

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: 07/2020/DS-PT
Ngày 04-5-2020
V/v tranh chấp hợp đồng
giao khoán

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Giang

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Đức Dũng

Ông Trần Mười

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tấn Thịnh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền
- Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2020, về việc “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2020/QĐ-PT ngày 12/3/2020 và Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 284/TB-TA ngày 22/4/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần NLN Quảng Ngãi.

Địa chỉ: Thôn PT, xã PN, thị xã ĐP, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê D, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thới Xuân B, chức vụ: Phó giám đốc
Địa chỉ: Thôn AĐ, phường PT, thị xã ĐP, tỉnh Quảng Ngãi (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2019).

- *Bị đơn:* Ông Mai Xuân S – sinh năm 1984;

Địa chỉ: Thôn TT, xã PC, thị xã ĐP, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Huỳnh Thi T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Thôn LT, xã BT, huyện BT, tỉnh Quảng Ngãi (Theo giấy ủy quyền ngày 30/3/2020 và Giấy cam kết về việc đồng ý nhận ủy quyền ngày 04/5/2020).

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

1. Ông Võ Văn T - sinh năm 1982;

Địa chỉ: Thôn AL, xã PN, thị xã ĐP, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bà Đỗ Thị Xuân N, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Thôn TT, xã PC, thị xã ĐP, tỉnh Quảng Ngãi.

Người kháng cáo: Công ty cổ phần NLN Quảng Ngãi, là nguyên đơn và ông Mai Xuân S, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/5/2019, các bản trình bày ngày 11/6/2019, biên bản hòa giải ngày 07/10/2019, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 01/11/2016, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên NLN Quảng Ngãi nay là Công ty cổ phần NLN Quảng Ngãi (*Sau đây được viết tắt là Công ty*) ký hợp đồng giao khoán đất số 218/HĐ-24/3 AFC (*Sau đây được viết tắt là Hợp đồng 218*) với ông Mai Xuân S. Theo đó, Công ty ký hợp đồng giao khoán đất tại các thửa đất số 46, 62, 78, 89, 115 tờ bản đồ số 01 và số 03 xã PK, tổng diện tích giao khoán là 33.825m². Thời hạn cho giao khoán đất rừng trồng cây lâu năm theo sự thỏa thuận giữa các bên theo chu kỳ cây trồng là 32 năm.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định 135/2005/NĐ-CP của Chính phủ thì hợp đồng chỉ được ký trong thời hạn 30 năm nhưng trong Hợp đồng 218 ông Võ Văn T đã ký giao khoán với thời hạn 32 năm là sai so với quy định của pháp luật. Mặt khác, theo Điều lệ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên NLN Quảng Ngãi thì Phó giám đốc công ty không được ký hợp đồng giao khoán đất, phó giám đốc chỉ được

ký khi có quyết định ủy quyền của giám đốc. Ông T là Phó giám đốc ký hợp đồng khi chưa có quyết định ủy quyền là không đúng thẩm quyền.

Công ty yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng 218 vì vi phạm thời hạn giao khoán đất, người ký giao khoán đất không có thẩm quyền. Yêu cầu ông S trả lại đất cho Công ty, Công ty nhận lại đất, tài sản cây trồng trên đất và Công ty sẽ bồi thường cho ông S mỗi hecta 25.000.000 đồng.

Công ty đồng ý giao toàn bộ cây trên đất cho ông S khai thác, sử dụng trong hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu hết thời hạn trên mà ông S chưa khai thác sử dụng thì Công ty có quyền khai thác tài sản để thu hồi đất.

Tại bản trình bày ngày 20/6/2019 bị đơn, ông Mai Xuân S trình bày:

Việc ký hợp đồng giao khoán đất đúng như nguyên đơn trình bày. Diện tích nhận khoán 33.825m², sản lượng khoán 65 tấn/ha/08 năm; thời gian nhận khoán từ 01/11/2016 đến 01/11/2048 (4 chu kỳ, mỗi chu kỳ là 08 năm). Loại đất nhận khoán là đất trồng cây lâu năm; loại cây trồng: Keo lai.

Đến nay, việc thực hiện Hợp đồng 218 đã diễn ra suôn sẻ. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật thì Công ty phải bồi thường cây cối cho chu kỳ đầu, cây keo là 195.973.000 đồng và bồi thường hỗ trợ về đất 304.425.000 đồng. Tổng cộng 500.398.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Xuân N (Vợ ông Mai Xuân S): Đã nhận được tất cả các văn bản của Tòa án nhưng bà N không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T trình bày: Nguyên trước đây ông là Phó giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên NLN Quảng Ngãi. Ngày 01/11/2016 ông có ký hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích trồng rừng nguyên liệu với ông Mai Xuân S ở thôn TT, xã PC, huyện ĐP, tỉnh Quảng Ngãi. Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao nên ông ký hợp đồng là đúng thẩm quyền.

Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần NLN Quảng Ngãi.

Hủy bỏ Hợp đồng 218 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên NLN Quảng Ngãi (nay là Công ty cổ phần NLN Quảng Ngãi) với ông Mai Xuân S.

Buộc Công ty phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Mai Xuân S số tiền 90.200.000 đồng.

Ghi nhận việc Công ty đồng ý giao toàn bộ cây trên đất cho ông Mai Xuân S khai thác, sử dụng trong hạn 30 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu hết thời hạn trên mà ông Mai Xuân S chưa khai thác, sử dụng thì Công ty có quyền khai thác tài sản để thu hồi đất nhằm vào mục đích kinh doanh của Công ty.

Công ty phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá.

Ngoài ra bản án còn giải quyết về án phí, tuyên lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10 tháng 12 năm 2019, bị đơn ông Mai Xuân S gửi đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn Công ty cổ phần Nông Lâm nghiệp 24/3 Quảng Ngãi gửi đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc Công ty bồi thường cho ông Mai Xuân S số tiền 90.200.000 đồng. Công ty chỉ đồng ý bồi thường cho ông Mai Xuân S 65% số tiền nêu trên, cụ thể là 58.630.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút đơn kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phúc thẩm:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn làm trong thời hạn luật định là hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút đơn kháng cáo, căn cứ khoản 2 Điều 289, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét kháng cáo của bị đơn thì thấy rằng, Hợp đồng 218 là hợp đồng giao khoán đất trồng rừng sản xuất, việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn không vi phạm nghĩa vụ của bên nhận khoán, yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn không phù hợp với quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trong Hợp đồng 218 (Bút lục số 59 - 60) ghi bên A là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên NLN Quảng Ngãi, bên B là đại diện nhóm hộ có danh sách kèm theo. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận đây là sai sót trong quá trình soạn thảo hợp đồng, hợp đồng này Công ty chỉ ký kết với hộ gia đình bị đơn là ông Mai Xuân S. Vì vậy, xác định Hợp đồng 218 được ký kết giữa Công ty với hộ gia đình ông Mai Xuân S.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút đơn kháng cáo, việc rút kháng cáo của nguyên đơn là tự nguyện nên được chấp nhận. Đình chỉ xét xử đối với phần kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn đưa ra các lý do để yêu cầu hủy Hợp đồng 218 như sau: Lý do thứ nhất, ông Võ Văn T ký kết hợp đồng là không đúng thẩm quyền, nội dung này Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định đúng và nguyên đơn không kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thừa nhận ông T ký kết hợp đồng là đúng thẩm quyền; lý do thứ hai, Hợp đồng 218 vượt quá thời hạn giao khoán tối đa quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ, căn cứ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục số 61 - 62) xác định 05 thửa đất là đối tượng của hợp đồng thuê khoán đều là đất trồng cây lâu năm, trong Hợp đồng 218 các bên thỏa thuận giao khoán 4 chu kỳ trồng keo, mỗi chu kỳ 8 năm, tổng cộng 32 năm là vượt quá thời hạn tối đa quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ, như vậy thỏa thuận đối với chu kỳ trồng keo cuối cùng trong Hợp đồng 218 mới vượt quá thời hạn giao khoán tối đa. Thỏa thuận về 03 chu kỳ trồng keo đầu trong hợp đồng được ký kết phù hợp với quy định từ Điều 501 đến Điều 504 Bộ luật dân sự năm 2005; các bên đã thực hiện hợp đồng, bên cho thuê khoán là nguyên đơn đã giao đất cho bên nhận thuê khoán là bị đơn theo Biên bản giao khoán, nhận khoán về đất số 01/BB-CTNN (Bút lục số 58), nguyên đơn và bị đơn thừa nhận nguyên đơn đã cung cấp giống cây và bị đơn đã trồng cây trên đất thuê khoán. Như vậy, Hợp đồng 218 đã phát sinh hiệu lực và đang được thực hiện.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng việc ký kết Hợp đồng 218 để trồng rừng sản xuất là trái mục đích sử dụng đất vì 05 thửa đất là đối tượng thuê

khoản đều là đất trồng cây lâu năm, lý do này của nguyên đơn cũng không có căn cứ pháp luật, việc sử dụng đất trồng cây lâu năm để trồng rừng sản xuất không trái mục đích sử dụng đất vì không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 57 Luật đất đai năm 2013.

[5] Hợp đồng 218 được ký kết tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực, hợp đồng đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định tại Tiểu mục 2 Mục 5 Chương XVI Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hợp đồng thuê khoán tài sản, không có quy định nào về việc hủy hợp đồng thuê khoán tài sản; theo thỏa thuận tại điểm c khoản 2 Điều 2 và điểm g khoản 1 Điều 3 Hợp đồng 218 ghi rõ hợp đồng bị hủy khi bên nhận thuê khoán vi phạm hợp đồng gây thiệt hại cho bên giao khoán, nhưng trong vụ án này nguyên đơn thừa nhận bị đơn không có bất kỳ hành vi vi phạm hợp đồng nào. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng 218 và buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn là không có căn cứ, vì vậy chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Nguyên đơn phải chịu 16.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (Bao gồm cả chi phí đo đạc) và chi phí thẩm định giá tài sản là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1, khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, khấu trừ tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp.

[8] Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, hoàn trả cho bị đơn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và đúng pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 3 Điều 26, khoản 2, khoản 4 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty NLN Quảng Ngãi; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Xuân S; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty NLN Quảng Ngãi về việc hủy hợp đồng giao khoán đất số 218/HĐ-24/3 AFC được ký kết ngày 01/11/2016 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên NLN Quảng Ngãi (Nay là Công ty NLN Quảng Ngãi) với ông Mai Xuân S.

3. Công ty NLN Quảng Ngãi phải chịu 16.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (Bao gồm cả chi phí đo đạc) và chi phí thẩm định giá tài sản.

4. Công ty NLN Quảng Ngãi phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm Công ty NLN Quảng Ngãi đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0004935 ngày 06/6/2019 và AA/2018/0002758 ngày 31/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Ông Mai Xuân S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Mai Xuân S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0002750 ngày 27/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Đức Phổ;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS huyện Đức Phổ;
- Các đương sự;

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Thị Mỹ Giang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đức Dũng

Trịnh Thị Thu Lan

Lê Thị Mỹ Giang

Nơi nhận:

- TAND huyện Sơn Tịnh;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS huyện Sơn Tịnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mỹ Giang

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Mỹ Giang

Nơi nhận:

- TAND huyện Sơn Tịnh;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Chi cục THADS huyện Sơn Tịnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Mỹ Giang