

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 07/2021/DS -PT

Ngày 30 - 3 - 2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng giao
khoán đất trồng cây lâu năm và kiện
đòi tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Ngọc Trung

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Hương

Ông Nguyễn Đức Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ánh Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên
tòa:*** Ông Dương Thành Vĩnh - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 04 và 30 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh
Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
53/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng
giao khoán đất trồng cây lâu năm và kiện đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST, ngày 26/9/2020 của Tòa án
nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2020/QĐ-PT, ngày
29 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần chè A

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Đức T (tên gọi khác: Ngô Văn T)
- Chức vụ: Tổng giám đốc. Địa chỉ: Thôn 12, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên
Quang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đức R, sinh năm 1959 - Chức vụ:
Phó Tổng giám đốc. Địa chỉ: Số nhà 05, tổ 02, phường H, thành phố T, tỉnh
Tuyên Quang. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1964. (Vắng mặt)

* Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M:

- Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1959. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 17, phường N, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Vũ Thị H, sinh năm 1969. (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 6, ngõ 31, phố L, phường M, quận O, thành phố Hải Phòng.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hồng S – Luật sư Văn phòng Luật sư Phạm S, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1959

Địa chỉ: Tổ 17, phường N, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 15 tháng 5 năm 1998 Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành Quyết định số 349/ QĐ - UB về việc đổi tên Công ty Chè Tuyên Quang thành Công ty Chè A Tuyên Quang.

Ngày 22 tháng 9 năm 2009 Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành Quyết định số 1877/ QĐ - CT ngày 22/9/2009 của về việc phê duyệt phương án cổ phần hoá và chuyển đổi Công ty Chè A thành Công ty cổ phần; tên công ty cổ phần: Công ty cổ phần Chè A.

Căn cứ Hợp đồng thuê khoán tài sản Nhà nước số 02/HĐKT ngày 09/12/2011) giữa Sở Tài Chính Tuyên Quang và Công ty cổ phần chè A.

Căn cứ Quyết định số 257/QĐ - UBND ngày 16 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kết hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần Chè A tại các xã An Khang, Thái Long; N, Đội Cấn, Lưỡng Vượng (giai đoạn 1), thành phố T.

Căn cứ Quyết định số 365/ QĐ - UBND ngày 02 tháng 10 năm 2013 về việc thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần chè A tại các xã N, Lưỡng Vượng và xã Đội Cấn thành phố T (giai đoạn 2).

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 002111, sổ vào sổ GCN - CT 04212 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 02/02/2018.

Căn cứ Nghị định số 01/NĐ-CP ngày 04/01/1995 của Thủ tướng chính phủ về việc giao khoán đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các doanh nghiệp nhà nước và Thông tư liên tịch số 02/TT-LB ngày 10/01/1996 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và Bộ Tài chính hướng dẫn lập và sử dụng các quỹ trong giao khoán đất.

Ngày 01/01/1997 Công ty Chè Tuyên Quang (nay là Công ty cổ phần Chè A) đã ký hợp đồng số 40/ HĐK - 01/ CP ngày 01/01/1997 Hợp đồng khoán đất trồng cây lâu năm với bà Nguyễn Thị M. Toàn bộ diện tích là 30.063 m². Giá trị

vườn chè giao khoán là 11.561.316 đồng. Thời gian giao khoán đất chè là 50 năm, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 1997 và “ .. *trong trường hợp Nhà nước thu hồi kể cả trong trường hợp chấm dứt hợp đồng không phải lỗi của bên B*”.

Trong khi thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị M (người đang canh tác và sản xuất) thực hiện đúng theo hợp đồng nhưng từ năm 2010 đến tại thời điểm công ty khởi kiện bà M, bà M không thực hiện theo hợp đồng nữa, bà đã có một số hành vi gây thiệt hại cho công ty như tự ý làm nhà trên đất của Công ty khi không được Công ty đồng ý cho xây dựng, không nộp 03 quỹ năm 2016, không bán sản phẩm chè cho Công ty.

Vi phạm hợp đồng tại khoản 2 Điều III của Hợp đồng khoán đất sản xuất nông nghiệp số 40/ HĐK – 01/ CP ngày 10/01/1997 như sau;

Cụ thể số tiền nợ như sau: Năm 2016 tiền 3 quỹ đất chè là 1.096.000 đồng; 03 quỹ ao hồ là 108.000 đồng; Tiền lãi từ 01/01/2017 đến 17/5/2017 là 41.237 đồng. Tổng cộng 1.245.237 đồng (Một triệu, hai trăm bốn mươi năm ngàn, hai trăm ba mươi bảy đồng).

Vì vậy, Công ty cổ phần chè A khởi kiện đề nghị Toà án: Chấm dứt hợp đồng khoán đất trồng cây lâu năm số 40/ HĐK – 01/ CP ngày 01 tháng 01 năm 1997 giữa Công ty chè A (nay là Công ty cổ phần chè A và bà Nguyễn Thị M và kiện đòi tài sản.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ công trình trái phép xây dựng trên đất của công ty; Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho Công ty 06 thửa đất theo hợp đồng giao khoán (trên đất có trồng cây chè, chè trồng năm 1977). Thửa số 297; thửa số 290; thửa số 311; thửa số 270, thửa số 265, thửa số 251; thuộc tờ bản đồ giao đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần chè A thuộc thôn A 8, xã N, (nay là tổ 17, phường N), thành phố T, tỉnh Tuyên Quang theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng ngày 11/01/2019.

* *Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:* Ngày 01 tháng 01 năm 1997 bà có ký hợp đồng khoán đất trồng cây lâu năm với ông Trần Xuân Giá - đại diện cho Công ty chè Việt Nam số 40/HĐK/01/CP trên 03 lô 16 -17-14 có tổng diện tích 30.063m². Trên đó có trồng chè trung du năm 1977; trong đó có 10.087m² là không có chè thuộc loại thanh lý với thời gian giao khoán là 50 năm. Tổng số tài sản phải nộp cho Nhà nước là 11.561.316 đồng, thu trong 10 năm. Trong thời gian nhận khoán từ năm 1997 đến nay gia đình bà luôn chấp hành tốt các quy định theo hợp đồng, giao nộp đầy đủ các nghĩa vụ đã phục hồi. Thành công hơn là từ 01 ha chè thanh lý năng suất khi nhận khoán khoảng 4 tấn/ha nay sau 20 năm đã đạt trên 15 tấn/ha. Trong suốt thời gian nhận khoán với Công ty chè A, đầu năm chúng tôi được lập sổ chè giao khoán cụ thể và ký kết với Công ty chè A theo từng năm để căn cứ vào đó để thưởng phạt và xử lý vi phạm theo khoản B của Điều 2 trong hợp đồng. Khi công ty mua chè của chúng tôi đều ghi vào sổ cụ thể số lượng, giá cả, trừ nước và chúng tôi ký vào đó... việc mua bán rất thuận lợi.

Ngay từ khi cổ phần hoá khâu chế biến Phó Giám đốc Công ty cổ phần chè A là ông Bộ có ra hợp với các hộ sản xuất chè búp tươi, chúng tôi có đề nghị công ty phải ký hợp đồng thu mua sản phẩm hàng năm trong đó hàng năm phải ghi cụ thể số lượng, giá cả và thời gian thanh toán nhưng đến nay vẫn không ký mà cho người ra lô mặc cả giá và cả khi mua chè không có bất kỳ hoá đơn, phiếu mua hoặc sổ sách gì để người làm chè căn cứ theo dõi, chính vì vậy vào tháng 10 năm 2016 gia đình tôi có bán chè cho Công ty cổ phần chè 1,3 tấn chè với giá thoả thuận là 2.300đ/kg đến khi Công ty thanh toán chỉ có 1.200đ/kg với lý do vào nhà máy chỉ bán được với giá đấy, gia đình tôi không đồng ý nhưng không làm gì được. Xét thấy việc Công ty cổ phần chè A tổ chức thu mua một cách tùy tiện, không có hợp đồng và chứng từ thu mua, không trả đủ số tiền đã mua chè, việc thanh toán thì tùy tiện thích thanh toán lúc nào thì thanh toán. Còn về việc làm lán trại những năm ông Trần Trung Nhật làm Bí thư Tỉnh uỷ có chỉ thị mỗi Đảng viên, cán bộ phải trồng 02 cây nhãn giống. Chi bộ 8 giao cho gia đình tôi trồng tất cả vào lô 14 để tiện việc chăm sóc, cụ thể là gồm 50 cây, sau nhiều năm cây có quả xong cách xa nhà không trông coi được. Năm 2009 căn cứ vào Hợp đồng khoản b Điều 1 Mục nghĩa vụ quyền lợi tôi có xin ông Đỗ Thanh I là đội trưởng trực tiếp quản lý ở đội làm nhà tạm bằng gạch xi và lợp phibêximăng được anh Hải đồng ý, vì từ trước đến giờ tất cả các nhà tạm trên đất chè đều xin đội trưởng chưa ai xin công ty cho nên tôi tiến hành làm nhà tạm để trông coi, đến năm 2010 công ty cho anh Quân lúc đó làm phòng Nông nghiệp ra nói là được làm nhưng phải xin công ty. Tôi có làm đơn và anh Hải đội trưởng ký, tôi gặp anh Tú giám đốc nhưng anh Tú nói đã làm rồi thì không ký nữa... Khoản 01 giao đất lâu dài cho người lao động là tạo điều kiện cho người lao động an tâm mạnh dạn đầu tư lâu dài mang lại hiệu quả kinh tế cao như gia đình tôi với 20 năm gắn bó, bỏ công sức của cả gia đình trồng dặm cải tạo chăm sóc từ lô chè phải đi trồng lại đến bây giờ đã mang lại công ăn việc làm và nuôi sống gần chục người gia đình chúng tôi, là người lao động chúng tôi đổ mồ hôi công sức mới có tài sản trên lô chè như bây giờ. Xét thấy gia đình tôi không vi phạm hoặc làm gì sai chỉ mong yên ổn để lao động. Công ty cổ phần chè A kiện chúng tôi là không có cơ sở.

* *Tại bản tự khai, tại phiên toà ông Phạm Văn Đ trình bày:* Ngày 01 tháng 01 năm 1997 bà Nguyễn Thị M có ký hợp đồng khoán đất trồng cây lâu năm với ông Trần Xuân Giá đại diện cho công ty Chè Việt Nam số 40/ HĐK/01/ CP trên 3 lô 16 -17-14 có tổng diện tích 30.063m². Trên đó có trồng chè trung du năm 1977; trong đó có 10.087m² là không có chè thuộc loại thanh lý với thời gian giao khoán là 50 năm. Tổng số tài sản phải nộp cho Nhà nước là 11.561.316 đồng thu trong 10 năm. Từ ngày nhận hợp đồng gia đình tôi chấp hành đúng theo hợp đồng trả hết giá trị cho Nhà nước, đóng góp đầy đủ đến năm Công ty thực hiện cổ phần hoá chúng tôi đề nghị công ty mua chè búp tươi của chúng tôi phải có hợp đồng hoặc sổ khoán như công ty Chè A nhưng công ty cổ phần chỉ mua bán bằng miệng không hoá đơn hoặc phiếu, cho nên đến tháng 10/2015 gia đình tôi có bán

chè cho Công ty cổ phần chè 1,3 tấn chè với giá thoả thuận là 2.300đ/kg, đến khi công ty thanh toán chỉ có 1.200đ/kg với lý do vào nhà máy chỉ bán được với giá đấy. Gia đình tôi không đồng ý nhưng không làm gì được nên từ đó gia đình tôi không bán chè cho công ty nữa. Xét thấy việc Công ty cổ phần tổ chức thu mua một cách tùy tiện, không có hợp đồng và chứng từ thu mua, không trả đủ số tiền đã mua chè, việc thanh toán thì tùy tiện thích thanh toán lúc nào thì thanh toán.

Về việc làm lán trại những năm có Nghị quyết mỗi Đảng viên, cán bộ phải trồng 2 cây nhãn giống. Chi bộ 8 giao cho gia đình tôi trồng tất cả vào lô 14 để tiện việc chăm sóc cụ thể là gồm 50 cây, sau nhiều năm cây có quả song cách xa nhà không trông coi được. Năm 2009 căn cứ vào Hợp đồng khoán b Điều 1 Mục nghĩa vụ quyền lợi tôi có xin ông Đỗ Thanh I là đội trưởng trực tiếp quản lý ở đội làm nhà tạm bằng gạch xi và lợp phibê xi măng được anh I đồng ý, vì từ trước đến giờ tất cả các nhà tạm trên đất chè đều xin đội trưởng chưa ai xin công ty cho nên tôi tiến hành làm nhà tạm để trông coi đến năm 2010 công ty cho anh Q lúc đó làm phòng Nông nghiệp ra nói là được làm nhưng phải xin công ty. Tôi có làm đơn và anh I đội trưởng ký, tôi gặp anh T giám đốc nhưng anh T nói đã làm rồi thì không ký nữa... Khoán 01 giao đất lâu dài cho người lao động là tạo điều kiện cho người lao động an tâm mạnh dạn đầu tư lâu dài mang lại hiệu quả kinh tế cao như gia đình tôi với 20 năm gắn bó, bỏ công sức của cả gia đình trồng dặm cải tạo chăm sóc từ lô chè phải đi trồng lại đến bây giờ đã mang lại công ăn việc làm và nuôi sống gần chục người gia đình chúng tôi, là người lao động chúng tôi đổ mồ hôi công sức mới có tài sản trên lô chè như bây giờ. Về lán trại chúng tôi hiện nay cũng đã bỏ anh Dũng và chị Vân Anh đã xây nhà ở chỗ khác.

Ông Đ chấp nhận theo Nghị định số 135/ 2005/NĐ- CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ về việc giao khoán đất Nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông trường Quốc doanh, lâm trường Quốc doanh bãi bỏ Nghị định số 01 của Chính phủ rút thời gian của thời hạn hợp đồng từ 50 năm xuống còn 30 năm, thì bà Nguyễn Thị M vẫn còn 07 năm nữa mới hết thời hạn. Trong thời gian đó không phải có nghĩa vụ bán chè cho Công ty cổ phần Chè A, mà cây chè là do bà M đã nộp đủ giá trị vườn chè là 11.561.316 đồng nên là của gia đình bà M có quyền tự chăm sóc, tự bán ra ngoài là không có gì sai. Xét thấy gia đình tôi không vi phạm hoặc làm gì sai chỉ mong yên ổn để lao động. Công ty cổ phần Chè A kiện chúng tôi là không có cơ sở. Công ty cổ phần chè A không có quyền khởi kiện.

* *Người đại diện theo uỷ quyền bà Vũ Thị H trình bày:* Phía nguyên đơn không đưa ra được những chứng cứ, bằng chứng chứng minh quyền kế thừa hợp pháp Hợp đồng số 40/HĐK - 01/CP ngày 01/01/1997 Hợp đồng khoán đất trồng cây lâu năm được ký kết giữa Công ty chè Tuyên Quang (sau này đổi tên là Công ty chè A) với gia đình bà Nguyễn Thị M. Ngược lại, tại Điều 2 Quyết định số 1449/ QĐ-CT ngày 08/7/2009 về giá trị doanh nghiệp của Công ty chè A để cổ phần hoá, UBND tỉnh Tuyên Quang xác định tài sản không đưa vào cổ phần hoá là toàn bộ diện tích trồng chè và ao hồ. Như vậy, Công ty cổ phần hoá không

được kế thừa quyền và nghĩa vụ gì đối với khu vực không được cổ phần hoá này. Các hộ trồng chè trong đó có hộ bà Nguyễn Thị M đang có hợp đồng ký với công ty Nhà nước trước đây vẫn đang sử dụng đất và sở hữu tài sản vườn chè do họ thanh toán hết tài sản là vườn chè theo Hợp đồng số 40/ HĐK cho doanh nghiệp Nhà nước. Cụ thể đến thời điểm ngày 20/6/2010 trên sổ sách kế toán theo dõi của Công ty xác định gia đình bà M đã nộp hết số tiền giá trị vườn chè và giá trị vườn chè còn lại là 0 đồng. Để bảo vệ vườn chè của mình, phía công ty cổ phần chè A đã viện dẫn các quyết định cho thuê đất (số 257/ QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang), Hợp đồng cho thuê tài sản - vườn chè (Hợp đồng số 02 ngày 9/12/2011 ký giữa Sở tài chính tỉnh Tuyên Quang với Công ty cổ phần chè A). Tuy nhiên, các văn bản này không thể hiện việc Công ty cổ phần chè A được kế thừa các Hợp đồng cho thuê khoán đất mà công ty Nhà nước đã ký trước đây. Việc UBND tỉnh Tuyên Quang ban hành Quyết định thu hồi đất cho thuê đất, cho thuê tài sản khi trên đất đang có người sử dụng, tài sản là của các hộ dân là chưa tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục về thu hồi đất theo Luật đất đai năm 2003, chưa triển khai công tác bồi thường tài sản trên đất, hỗ trợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 20 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất như sau: “ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận khoán đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (không bao gồm đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, của các nông, lâm trường Quốc doanh khi Nhà nước thu hồi mà thuộc đối tượng là cán bộ, công nhân viên của nông, lâm trường quốc doanh đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp đang trực tiếp sản xuất nông, lâm nghiệp; hộ gia đình cá nhân nhận khoán đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ bằng tiền. Mức hỗ trợ cao nhất bằng giá đất bồi thường tính theo diện tích đất thực tế thu hồi, nhưng không quá hạn mức giao đất nông nghiệp tại địa phương”. Việc Sở Tài chính tỉnh Tuyên Quang đơn phương ký kết hợp đồng cho thuê tài sản là vi phạm quy định tại Điều 197 Luật Dân sự về quyền định đoạt tài sản. Điều 197 Quyền định đoạt của chủ sở hữu “Chủ sở hữu có quyền bán, trao đổi, tặng cho, cho vay, để kế thừa, từ bỏ hoặc thực hiện các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với tài sản”. Do vậy, hợp đồng nói trên là vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự “Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội. Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu; Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định”. Điều cấm ở đây là Sở Tài chính tỉnh Tuyên Quang không được phép lấy tài sản không phải của Nhà nước mà là của công dân, thuộc quyền định đoạt của công dân để đem cho tổ chức tư nhân khác thuê. Chính vì vậy, để giải quyết vụ án một cách triệt để, khách quan, bảo đảm tính

công minh, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công dân, tôi đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hai vấn đề sau:

Một là bác đơn khởi kiện của Công ty cổ phần chè A, có văn bản gửi UBND tỉnh Tuyên Quang yêu cầu các Sở, Ngành hữu quan thanh tra lại công tác cổ phần hoá tại Công ty chè A; thanh tra lại trình tự, thủ tục thu hồi đất, công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, bồi thường tài sản trên đất để thực hiện dự án cho thuê đất theo kế hoạch đã được phê duyệt.

Hai là, nếu HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty cổ phần chè A thì đây lại là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp tài sản và cần thiết phải bổ sung thêm người tham gia tố tụng trong vụ án này với vai trò người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bao gồm:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang (liên quan đến quyết định thu hồi đất cho thuê đất số 257/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành và Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CM 002111, sổ vào sổ GCN - CT 04212 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang cấp cho Công ty cổ phần chè A.

- Sở Tài chính (liên quan đến hợp đồng cho thuê tài sản số 02/HĐKT ngày 09/12/2011 và các phụ lục điều chỉnh hợp đồng số 02);

Trong lúc việc tranh chấp như bà Hải vừa trình bày ở trên, Công ty cổ phần chè A cần có nguyên liệu để sản xuất thì hai bên gặp nhau để bàn bạc, thương lượng, ký kết hợp đồng mua bán rõ ràng, đảm bảo tuân thủ nguyên tắc đôi bên cùng có lợi, tôn trọng nhau, bên nào vi phạm hợp đồng thì phải chịu trách nhiệm với bên kia như bất cứ một hợp đồng kinh tế nào khác đang được điều chỉnh bởi Bộ Luật dân sự. Công ty cổ phần chè A không thể dùng hợp đồng không phải của mình để kiện gia đình bà Nguyễn Thị M phải thực hiện các điều khoản của hợp đồng đó.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST, ngày 26/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165, khoản 1 Điều 235; Điều 266; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 357; Điều 422; Điều 428; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Chè A đối với bà Nguyễn Thị M.

2. Tuyên xử: Chấm dứt Hợp đồng giao nhận khoán đất trồng cây lâu năm số 40/HĐK- 01/CP, ngày 01/01/1997 giữa bà Nguyễn Thị M và Công ty chè Tuyên Quang (nay là Công ty cổ phần chè A).

- Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả lại toàn bộ diện tích đất theo Hợp đồng giao nhận khoán đất trồng chè số 40/HĐK- 01/CP, ngày 01 tháng 01 năm 1997 giữa Công ty chè Tuyên Quang (nay là Công ty Cổ phần chè A) với bà Nguyễn Thị M và toàn bộ tài sản là cây chè và các cây trồng khác trên các thửa số 297; 290; 311; 270; 251; 265 thuộc tờ bản đồ giao đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần chè A thuộc thôn A 8, xã N (nay là tổ 17, phường N), thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Diện tích đất đo đạc theo hiện trạng là 27646,1m² gồm các thửa sau; thửa số 1 có diện tích là 2679,9m²; thửa số 2 có diện tích là 3679,2m²; thửa số 3 có diện tích là 9588,5 m²; thửa số 4 có diện tích là 11698,5m² (có sơ đồ kèm theo) cho Công ty cổ phần chè A.

- Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn Đ phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất là nhà xây tạm, bếp, bán mái, tường rào (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

- Bà Nguyễn Thị M phải nộp tiền 03 quỹ cho Công ty cổ phần chè A là 1.245.237 đồng (*Một triệu, hai trăm bốn mươi lăm nghìn, hai trăm ba mươi bảy đồng*).

- Bà Nguyễn Thị M phải trả số tiền 4.797.500 đồng (*Bốn triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*) tiền chi phí tố tụng của vụ án cho Công ty cổ phần Chè A.

- Ghi nhận Công ty cổ phần chè A tự nguyện hỗ trợ số tiền 30.000.000 đồng di dời nhà và vật kiến trúc (như bếp, bán mái, tường rào..) hỗ trợ toàn bộ các loại cây khác là 21.391.100 đồng (*Hai mươi một triệu, ba trăm chín mươi một nghìn một trăm đồng*); hỗ trợ 50% giá trị vườn chè là 97.289.652 đồng (*Chín mươi bảy triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn nghìn, sáu trăm năm mươi hai đồng*). Tổng số là 148.680.752 (*Một trăm, bốn mươi tám triệu, sáu trăm tám mươi nghìn, bảy trăm năm mươi hai đồng*)

Ngoài ra, bản án còn giải quyết về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2020 Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M, đơn kháng cáo có nội dung: Không nhất trí toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 89/2020/DS-ST, ngày 26/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Công ty cổ phần chè A là không đúng chủ thể của vụ án, trong hồ sơ không có tài liệu nào chứng minh Công ty cổ phần chè A có quyền kế thừa hợp pháp Hợp đồng số 40/HĐK-01/CP ngày 01/01/1997 giữa Công ty chè Tuyên Quang với bà Nguyễn Thị M.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của Công ty cổ phần chè A. Bởi lẽ các hộ trồng chè trong đó có gia đình bà đang có hợp đồng với Công ty Nhà nước trước đây vẫn đang sử dụng đất và sở hữu tài sản vườn chè do chúng tôi đã thanh toán hết tài sản là vườn chè theo hợp đồng do doanh nghiệp Nhà nước. Công ty cổ phần chè A đã vi phạm các quyết định cho

thuê đất, hợp đồng cho thuê tài sản vườn chè nhưng các văn bản này không thể hiện việc Công ty cổ phần chè A được kế thừa các hợp đồng cho thuê khoán đất mà Công ty Nhà nước đã ký trước đây. Việc UBND tỉnh Tuyên Quang ban hành các quyết định thu hồi đất cho thuê đất, Sở Tài chính tỉnh Tuyên Quang ký hợp đồng cho thuê tài sản vườn chè khi trên đất đang có người sử dụng, tài sản vườn chè là của các hộ dân là chưa tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003, chưa triển khai công tác bồi thường tài sản trên đất, hỗ trợ tiền sử dụng đất theo quy định. Việc Sở Tài chính tỉnh Tuyên Quang đơn phương ký kết hợp đồng cho thuê tài sản là vi phạm quy định tại Điều 197 Bộ luật dân sự về quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu, do vậy hợp đồng cho thuê tài sản trên vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự do vi phạm điều cấm của pháp luật, Sở Tài chính tỉnh Tuyên Quang không được phép lấy tài sản không phải của Nhà nước mà là của công dân, thuộc quyền định đoạt của công dân để đem cho tổ chức tư nhân khác thuê, vi phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm có văn bản gửi UBND tỉnh Tuyên Quang yêu cầu các Sở, Ngành hữu quan thanh tra, kiểm tra lại công tác cổ phần hóa tại Công ty chè A; thanh tra lại trình tự, thủ tục thu hồi đất, công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, bồi thường tài sản trên đất để thực hiện dự án cho thuê đất theo kế hoạch đã được phê duyệt.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M - ông Phạm Văn Đ, bà Vũ Thị H rút kháng cáo đối với các nội dung:

- Buộc bà M ông Đ tháo dỡ lán trại phía bị đơn đồng ý và tự nguyện tháo dỡ lán trại;
- Nộp tiền 3 quỹ cho công ty là 1.245.237đ và chịu chi phí tố tụng;
- Rút kháng cáo đối với phần công ty tự nguyện hỗ trợ 30.000.000đ tiền di chuyển nhà, vật kiến trúc.
- Xác định chủ thể vụ án Công ty cổ phần chè A có quyền khởi kiện gia đình bà;

Giữ nguyên nội dung kháng cáo về nội dung đề nghị xem xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng khoán số 40/HĐK. Ông Đ xác định việc gia đình ông không bán chè cho công ty là vi phạm, xây dựng nhà trên đất lô chè là vi phạm, trồng các loại cây không đúng quy định là vi phạm hợp đồng số 40, tuy nhiên do hiểu biết pháp luật của ông Đ bà M có sự hạn chế nên sau này được sự tư vấn của Luật sư nên ông mới nhận ra và xin được tiếp tục thực hiện hợp đồng với công ty chè, xin chấp nhận bồi thường thiệt hại cho công ty chè nếu việc vi phạm hợp đồng của ông Đ bà M gây thiệt hại.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đầy đủ, vườn chè vẫn là tài sản của Nhà nước nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên cho Công ty chè A quản lý là không đúng,

không áp dụng quy định tại điều 492 BLDS, đây là nguồn sống duy nhất của gia đình ông Đ và bà M. Trong trường hợp Tòa tuyên hủy Hợp đồng thì đề nghị giao đất, chèn cho UBND tỉnh Tuyên Quang quản lý và đề nghị HĐXX xác định chủ thể bồi thường và tính toán bồi thường tiền thu hồi đất, tính toán số tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, hỗ trợ ổn định đời sống cho gia đình bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần chè A đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Quá trình thực hiện hợp đồng bà M nhiều lần vi phạm hợp đồng, năm 2010 gia đình bà M làm nhà trên đất chè, trồng nhiều loại cây không đúng quy định trên đất chè, từ tháng 10/2015 đến nay không bán sản phẩm chè cho công ty. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc tuyên chấm dứt hợp đồng giao khoán số 40/HĐK. Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn buộc Công ty cổ phần chè A thanh toán cho bà M 173.559.260 đồng chi phí làm tăng giá trị vườn chè và giá trị cây chè do gia đình bà M trồng mới từ 2000 đến nay, buộc bà M phải khai thác các loại cây không đúng quy định để trả lại vườn chè cho công ty.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm, người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của BLTTDS nên được công nhận là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị M rút kháng cáo đối với các nội dung:

- Buộc bà M ông Đ tháo dỡ vật kiến trúc là lán trại trên đất;

- Nộp tiền 3 quỹ cho công ty là 1.245.237 đồng và chịu chi phí tổ tụng là 4.797.000 đồng;

- Rút kháng cáo đối với phần Công ty cổ phần chè A tự nguyện hỗ trợ 30.000.000đ tiền di dời nhà, vật kiến trúc ra khỏi lô chè.

HĐXX thấy rằng việc rút kháng cáo của phía bị đơn là tự nguyện nên HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các nội dung kháng cáo này, phần bản án sơ thẩm về các nội dung bị đơn rút kháng cáo có hiệu lực pháp luật.

Các nội dung kháng cáo về chủ thể khởi kiện vụ án, về nội dung thanh toán giá trị vườn chè bị đơn đã rút kháng cáo, HĐXX không xem xét.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.2.1] Về hiệu lực của hợp đồng giao khoán số 40/HĐK-01/CP: Ngày 01/01/1997 Công ty chè Tuyên Quang (nay là Công ty cổ phần chè A) đã ký hợp đồng giao khoán số 40/HĐK -01/CP với hộ bà Nguyễn Thị M, là công nhân tại Thị trấn nông trường A, theo hợp đồng Công ty chè Tuyên Quang (bên giao khoán) giao cho bà Nguyễn Thị M (bên nhận khoán) nhận và chăm sóc vườn chè tại các lô chè số 16, 17, 14 tổng diện tích là 30.063m², giá trị vườn chè là 11.561.316 đồng (số tiền này gia đình bà M đã nộp đủ cho công ty chè), thời hạn giao khoán là 50 năm kể từ ngày 01/01/1997.

Sau khi ký hợp đồng số 40/HĐK -01/CP các bên thực hiện hợp đồng bình thường. Năm 2005 Chính phủ ban hành Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 thay thế Nghị định số 01/1995/NĐ- CP, đến ngày 13/11/2006 bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn ban hành Thông tư số 102/2006/TT – BNN hướng dẫn thi hành Nghị định 135/2005/NĐ–CP. Theo Nghị định 135/2005/NĐ-CP và phần III Thông tư số 102/2006/TT–BNN thì các trường hợp đã ký hợp đồng giao khoán theo Nghị định 01/1995/NĐ-CP bắt buộc phải ký lại hoặc ký phụ lục điều chỉnh hợp đồng giao khoán theo Nghị định số 135/2005/NĐ-CP nếu các bên không ký lại thì bên giao khoán có quyền chấm dứt hợp đồng giao khoán, tuy nhiên Công ty chè Tuyên Quang và bà M không thực hiện ký lại hợp đồng theo quy định của pháp luật mà các bên tiếp tục thực hiện các nội dung theo như Hợp đồng số 40/HĐK-01/CP đã ký.

Ngày 15/5/1998 Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành Quyết định số 349/QĐ-UB về việc đổi tên Công ty Chè Tuyên Quang thành Công ty Chè A Tuyên Quang. Ngày 22 tháng 9 năm 2009 Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành Quyết định số 1877/ QĐ–CT ngày 22/9/2009 về việc phê duyệt phương án cổ phần hoá và chuyển đổi Công ty chè A thành Công ty cổ phần; tên công ty: Công ty cổ phần chè A. Ngày 09/12/2011 Công ty cổ phần chè A ký Hợp đồng thuê khoán tài sản Nhà nước số 02/HĐKT ngày 09/12/2011 với Sở Tài chính Tuyên Quang. Ngày 16/7/2013 UBND tỉnh Tuyên Quang ban hành Quyết định số 257/QĐ - UBND về việc thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần chè A tại các xã An Khang, Thái Long, N, Đội Cấn, Lưỡng Vượng (giai

đoạn 1), thành phố T. Ngày 02/10/2013 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 365/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần chè A tại các xã N, Lương Vượng và xã Đội Cấn thành phố T (giai đoạn 2).

Tuy nhiên sau khi đổi tên công ty, sau khi thực hiện cổ phần hóa công ty từ doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần chè A thì các bên (Bên giao khoán và bên nhận khoán) đều không thực hiện các thủ tục ký lại hợp đồng cho đúng quy định của pháp luật mà tiếp tục thực hiện hợp đồng số 40/HĐK – 01/CP cho đến tháng 10/2015 gia đình ông Đ, bà M không bán sản phẩm cho Công ty; HĐXX thấy rằng từ khi ký hợp đồng ngày 01/01/1997 cho đến tháng 10/2015 mặc dù trải qua nhiều lần thay đổi quy định của pháp luật, thay đổi chủ sở hữu của bên giao khoán nhưng các bên không ký lại hợp đồng giao khoán mà vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng cũ, do vậy đủ căn cứ xác định giữa các bên vẫn mặc nhiên thừa nhận hiệu lực của hợp đồng số 40/HĐK -01/CP.

[2.2.2] Về việc vi phạm hợp đồng:

Quá trình thực hiện hợp đồng giao khoán, năm 2010 gia đình bà M xây nhà trên đất chè khi không được Công ty cổ phần Chè A phê duyệt là vi phạm điểm b khoản 1 Điều III, điểm d khoản 2 Điều III của hợp đồng số 40/HĐK -01/CP.

Tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm ông Đ đều thừa nhận từ tháng 10/2015 đến nay gia đình ông không bán chè cho công ty; Theo các sổ sách quản lý của công ty thì từ tháng 10/2015 đến nay bà M không bán sản phẩm cho Công ty cổ phần chè A là vi phạm quy định tại mục “sản phẩm kế hoạch phải bán” quy định tại điểm a khoản 2 điều III của Hợp đồng.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố T cho thấy ngoài cây chè thì trên diện tích các lô chè do gia đình bà M nhận khoán, gia đình bà M còn trồng rất nhiều loại cây khác như cây Xoan, cây Mít, cây Keo, cây Vải, cây Chuối. Đủ căn cứ xác định gia đình bà M sử dụng đất không đúng quy hoạch của Công ty, không đúng mục đích của hợp đồng giao khoán các bên đã ký kết.

Do những vi phạm nêu trên nên công ty cổ phần chè A đã khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng giao khoán, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấm dứt hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định một trong các lý do để chấm dứt hợp đồng là “Hợp đồng chấm dứt khi UBND tỉnh Tuyên Quang ban hành Quyết định số 257/QĐ-UBND thu hồi đất 10.711.111m² và giao cho Công ty cổ phần chè A thuê đất” là chưa chính xác, bởi khi ra quyết định thu hồi đất thì UBND tỉnh Tuyên Quang đã thực hiện việc thu hồi đất nhưng là thu hồi nguyên trạng, không chuyển mục đích sử dụng đất, nội dung này cấp phúc thẩm sẽ rút kinh nghiệm xét xử đối với Tòa án cấp sơ thẩm.

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

Theo hợp đồng số 40/HĐK-01/CP thì diện tích đất được các bên giao khoán gồm các lô chè: Lô số 16 gồm có 02 thửa, thửa thứ nhất diện tích 5.896m², thửa thứ 2 diện tích 5.300m²; Lô số 17 có 02 thửa, thửa thứ nhất diện tích 4.961m², thửa thứ 2 diện tích 3.033m²; Lô số 14 có 02 thửa, thửa thứ nhất diện tích 7.498m², thửa thứ 2 diện tích 3.375m², khi ký hợp đồng các bên không thực hiện việc đo đạc hoặc vẽ trích lục bản đồ, sơ đồ thửa đất, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn xuất trình tài liệu xác định nguồn gốc diện tích đất, sự thay đổi về số tên, số thửa đất qua quá trình sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo vẽ thẩm định tại chỗ nhưng kết quả đo vẽ không có chú thích cụ thể từng thửa, từng lô đất là có thiếu sót.

Tại cấp phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận Lô chè số 17 nay được xác định là các thửa đất số 251, 265 và 270; Lô chè số 16 nay là thửa đất số 290 và 297; Lô chè số 14 nay là thửa đất số 311 theo bản đồ giao đất cho thuê đất ban hành kèm theo quyết định 257/QĐ-UBND, các đương sự không có tranh chấp hoặc thắc mắc về diện tích đất cũng như không có tranh chấp về ranh giới lô chè, nay là ranh giới các thửa đất, do vậy HĐXX thấy không cần thiết phải hủy bản án hoặc phải thẩm định đo đạc lại, cần rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm.

[2.2.4] Về năng suất vườn chè và giá trị tăng thêm của vườn chè:

Tại phần 1 Điều I của Hợp đồng giao khoán thể hiện: Lô chè số 16 loại chè Trung du, vườn chè loại B; Lô chè số 17 loại chè Trung du, vườn chè loại B; Lô chè số 14 loại chè Trung du, vườn chè loại C. Mặc dù trong hợp đồng giao khoán không thể hiện cụ thể năng suất vườn chè tại thời điểm giao khoán là bao nhiêu tấn/ha, tuy nhiên tại “Biểu tổng hợp diện tích, phân loại chất lượng vườn chè” lập tháng 5/2000 thể hiện. Kết quả kiểm tra phân loại năm 1997 cho thấy Lô chè số 14 năng suất vườn chè là <3 tấn, Lô chè số 16 = 7 tấn, Lô chè số 17 có 01 thửa năng suất là 6,5 tấn, 01 thửa năng suất là <3 tấn.

Tại điểm c mục 1 Điều III của hợp đồng quy định về quyền của bên nhận khoán như sau: “...được đền bù tài sản tăng thêm theo đúng quy hoạch bên A duyệt và giá trị vườn chè còn lại hay tăng thêm...” như vậy, bên nhận khoán được quyền hưởng những phần giá trị tăng thêm của vườn chè do quá trình chăm sóc làm tăng năng suất vườn chè đã nhận khoán. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định và định giá tài sản nhưng không thẩm định, định giá để xác định năng suất cũng như giá trị vườn chè tăng thêm để buộc bên giao khoán bồi thường cho bị đơn là có thiếu sót. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu định giá lại giá trị vườn chè của bị đơn là phù hợp, đồng thời khắc phục được thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm nên không cần thiết phải hủy bản án.

Kết quả kiểm kê và định giá lại tài sản thể hiện:

- Lô chè 17 nay một phần thuộc thửa đất 270 có tổng diện tích là 3.679,2m² trong đó chè Trung du là 1.835m², năng suất 9,7 tấn/ha, giá trị là 12.441.300 đồng, giá

trị tăng thêm là 1.890.000 đồng. Chè LDP1 diện tích 1.835m^2 , trồng năm 2000 giá trị 22.111.750 đồng.

- Lô chè 17 nay thuộc thửa đất 251 diện tích $2.679,9\text{m}^2$ trong đó chè Trung du diện tích $643,7\text{m}^2$, năng suất 8,5 tấn/ha, giá trị tăng thêm là 663.011 đồng. Chè LDP1 diện tích $2.036,2\text{m}^2$ trồng năm 2000 năng suất 19,8 tấn/ha giá trị là 18.814.488 đồng.

- Lô chè 16 nay là thửa 290 + 297 tổng diện tích $9.588,5\text{m}^2$ trong đó: chè Trung du diện tích $5.753,1\text{m}^2$, năng suất 7,9 tấn/ha, giá trị tăng thêm = 0 (thời điểm nhận khoán năng suất = 7 tấn/ha); chè LDP1 diện tích $3.835,4\text{m}^2$, trồng năm 2000, năng suất 16,7 tấn/ha, giá trị 35.439.096 đồng.

- Lô chè 14 nay là thửa 311 diện tích $11.698,5\text{m}^2$ loại chè trung du, năng suất 11 tấn/ha, giá trị 94.640.865 đồng (thời điểm nhận khoán năng suất = 0, chè loại 0).

Hội đồng xét xử thấy rằng: Đối với diện tích trồng chè giống chè Trung du trồng năm 1977, đây là chè của Nhà nước giao khoán cho gia đình bà M chăm sóc, do vậy gia đình bà M được hưởng phần giá trị làm tăng năng suất. Mốc tính năng suất được áp dụng theo “Biểu tổng hợp năng suất vườn chè đội 8 lập tháng 5/2000” do nguyên đơn nộp cho Tòa án BL (329) cụ thể Lô chè số 16 thời điểm giao khoán năng suất là 07 tấn/ha, năng suất hiện tại 7,9 tấn/ha; lô chè số 14 năng suất tại thời điểm nhận khoán là 0 tấn/ha, năng suất hiện tại 11 tấn/ha; lô chè số 17 có 02 thửa: 01 thửa năng suất 6,5 tấn/ha, 01 thửa năng suất dưới 3 tấn/ha, nhưng do các đương sự không xác định được năng suất cụ thể của từng thửa tại thời điểm giao khoán là bao nhiêu, do vậy Hội đồng định giá lấy mức trung bình là 4,8 tấn/ha để xác định.

Đối với loại chè LDP1 và chè Trung du trồng năm 2000 (sau thời điểm nhận khoán) do gia đình bà M trồng dặm trong quá trình chăm sóc vườn chè, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn nhất trí sẽ thanh toán số tiền giá trị cây chè tăng thêm và giá trị cây chè bị đơn đã trồng mới do vậy, cần buộc Công ty cổ phần chè A có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn phần giá trị tăng thêm của cây chè Trung du trồng năm 1977 và toàn bộ giá trị cây chè loại chè LDP1 và chè Trung Du do gia đình bà M đã trồng năm 2000 trở lại đây. Tổng cộng số tiền là 173.559.260 đồng, trong đó giá trị chè tăng thêm là 97.193.926 đồng, giá trị chè trồng mới là 76.365.334 đồng (Theo Biên bản định giá ngày 29/3/2021).

Đối với các loại cây trồng khác như cây Xoan, cây Mít, cây Keo, cây Vải, cây Chuối: Tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn là 21.391.100 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định những cây này trồng không đúng quy định và yêu cầu bà M tự chặt bỏ để trả lại đất và vườn chè cho Công ty, Công ty không nhất trí hỗ trợ số tiền 21.391.100 đồng nữa. Tại phiên tòa ông Đ xác định nếu Tòa tuyên chấm dứt hợp đồng thì các loại cây khác trồng trên đất gia đình ông sẽ tự khai thác. HĐXX thấy rằng tại các lô chè có cây Muồng là cây bóng mát đúng quy định kỹ thuật trồng chè của công ty cụ thể: Thửa 311 có 06 cây đường kính dưới 40cm trị giá 487.800 đồng; 12 cây đường kính dưới 20cm trị giá 304.800 đồng; Thửa 251 có 01 cây trị giá 81.300 đồng; thửa 290 + 297 có 02 cây đường kính dưới 40cm trị giá 162.000 đồng, 01 cây

đường kính dưới 20cm trị giá 61.400 đồng, 03 cây đường kính dưới 50cm trị giá 331.800 đồng. Tổng giá trị cây Muồng là 1.492.100 đồng cần giao cho Công ty chè tiếp tục quản lý, sử dụng số cây muồng này và thanh toán số tiền 1.492.100 đồng cho bị đơn bà M. Đối với các loại cây khác cần buộc bà M phải khai thác hoặc di chuyển. Nếu không di chuyển phải phá bỏ toàn bộ các cây trồng không đúng mục đích trên đất để trả lại đất cho Công ty cổ phần chè A.

Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị M đề nghị áp dụng Điều 492 BLDS xác định vườn chè là nguồn sống duy nhất của người nhận khoán đề nghị không chấm dứt Hợp đồng số 40, HĐXX thấy rằng tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Văn Đ trình bày ngoài thu nhập từ trồng chè thì ông và bà M còn có lương hưu, do vậy không có căn cứ chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Đối với đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị M về việc giao diện tích đất trồng chè và vườn chè cho UBND tỉnh Tuyên Quang quản lý, tạm giao cho bà M tiếp tục quản lý vườn chè, tính toán tiền bồi thường đất, tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, tiền hỗ trợ ổn định đời sống; HĐXX thấy rằng tại thời điểm giao khoán các bên đều biết rõ và xác định vườn chè là tài sản của Nhà nước, sau khi cổ phần hóa diện tích đất cũng như vườn chè được UBND tỉnh Tuyên Quang cho Công ty cổ phần chè A thuê, hàng năm Công ty cổ phần chè A phải trả tiền thuê đối với đất, đối với cây chè mà các hộ dân nhận khoán, do vậy cần giao toàn bộ vườn chè cho Công ty cổ phần chè A tiếp tục quản lý, khai thác, sử dụng;

Bị đơn vi phạm hợp đồng giao khoán nhiều lần nên bị chấm dứt hợp đồng chứ không phải hợp đồng chấm dứt do bị thu hồi đất nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc tính toán tiền bồi thường về đất, tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, ổn định đời sống.

Từ những phân tích nêu trên HĐXX thấy rằng, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng giao khoán giữa các bên và kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên không chấp nhận (bác) yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn Công ty cổ phần chè A; Cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa một phần bản án sơ thẩm về phần xử lý hậu quả của việc tuyên chấm dứt Hợp đồng giao khoán số 40/HĐK-01/CP theo hướng buộc Công ty cổ phần chè A có nghĩa vụ thanh toán phần giá trị cây chè tăng thêm cũng như là giá trị cây chè trồng mới của bị đơn như đã phân tích nêu trên.

[3] Về chi phí định giá lại tài sản: Tổng chi phí định giá lại tài sản là 1.200.000 đồng ông Phạm Văn Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá lại và đã nộp đủ, không đề nghị Tòa án giải quyết nên HĐXX không giải quyết.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần bồi thường nên HĐXX phúc thẩm xác định lại án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà nguyên đơn phải chịu.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308, Điều 309, 148, 312 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm các nội dung kháng cáo:

- Buộc bà Nguyễn Thị M phải nộp tiền 03 loại quỹ cho Công ty cổ phần chè A là 1.245.237 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị M và ông Phạm Văn Đ phải tháo dỡ vật kiến trúc trên đất là nhà xây tạm, bếp, bán mái, tường rào (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc bà M phải thanh toán cho Công ty cổ phần chè A số tiền chi phí tố tụng là 4.797.500 đồng.

- Ghi nhận Công ty cổ phần chè A tự nguyện hỗ trợ cho bà M, ông Đ tiền di dời nhà và vật kiến trúc trên đất số tiền 30.000.000 đồng.

II. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M, về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng giao khoán số 40/HĐK -01/CP; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị M, sửa một phần bản án sơ thẩm số 89/2020/DS-ST, ngày 26/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần Chè A đối với bà Nguyễn Thị M.

2. Tuyên xử: Chấm dứt Hợp đồng giao nhận khoán đất trồng cây lâu năm số 40/HĐK- 01/CP, ngày 01/01/1997 giữa bà Nguyễn Thị M và Công ty chè Tuyên Quang (nay là Công ty cổ phần chè A).

- Buộc bà Nguyễn Thị M phải trả lại toàn bộ diện tích đất theo Hợp đồng giao khoán đất trồng chè số 40/HĐK- 01/CP, ngày 01 tháng 01 năm 1997 giữa Công ty chè Tuyên Quang (nay là Công ty Cổ phần chè A) với bà Nguyễn Thị M. Diện tích đất đo đạc theo hiện trạng là 27.646,1m² gồm các thửa sau; thửa số 1 có diện tích là 2.679,9m²; thửa số 2 có diện tích là 3.679,2m²; thửa số 3 có diện tích là 9.588,5 m²; thửa số 4 có diện tích là 11.698,5m² (có sơ đồ kèm theo) cho Công ty cổ phần chè A.

- Giao cho Công ty cổ phần chè A quản lý, khai thác, sử dụng toàn bộ tài sản là cây chè và cây bóng mát là cây Muồng (Thửa 311 có 06 cây đường kính dưới 30cm- dưới 40cm; 12 cây đường kính dưới 10cm – dưới 20cm; Thửa 251 có 01 cây đường kính 40cm; thửa 290 + 297 có 02 cây đường kính 30cm - dưới 40cm, 01 cây đường kính dưới 20cm, 03 cây đường kính 40 cm- dưới 50cm) trên các thửa số 297; 290; 311; 270; 251; 265 thuộc Tờ bản đồ giao đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần chè A thuộc thôn A 8, xã N (nay là tổ 17, phường N), thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Công ty cổ phần chè A có nghĩa vụ thanh toán giá trị tăng thêm của vườn chè và giá trị cây chè đã trồng mới cho bị đơn bà Nguyễn Thị M là 173.559.260 đồng và thanh toán giá trị các cây Muồng là 1.492.000 đồng cho bà Nguyễn Thị M.

- Buộc bà Nguyễn Thị M, ông Phạm Văn Đ phải khai thác, di chuyển hoặc phá bỏ toàn bộ cây trồng không đúng mục đích trên đất tại các thửa đất số 251, 270, 290, 297, 311 để trả lại đất cho Công ty cổ phần chè A như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 02/10/2018.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên 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, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần chè A phải chịu 10.252.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Công ty đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0004948 ngày 16/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, Công ty cổ phần chè A còn phải nộp 9.952.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho bà M 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp tại biên lai thu số 0000705 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 30/3/2021.

"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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự"./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

Ma Ngọc Trung