

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO L
TỈNH L ĐỒNG**

Bản án số: **18 /2025/DS- ST**

Ngày: 17-4-2025

*V/v “Tranh chấp hợp đồng giao
khoán và tranh chấp bồi thường
thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”*

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO L

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Hà Vi** – Thẩm phán.

- Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Trần Thị Quế**

Bà **Nguyễn Thị Tài**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thuý**- Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Bảo L, tỉnh L Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L, tỉnh L Đồng tham gia phiên
tòa: Ông **Nguyễn Thanh Linh** – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 17 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo
L, tỉnh L Đồng, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ
lý số 204/2023/TLST- DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về “ *Tranh chấp hợp đồng
giao khoán và tranh chấp bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”, theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 140/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2024 và
Quyết định hoãn phiên tòa số 161/2024/ QĐST- DS ngày 19 tháng 12 năm 2024;
Thông báo thay đổi lịch xét xử số 02/TB-TA ngày 17 tháng 01 năm 2025; Quyết
định tạm ngừng phiên toà số 02/2025/ QĐST- DS ngày 17 tháng 02 năm 2025;
Thông báo thay đổi lịch xét xử số 05/2025/ TB- TA ngày 17 tháng 3 năm 2025 giữa
các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần chè L Đồng; Địa chỉ: Số 01, đường Quang
Trung, phường 2, thành phố Bảo L, tỉnh L Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: ông **V N**; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;
Địa chỉ: Số 01, đường Quang Trung, phường 2, thành phố Bảo L, tỉnh L Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành L,
Chức vụ: Tổng giám đốc; Địa chỉ: Số 01, đường Quang Trung, phường 2, thành phố
Bảo L, tỉnh L Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành L: Ông **Bùi Tuấn
Mạnh**, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 01, đường Quang Trung, phường 2, thành phố
Bảo L, tỉnh L Đồng; chức vụ: Phó phòng pháp lý.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ
Quang V**- Công ty Luật TNHH Thịnh Vượng- Thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ
Chí Minh; Địa chỉ: Số 35/01, V Huy Tấn, phường 3, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ
Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số nhà 51, Quốc lộ 20, tổ 18, phường L Sơn, thành phố Bảo L, tỉnh L Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số nhà 51, Quốc lộ 20, tổ 18, phường L Sơn, thành phố Bảo L, tỉnh L Đồng.

2. Anh **Trần Bảo N**, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số nhà 51, Quốc lộ 20, tổ 18, phường L Sơn, thành phố Bảo L, tỉnh L Đồng.

3. Anh **Trần Hải N**, sinh năm 2000; Địa chỉ: Số nhà 51, Quốc lộ 20, tổ 18, phường L Sơn, thành phố Bảo L, tỉnh L Đồng.

(ông Mạnh và bà T có mặt, ông T, anh N, anh N và luật sư V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 16/10/2023 của nguyên đơn và những lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thể hiện:

Vào ngày 01/01/2017, Công ty Cổ phần Chè L Đồng và ông Trần Văn T đã ký kết Hợp đồng khoán vườn cây số: 26b/3/HĐK/CPC có nội dung như sau:

Công ty giao khoán cho ông T chăm sóc, thu hái vườn chè và nộp phần nghĩa vụ của bên nhận khoán cụ thể:

- Địa điểm giao khoán: Lô số: 42, thửa đất số: 211, tờ bản đồ số: 43, tại huyện Bảo L, tỉnh L Đồng, diện tích giao khoán: 2.786m² (hai nghìn bảy trăm tám mươi sáu mét vuông).

- Giống chè giao khoán: PH1.

- Năm trồng: 2012.

- Số cây trồng được giao khoán: 2.368 cây.

- Chất lượng cây khi giao khoán: Vườn cây sinh trưởng, phát triển tốt, không sâu bệnh

- Sản lượng trung bình hàng năm: 2507 kg/năm.

- Thời hạn giao khoán: tối đa 30 năm (theo chu kỳ cây trồng). Hợp đồng được phân kỳ 3 năm ký lại một lần với điều kiện chất lượng vườn cây được Công ty đánh giá từ mức trung bình trở lên và bên nhận khoán đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và các khoản phải nộp hàng năm thì được ký tiếp theo.

Ngày 10/10/2022, Công ty tiến hành kiểm tra hiện trạng đất thì phát hiện ông Trần Văn T đã tự ý nhổ khoảng 20 gốc chè giống PH1 của Công ty đem đi bán. Công ty mời ông T đến làm việc nhưng ông T không làm việc mà né tránh nên công ty lập biên bản ghi nhận việc vi phạm của ông Trần Văn T có người làm chứng là ông Nguyễn Phước Dũng.

Trong quá trình nhận khoán, ông T còn không chăm sóc vườn chè, để vườn chè xuống cấp, chết nhiều và tự ý trồng xen khoảng 40% cây cà phê vào vườn chè mà không có bất kỳ sự đồng ý nào bằng văn bản từ phía lãnh đạo Công ty.

Sau đó, Công ty đã nhiều lần thiện chí liên hệ, mời ông T đến công ty để làm việc nhưng ông T lại không hợp tác.

Căn cứ vào Hợp đồng khoán vườn cây (“Hợp đồng”) số: 26b/3/HĐK/CPC, ngày 01/01/2017 thì ông T đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận khoán. Cụ thể:

Căn cứ vào điểm b, Khoản 1, Điều 3; Khoản a, b, d, Điều 4 của Hợp đồng khoán vườn cây số: 26b/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2017 đã kí giữa hai bên quy định như sau:

“Điều 3: Nghĩa vụ và quyền hạn của bên nhận khoán:

1. Nghĩa vụ của bên nhận khoán

b. ...Bảo vệ và chăm sóc vườn cây, không để vườn cây xuống cấp, bị chết, bị cháy... Không được tự ý thay đổi cây trồng hoặc sang nhượng hợp đồng khi chưa có sự đồng ý của Công ty bằng văn bản.

Điều 4: Xử lý vi phạm hợp đồng khoán

a. Khi bên nhận khoán vi phạm hợp đồng, Công ty căn cứ vào mức độ vi phạm để quyết định mức bồi thường thiệt hại hoặc hủy bỏ hợp đồng giao khoán thu lại vườn chè mà không phải đền bù bất cứ khoản nào.

b. ... Nếu bên nhận khoán để vườn chè xuống cấp, bị chết... thì phải bồi thường thiệt hại 200% giá trị đầu tư cho Công ty.

d. Công ty sẽ thu hồi diện tích khoán trước thời hạn hợp đồng mà không đền bù bất cứ khoản nào nếu bên nhận khoán vi phạm một trong các trường hợp sau:

- Không chăm sóc để vườn chè xuống cấp.

- Lấn chiếm đất đai, làm nhà ở hoặc xây dựng các công trình khác trên diện tích nhận khoán (kể cả đường lô), tự ý thay đổi cây trồng”

Xét hành vi vi phạm của ông T, nay Công ty Cổ phần Chè L Đồng làm đơn khởi kiện này đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh L Đồng giải quyết những yêu cầu sau đây đối với ông Trần Văn T:

+ Buộc chấm dứt, thanh lý toàn bộ Hợp đồng khoán vườn cây số: 26b/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2017 được ký giữa Công ty Cổ phần Chè L Đồng và ông Trần Văn T.

+ Buộc ông Trần Văn T bàn giao lại/trả lại cho Công ty CP Chè L Đồng toàn bộ diện tích đất, cây trồng còn lại ông T nhận giao khoán của Công ty CP Chè L Đồng theo Hợp đồng khoán vườn cây số: 26b/3/HĐK/CPC, tại lô số: 42, thửa đất số: 211, tờ bản đồ số: 43, tại huyện Bảo L, tỉnh L Đồng, có diện tích là 2.679,8 m² (Theo kết quả vẽ ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Bảo L).

Ông Bùi Tuấn Mạnh rút yêu cầu khởi kiện buộc ông Trần Văn T phải bồi thường thiệt hại cho Công ty CP Chè L Đồng là 950 cây chè (tương đương 40% của 2.368 cây chè giao trước đây) giống PH1, trồng năm 2012 với số tiền là: 49.000.000 đồng. Nếu ông T không di dời và bàn giao

Ý kiến của bị đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:

Năm 2017 hộ gia đình ông T gồm có: 1. Trần Văn T; 2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1972 (vợ); con trai 3. Trần Bảo N, sinh năm 1997; 4. Trần Hải N, sinh năm 2000; 5. Trần Thảo My, sinh năm 2009; cùng cư trú tại Số 51, đường Trần Phú, Quốc lộ 20, phường L Sơn, thành phố Bảo L, tỉnh L Đồng.

Vào ngày 01/01/2017 ông T có ký hợp đồng giao khoán vườn cây số 26b/3/HĐK/ CPC với Công ty cổ phần chè L Đồng đối với lô số 42, thửa đất số 211, tờ bản đồ 43, xã L An, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng, diện tích 2.786 m². Nội dung giao khoán giống như trong bản Hợp đồng giao khoán Công ty đã cung cấp. Nguồn gốc diện tích đất giao khoán trên được vợ chồng ông bà nhận sang nhượng lại bà Nguyễn Thị Nhường là vợ ông Sang, địa chỉ ở Thôn 9, xã L An, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng (do thời gian lâu nên ông bà không nhớ họ tên chính xác).

Hiện trạng trên đất tại thời điểm vợ chồng ông bà nhận sang nhượng hợp đồng giao khoán có cây chè trên đất nhưng cây chè và có nhiều cây đã chết. Vợ chồng có canh tác, chăm sóc cây chè một thời gian tuy nhiên đến năm 2018 do nắng hạn không có nước tưới nên cây chè bị chết nhiều hơn. Ông bà đã trồng dặm rất nhiều cây chè nhưng cây chè không thể phát triển được.

Do sản lượng cây chè thì thấp và nộp khoán vào công ty ngày càng tăng nên không có lợi nhuận, do vậy vào năm 2019 ông T đã sang nhượng lại hợp đồng giao khoán trên cho ông Phan Đình Hào, sinh năm 1970; địa chỉ thôn 10B, xã L Thành, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng. Việc chuyển nhượng hai bên thực hiện viết giấy tay. Giấy tờ mua bán thì do bị thất lạc nên không có để cung cấp cho Tòa án. Sau đó ông Hào yêu cầu ông bà bàn giao hợp đồng giao khoán để ông Hào tự thực hiện việc sang tên hợp đồng, cũng như bàn giao diện tích đất cùng cây trồng trên đất cho ông Hào. Do vậy ông Hào là người quản lý, sử dụng, chăm sóc cây trồng trên đất từ năm 2019 cho đến nay, không phải là vợ chồng ông bà.

Hiện trạng cây trồng trên đất bị thay đổi thì ông bà cũng không được rõ, do từ năm 2019 cho đến nay ông bà không chăm sóc gì cây trồng, việc nộp sản lượng cũng do ông Hào thực hiện.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn T chấm dứt hợp đồng khoán vườn cây số 26b/3/HĐK/ CPC ngày 01/01/2017 được ký giữa Công ty cổ phần chè L Đồng với ông T; buộc ông T bàn giao/ trả lại cho Công ty CP chè L Đồng toàn bộ diện tích đất và cây trồng còn lại trên đất cho Công ty CP chè L Đồng theo Hợp đồng khoán vườn cây số 26b/3/HĐK/ CPC ngày 01/01/2017 tại lô số 42, thửa đất số 211, tờ bản đồ 43, xã L An, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng, diện tích 2.679,8 m² (theo kết quả vẽ ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo L); Hiện nay ông Hào là người trực tiếp, canh tác và quản lý. Đề nghị Công ty CP chè L Đồng liên hệ ông Hào để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng sang nhượng hợp đồng nhận khoán giữa ông T với ông Phạm Đình Hào thì ông T không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Anh Trần Bảo N và anh Trần Hải N trình bày: Thống nhất như ý kiến của bố mẹ là ông Trần Văn T bà Trần Thị T, không có ý kiến gì về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ- phiên hoà giải ngày 27/8/2024. Do công việc nên anh Trần Bảo N và anh Trần Hải N đề nghị vắng mặt trong các phiên xét xử của Toà án.

2. Ông Phạm Đình Hào trình bày: Ông Hào không quen biết ông Trần Văn T

là ai, cũng không có mua bán đất lô chè nào của ông T và cũng không nhận bất cứ chuyển nhượng nào của ông T. Ông Hào cam đoan lời khai là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải vào ngày 27/8/2024 nhưng không thành.

Tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu đồng ý bồi thường cho ông Trần Văn T giá trị 176 cây cà phê Robusta với mức giá trị là 50% theo chứng thư thẩm định giá ngày 29/5/2024 của Công ty cổ phần giám định và thẩm định giá tài sản Việt N- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn ông Trần Văn T vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày thời điểm sang nhượng là năm 2022, sau khi đóng sản lượng lần cuối vào cuối năm 2021 nhưng giấy tờ sang nhượng đã bị thất lạc không cung cấp được.

Sau khi kết thúc phần tranh luận, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh các hộ nhận khoán đất bên cạnh để làm rõ ai là người đang canh tác, quản lý diện tích đất nhận khoán nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn T đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Bảo N, anh Trần Hải N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Quang V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Toà án xác định ông Phạm Đình Hào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuy nhiên ông Phạm Đình Hào trình bày không quen biết cũng không mua bán, nhận chuyển nhượng lô đất chè nào của ông Trần Văn T nên HĐXX không xác định ông Phạm Đình Hào là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Công ty Cổ phần Chè L Đồng khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao khoán với ông Trần Văn T thuộc lô số: 42, thửa đất số: 211, tờ bản đồ số: 43, tại huyện Bảo L, tỉnh L Đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại nên xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán và tranh chấp bồi thường thiệt hại*” và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Bảo L thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đối chiếu các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự thấy rằng:

3.1 Theo Hợp đồng khoán vườn cây số: 26b/3/HĐK/CPC ký ngày 01/01/2017 giữa Công ty Cổ phần Chè L Đồng và ông Trần Văn T. Theo đó, công ty giao cho ông T chăm sóc, thu hái vườn chè tại địa điểm giao khoán: Lô số: 42, thửa đất số: 211, tờ bản đồ số: 43, tại huyện Bảo L, tỉnh L Đồng, diện tích giao khoán: 2.786m² (hai nghìn bảy trăm tám mươi sáu mét vuông); Giống chè giao khoán: PH1; Năm trồng: 2012; Số cây trồng được giao khoán: 2.368 cây; Chất lượng cây khi giao khoán: Vườn cây sinh trưởng, phát triển tốt, không sâu bệnh; Sản lượng trung bình hàng năm: 2507 kg/năm; Thời hạn giao khoán: tối đa 30 năm (theo chu kỳ cây trồng). Hợp đồng được phân kỳ 3 năm ký lại một lần với điều kiện chất lượng vườn cây được Công ty đánh giá từ mức trung bình trở lên và bên nhận khoán đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và các khoản phải nộp hàng năm thì được ký tiếp theo.

Căn cứ vào Hợp đồng khoán vườn cây (“Hợp đồng”) số: 26b/3/HĐK/CPC, ngày 01/01/2017 thì ông T đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận khoán. Cụ thể:

Căn cứ vào điểm b, Khoản 1, Điều 3; Khoản a, b, d, Điều 4 của Hợp đồng khoán vườn cây số: 26b/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2017 đã ký giữa hai bên quy định như sau:

“Điều 3: Nghĩa vụ và quyền hạn của bên nhận khoán:

1. Nghĩa vụ của bên nhận khoán

b. ...Bảo vệ và chăm sóc vườn cây, không để vườn cây xuống cấp, bị chết, bị cháy... Không được tự ý thay đổi cây trồng hoặc sang nhượng hợp đồng khi chưa có sự đồng ý của Công ty bằng văn bản..

Điều 4: Xử lý vi phạm hợp đồng khoán

a. Khi bên nhận khoán vi phạm hợp đồng, Công ty căn cứ vào mức độ vi phạm để quyết định mức bồi thường thiệt hại hoặc hủy bỏ hợp đồng giao khoán thu lại vườn chè mà không phải đền bù bất cứ khoản nào.

b. ... Nếu bên nhận khoán để vườn chè xuống cấp, bị chết... thì phải bồi thường thiệt hại 200% giá trị đầu tư cho Công ty.

d. Công ty sẽ thu hồi diện tích khoán trước thời hạn hợp đồng mà không bị đền bù bất cứ khoản nào nếu bên nhận khoán vi phạm một trong các trường hợp sau:

- Không chăm sóc để vườn chè xuống cấp.

- Lấn chiếm đất đai, làm nhà ở hoặc xây dựng các công trình khác trên diện tích nhận khoán (kể cả đường lô), tự ý thay đổi cây trồng”

Tại biên bản làm việc ngày 10/10/2022, Công ty tiến hành kiểm tra hiện trạng đất thì phát hiện ông Trần Văn T đã tự ý nhổ khoảng 20 gốc chè giống PH1 của Công ty đem đi bán, trồng xen khoảng 40% cây cà phê vào vườn chè, để vườn cây xuống cấp, cỏ tốt chè chết nhiều. Công ty mời ông T đến làm việc nhưng ông T không làm việc mà né tránh nên công ty lập biên bản ghi nhận việc vi phạm của ông Trần Văn T có người làm chứng là ông Nguyễn Phước Dũng.

Do vậy ông Trần Văn T đã vi phạm hợp đồng hai bên ký kết, căn cứ vào hợp đồng giao khoán vườn cây số 26b/3/HĐK/CPC ký ngày 01/01/2017 thì Công ty chè L

Đồng yêu cầu buộc ông T chấm dứt hợp đồng và buộc ông Trần Văn T giao lại/trả lại toàn bộ cây trồng nhận khoán còn lại và diện tích đã nhận giao khoán tại thửa số 211, tờ bản đồ số 43, lô số 42 xã L An, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng của Công ty Cổ phần Chè L Đồng.

Tuy nhiên ông Trần Văn T cho rằng hiện trạng trên đất tại thời điểm vợ chồng ông bà nhận sang nhượng hợp đồng giao khoán có cây chè trên đất nhưng cây chè và có nhiều cây đã chết. Vợ chồng có canh tác, chăm sóc cây chè một thời gian tuy nhiên đến năm 2018 do nắng hạn không có nước tưới nên cây chè bị chết nhiều hơn. Ông bà đã trồng dặm rất nhiều cây chè nhưng cây chè không thể phát triển được.

Do sản lượng cây chè thì thấp và nộp khoán vào công ty ngày càng tăng nên không có lợi nhuận, do vậy vào năm 2019 ông T đã sang nhượng lại hợp đồng giao khoán trên cho ông Phan Đình Hào, sinh năm 1970; địa chỉ thôn 10B, xã L Thành, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng. Việc chuyển nhượng hai bên thực hiện viết giấy tay. Giấy tờ mua bán thì do bị thất lạc nên không có để cung cấp cho Tòa án. Sau đó ông Hào yêu cầu ông bà bàn giao hợp đồng giao khoán để ông Hào tự thực hiện việc sang tên hợp đồng, cũng như bàn giao diện tích đất cùng cây trồng trên đất cho ông Hào. Do vậy ông Hào là người quản lý, sử dụng, chăm sóc cây trồng trên đất từ năm 2019 cho đến nay, không phải là vợ chồng ông bà.

Hiện trạng cây trồng trên đất bị thay đổi thì ông bà cũng không được rõ, do từ năm 2019 cho đến nay ông bà không chăm sóc gì cây trồng, việc nộp sản lượng cũng do ông Hào thực hiện. Tại phiên tòa thì bà T trình bày thời điểm sang nhượng lại hợp đồng thuê khoán vào năm 2022.

Nay Công ty cổ phần chè L Đồng khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn T chấm dứt hợp đồng khoán vườn cây số 26b/3/HĐK/ CPC ngày 01/01/2017 được ký giữa Công ty cổ phần chè L Đồng với ông T; buộc ông T bàn giao/ trả lại cho Công ty CP chè L Đồng toàn bộ diện tích đất và cây trồng còn lại trên đất cho Công ty CP chè L Đồng theo Hợp đồng khoán vườn cây số 26b/3/HĐK/ CPC ngày 01/01/2017 tại lô số 42, thửa đất số 211, tờ bản đồ 43, xã L An, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng, diện tích 2.679,8 m² (theo kết quả vẽ ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo L); Hiện nay ông Hào là người trực tiếp, canh tác và quản lý. Đề nghị Công ty CP chè L Đồng liên hệ ông Hào để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T, ông Phạm Đình Hào cũng như tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2024 thì thể hiện trên phần diện tích đất tranh chấp trong hợp đồng thuê khoán vườn cây giữa Công ty chè L Đồng với ông Trần Văn T thì hiện nay phần đầu thửa đất giáp đường nhựa trồng toàn bộ giống chè cảnh Phú Hộ PH1 trồng năm 2012 đang trong giai đoạn kinh doanh và một phần diện tích đuôi đất giáp lối mòn thì có cây chè cảnh Phú Hộ PH1 trồng xen 176 cây cà phê Robusta trồng khoảng năm 2019 đang trong giai đoạn kinh doanh.

Hiện nay cây trồng trên đất đã bị thay đổi thể hiện bên nhận khoán đã vi phạm hợp đồng nhận khoán. Do vậy, Công ty cổ phần chè L Đồng khởi kiện yêu cầu chấm

dứt hợp đồng giao nhận khoán với hộ ông Trần Văn T, yêu cầu ông T giao lại/ trả lại toàn bộ cây trồng trên đất cho Công ty là hoàn toàn có cơ sở pháp luật.

[3.2] Việc ông Trần Văn T bà Trần Thị T cho rằng vào năm 2022 ông T đã sang nhượng lại hợp đồng giao khoán trên cho ông Phan Đình Hào, sinh năm 1970; địa chỉ thôn 10B, xã L Thành, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng. Việc chuyển nhượng hai bên thực hiện viết giấy tay. Giấy tờ mua bán thì do bị thất lạc nên không có để cung cấp cho Tòa án. Sau đó ông Hào yêu cầu ông bà bàn giao hợp đồng giao khoán để ông Hào tự thực hiện việc sang tên hợp đồng, cũng như bàn giao diện tích đất cùng cây trồng trên đất cho ông Hào. Do vậy ông Hào là người quản lý, sử dụng, chăm sóc cây trồng trên đất từ năm 2022 cho đến nay, không phải là vợ chồng ông bà. Hiện trạng cây trồng trên đất bị thay đổi thì ông bà cũng không được rõ, do từ năm 2022 cho đến nay ông bà không chăm sóc gì cây trồng, việc nộp sản lượng cũng do ông Hào thực hiện. Tuy nhiên Tòa án nhân dân huyện Bảo L đã tiến hành làm việc với ông Phan Đình Hào, ông Hào cho rằng không quen biết ông Trần Văn T là ai, cũng không có mua bán đất lô chè nào của ông T và cũng không nhận bất cứ chuyển nhượng nào của ông T nên không có cơ sở để xem xét đến quyền và nghĩa vụ của ông Phan Đình Hào là người nhận sang nhượng hợp đồng giao khoán lại từ ông Trần Văn T.

Ông Trần Văn T bà Trần Thị T không cung cấp được tài liệu chứng cứ đã chuyển nhượng đất cho người thứ 3, Tòa án đã tiến hành xác minh tại thôn trưởng thôn Tứ Quý, xã L An, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng thì ông Nguyễn Văn Khanh xác nhận không biết chủ sở hữu, sử dụng của cá nhân nào. Ông Khanh thấy có người đi qua đi lại nhưng không biết ai đang canh tác. Đồng thời Công ty cổ phần chè L Đồng không thu sản lượng từ năm 2022 khi xảy ra sự việc vi phạm nên cũng không cung cấp được hiện nay ai là người canh tác, quản lý diện tích đất nêu trên.

Do vậy hộ ông Trần Văn T đang đứng tên là bên nhận khoán trong hợp đồng nên hộ ông Trần Văn T phải chịu trách nhiệm với Công ty cổ phần Chè L Đồng là đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Mặc dù trong hợp đồng khoán vườn cây thể hiện diện tích giao khoán là 2.786 m² đất thuộc thửa số 211, tờ bản đồ số 43, lô số 42 xã L An, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng nhưng qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng sử dụng đất giao khoán ngày 03/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo L thì phần diện tích đất sử dụng thực tế là 2.679,8 m² thuộc thửa số 211, tờ bản đồ số 43, lô số 42 xã L An, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng. Công ty Cổ phần Chè L Đồng không có ý kiến gì và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Hiện nay ông Trần Văn T vẫn đang đứng tên hộ nhận khoán với công ty cổ phần chè L Đồng, do vậy cần buộc ông Trần Văn T trả lại cho công ty Cổ phần Chè L Đồng toàn bộ diện tích đất và cây trồng trên cho Công ty cổ phần chè L Đồng.

[3.4] Ông Bùi Tuấn Mạnh rút yêu cầu khởi kiện buộc ông Trần Văn T phải bồi thường thiệt hại cho Công ty CP Chè L Đồng là 950 cây chè (tương đương 40% của 2.368 cây chè giao trước đây) giống PH1, trồng năm 2012 với số tiền là: 49.000.000 đồng. Việc rút yêu cầu trên là hoàn toàn tự nguyện nên cần đình chỉ yêu cầu khởi kiện trên là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn đồng ý bồi thường cho ông Trần Văn T 176 cây cà phê Robusta đang trong thời kì kinh doanh theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2024 thì hiện nay không xác định được ai đang quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp mà ông T đang là hộ nhận khoán nên cần xem xét giao cho ông T giá trị cây cà phê nêu trên. Nguyên đơn đồng ý thanh toán 50 % giá trị cây cà phê nhưng khi giao trả diện tích đất trên thì nguyên đơn được hưởng lợi toàn bộ từ giá trị cây trồng nên cần buộc nguyên đơn phải trả cho ông T giá trị 100% là 60.126.000 đồng theo chứng thư thẩm định giá ngày 29/5/2024 của Công ty cổ phần giám định và thẩm định giá tài sản Việt N- Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với giá trị 176 cây cà phê sau này phát sinh tranh chấp giữa hộ ông Trần Văn T với người thứ ba sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác.

[3.5] Đối với hợp đồng sang nhượng hợp đồng nhận khoán giữa ông T với ông Phạm Đình Hào thì ông T không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết gì trong vụ án này. Bên cạnh đó ông Phạm Đình Hào không thừa nhận có sự việc nhận sang nhượng lại diện tích đất giao khoán của ông Trần Văn T. Vợ chồng ông T bà T không cung cấp được thông tin hiện nay ai đang canh tác, quản lý diện tích đất trên. Do vậy sau này ông Trần Văn T và hộ nhận sang nhượng hợp đồng giao khoán có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[3.6] Đối với yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L thì Tòa án cũng đã thực hiện việc xác minh tại thôn trưởng thôn Tứ Quý tại vị trí có đất, cả nguyên đơn, bị đơn cũng không cung cấp được thông tin người nhận sang nhượng lại đất nên HĐXX không tạm ngừng phiên tòa để xác minh thêm.

[3.7] Do vậy căn cứ vào các Điều 483; Điều 484; Điều 490; Điều 492; Điều 493 Bộ luật dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Chè L Đồng về việc “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán*” với ông Trần Văn T.

Chấm dứt Hợp đồng khoán vườn cây số: 26b/3/HĐK/CPC ký ngày 01/01/2017 giữa ông Trần Văn T và Công ty Cổ phần Chè L Đồng. Buộc ông Trần Văn T giao lại/trả lại diện tích 2.679,8 m² thuộc thửa số 211, tờ bản đồ số 43, lô số 42 xã L An, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng và cây trồng trên đất là cây chè giống PH1, 176 cây cà phê Robusta (*Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 03/4/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai huyện Bảo L*).

Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm của nguyên đơn Công ty cổ phần chè L Đồng về việc yêu cầu ông Trần Văn T bồi thường số tiền là 49.000.000 đồng.

Buộc Công ty Cổ phần Chè L Đồng phải trả cho ông Trần Văn T trị giá cây cà phê là 60.126.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 27.952.400 đồng gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, đo vẽ 1.112.400 đồng, thẩm định giá tài sản 24.840.000 đồng, nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng trên nên cần buộc Công ty cổ phần chè L Đồng chịu toàn bộ chi phí trên. *(Công ty cổ phần chè L Đồng đã nộp đủ và quyết toán xong trong hồ sơ).*

[5] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Do yêu cầu khởi kiện chấp dứt hợp đồng khoán vườn cây số 26b/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2017 giữa Công ty cổ phần chè L Đồng với ông Trần Văn T được Tòa án chấp nhận nên ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Chè L Đồng phải trả cho ông Trần Văn T giá trị cây trồng trên đất là 60.126.000 đồng nên Công ty Cổ phần Chè L Đồng phải chịu 1.503.150 đồng án phí DSST (60.126.000 đồng x 5% = 1.503.150 đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3, khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự và các Điều 483; Điều 484; Điều 490; Điều 492; Điều 493 Bộ luật dân sự năm 2015.

1/ Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Chè L Đồng về việc “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán*” với bị đơn ông Trần Văn T.

Chấm dứt hợp đồng khoán vườn cây số 26b/3/HĐK/CPC ký ngày 01/01/2017 giữa ông Trần Văn T và Công ty Cổ phần Chè L Đồng.

Buộc ông Trần Văn T giao lại/trả lại diện tích 2.679,8 m² thuộc thửa số 211, tờ bản đồ số 43, lô số 42 xã L An, huyện Bảo L, tỉnh L Đồng và cây trồng trên đất là cây chè giống PH1, 176 cây cà phê Robusta cho Công ty cổ phần chè L Đồng (*Theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 03/4/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bảo L*).

Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm của nguyên đơn Công ty cổ phần chè L Đồng, yêu cầu ông Trần Văn T bồi thường số tiền là 49.000.000 đồng.

Buộc Công ty Cổ phần Chè L Đồng phải trả cho ông Trần Văn T trị giá cây cà phê là 60.126.000 đồng.

“*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong*

bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty Cổ phần Chè L Đồng phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 27.952.400 đồng (*Công ty cổ phần chè L Đồng đã nộp đủ và quyết toán xong trong hồ sơ*).

3/Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Buộc ông Trần Văn T phải nộp 300.000 đồng án phí DSST.

Buộc Công ty Cổ phần Chè L Đồng phải nộp tổng số tiền án phí là 1.503.150 đồng án phí DSST, được trừ vào 1.525.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013077 ngày 26 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo L, tỉnh L Đồng. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Chè L Đồng số tiền 21.850 đồng.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh L Đồng xét xử phúc thẩm.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (Hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự), để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh L Đồng xét xử phúc thẩm.

(Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ được quyền kháng cáo phần có liên quan).

“Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.”

Nơi nhận:

- TAND tỉnh L Đồng;
- VKSND tỉnh L Đồng;
- VKSND huyện Bảo L;
- Chi cục THADS H. Bảo L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Quế- Nguyễn Thị Tài

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

ĐÃ KÝ

Nguyễn Thị Tài Phạm Đức Minh

Nguyễn Đình Phong

