đình chỉ đối với yêu cầu đòi tiền lãi của khoản tiền chậm nộp của công ty cổ phần C2 đối với bà Nguyễn Thị C1.

- Bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí thẩm định, định giá.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị HĐXX buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **\* Về tố tụng:**

[1] Về quyền khởi kiện và thời hiệu khởi kiện:

Ngày 25/11/1999 Xưởng chè Tháng 10 thuộc Công ty C4 ký hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 57/HĐK – 14 với bà Nguyễn Thị C1.

Xưởng chè tháng 10 trực thuộc Công ty C4 được tách ra thành lập doanh nghiệp nhà nước là Công ty C3 Lâm theo quyết định số 400/QĐ-UB ngày 11/4/2000 của UBND tỉnh T.

Công ty C3 L được phê duyệt phương án và chuyển công ty C3 L thành Công ty cổ phần C2 theo quyết định số 591/QĐ-CT ngày 04/3/2009 của UBND tỉnh T.

Như vậy Công ty cổ phần C2 có trách nhiệm kế thừa quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hoá theo nguyên tắc chung. Vì vậy khi bà Nguyễn Thị C1 vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng thì Công ty cổ phần C2 có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty.

Về thời hiệu khởi kiện: Từ tháng 9/2023 bà C1 bắt đầu vi phạm hợp đồng, không bán sản phẩm cho công ty, công ty đã nhiều lần đôn đốc nhắc nhở yêu cầu bà C1 thực hiện đúng hợp đồng nhưng bà C1 không thực hiện. Tháng 4/2024 Công ty cổ phần C2 khởi kiện, như vậy tranh chấp còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Công ty cổ phần C2 khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè giải quyết hậu quả hợp đồng. Do vậy quan hệ pháp luật tranh chấp thuộc tranh chấp hợp đồng dân sự: "*Tranh chấp hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè*" theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: bị đơn hiện đang cư trú tại xã M, huyện Y. Vì vậy, thẩm quyền giải quyết vụ án là Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn theo quy định tại các điều 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**\* Về nội dung yêu cầu khởi kiện:**

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX nhận định:

[5.1] Về hiệu lực của hợp đồng giao khoán số 57/HĐK- 14: ngày 25/11/1999 Xưởng chè Tháng 10, Công ty C4 (nay là Công ty cổ phần C2) đã ký hợp đồng giao khoán số 57/HĐK -14 với bà Nguyễn Thị C1, là công nhân tại Thị trấn nông trường chè Tháng 10. Theo hợp đồng bên giao khoán (Công ty cổ phần C2 hiện nay) giao cho bên nhận khoán (bà Nguyễn Thị C1) nhận và chăm sóc vườn chè tại lô chè số 60 (thửa 60), tờ bản đồ số 14, diện tích 1.315m<sup>2</sup>, địa chỉ thuộc thôn A, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Thời điểm giao khoán mật độ chè là 100%, giống chè PH1, trồng năm 1992, giá trị vườn chè là 1.081.081 đồng (*một triệu không trăm tám mươi một nghìn không trăm tám mươi một đồng*), thời hạn giao khoán là 50 năm kể từ ngày 25/11/1999. Số tiền giá trị vườn chè, bà C1 đã nộp đủ cho công ty theo quy định trong hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng số 57/HĐK -14 các bên thực hiện hợp đồng đúng theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Năm 2005 Chính phủ ban hành Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 thay thế Nghị định số 01/1995/NĐ- CP, đến ngày 13/11/2006 Bộ N ban hành Thông tư số 102/2006/TT – BNN hướng dẫn thi hành Nghị định 135/2005/NĐ-CP. Theo Nghị định 135/2005/NĐ-CP và phần III Thông tư số 102/2006/TT-BNN thì các trường hợp đã ký hợp đồng giao khoán theo Nghị định 01/1995/NĐ-CP bắt buộc phải ký lại hoặc ký phụ lục điều chỉnh hợp đồng giao khoán theo quy định tại Nghị định số 135/2005/NĐ-CP. Nếu các bên không ký lại thì bên giao khoán có quyền chấm dứt hợp đồng giao khoán. Tuy nhiên thời điểm đó Công ty C2 và bà Nguyễn Thị C1 không thực hiện ký lại hợp đồng theo quy định của pháp luật mà các bên tiếp tục thực hiện các nội dung theo như Hợp đồng số 57/HĐK-14 đã ký.

Ngày 04 tháng 3 năm 2009 Ủy ban nhân dân tỉnh T ban hành Quyết định số 591/QĐ-CT về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty C2 thành công ty cổ phần, tên công ty: Công ty cổ phần C2. Ngày 26 tháng 07 năm 2013 UBND tỉnh T ban hành quyết định số 264/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 M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Ngày 09/12/2013 Công ty cổ phần C2 ký Hợp đồng thuê đất số 104/HĐTĐ với UBND tỉnh T, vị trí thuê đất tại các xã N, P và xã M, huyện Y để sử dụng vào mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của công ty đã được UBND tỉnh phê duyệt. Ngày 31 tháng 12 năm 2013 UBND tỉnh T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 769765 cho Công ty cổ phần C2 trên diện tích được thuê.

Tuy nhiên sau khi thực hiện cổ phần hóa 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 cho đúng quy định của pháp luật mà tiếp tục thực hiện hợp đồng số 57/HĐK- 14. Khoảng tháng 9/2023 bà C1 không bán sản phẩm cho Công ty, không tham gia sản xuất chè an toàn theo quy trình kỹ thuật của công ty. HĐXX thấy rằng từ khi ký hợp đồng ngày 25/11/1999 cho đến năm 2023, mặc dù trải qua nhiều lần thay đổi quy định của pháp luật, thay đổi chủ sở hữu của bên giao khoán nhưng các bên không ký lại hợp đồng giao khoán mà vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng cũ. Đồng thời công ty cổ phần C2 có trách nhiệm kế thừa quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp nhà nước khi cổ phần hoá. Do vậy đủ căn cứ xác định giữa các bên vẫn mặc nhiên thừa nhận hiệu lực của hợp đồng số 57/HĐK -14 ngày 25/11/1999. Công ty cổ phần C2 và bà Nguyễn Thị C1 cùng phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng số 57/HĐK- 14 ngày 25/11/1999, vì vậy ý kiến của bị đơn cho rằng bị đơn không ký hợp đồng thầu khoán nào với công ty cổ phần C2 nên không phải thực hiện nghĩa vụ bán sản phẩm chè cho công ty là không đúng.

[5.2] Về việc vi phạm hợp đồng:

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Thị C1 đều thừa nhận từ năm 2016 đến nay bị đơn không bán sản phẩm chè búp tươi cho công ty, không tham gia sản xuất chè an toàn theo hướng dẫn của công ty. Đại diện công ty cổ phần C2 xác định theo các sổ sách quản lý của công ty thì từ tháng 09/2023 đến nay bà Nguyễn Thị C1 không bán sản phẩm cho Công ty cổ phần C2, không tham gia sản xuất chè an toàn theo hướng dẫn kỹ thuật của công ty. Như vậy bị đơn đã vi phạm quy định tại điểm d, điểm e, khoản 2, Điều 3 của Hợp đồng giao khoán số 57/HĐK-14. Do những vi phạm nêu trên nên yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C2 về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán là có căn cứ chấp nhận.

[5.3] Về hiện trạng diện tích đất nhận giao khoán.

Theo hợp đồng số 57/HĐK- 14 diện tích đất giao khoán là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.315,0m<sup>2</sup>. Theo bản đồ thu hồi, giao đất và cho thuê đất kèm theo quyết định số 264/QĐ- UBND ngày 26/7/2013 của UBND tỉnh T là thửa

số 911, diện tích: 1.356,0m<sup>2</sup>; ứng với bản đồ địa chính công ty là thửa số 30, tờ bản đồ số 20. Kết quả thẩm định đo đạc diện tích thực tế là 1.289,0m<sup>2</sup>, được thể hiện bởi các điểm nối liền liên tục khép kín từ 1,2,3...21,22,23,1. Diện tích đất chênh lệch so với diện tích công ty cổ phần C2 được thuê đất là 67m<sup>2</sup>; chênh lệch so với diện tích khi giao khoán năm 1999 là 26m<sup>2</sup>. Diện tích chênh lệch được xác định do sai số khi đo đạc và do biến động trong quá trình sử dụng đất vào một phần diện tích đất đường bao phân lô giữa các lô chè. Kết quả xác minh xác định thửa đất số 30 không có tranh chấp về ranh giới với các hộ giáp danh.

[5.4] Về năng suất, giá trị của vườn chè:

- Vườn chè: Nguyên đơn và bị đơn đều xác định giá trị vườn chè khi nhận khoán là 1.081.081 đồng (*một triệu không trăm tám mươi một nghìn không trăm tám mươi một đồng*), bà C1 đã trả đủ cho công ty chè. Giá trị vườn chè hiện nay thuộc quyền sở hữu của bà C1, trong đó có 2/3 diện tích là số cây chè cũ, 1/3 là số cây chè bà C1 trồng dặm thay thế những cây đã còi chết. Kết quả thẩm định tại chỗ và định giá tài sản xác định toàn bộ diện tích vườn chè là giống chè PH1, tổng giá trị vườn chè theo định giá là 17.707.707 đồng (*mười bảy triệu bảy trăm linh bảy nghìn bảy trăm linh bảy đồng*).

- Cây trồng, tài sản khác: trên thửa đất tranh chấp, ngoài cây chè không có cây trồng, vật kiến trúc gì khác.

Tại điểm c, khoản 1, Điều 3 Hợp đồng giao khoán số 57/HĐK- 14 quy định về quyền của bên nhận khoán: "*được đền bù tài sản tăng thêm theo đúng quy hoạch bên A duyệt, giá trị vườn chè còn lại hay tăng thêm ... kể cả trong trường hợp chấm dứt hợp đồng...*". Công ty cổ phần C2 nhất trí đền bù cho bà C1 toàn bộ giá trị vườn chè khi chấm dứt hợp đồng. Do vậy cần buộc Công ty cổ phần C3 L thanh toán cho bà Nguyễn Thị C1 toàn bộ giá trị cây chè theo như kết quả định giá.

[6] Đối với ý kiến của bị đơn về việc lý do không bán chè cho công ty, không tuân thủ kỹ thuật của công ty là vì không ký hợp đồng gì liên quan đến công ty cổ phần C2. HĐXX nhận định công ty cổ phần C2 là doanh nghiệp được cổ phần hoá, kế thừa quyền và nghĩa vụ của các doanh nghiệp nhà nước trước đó là công ty C2, X1 chè Tháng 10 công ty chè Sông Lô. Bị đơn đã tự ý chấm dứt không thực hiện các nghĩa vụ theo quy định trong hợp đồng là vi phạm nội dung hợp đồng đã ký kết, do đó ý kiến của bị đơn không được chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên HĐXX thấy rằng có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty cổ phần C2, cần chấm dứt hợp đồng giao khoán số 57/HĐK-14. Buộc bà C1 trả lại thửa đất số 60, tờ bản đồ số 14 cho công ty cổ phần C2. Công ty cổ phần C2 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị C1 số tiền giá trị vườn chè. Bà Nguyễn Thị C1 phải trả cho công ty cổ phần C2 số tiền thuê đất còn thiếu là 483.917đ. Giao cho Công ty cổ phần C2 tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ vườn chè trên thửa đất số 60, tờ bản đồ số 14.

[7] Về giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng, HĐXX nhận định:

Diện tích đất thuê khoán thuộc quyền sử dụng của Công ty cổ phần C2 theo hợp đồng thuê đất số 104/HĐTD ngày 09/12/2013 với Ủy ban nhân dân tỉnh T và quyết định số 264/QĐ- UBND ngày 26/7/2013 của UBND tỉnh T về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất. Vì vậy khi chấm dứt hợp đồng cần buộc bà Nguyễn Thị C1 trả lại thửa đất số 60 cho Công ty cổ phần C2.

Đối với giá trị vườn chè thuộc tài sản do bà Nguyễn Thị C1 đầu tư trồng mới; cần buộc Công ty cổ phần C3 L thanh toán cho bà Nguyễn Thị C1 toàn bộ giá trị cây chè theo như kết quả định giá tài sản, tổng số tiền là: 17.707.707 đồng (*mười bảy triệu bảy trăm linh bảy nghìn bảy trăm linh bảy đồng*).

Giao cho Công ty cổ phần C2 tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ vườn chè, số cây trồng trên thửa đất số 60.

Đối với tiền thuê đất: công ty cổ phần C2 yêu cầu bà C1 phải trả số tiền thuê đất chưa nộp trong năm 2022, 2023 và tiền lãi chậm nộp, tổng cộng là: 502.448đ. Tại phiên toà, công ty rút yêu cầu đòi phần tiền lãi chậm trả đối với tiền thuê đất là 18.531đ nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này. Về tiền thuê đất, HĐXX nhận định: tại phiên toà bà C1 đồng ý đối với số tiền thuê đất theo quy định của Nhà nước phải nộp thì bà đồng ý nộp, vì vậy cần buộc bà C1 phải nộp lại khoản tiền thuê đất cho công ty là: 483.917đ (*bốn trăm tám mươi ba nghìn chín trăm mười bảy đồng*).

Đối trừ nghĩa vụ, Công ty cổ phần C2 còn phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị C1 số tiền là:  $17.707.707đ - 483.917đ = 17.223.790đ$  (*mười bảy triệu hai trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi đồng*).

Đối với yêu cầu đòi tiền lãi chậm trả của khoản tiền thuê đất do nguyên đơn đã rút yêu cầu tại phiên toà nên HĐXX đình chỉ yêu cầu này.

[8] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: tổng chi phí đo vẽ thẩm định, định giá tài sản là 7.118.800đồng. Ghi nhận công ty cổ phần C2 đã nộp đủ số tiền trên. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền chi phí thẩm định định nêu trên.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu khởi kiện của công ty cổ phần C2 được chấp nhận nên công ty không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Bà Nguyễn Thị C1 phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Công ty cổ phần C2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Sơn.

[10] Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ khoản 3, điều 26, các điều 35, 39, 147, 157, 165, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 357, 468, 483, Điều 489, Điều 493 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 về việc *Tranh chấp hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè* của Công ty cổ phần C2 đối với bà Nguyễn Thị C1.

- Xử chấm dứt hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 57/HĐK- 14 ngày 25/11/1999 đã ký giữa Xưởng chè Tháng 10 thuộc Công ty C4 (nay là Công ty cổ phần C2) với bà Nguyễn Thị C1.

- Buộc bà Nguyễn Thị C1 phải trả lại diện tích đất giao khoán và toàn bộ tài sản là cây trồng trên đất cho Công ty cổ phần C2 theo hợp đồng giao khoán số 57/HĐK- 14 là thửa số 60, tờ bản đồ số 14; ứng với bản đồ thu hồi, giao đất và cho thuê đất kèm theo quyết định số 264/QĐ- UBND ngày 26/7/2013 của UBND tỉnh T là thửa số 911, ứng với bản đồ địa chính Công ty cổ phần C2 quản lý là thửa số 30, tờ bản đồ số 20, diện tích là 1.289,0m<sup>2</sup>, được thể hiện bởi các điểm nối liền liên tục khép kín từ 1,2,3....21,22,23,1; địa chỉ thửa đất: thôn A, xã M, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (*có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo bản án và là một phần không tách rời của bản án*).

- Công ty cổ phần C2 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị C1 tiền giá trị vườn chè là 17.707.707 đồng (*mười bảy triệu bảy trăm linh bảy nghìn bảy trăm linh bảy đồng*).

- Bà Nguyễn Thị C1 phải trả cho công ty cổ phần C2 số tiền thuê đất chưa nộp là: 483.917đ (*bốn trăm tám mươi ba nghìn chín trăm mười bảy đồng*).

Đối trừ nghĩa vụ, Công ty cổ phần C2 còn phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị C1 số tiền là: 17.707.707đ – 483.917đ = 17.223.790đ (*mười bảy triệu hai trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi 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.*

**2. Về chi phí tố tụng:** buộc bà Nguyễn Thị C1 phải hoàn trả cho Công ty cổ phần C2 số tiền chi phí thẩm, định định giá là 7.118.800đồng (*bảy triệu một trăm mười tám nghìn tám trăm đồng*).

**3. Về án phí:** Bà Nguyễn Thị C1 phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Công ty cổ phần C2 phải chịu 861.189đ

(tám trăm sáu một nghìn một trăm tám mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000787 ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Sơn. Công ty cổ phần C2 còn phải nộp 561.189đ (năm trăm sáu một nghìn một trăm tám mươi chín đồng) án phí

**4. Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án, trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 17/9/2024).

*Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.*

**Nơi nhận :**

- TAND Tỉnh;
- VKSND huyện Yên Sơn;
- Chi cục THADS huyện Yên Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Toàn**