

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 160/2024/DS-PT

Ngày 02/5/2024.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản và kiện đòi tài sản*”

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

**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: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 và ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2024/TLPT-DS ngày 16/01/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản và kiện đòi tài sản*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/QĐ-PT ngày 01/3/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn B - Chức vụ: Giám đốc - Chủ tịch hội đồng thành viên; vắng mặt.

Địa chỉ: K, Q, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Trọng H; địa chỉ: Số A, M, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố: Ông Võ Sỹ N, sinh năm 1968; địa chỉ: Số A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Võ Sỹ N: Luật sư Nguyễn Mai H1, thuộc Văn phòng L - Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971; trú tại: Số A A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B; Bị đơn ông Võ Sỹ N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Trần Trọng H trình bày:

Công ty TNHH MTV C (gọi tắt Công ty) đang quản lý sử dụng 678,59 ha đất nông nghiệp trên địa bàn xã E, huyện C đã được UBND tỉnh Đ cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 4027, tờ bản đồ 25 tại xã E, huyện C. Hiện nay Công ty đang tổ chức sản xuất trồng cà phê, cao su theo phương án tái canh, phương án chuyển đổi cây trồng đã được Tổng công ty C1 phê duyệt và thực hiện phương án giao khoán theo Nghị định số 168/2016/NĐ-CP ngày 27/12/2016 của Chính phủ.

Năm 2012, Công ty giao khoán cho ông Võ Sỹ N một thửa đất có diện tích 2,9 ha đất trồng cây cao su, đến năm 2019 thì thanh lý hợp đồng.

Sau khi thanh lý ông Võ Sỹ N không giao lại đất cho Công ty mà đang chiếm dụng, quản lý diện tích đất 2,9 ha đất nông nghiệp, thuộc lô 01 tờ bản đồ số 25 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 150551 do UBND tỉnh Đ cấp ngày 18/11/2009 cho Công ty. Đồng thời ông N cũng không ký hợp đồng giao khoán giai đoạn mới, không triển khai chuyển đổi cây trồng của Công ty mà tự chiếm dụng đất, cho thuê lại đất, trồng cây và làm một số công trình khác không theo quy hoạch của Công ty. Mặc dù công ty đã nhiều lần lập biên bản, thông báo và mời ông N lên làm việc đề yêu cầu ký hợp đồng và thực hiện theo đúng phương án chuyển đổi cây trồng của Công ty hoặc trả lại đất cho Công ty (vì sau khi thanh lý vườn cây thì ông N không còn quyền hạn trên đất của Công ty, chỉ có quyền được ưu tiên ký kết hợp đồng giao khoán giai đoạn mới nếu có nhu cầu) nhưng ông N không thực hiện.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng nhận khoán vườn cây cao su từ năm 2006 cho đến nay ông Võ Sỹ N nợ của công ty các khoản nợ phát sinh từ hợp đồng giao nhận khoán sản xuất vườn cao su trước đây, cụ thể:

1. Nợ khoán cao su: 12.876.000 đồng (Trong đó nợ gốc từ 2016, 2017, 2018 là 12.330.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 01/01/2018 đến 31/10/2021 là 546.000 đồng).

2. Nợ tiền thuê đất nông nghiệp: Nợ gốc (năm 2006 - năm 2007) + (năm 2015 - năm 2020) là 48.343.100 đồng. Lãi phát sinh từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/10/2021 là 11.242.000 đồng.

Tổng cộng: 72.813.100 đồng.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ngày 14/02/2022 ông Võ Sỹ N đã chuyển khoản trả nợ số tiền 12.330.000 đồng tiền nợ khoán sản phẩm. Đến ngày 12/8/2022 ông Võ Sỹ N đã chuyển khoản trả số tiền 10.000.000 đồng tiền nợ tiền thuê đất từ năm 2019 về trước. Do đó, ngày 29/6/2023 Công ty đã làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên.

Tiếp tục đến ngày 26/9/2023 ông Võ Sỹ N đã chuyển khoản trả số tiền 13.754.000 đồng tiền nợ tiền thuê đất từ năm 2019 về trước.

Công ty chúng tôi xác định việc làm trên của ông Nghĩa l hành vi chiếm đất, vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định. Do đó, Công ty làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Buộc ông Võ Sỹ N giải toả mặt bằng, tháo dỡ các Công trình trái phép và đơn phương chấm dứt hợp đồng giao khoán, trả lại cho công ty diện tích 2,9 ha đất nông nghiệp đang quản lý để thực hiện phương án chuyển đổi cây trồng theo quyết định số 61/QĐ-HĐTV ngày 27/3/2020 của Chủ tịch HĐTV Tổng công ty C1.

2. Buộc ông Võ Sỹ N trả nợ cho Công ty số tiền lãi nợ sản phẩm là 546.000 đồng; nợ lãi tiền thuê đất là 11.242.000 đồng và số tiền thuê đất năm 2021 là 13.982.000 đồng.

Đối với các công trình xây dựng trên đất là do ông Võ Sỹ N làm trái phép, không được sự đồng ý của Công ty và cây trồng trên đất không theo quy hoạch nên công ty không đồng ý thanh toán khi thu hồi diện tích đất giao khoán.

- Tại bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm ông Tạ Quang T1 - Đại diện cho ông Võ Sỹ N trình bày:

Năm 1995 ông N và anh trai là Võ Minh T2 có nhận sang nhượng vườn cao su trồng mới năm 1993 (thuộc chương trình 327 phủ xanh đất trống đồi trọc) của ông Nguyễn Kim T3 tại lô A3 gồm có 19 hàng ngang và 67 hàng dọc với tổng số 1.273 cây cao su, có diện tích khoảng 03ha, trong tổng số 26,4 ha tại đội 14 thôn A, xã E theo giấy sang nhượng đã được ban chỉ huy đội 14 ký xác nhận. Do bận công tác nên anh trai ông N đã sang nhượng cho ông N vào năm 1996 để chăm sóc và khai thác diện tích cao su từ đó cho đến năm 2019 theo hợp đồng giao khoán – chăm sóc và khai thác dài hạn vườn cây cao su số 076/HD ngày 01/8/2012 giữa ông N và công ty TNHH MTV C.

Do cao su giống không tốt, khai thác lâu năm kém hiệu quả, giá mủ thấp nên năm 2019 Công ty cho thanh lý vườn cây cao su già cỗi chuyển sang trồng cây cà phê xen canh cây sầu riêng và một số cây ăn quả khác có giá trị kinh tế cao. Gia đình ông N đã khai thác vườn cây cao su và đóng tiền sản lượng gần 27 năm theo hợp đồng giao khoán khai thác mủ cây cao su hàng năm của Công ty. Khi được thanh lý vườn cây cao su gia đình được 546.000.000 đồng đã nộp số tiền phần trăm theo hợp đồng là 25% với số tiền là 138.368.000 đồng (có chứng từ nộp kèm theo và số tiền nộp sản phẩm là 12.330.000 đồng cho công ty TNHH MTV C). Còn những khoản khác gia đình không nộp vì thu chưa đúng cụ thể như sau:

- Tiền nợ mủ cao su khai thác từ 10/8/1993 đến 31/12/1994 số tiền 9.517.346 đồng thuộc trách nhiệm của chủ vườn cây trước.

- Tiền nộp các khoản vật tư, cây giống, khai hoang chống cháy các năm 1995 đến 1999 thì gia đình ông N không được nhận, cũng không chứng từ gì thể hiện đã ký nhận công nợ với Công ty. Cách tính tiền lãi phát sinh không có hồ sơ, vì vậy cá nhân ông N chưa đồng ý nộp.

Sau khi có chủ trương cho thanh lý vườn cây cao su để trồng mới cà phê, sầu riêng xen canh năm 2019. Công ty tổ chức họp các hộ gia đình để tiến hành thương thảo hợp đồng mới cùng 14 hộ gia đình để ký hợp đồng giao nhận khoán trồng,

chăm sóc vườn cây cà phê với xen cây sầu riêng giai đoạn kiến thiết cơ bản số 01-06/2020/HĐGK và hợp đồng huy động vốn đầu tư, chăm sóc vườn cây cà phê KTCB số 01-06/2020/HĐ-VV. Sau khi xem xét hợp đồng ông N thấy như sau:

- Hộ gia đình đầu tư mới 100% trồng cây cà phê và sầu riêng trên đất vườn cao su đã thanh lý trồng gần 30 năm (đất đã nghèo hữu cơ) với giá khoán sản phẩm nộp 3.438kg quả tươi/ha/năm là quá cao. Trong quá trình mượn đầu tư công ty vay vốn của hộ gia đình bằng hợp đồng huy động vốn đầu tư chăm sóc cà phê KTCB, sau khi trừ lãi suất Ngân hàng và đầu tư vườn cây, chăm sóc thì số còn lại phải đóng cho công ty sản lượng hàng năm là 1.938kg/ha/năm (tại Điều 3 có ghi “Thanh toán và chia đều trong 20 năm là 15.274.220đồng/ha/năm tương đương 1.938 kg/ha/năm”). Tôi thấy cách tính lãi suất ổn định 20 năm cho hộ gia đình là chưa hợp lý do mất giá đồng tiền trong thời gian đầu tư. Vòng đời cây cà phê 20 năm thì có 10 năm đầu là năng suất có thể đạt, còn lại là già cỗi năng suất thấp nếu cách tính bình quân đều cho 20 năm như trên là còn cao, không hợp lý.

Ngoài ra còn một số định mức trong hợp đồng không còn phù hợp với thực tế giá thị trường. Cho nên thực tế nhiều hộ gia đình để lại vườn cây cao su để khai thác và không đồng ý khoán thu 25% giá trị vườn cây vì công ty không đầu tư gì trong suốt 20 năm qua cho vườn cây, do tính toán cách thu sản lượng và hoàn vốn vay của hộ gia đình đã đầu tư 100% bao gồm đầu tư mới như điện, giếng nước, cây giống, phân bón, kỹ thuật, cải tạo đất,...v.v và còn nhiều chi phí phát sinh khác. Thực tế hiện nay trong đất nghèo hữu cơ, gần 30 năm trồng cây cao su, giá cà phê thấp hơn 20 năm nay, ngược lại thì giá cả phân bón điện, nhân công, vật tư khác ... tăng nhiều lần. Hoặc khi Nhà nước thu hồi đất nếu có quy hoạch thì càng thiệt thòi cho các hộ gia đình đã đầu tư trên vườn cây.

Chính vì những lý do trên mà cá nhân ông N chưa đồng ý ký kết hợp đồng giao khoán trên mà chỉ ký bảo lưu hợp đồng và báo cáo lãnh đạo Công ty tiếp tục cho đầu tư trồng mới tránh lãng phí thời gian và vốn vay đầu tư.

Còn những vướng mắc trong hợp đồng thì hai bên tiếp tục đàm phán trên tinh thần hợp tác đôi bên cùng có lợi, tránh thiệt thòi cho người đầu tư.

Để không lãng phí cho mùa vụ, gia đình ông N đã vay vốn đầu tư trồng mới 03 ha và ký bảo lưu hợp đồng mà Công ty S từ tháng 8 năm 2020 đến nay gồm các nội dung như sau: Dọn vườn cao su, cải tạo đất tăng hữu cơ, trồng mới 1.500 cây cà phê; 1.100 cây chuối; 500 cây sầu riêng; 150 cây mít thái; 350 cây cau bao quanh vườn; 20 cây nhãn và một số cây ăn trái khác. Trước đó ông N đã trồng cây sầu riêng và cà phê thì công ty cho bảo vệ cản trở, cấm không cho trồng đến 03 lần và khi trồng xong thì kẻ gian chặt hạ, lấy cắp với số lượng lớn. Tiếp theo lắp đặt hệ thống điện 3 pha dài 600m với 12 trụ điện bê tông, khoan giếng ngầm sâu 135m, rào vườn bằng trụ bê tông cốt thép đi cùng kẽm gai dài 720m, hồ nước trung chuyên, hệ thống tưới nhỏ giọt, đường nội bộ, lều trại tạm với tổng vốn đầu tư 800.000.000đồng.

Đo đạc xác định lại số diện tích vườn cây trồng thực tế (hiện tại tương đương 2,8ha) ông N ý thức rằng đất đai thuộc sở hữu toàn dân, giao cho Nhà nước chủ sở hữu và có quyền định đoạt. Đi đôi bảo vệ quyền và nghĩa vụ hợp pháp của nhân dân lao động gần 30 năm với vườn cây nhiều dạng cây, thua lỗ.

Nay công ty khởi kiện yêu cầu ông N phải giải toả mặt bằng, tháo dỡ các công trình trái phép, đơn phương chấm dứt hợp đồng giao khoán tài sản, trả cho Công ty TNHH MTV C diện tích 2,9ha đất nông nghiệp đang quản lý thì ông N không đồng ý.

Đối với số tiền thuê đất năm 2021, tiền lãi suất nợ sản phẩm, lãi nợ tiền thuê đất ông N cũng không đồng ý.

- **Bị đơn ông Võ Sỹ N trình bày:** Nhất trí với ý kiến của ông Tạ Quang T1, không có ý kiến trình bày bổ sung gì thêm.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày ý kiến:** Đồng ý với ý kiến trình bày của ông Võ Sỹ N và ông Tạ Quang T1 không bổ sung nội dung gì thêm.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 203 Bộ luật tố tụng Dân sự

Căn cứ Khoản 4 Điều 422; Điều 428 Bộ luật Dân sự; Điều 33 Luật Hôn nhân gia đình

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV C.

[1]. Tuyên bố: Chấm dứt “Hợp đồng giao khoán trồng – chăm sóc và khai thác dài hạn vườn cây cao su số 076/HĐ ngày 01/8/2012” được ký kết giữa Công ty TNHH MTV C và ông Võ Sỹ N.

- Buộc ông Võ Sỹ N và bà Nguyễn Thị T phải trả cho Công ty TNHH MTV C diện tích 2,9 ha đã nhận khoán và tài sản gắn liền trên đất (được liệt kê tại mục [3]), có tứ cận:

Phía Đông giáp đường đất phân lô cạnh dài 202mét

Phía Tây giáp lô đất nhận khoán của ông Nguyễn Bá H2 cạnh dài 218,5mét

Phía Nam giáp đường đất phân lô cạnh dài 141mét

Phía Bắc giáp lô đất nhận khoán của ông Hồ Quang H3 cạnh dài 137,8mét

- Buộc ông Võ Sỹ N tháo dỡ các công trình xây, dựng trái phép trên diện tích đất thuê khoán 2,9ha gồm:

- 01 nhà chòi tạm, thân gốc, tôn bao quanh, mái lợp tôn:

- 01 máy bơm chìm ba pha, 7,5KW

- Dây treo máy dài 110m, dây thép cáp 06 ly

- Dây điện 3 pha, dài 110m

- 01 hộp bảo vệ chống trộm cho máy bơm

- Dây điện dài 590m (kéo từ lưới điện đến vườn cây) điện 3 pha, 30A

- 01 đồng hồ điện, 01 công tơ và 01 cầu dao

[2]. Buộc ông Võ Sỹ N trả cho Công ty TNHH MTV C số tiền 11.788.000 đồng tiền lãi tiền thuê đất và tiền lãi nợ sản phẩm.

[3]. Buộc Công ty TNHH MTV C có trách nhiệm thanh toán cho ông Võ Sỹ N tài sản và cây trồng gắn liền với đất gồm:

- Hệ thống tưới tiêu bao gồm:

+ Ống nhựa P dài 197,5 m; Ống nhựa P dài 269,5m, Ø76; Ống nhựa đen; 12 cái ống nổi Ø42, làm bằng nhựa P; 02 cái van khóa 76, làm bằng nhựa P; 03 cái van nước 34; 09 cái van khóa 60; 15 cái van khóa 42; 01 van khóa bằng đồng; 02 van khóa nhựa P, Ø32; 01 cái T 60 x32; 05 cái T 76, làm bằng nhựa P; 09 cái T 76x42; 16 cái T 76X60, làm bằng nhựa P; 01 cái T60, làm bằng nhựa P; 02 cái T42, làm bằng nhựa P; 05 cái Măng song 60; 03 cái Măng song ren Ø60, làm bằng nhựa P (chìm); 02 cái Măng song ren Ø76, làm bằng nhựa P (chìm); 05 cái chuyển 76 x60, làm bằng nhựa P; 05 cái chuyển 76 x42, làm bằng nhựa P; 11 cái chuyển 60 x42, làm bằng nhựa P; 02 cái chuyển 42 x72, làm bằng nhựa P; 13 cái đầu khớp nối ngang Ø42; 03 cái co 76, làm bằng nhựa P; 02 cái Co 34, làm bằng nhựa P; 04 cái co 60 làm bằng nhựa P; 07 cái co 42, làm bằng nhựa P; 04 cái lõi 42, làm bằng nhựa P.

- Hệ thống tưới nhỏ giọt gồm: 580 Pet tưới Ge/5 + van; 500 cây que cắm Pet; 46 cái khơi thủy Ø20 + rom; 600 cái phụ kiện ống nổi Ø20 + ống nổi 05 ly,

- Cây trồng trên đất: Cây mít: 141 cây trồng năm 2020; Cây sầu riêng: 57 cây trồng năm 2022; 457 cây sầu riêng trồng năm 2021; Cây cà phê vối: 1.352 trồng năm 2020; Cây cau: 329 cây, trồng năm 2020; Cây chuối, 1.136 cây; Cây mai: 10 cây, trồng năm 2021; Cây xoài ghép: 10 cây, trồng năm 2020; Cây quýt: 02 cây, trồng năm 2020; Cây bưởi: 08 cây, trồng năm 2020; Cây hồng 02 cây, trồng năm 2020; Cây dổi: 21 cây, trồng năm 2020; Cây bơ: 27 cây trồng năm 2019; Cây gốc gạo vàng: 10 cây; Cây ôi: 25 cây, trồng năm 2020; Cây nhãn: 27 cây, trồng năm 2020.

Tổng giá trị tài sản trên đất và cây trồng trên đất có giá trị là 1.008.207.687 đồng (không tính giá đất)

[4]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Sỹ N về việc Công ty TNHH MTV C buộc chuyển vốn đầu tư của ông N thành vốn đầu tư của Công ty TNHH MTV C.

[5]. Không chấp nhận yêu cầu đòi số tiền 13.982.000 đồng tiền thuê đất năm 2021 của Công ty TNHH MTV C

[6]. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV C đối với số tiền 36.754.000 đồng nợ sản phẩm, nợ tiền thuê đất.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 15/11/2023, nguyên đơn kháng cáo một phần bộ bản án sơ thẩm đề

ngợi cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty TNHH MTV C về việc buộc ông Võ Sỹ N phải có nghĩa vụ trả cho công ty số tiền thuê đất năm 2019, năm 2020 và lãi suất chậm nộp đồng thời không buộc công ty phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Võ Sỹ N khoản tiền giá trị tài sản và cây trồng trên đất là 1.008.207.687 đồng.

Ngày 15/11/2023 bị đơn Võ Sỹ N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

*** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:**

- *Về tố tụng:* Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị HĐXX, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV C và bị đơn ông Võ Sỹ N, cần giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 3 Điều 312 của BLTTDS, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gửi trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí, nên được thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[1.2] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do xem như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 3 Điều 312 của BLTTDS, cần đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T.

[1.3] Về xác định yêu cầu phản tố của bị đơn: Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông N không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời cho rằng phương án khoán, hợp đồng giáo khoán mới có nhiều điều khoản bất lợi cho người nhận khoán. Thấy rằng, đây không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn. Bản án sơ thẩm xác định ông N có yêu cầu phản tố là không đúng theo quy định tại Điều 200 của BLTTDS.

[1.4] Về nguồn gốc đất: Xét lời khai nại của bị đơn ông N cho rằng: Năm 1995, ông N và anh trai là Võ Minh T2 có nhận sang nhượng vườn cao su trồng mới năm 1993 (thuộc chương trình 327 phủ xanh đất trống đồi trọc) của ông Nguyễn Kim T3 tại lô A3 gồm có 19 hàng ngang và 67 hàng dọc với tổng số 1.273 cây cao su, diện tích khoảng 03ha, trong tổng số 26,4 ha tại đội 14 thôn A, xã E theo giấy sang nhượng đã được ban chỉ huy đội 14 ký xác nhận. Đến năm 2012, ông N trực tiếp ký hợp đồng giao khoán với Công ty TNHH MTV C (viết tắt là Công ty). Xét lời khai của các bên có mâu thuẫn về nguồn gốc đất nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, không đưa ông Võ Minh T2, ông Nguyễn Kim T3 tham gia tố tụng để làm rõ có hay không việc ông N nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, chưa làm rõ lý do tại sao nhận chuyển nhượng mà lại trực tiếp ký hợp đồng giao khoán với Công ty, chưa làm rõ ban chỉ huy đội 14 ký xác nhận vào giấy sang nhượng như ông N trình bày là đơn vị, cá nhân, nào? Ông T2 và ông T3 còn nghĩa vụ và lợi ích liên quan gì đến diện tích đất mà ông N nhận khoán trên không, cấp phúc thẩm không khắc phục được. Ngoài ra, Công ty cho rằng nguồn gốc đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng cấp sơ thẩm không thu thập các quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất là thiếu sót, tại cấp phúc thẩm Công ty đã cung cấp quyết định cấp đất, quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh Đ.

[2] Về nội dung: Trong trường hợp sau khi thu thập tài liệu, chứng cứ và xác định diện tích đất giao nhận khoán giữa Công ty với ông N không liên quan đến quyền và lợi ích của ông Võ Minh T2 và ông Nguyễn Kim T3. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Ngày 01/8/2012, giữa Công ty với ông N, ký Hợp đồng giao khoán trồng - chăm sóc và khai thác vườn cây cao su số 076/HĐ (viết tắt Hợp đồng 076). Công ty giao cho ông N diện tích đất 2,9ha có trồng cây cao su trồng năm 1993 để chăm sóc, thu hoạch mủ cao su thời gian nhận khoán là 05 năm kể từ năm 2011 -2015 và ông N có nghĩa vụ nộp sản phẩm hàng năm cho Công ty là 6.000.000 đồng/ha (trong 02 năm 2011- 2012). Hết năm 2015, mặc dù hết thời hạn của hợp đồng giao khoán nhưng ông N vẫn tiếp tục khai thác, sử dụng và thu hoa lợi trên diện tích vườn cao su nhưng không nộp sản phẩm.

Đến tháng 9 năm 2019, ông N làm đơn xin thanh lý vườn cây để chuyển đổi cây trồng theo phương án của Công ty. Tháng 10 năm 2019, Công ty và ông N đã thống nhất thanh lý vườn cây theo Quyết định số 189/QĐ-HĐTV ngày 27/9/2019 của Chủ tịch HĐTV Tổng công ty C1. Sau khi các bên thanh lý vườn cây cao su ông N không bàn giao lại diện tích đất nhận khoán cho công ty. Năm 2020, Công ty đã triển khai phương án chuyển đổi cây trồng trên diện tích đất đã nhận khoán theo quyết định 61/QĐ-HĐTV ngày 27/3/2020 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng Công ty C1. Ngày 28/4/2020, Công ty đã ban hành thông báo số 138/CT-TC về việc thực hiện ký hợp đồng giao – nhận khoán trồng, chăm sóc vườn cây cà phê với xen cây sầu riêng giai đoạn KTCB. Thời hạn ký hợp đồng cuối ngày 11/5/2020. Tuy nhiên, ông N không đồng ý ký hợp đồng giao khoán của Công ty với lý do theo điều khoản thoả thuận của hợp đồng thì người nhận giao khoán bất lợi. Mặc dù, Hợp đồng giao khoán trồng - chăm sóc và khai thác vườn cây cao su số 076/HĐ ngày 01/8/2012 hết thời hạn, được các bên thanh lý, ông N không ký

hợp đồng mới cũng không bàn giao lại diện tích đất đang quản lý sử dụng cho Công ty là hành vi chiếm giữ trái phép.

Xét yêu cầu của công ty về việc buộc ông N phải trả nợ khoản sản phẩm, nợ thuê đất và lãi suất với tổng số tiền 72.813.100 đồng. Trong đó, nợ khoản sản phẩm cao su các năm 2016 đến 2018 là 12.330.000 đồng gốc, nợ lãi phát sinh tính từ ngày 01/01/2018 đến 31/10/2021 là 546.000 đồng. Tổng gốc và lãi 12.876.000 đồng; Nợ tiền thuê đất nông nghiệp các năm 2006- 2007, năm 2015 đến 2020 là 48.343.100 đồng, nợ lãi phát sinh từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/10/2021 là 11.242.000 đồng. Thấy rằng: quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm ông N đã tự nguyện chuyển trả nhiều lần với tổng số tiền 36.754.000 đồng. Cụ thể: ngày 14/2/2022 chuyển 12.330.000 đồng tiền nợ khoản sản phẩm (nợ khoản sản phẩm đã trả xong); ngày 12/8/2022 chuyển 10.000.000 đồng và ngày 26/9/2023 chuyển 13.754.000 đồng đều là tiền nợ tiền thuê đất từ năm 2019 về trước. Xét việc ông N tự nguyện chuyển trả tổng số tiền 36.754.000 đồng cho Công ty Đ với việc ông N còn nợ khoản sản phẩm và nợ tiền thuê đất nên Công ty khởi kiện là có căn cứ. Ngày 29/6/2023, Công ty xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 36.754.000 đồng nên Bản án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty đối với số tiền 36.754.000 đồng là có căn cứ. Như vậy, Công ty còn yêu cầu ông N phải trả tổng số tiền 36.059.000 đồng. Xét thấy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông N phải trả tiền nợ sản phẩm, tiền thuê đất và lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ là chưa đủ căn cứ vững chắc. Bởi lẽ, Hợp đồng 076 thời hạn 05 năm kể từ năm 2011 - 2015. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ từ thời điểm hết hạn hợp đồng (năm 2015) đến thời điểm các bên thanh lý vườn cây (năm 2019) và từ sau khi các bên thanh lý vườn cây cao su (năm 2019) đến khi Công ty khởi kiện có thỏa thuận cụ thể như thế nào về quyền và nghĩa vụ của các bên, ông N có nghĩa vụ nộp sản phẩm khoán, tiền thuê đất, lãi suất chậm trả như thế nào, nếu có yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông N phải trả tiền thuê đất năm 2006 - 2007, trong khi năm 2012 các bên mới ký hợp đồng 076.

Mặc dù, cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh thỏa thuận về việc sau năm 2015 ông N phải có nghĩa vụ nộp sản phẩm, trả tiền thuê đất, tiền lãi chậm trả chi tiết, cụ thể nhưng sau khi Công ty khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ông N đã tự nguyện chuyển trả nhiều lần với tổng số tiền 36.754.000 đồng. Như vậy, có căn cứ chứng minh ông N vi phạm nghĩa vụ của bên nhận khoán được quy định tại Điều III của Hợp đồng 076 quy định "*Bên giao khoán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, thu hồi vườn cây cao su và không đền bù những khoản hộ nhận khoán đã đầu tư nếu bên nhận khoán vi phạm nghiêm trọng quy định chăm sóc, làm giảm chất lượng vườn cây, không trả nợ đúng hạn...*" Xét thấy, ông N vi phạm nghĩa vụ thanh toán sản phẩm, tiền thuê đất là vi phạm khoản III của Hợp đồng 076, Hợp đồng đã hết thời hạn, các bên đã thanh lý vườn cây cao su nhưng không giao kết lại hợp đồng mới nên Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty, tuyên chấm dứt Hợp đồng số 076 là có căn cứ. Tuy nhiên, đối với yêu cầu về nợ sản phẩm, nợ thuê đất, lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ cần phải tính toán chi tiết, cụ thể lại sau khi Công ty giải trình và cung cấp các tài liệu trên.

[3] Xét hậu quả pháp lý của việc chấm dứt hợp đồng, thấy rằng: Khi chấm dứt Hợp đồng, Bản án sơ thẩm buộc ông N, bà Nguyễn Thị T phải trả lại diện tích đất nhận khoán cho công ty là có căn cứ, phù hợp với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 420; khoản 6 Điều 422 và khoản 2 Điều 427 của BLDS.

Sau khi các bên thanh lý vườn cây cao su ông N không giao lại diện tích đất nhận khoán cho Công ty, từ năm 2019 ông N tạo lập tài sản trên đất gồm các loại cây trồng, nhà tạm, hàng rào, hệ thống tưới tiêu tự động nhỏ giọt, hồ nước, giếng nước, điện ba pha... với tổng giá trị định giá theo kết quả của Hội đồng định giá 1.008.207.687 đồng, ông N tạo lập tài sản trên đất đều bị Công ty phản đối thể hiện qua các biên bản ngăn chặn của Công ty có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Bản án sơ thẩm nhận định việc tạo lập tài sản trên đất của ông N khi không được sự cho phép của Công ty, không phù hợp với kế hoạch, quy hoạch và phương án khoán, phương án sản xuất của công ty là vi phạm Hợp đồng 076, buộc ông N, bà T4 phải tháo dỡ, di dời tài sản tạo lập trên đất nhưng lại buộc Công ty phải thanh toán cho ông N 100% giá trị tài sản tạo lập trên đất là mâu thuẫn, không khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty. Do đó, cần phải buộc ông N, bà T4 phải di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản, vật kiến trúc, cây trồng tạo lập trái phép trên đất để trả lại đất cho Công ty, đồng thời Công ty không có nghĩa vụ phải thanh toán giá trị tài sản, vật kiến trúc và các loại cây trồng mà ông N, bà T tạo lập trái phép trên đất mới bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

[4] Xét lời khai nại của ông N cho rằng, ông không đồng ý ký lại hợp đồng theo phương án khoán mới vì có nhiều điều khoản bất lợi cho ông. Thấy rằng: Quá trình tố tụng ông N cho rằng sau khi hai bên thanh lý vườn cây cao su thì các bên đã thỏa thuận và ký bảo lưu hợp đồng, đồng ý để ông trồng cây trên đất là không có căn cứ. Vì, ông N không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cái gọi là hợp đồng bảo lưu và không được Công ty thừa nhận. Ngoài ra, các đơn thư, văn bản đều liên quan đến các điều khoản phương án giao khoán mới mà các bên chưa giao kết và ý kiến không đồng ý chấm dứt hợp đồng, không đồng ý trả lại tài sản trên đất. Đây không phải là yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm xác định và thụ lý yêu cầu phản tố của ông Nghĩa l vi phạm Điều 200 của BLTTDS.

[5] Cấp sơ thẩm có những vi phạm, thiếu sót cấp phúc thẩm không khắc phục được, chưa đủ căn cứ vững chắc để xem xét các yêu cầu về nợ sản phẩm, thuê đất và lãi suất chậm trả của nguyên đơn. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Cần hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[6] Về án phí DSST và chi phí tố tụng: Được xử lý lại sau khi cấp sơ thẩm giải quyết.

[6.1] Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017857 ngày 22/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin. Hoàn trả cho ông Võ Sỹ N, bà Nguyễn Thị T mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông N, bà T đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017846 và biên lai

thu số AA/2021/0017847 cùng ngày 15/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310; khoản 3 Điều 296; khoản 3 Điều 312 của BLTTDS.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH MTV C và kháng cáo của bị đơn ông Võ Sỹ N.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST, ngày 01/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết lại theo quy định.

[2] Về án phí DSST và chi phí tố tụng: Được xử lý lại sau khi cấp sơ thẩm giải quyết.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Công ty TNHH MTV C, bị đơn Võ Sỹ N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí DSPT.

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty TNHH MTV C 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017857 ngày 22/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin.

Hoàn trả cho ông Võ Sỹ N, bà Nguyễn Thị T mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông N, bà T đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0017846 và biên lai thu số AA/2021/0017847 cùng ngày 15/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện Cư Kuin ;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền

