TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 140/2024/DS-PT
Ngày 10 - 4 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê đất trồng xen

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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: Bà Nguyễn Thị My My.
Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2024/TLPT-DS ngày 16/01/2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê đất trồng xen*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2024/QĐ-PT ngày 29/02/2024, giữa các đương sự

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần C1 (Trước đây là Công ty TNHH MTV C1); địa chỉ: Số C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện pháp luật của nguyên đơn: Ông Bùi Quang N, chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần C1; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn D, chức vụ: Phó Phòng nhân sự - Pháp chế Công ty Cổ phần C1; địa chỉ: Số C N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 07/12/2020); Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn A; địa chỉ: Buôn K, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện pháp luật của bị đơn: Ông Phạm Thế M, chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH A; Vắng mặt.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn Q, chức vụ: Phó Giám đốc Công ty TNHH A; địa chỉ: Thôn C, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2021); Có mặt.

+ Ông Lê Thanh C; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2021); Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần C1 trình bày:

Công ty cổ phần C1 và Công ty trách nhiệm hữu hạn A đã ký kết Hợp đồng số 52/HĐTĐ ngày 17/7/2018, về việc cho thuê đất trồng xen trong vườn cao su (Gọi tắt là Hợp đồng số 52) và Hợp đồng số 56/HĐTX ngày 12/7/2019, về việc trồng xen trong vườn cây cao su (Gọi tắt là Hợp đồng số 56). Diện tích đất trồng xen tại Chi nhánh N1 là đơn vị trực thuộc Công ty cổ phần C1, thuộc địa bàn xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích đất cho trồng xen là một phần trong tổng diện tích đất của Công ty C1 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BQ 800145, cấp ngày 06/5/2014.

Theo hợp đồng số 52, diện tích cho thuê đất trồng xen là 19,6 héc ta (ha) đất cao su (lô 3), thời hạn thuê là 20 năm từ năm 2018 đến ngày 31/12/2037, giá thuê đất là 100.000.000 đồng/ha cao su, đơn giá thuê đã bao gồm thuế VAT 10%. Tổng giá trị hợp đồng là 1.960.000.000 đồng, thời hạn thanh toán trong vòng 16 năm (tính từ năm 2018), phương thức thanh toán hàng năm và trước ngày 15/01 hàng năm. Ngoài ra, hai bên còn thoả thuận các nội dung khác được ghi nhận cụ thể trong hợp đồng, Công ty C1 đã bàn giao đất cho Công ty A quản lý, sử dụng theo biên bản bàn giao ngày 30/7/2018, bị đơn đã trả tiền thuê của năm 2018, 2019. Theo thoả thuận của hợp đồng thì năm thứ 3 (tức năm 2020), bị đơn phải thanh toán cho Công ty C1 số tiền thuê đất là 117.600.000 đồng trước ngày 15/01/2020.

Theo Hợp đồng số 56, diện tích cho thuê đất trồng xen là 55,97 héc ta đất cao su, thời hạn thuê là 19 năm từ năm 2019 đến ngày 31/12/2038, đơn giá trên diện tích trồng xen là 95.000.000 đồng/ha cao su, đơn giá thuê đã bao gồm thuế VAT 10%, tổng giá trị hợp đồng là 5.317.150.000 đồng, thời hạn thanh toán trong vòng 15 năm (tính từ năm 2019), phương thức thanh toán hàng năm và trước ngày 15/01 hàng năm. Từ khi ký hợp đồng, Công ty đã bàn giao đất cho bị đơn quản lý, sử dụng nhưng không lập biên bản bàn giao. Bị đơn đã thanh toán tiền thuê

của năm 2019. Theo thoả thuận của hợp đồng thì năm thứ hai (tức năm 2020), bị đơn phải thanh toán cho Công ty số tiền thuê đất 363.805.000 đồng trước ngày 15/01/2020.

Cũng theo thoả thuận tại Hợp đồng số 56, Công ty A phải nộp cho Công ty C1 số tiền ký quỹ là 300.000.000 đồng, thời hạn thanh toán là 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, đây là khoản tiền ký quỹ trong 10 năm đầu của hợp đồng và bị đơn không được hưởng tiền lãi với bất kỳ lãi suất nào, bị đơn sẽ được cấn trừ số tiền ký quỹ này vào tiền thanh toán hợp đồng kể từ năm thứ 6 (năm 2024) đến năm thứ 10, mỗi năm 20% tổng số tiền ký quỹ (tương ứng 60.000.000 đồng/năm), chi tiết việc cấn trừ được ghi trong hợp đồng nhưng đến nay bị đơn chưa đóng tiền ký quỹ.

Như vậy, tính đến ngày 15/01/2020, tổng số tiền thuê đất của cả hai hợp đồng mà Công ty A phải thanh toán cho Công ty C1 là 781.405.000 đồng, trong đó tiền thuê năm 2020 theo hợp đồng số 52 là 117.600.000 đồng + tiền thuê theo hợp đồng số 56 là 363.805.000 đồng + 300.000.000 đồng tiền ký quỹ theo hợp đồng số 56.

Về lãi suất: Ngoài số tiền nêu trên, bị đơn phải trả lãi quá hạn theo lãi suất ngắn hạn do Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Đ1 niêm yết tại thời điểm tính lãi là 150% x 8,2%/năm = 12,3%/năm, lãi đều tính từ ngày 15/01/2020 đến ngày 30/11/2020, cụ thể:

- Lãi suất quá hạn của hợp đồng số 52 là: 12,3% x 319 ngày : 365 ngày x 117.600.000 đồng = 12.641.839 đồng;

- Lãi suất quá hạn của hợp đồng số 56 là: 12,3% x 319 ngày : 365 ngày x 363.805.000 đồng = 39.108.539 đồng.

Tổng số tiền lãi là 51.750.000 đồng.

Tổng số tiền thuê đất năm 2020 và tiền kỹ quỹ, tiền lãi chậm trả mà bị đơn còn nợ Công ty là 833.155.000 đồng.

Việc Công ty A không thanh toán khoản nợ trước ngày 15/01/2020 là vi phạm điều khoản thời hạn thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng số 52 và Hợp đồng số 56, mặc dù Công ty đã nhiều lần yêu cầu nhưng bị đơn không hợp tác, trì hoãn, kéo dài thời gian trả nợ. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn A phải trả cho Công ty Cổ phần C1 tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/11/2020 là 833.155.000 đồng, trong đó, gồm tiền thuê đất năm 2020 theo hợp đồng số 52 và hợp đồng số 56; tiền ký quỹ theo hợp đồng số 56; tiền lãi suất chậm trả quá hạn là 51.750.000 đồng và yêu cầu bị đơn phải tiếp tục trả lãi suất chậm trả quá hạn với mức lãi 12,3%/năm kể từ ngày 01/12/2020 đến khi trả xong nợ.

Tại Đơn bổ sung khởi kiện ngày 28/01/2021, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả cho nguyên đơn các khoản tiền thuê đất năm 2021 theo hợp đồng số 52 và hợp đồng số 56 là 481.405.00 đồng, gồm: Hợp đồng số 52: số tiền phải trả năm thứ tư (tức năm 2021) là 117.600.000 đồng, Hợp đồng số 56: số tiền phải trả năm thứ ba (tức năm 2021) là 363.805.000 đồng; Yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn lãi suất quá hạn 12,3%/năm/số tiền chậm trả kể từ ngày 15/01/2021 đến khi trả xong nợ.

Tại phiên toà, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả:

+ Tiền thuê đất của năm 2020 theo hợp đồng số 52, hợp đồng số 56 và tiền ký quỹ theo hợp đồng số 56 bị đơn phải thanh toán cho Công ty là 781.405.000 đồng (1).

+ Tiền lãi quá hạn theo lãi suất ngắn hạn do Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh Đ1 niêm yết tại thời điểm tính lãi là 150% x 8,2%/năm = 12,3%/ năm. Tiền lãi tính từ ngày 15/01/2020 đến ngày xét xử vụ án là ngày 15/9/2023:

Lãi suất quá hạn hợp đồng số 52 là: 12,3%/năm x 1.342 ngày : 365 ngày x 117.600.000 đồng = 53.182.900 đồng.

Lãi suất quá hạn Hợp đồng số 56 là: 12,3%/năm x 1.342 ngày : 365 ngày x 363.805.000 đồng = 164.525.500 đồng.

Tổng số tiền lãi quá hạn tính trên số tiền thuê đất năm 2020 của hai hợp đồng là 53.182.900 đồng + 164.525.500 đồng = 217.708.400 đồng (2).

+ Tiền thuê đất và lãi của năm 2021, gồm: Hợp đồng số 52: số tiền phải trả năm thứ tư (tức năm 2021) là 117.600.000 đồng; Hợp đồng số 56: số tiền phải trả năm thứ ba (tức năm 2021) là 363.805.000 đồng. Tổng số tiền thuê đất năm 2021 theo 02 hợp đồng bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 481.405.000 đồng (3).

+ Tiền lãi quá hạn theo lãi suất ngắn hạn do Ngân hàng B niêm yết tại thời điểm tính lãi = 150% x 8,2%/năm = 12,3%/ năm. Tiền lãi tính từ ngày 15/01/2020 đến ngày xét xử vụ án là ngày 15/9/2023:

Lãi suất quá hạn hợp đồng số 52 là: 12,3%/năm x 973 ngày : 365 ngày x 117.600.000 đồng = 38.559.500 đồng.

Lãi suất quá hạn Hợp đồng số 56 là: 12,3%/năm x 973 ngày : 365 ngày x 363.805.000 đồng = 119.287.000 đồng.

Tổng số tiền lãi của năm 2021 của hai hợp đồng là 38.559.500 đồng + 119.287.000 đồng = 157.846.500 đồng (4).

Như vậy, tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là (1) + (2) + (3) + (4) = 1.638.364.900 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý với các yêu cầu phản tố của bị đơn vì:

Căn cứ kết luận thanh tra số 7337/KL-UBND, ngày 05/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, nguyên đơn xác định việc Công ty C1 cho Công ty A trồng xen trong vườn cây cao su là phù hợp với quy định của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, thực hiện theo chủ trương của tập đoàn C2, mô hình trồng xen được áp dụng đã đem lại hiệu quả, vừa đảm bảo sự phát triển của cây cao su, cũng tăng thu nhập cho Công ty, người lao động, tạo điều kiện cho người trồng xen hưởng lợi từ việc canh tác. Quá trình thực hiện đã có báo cáo tác động của Viện cây trồng E, được Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Đ phúc tra, có báo cáo cho Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, cơ quan liên quan. Từ khi cho bị đơn trồng xen đến nay chưa có bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào yêu cầu chấm dứt hay dừng việc cho trồng xen trong lô cao su.

Công ty có đầy đủ tư cách pháp nhân, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cho thuê quyền sử dụng đất, được đồng ý cho Công ty chủ động trong việc sử dụng đất, đã thể hiện tại Quyết định 2201/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, nên Công ty ký kết các hợp đồng nêu trên với bị đơn trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, các thỏa thuận của hợp đồng là đúng quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên việc bị đơn cho rằng nguyên đơn không phải chủ thể có quyền ký hợp đồng trồng xen nêu trên là không đúng, vì cùng một diện tích đất đã cho Công ty thuê thì Ủy ban nhân dân tỉnh Đ không thể tiếp tục ký hợp đồng cho bị đơn thuê.

Bản chất của việc cho bị đơn trồng xen trong vườn cây cao su không phải là cho thuê lại quyền sử dụng đất, hay bị đơn được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất vì Công ty C1 chỉ tận dụng phần diện tích đất trống giữa các hàng cao su để cho bị đơn trồng xen các loại cây khác, việc bị đơn cho rằng Công ty C1 phải có đề án, kế hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi cho thuê đất trồng xen là không có cơ sở. Công ty C1 cho trồng xen vẫn đảm bảo việc trồng cây cao su là sử dụng đúng mục đích thuê đất của Công ty.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn và bị đơn khi ký hợp đồng đều chưa nhận thức đầy đủ vấn đề phát sinh trước, trong và tương lai khi thực hiện hợp đồng, như chưa đánh giá được mức độ phát triển và mật độ cây trồng xen dài ngày có tác động, ảnh hưởng đến sinh trưởng của cây cao su và cây ăn quả dài ngày do bị đơn trồng như sầu riêng, bơ, mít …, dẫn đến hành vi vi phạm và gây thiệt hại cho bị đơn là không đúng. Lý do bị đơn đưa ra là không có căn cứ vì quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình, việc cho thuê đất trồng xen các loại cây trồng khác là đảm bảo đúng các quy định tại Quyết định số 4689/QĐ-BNN-TT ngày 01/12/2021 của Bộ nông nghiệp và phát

triển nông thôn Việt Nam, quá trình thực hiện thông qua các Báo cáo tác động của các loại cây trồng xen đến sự sinh trưởng, phát triển của vườn cao su trong thời kỳ kiến thiết cơ bản tại nông trường C thuộc Công ty cổ phần C1, báo cáo kết quả tác động của các loại cây trồng xen đến sinh trưởng, phát triển vườn cao su tái canh tại Công ty cổ phần C1, Biên bản phúc tra kết quả đánh giá tác động của các loại cây trồng xen đến sinh trưởng, phát triển của vườn cao su tại nông trường C ngày 13/12/2021 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Đ.

Bị đơn cho rằng sau khi hợp đồng được ký kết và quá trình triển khai thực hiện, nguyên đơn chưa đo đạc cụ thể, chi tiết diện tích mà bị đơn được sử dụng, diện tích thực tế trong tổng diện tích lô cao su trên thực địa, chưa khấu trừ diện tích con đường và những hành lang tồn tại trong lô cao su là không có cơ sở vì theo hợp đồng số 52, diện tích lô cao su cho thuê là 19,6 héc ta, hợp đồng kèm theo sơ đồ diện tích, có lập biên bản bàn giao thực địa ngày 30/7/2018, có sự tham gia của người đại diện theo pháp luật của bị đơn tham gia, đã thể hiện diện tích cho thuê đã trừ diện tích đường lô và bờ rào quanh lô.

Đối với hợp đồng số 56, diện tích đất cho thuê là 55,97 héc ta, không lập biên bản bàn giao thực địa, nhưng về nguyên tắc chung thì diện tích đất cho thuê đã trừ diện tích đường lô và bờ rào quanh lô, hai bên khi giao nhận đất không tiến hành đo đạc lại diện tích vì lô cao su là cố định đã được thiết kế, phân lô trước khi cho bị đơn thuê để trồng xen. Bị đơn chỉ được sử dụng phần đất trống giữa hàng cao su, việc trồng xen phải đảm bảo về khoảng cách và mật độ.

Bị đơn cho rằng việc phải nộp tiền ký quỹ cho Công ty là trái pháp luật vì bản chất của tiền ký quỹ là để buộc bên thuê đất phải triển khai công việc theo hợp đồng đã ký, sau khi bên thuê đất triển khai công việc và đầu tư trên đất thì được lấy lại tiền ký quỹ là không đúng vì khoản tiền kỹ quỹ 300.000.000 đồng, đã được ghi nhận trong hợp đồng số 56, mục đích ký quỹ là đảm bảo thực hiện hợp đồng, số tiền ký quỹ sẽ được dùng để trừ vào tiền thuê đất từ năm thứ 6 trở đi (năm 2024), thời hạn nộp tiền ký quỹ là 07 ngày kể từ ngày lập hợp đồng số 56. Bị đơn chưa nộp tiền ký quỹ đúng thời hạn nhưng nguyên đơn đã tạo điều kiện và giao đất cho bị đơn tiến hành trồng xen đến nay đã thu hoa lợi là có lợi cho bị đơn.

Về các hóa đơn giá trị gia tăng số 0000188; số 0000411; số 0000412; số 0000187, bị đơn cho rằng không ghi nội dung trả tiền thuê đất mà chỉ ghi hợp đồng trồng xen dẫn đến việc bị đơn không thể thực hiện được việc cấp mã vùng cho sản phẩm trái cây khi thu hoạch thì nguyên đơn không đồng ý vì hoá đơn về hình thức, nội dung là đúng quy định của pháp luật. Việc bị đơn không thể tiến

hành thủ tục cấp mã vùng đối với sản phẩm không thuộc thẩm quyền, trách nhiệm của Công ty và không được ghi nhận trong các hợp đồng trồng xen đã ký kết.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên hợp đồng số 52, hợp đồng số 56 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Nguyên đơn đồng ý với các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, xem xét, thẩm định bổ sung, định giá tài sản, định giá tài sản bổ sung. Đối với một phần diện tích của lô 3, có diện tích theo sơ đồ là 2,67 héc ta không nằm trong diện tích 19,6 héc ta cho thuê theo hợp đồng số 52 nhưng được ghi nhận trong hợp đồng số 56 nên thực tế vẫn là đất cho bị đơn thuê trồng xen.

Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A có đơn yêu cầu phản tố trình bày:

Bị đơn không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

Nguyên đơn không có quyền và không phải chủ thể ký kết của hai hợp đồng số 52 và số 56 mà phải là Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ký kết hợp đồng mới đúng chủ thể của hợp đồng và đúng quy định của pháp luật vì quyền sử dụng đất là tài sản nhà nước, Công ty có 100% vốn nhà nước, mục đích nguyên đơn thuê đất là để trồng chuyên canh cây cao su, nhưng khi cho bị đơn thuê không có đề án, kế hoạch, điều chỉnh quy hoạch sử dụng quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là không thực hiện đúng quy định tại Điều 193 của Luật đất đai năm 2013. Nguyên đơn không được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đồng ý bằng văn bản về việc cho thuê đất trồng xen trong vườn cây cao su, không có đánh giá tác động cây cao su, cây trồng xen nên nguyên đơn cho bị đơn thuê đất là không đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn và bị đơn ký kết các hợp đồng số 52 và 56 trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng nhưng nguyên đơn và bị đơn chưa nhận thức đầy đủ vấn đề phát sinh trong quá trình trước, trong và tương lai khi thực hiện hợp đồng, chưa đánh giá được mức độ phát triển và mật độ cây trồng xen lâu năm có tác động ảnh hưởng đến sinh trưởng của cây cao su và cây của bị đơn như cây sầu riêng, bơ, mít, … Hậu quả là gây thiệt hại cho bị đơn do đã bỏ ra chi phí đầu tư rất lớn.

Việc nguyên đơn dựa các báo cáo tác động của cây trồng xen các loại cây trồng khác trong lô cao su và cho rằng đảm bảo đúng các quy định tại Quyết định số 4689/QĐ-BNN-TT ngày 01/12/2021 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Báo cáo tác động của các loại cây trồng xen đến sự sinh trưởng, phát triển của vườn cao su trong thời kỳ kiến thiết cơ bản tại nông trường C thuộc Công ty cổ phần C1, báo cáo kết quả tác động của các loại cây trồng xen đến sinh trưởng, phát triển vườn cao su tái canh tại Công ty cổ phần C1, Biên bản phúc tra kết quả đánh giá tác động của các loại cây trồng xen đến sinh trưởng, phát triển

của vườn cao su tại nông trường C ngày 13/12/2021, bị đơn thấy không phù hợp thực tế vì các cây trồng xen của bị đơn bị ảnh hưởng là có thật.

Tuy đã ký kết hợp đồng nhưng nội dung hợp đồng giữa hai bên chưa thống nhất, bị đơn đã nhiều lần kiến nghị liên quan đến việc thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn không xem xét giải quyết, thực tế trong thời gian vừa qua việc nguyên đơn cho thuê đất là vấn đề được các phương tiện thông tin đại chúng quan tâm, đưa tin liên quan đến việc cho thuê đất trồng xen, góp vốn bằng quyền sử dụng đất là không tuân thủ các quy định của pháp luật. Bị đơn nhận thấy có khả năng cao sẽ bị thu hồi đất, gây thiệt hại cho bị đơn khi ký kết hợp đồng không đảm bảo về tính pháp lý nên bị đơn không đồng ý trả tiền thuê đất cho nguyên đơn.

Sau khi hợp đồng được ký kết và quá trình triển khai thực hiện, nguyên đơn chưa đo đạc cụ thể và chi tiết diện tích mà bị đơn được nhận sử dụng để trồng xen, diện tích thực tế là bao nhiêu trong tổng diện tích lô cao su trên thực địa, chưa khấu trừ diện tích con đường và những hành lang tồn tại trong lô cao su. Đối với hợp đồng số 52 đã có biên bản bàn giao thực địa ngày 30/7/2018, bị đơn không có ý kiến gì về diện tích thuê. Còn đối với hợp đồng số 56, không có biên bản bàn giao thực địa nên bị đơn đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

Về số tiền ký quỹ 300.000.000 đồng theo thoả thuận tại hợp đồng số 56 là trái pháp luật, vì tiền ký quỹ bản chất là để buộc bên thuê đất phải triển khai công việc theo hợp đồng đã ký, sau khi bên thuê đất triển khai công việc và đầu tư trên đất thì được lấy lại tiền ký quỹ. Đến nay bị đơn đã đầu tư khoảng 20 tỷ đồng vào vườn cây nhưng nguyên đơn vẫn yêu cầu nộp tiền ký quỹ thì bị đơn không đồng ý.

Đối với các hóa đơn giá trị gia tăng số 0000188; số 0000411; số 0000412; số 0000187, các hóa đơn này xuất không theo nội dung các hợp đồng đã ký vì các hợp đồng đã ký kết là hợp đồng cho thuê đất nhưng các hóa đơn lại thể hiện nội dung là hợp đồng trồng xen, gây khó khăn cho bị đơn khi đăng ký nguồn gốc, xuất xứ sản phẩm nông nghiệp.

Đối với Công văn số 257/CT-KTSX về việc chuyển đổi hình thức hợp đồng trồng xen; Quyết định số 441/QĐ-CT ngày 18/11/2015 của Công ty C1 về việc ban hành chủ trưởng thay đổi mật độ, khoảng cách cao su tái canh trồng mới cho mục tiêu xen canh các loại cây trồng khác nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất; Quy định ngày 18/11/2015 về việc quản lý trồng xen trong vườn cao su; Quyết định số 714 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ngày 18/8/2017 về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty C1; danh mục các dự án Ủy ban nhân dân tỉnh Đ kêu gọi đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, thì đây là các tài liệu nội bộ của nguyên đơn nên bị đơn không có ý kiến. Đối với kết luận thanh tra, văn bản của cơ quan

chuyên môn liên quan đến việc trồng xen bị đơn không được tiếp cận, không được nguyên đơn thông báo. Bị đơn đồng ý các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, xem xét, thẩm định bổ sung, định giá tài sản và định giá bổ sung, không có ý kiến gì khác.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày từ khi ký các hợp đồng, bị đơn đã nhận đất và trồng xen các loại cây, đã thu hoạch hoa lợi trên diện tích đất trồng xen nhưng khi có sản phẩm thì bị đơn khó tìm đầu ra, không xuất đi được vì không có mã vùng định danh, không được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cấp phép cho sản phẩm vì khi kiểm tra thì diện tích đất thuê là vùng chuyên canh cây cao su nên không thể đăng ký, việc không thể đăng ký, cấp mã vùng sản phẩm mới phát sinh từ năm 2020 - 2021, nguyên đơn, cơ quan có thẩm quyền không có văn bản nào để tạo điều kiện cho bị đơn, việc đăng ký cấp mã vùng sản phẩm cũng không được ghi nhận trong các hợp đồng số 52 và số 56.

Từ những lý do trên, việc ký kết hợp đồng thuê đất giữa nguyên đơn và bị đơn đều không đảm bảo về hình thức và nội dung, không đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền thuê đất năm 2020, 2021, tiền lãi tính đến ngày xét xử vụ án, tiền ký quỹ theo hợp đồng số 56 với tổng số tiền là 1.638.364.900 đồng. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu tuyên hai hợp đồng số 52 và hợp đồng số 56 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn giá trị cây trồng, hệ thống điện, tưới, vật kiến trúc cho bị đơn tổng số tiền theo kết quả định giá tài sản.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 385, 401, 402, 410, 472, 473, 474, 481, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự; Điều 100, 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai; khoản 2, khoản 5 Điều 26 của 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 C1.

Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty cổ phần C1 tổng số tiền 1.638.364.900 đồng (trong đó, tiền thuê đất năm 2020 và tiền kỹ quỹ của Hợp đồng số 56/HĐTX ngày 12/7/2019 là

781.405.000 đồng, tiền lãi chậm trả tính trên số tiền thuê đất năm 2020 là 217.708.400 đồng, tiền thuê đất năm 2021 là 481.405.000 đồng, tiền lãi chậm trả tính trên số tiền thuê đất năm 2021 là 157.846.500 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận toàn bộ đơn kiện phản tố của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 52/2018/HĐTĐ ngày 17/7/2018 và Hợp đồng số 56/HĐTX ngày 12/7/2019 về việc trồng xen trong vườn cây cao su vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu Công ty cổ phần C1 phải hoàn trả giá trị tài sản trên đất với tổng số tiền là 36.787.805.500 đồng.

3. Về chí phí tố tụng: Công ty trách nhiệm hữu hạn A phải chịu 60.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung; định giá tài sản; định giá tài sản bổ sung. Được khấu trừ số tiền 60.000.000 đồng Công ty trách nhiệm hữu hạn A đã nộp tạm ứng (Đã chi phí xong).

4. Về án phí:

Công ty trách nhiệm hữu hạn A phải chịu 61.150.947 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận của Công ty cổ phần C1; 144.787.805 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận; 300.000 tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tổng số tiền án phí Công ty trách nhiệm hữu hạn A phải chịu là 206.238.752 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0003698 ngày 21/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Công ty trách nhiệm hữu hạn A còn phải nộp 205.938.752 tiền án phí sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần C1 số tiền 18.497.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0011823 ngày 24/12/2020 và số tiền 11.628.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0018573 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 06/10/2023, bị đơn Công ty TNHH A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần C1 và chấp nhận đơn kiện phản tố của bị đơn Công ty TNHH A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Công ty Cổ phần C1 giữ nguyên nội dung khởi kiện; bị đơn Công ty TNHH A giữ nguyên nội dung đơn kiện phản tố và đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

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

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH A là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH A; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngày 22/9/2023 Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm. Ngày 06/10/2023, bị đơn Công ty TNHH A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét kháng cáo của Công ty TNHH A là trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét, tranh chấp hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn đều có tư cách pháp nhân. Cấp sơ thẩm thụ lý vụ án dân sự là không phù hợp. Tuy nhiên, không thiết phải hủy Bản án để thụ lý vụ án kinh doanh thương mại tránh kéo dài thời gian tố tụng. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy:

[2.1.1] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty TNHH A thừa nhận có ký kết với nguyên đơn Công ty Cổ phần C1 Hợp đồng thuê đất để trồng xen trong vườn cao su, gồm:

+ Hợp đồng số 52/HĐTĐ ngày 17/7/2018: Thuê diện tích đất để trồng xen là 19,6ha đất cao su (lô C), thời hạn thuê 20 năm (từ năm 2018 đến ngày 31/12/2037), giá thuê đất 100.000.000 đồng/ha cao su (đơn giá thuê đã bao gồm thuế VAT 10%). Tổng giá trị hợp đồng là 1.960.000.000 đồng, thời hạn thanh toán trong 16 năm (tính từ năm 2018), phương thức thanh toán hàng năm và trước ngày 15/01 hàng năm.

+ Hợp đồng số 56/HĐTX ngày 12/7/2019: Thuê diện tích đất để trồng xen là 55,97ha đất cao su, thời hạn thuê 19 năm (từ năm 2019 đến ngày 31/12/2038), giá thuê 95.000.000 đồng/ha cao su (đơn giá thuê đã bao gồm thuế VAT 10%), tổng giá trị hợp đồng là 5.317.150.000 đồng, thời hạn thanh toán trong 15 năm (tính từ năm 2019), phương thức thanh toán hàng năm và trước ngày 15/01 hàng năm. Đồng thời, Công ty A phải nộp cho Công ty C1 số tiền ký quỹ là 300.000.000 đồng, thời hạn thanh toán là 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, đây là khoản tiền ký quỹ trong 10 năm đầu của hợp đồng và Công ty A không được hưởng tiền lãi với bất kỳ lãi suất nào, Công ty A sẽ được cấn trừ số tiền ký quỹ này vào tiền thanh toán hợp đồng kể từ năm thứ 06 (năm 2024) đến năm thứ 10, mỗi năm 20% tổng số tiền ký quỹ (tương ứng 60.000.000 đồng/năm).

Tại thời điểm ký 02 Hợp đồng cho thuê đất nói trên, Công ty Cổ phần C1 và Công ty TNHH A đều có tư cách pháp nhân, Công ty Cổ phần C1 được UBND tỉnh Đ giao quyền sử dụng đất và đồng ý cho Công ty Cổ phần C1 chủ động trong việc sử dụng đất theo Quyết định số 2201/QĐ-UBND ngày 18/8/2017 của UBND tỉnh Đ. Do đó, Công ty Cổ phần C1 có quyền ký kết hợp đồng cho thuê đất trồng xen với Công ty TNHH A, hai bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung hợp đồng không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội, nên 02 Hợp đồng số 52/HĐTĐ ngày 17/7/2018 và Hợp đồng số 56/HĐTX ngày 12/7/2019 về việc cho thuê đất trồng xen vườn cao su giữa Công ty Cổ phần C1 với Công ty TNHH A có hiệu lực pháp luật.

[2.1.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê đất và tiền ký quỹ thấy rằng: Tại Điều 3 của Hợp đồng 52 và 56 quy định " *Trước ngày 15/01 hàng năm bên B thanh toán cho bên A số tiền từng năm theo khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này*".

Tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng 56 quy định " *Để đảm bảo tính thực thi của hợp đồng, ngoài đơn giá phải trả theo quy định tại khoản 3.1 của điều này; bên B phải nộp cho bên A khoản tiền là 300.000.000đ, đây là khoản tiền ký quỹ trong 10 năm đầu của hợp đồng và bên A không được hưởng tiền lãi với bất kỳ lãi suất nào, bên B sẽ được cấn trừ số tiền ký quỹ này vào tiền thanh toán hợp đồng kể từ năm thứ 6 đến năm thứ 10, mỗi năm 20% tổng số tiền ký quỹ, chi tiết cấn trừ số tiền ký quỹ này theo điểm 2 khoản 3 của hợp đồng này".*

Quá hạn thanh toán tiền thuê đất và tiền ký quỹ nhưng Công ty TNHH A không thanh toán là đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng 52 và 56 nên Công ty cổ phần C1 khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH A trả số tiền thuê đất và tiền ký quỹ là có căn cứ. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C1, buộc Công ty TNHH A phải trả tiền thuê đất của năm 2020, 2021 theo Hợp

đồng số 52 là 117.600.000 đồng/năm, theo hợp đồng số 56 là 363.805.000 đồng/năm và tiền ký quỹ 300.000.000 đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng số 56 với tổng số tiền là 1.262.810.000 đồng là đúng có căn cứ.

[2.1.3] Xét yêu cầu tính lãi, thấy rằng: Tại điểm 5.1.6 khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng số 52 và điểm 6.1.6 khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng số 56 quy định " *Trường hợp bên B thanh toán tiền chậm cho bên A theo cam kết thì bên B phải chịu nộp khoản tiền lãi quá hạn tương ứng với số tiền thanh toán chậm với lãi suất quá hạn là 150% lãi suất ngắn hạn do Ngân hàng B niêm yết tại thời điểm tính lãi. Nếu bên B thanh toán chậm trong vòng 1 tháng mà hai bên không thỏa thuận được thời gian gia hạn thì bên A sẽ chấm dứt hợp đồng trồng xen".*

Xét lãi suất do Ngân hàng B công bố tại thời điểm xét xử là 8,2%/năm x 150% = 12,3%/ năm. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tính lãi chậm trả đối với số tiền thuê đất năm 2020, 2021 tính từ ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ là ngày 15/01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 15/9/2023 với tổng số tiền lãi 375.554.900 đồng là phù hợp với thỏa thuận tại điểm 5.1.6 khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng số 52 và điểm 6.1.6 khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng số 56 và phù hợp với quy đinh pháp luật.

Từ nhận định và phân tích trên, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tổng cộng số tiền gốc và lãi và tiền ký quỹ cho nguyên đơn 1.638.364.900 đồng là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy:

Bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa nhận thức được đầy đủ quá trình thực hiện trước, trong và tương lai của các hợp đồng đã ký kết, chưa đánh giá được mức độ phát triển và mật độ cây trồng xen dài ngày có tác động ảnh hưởng đến sinh trưởng của cây cao su và cây ăn quả lâu năm như sầu riêng, bơ, mít… Từ đó dẫn đến vi phạm quy định pháp luật và vi phạm hợp đồng, làm bị đơn kinh doanh không có hiệu quả và gây thiệt hại cho bị đơn. Lý do này của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận, bởi lẽ: Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền hạn và nghĩa vụ của mình khi cho bị đơn thuê đất trồng xen là thực hiện chủ trương của Tập đoàn C2, phù hợp với Quyết định số 4689/QĐ-BNN-TT ngày 01/12/2021 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về quy trình trồng cây cao su. Tại thời điểm xác lập hợp đồng các bên đều nhận thức được diện tích đất bị đơn được thuê và sử dụng trồng xen là phần diện tích đất trống giữa các hàng cây cao su do nguyên đơn đã trồng trước đó, được thiết kế, phân lô theo quy chuẩn kỹ thuật trồng chuyên canh cây cao su, bị đơn khi trồng xen phải đảm bảo về khoảng cách, mật độ giữa cây trồng xen và cây cao su, không phải bị đơn được sử dụng toàn bộ diện tích đất, đã được ghi nhận cụ thể trong hợp đồng số 52 và số 56. Quá trình

thực hiện hợp đồng đã có báo cáo tác động của các loại cây trồng xen, biên bản phúc tra đánh giá tác động của các loại cây trồng ngày 13/12/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ và các cơ quan có thẩm quyền liên quan và Báo cáo kết quả đánh giá tác động của các loại cây trồng xen số 14/BC-SNN ngày 18/01/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Từ khi ký kết hợp đồng, bị đơn đã tiến hành canh tác, thu hoa lợi từ việc trồng xen, trong khi chưa có bất kỳ văn bản hay quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền xác định việc cho thuê đất trồng xen của nguyên đơn là trái quy định của pháp luật, yêu cầu chấm dứt việc cho trồng xen, buộc trả lại đất cho nguyên đơn. Bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh mình bị thiệt hại do việc thuê đất trồng xen tại vườn cây cao su.

Dựa trên kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho thấy trên đất đã có tài sản là cây trồng, vật kiến trúc, hệ thống điện, tưới với tổng giá trị là 36.787.805.500 đồng. Trên thực tế nguyên đơn đã bàn giao đất cho bị đơn quản lý sử dụng; bị đơn đã tiến hành canh tác, trồng các loại cây lâu năm trên đất, lắp đặt hệ thống điện, hệ thống tưới trên diện tích trồng xen, làm nhà tiền chế để ở, phục vụ sinh hoạt, sản xuất trong quá trình trồng xen; bị đơn không bị ai ngăn cản khi sử dụng đất; bị đơn đã trả tiền thuê đất của năm 2018 và năm 2019 theo 02 Hợp đồng thuê đất nói trên. Đến hiện tại hai bên vẫn đang thực hiện hợp đồng và chưa đến hạn thanh lý hợp đồng (Hợp đồng số 52 thời hạn kết thúc là ngày 31/12/2037; Hợp đồng số 56 thời hạn kết thúc là ngày 31/12/2038).

Bị đơn là bên vi phạm cam kết thanh toán tiền thuê đất, tiền ký quỹ là bên có lỗi. Do đó, bị đơn Công ty TNHH A yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 52 và hợp đồng số 56 vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên Hợp đồng 52, 56 vô hiệu, yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn giá trị tài sản trên đất với tổng số tiền là 36.787.805.500 đồng, thấy rằng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận như nhận định và phân tích tại mục [2], yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận như nhận định và phân tích tại mục [3]. Do đó, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH A, mà cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên Công ty TNHH A phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; định giá tài sản; tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 385, 401, 402, 410, 472, 473, 474, 481, 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự; Điều 100, 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai; khoản 2, khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của 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:

[2.1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần C1.

Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Công ty cổ phần C1 tổng số tiền 1.638.364.900 đồng (Một tỷ sáu trăm ba mươi tám triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm đồng). Trong đó, tiền thuê đất năm 2020 và tiền kỹ quỹ của Hợp đồng số 56/HĐTX ngày 12/7/2019 là 781.405.000 đồng, tiền lãi chậm trả tính trên số tiền thuê đất năm 2020 là 217.708.400 đồng, tiền thuê đất năm 2021 là 481.405.000 đồng, tiền lãi chậm trả tính trên số tiền thuê đất năm 2021 là 157.846.500 đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[2.2] Không chấp nhận toàn bộ đơn kiện phản tố của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn A về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng số 52/2018/HĐTĐ ngày 17/7/2018 và Hợp đồng số 56/HĐTX ngày 12/7/2019 về việc trồng xen trong vườn cây cao su vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Yêu cầu Công ty cổ phần C1 phải hoàn trả giá trị tài sản trên đất với tổng số tiền là 36.787.805.500 đồng (Ba mươi sáu tỷ bảy trăm tám mươi bảy triệu tám trăm lẻ năm nghìn năm trăm đồng).

[2.3] Về chí phí tố tụng: Công ty trách nhiệm hữu hạn A phải chịu 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung; định giá tài sản; định giá tài sản bổ sung.

Được khấu trừ số tiền 60.000.000đồng (Sáu mươi triệu đồng) Công ty trách nhiệm hữu hạn A đã nộp tạm ứng (Đã chi phí xong).

[2.4] Về án phí:

[2.4.1] Án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn A phải chịu 61.150.947 đồng (Sáu mươi mốt triệu một trăm năm mươi nghìn chín trăm bốn mươi bảy đồng) tiền phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận của Công ty cổ phần C1; 144.787.805 đồng (Một trăm bốn mươi bốn triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm lẻ năm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận; 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tổng số tiền án phí Công ty trách nhiệm hữu hạn A phải chịu là 206.238.752 đồng (Hai trăm lẻ sáu triệu hai trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi hai đồng), được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0003698 ngày 21/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk. Công ty trách nhiệm hữu hạn A còn phải nộp 205.938.752 đồng (Hai trăm lẻ năm triệu chín trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi hai đồng) tiền án phí sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần C1 số tiền 18.497.000 đồng (Mười tám triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0011823 ngày 24/12/2020 và số tiền 11.628.000 đồng (Mười một triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0018573 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

[2.4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0004201 ngày 27/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

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

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, 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, 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 cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Krông Búk;*

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

- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền