

Bản án số: **09/2023/DS-ST**

Ngày: 28-3-2023

V/v tranh chấp hợp
đồng mua bán

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN MINH, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Chí Công

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tấn Đẻ

Ông Lưu Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Vũ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Ý - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng mua bán” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2023/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hoàng Nđ, sinh năm 1961. Địa chỉ: số 5 đường N, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; có mặt;

2- *Bị đơn:* Công ty TNHH thương mại Bđ. Địa chỉ: 845 kp 3, thị trấn T 11, huyện An Minh, Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: ông Lê Hồng Đdbđ, sinh năm 1972, Giám đốc; có mặt;

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

3.1- Ông Phạm Văn Lq1, sinh năm 1966. Địa chỉ: số 863 T, kp C, thị trấn K, huyện Kiên Lương, Kiên Giang; có mặt;

3.2- Lq2 Kiên Giang. Địa chỉ: Tầng 6, số 9 đường N, phường A, thành phố Rạch Giá, Kiên Giang (địa chỉ cũ: 76 H, phường V, thành phố Rạch Giá, Kiên Giang);

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Phi Đdlq2, sinh năm 1965, chức vụ: Phó Giám đốc; có mặt;

3.3- Công ty TNHH một thành viên thương mại dịch vụ Lq3. Địa chỉ: Số 150, ấp K, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành Đdlq3, sinh năm 1969, Giám đốc. Địa chỉ: ấp K, xã T, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung các ngày 20/01/2020, ngày 20/3/2020, ngày 01/12/2020 và lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng Nđ trình bày: Ngày 07/10/2015 bà Nđ có hợp đồng mua bán tràm với Công ty TNHH Bđ do ông Phạm Văn Lq1 làm giám đốc. Nội dung của hợp đồng: Công ty TNHH Bđ bán cho bà Nđ diện tích hơn 100 ha trong 158 ha rừng phòng hộ tại Tiểu khu 1, xã V, huyện An Minh với giá 3.500.000.000 đồng, thời hạn khai thác là 12 tháng bên Công ty phải làm thủ tục khai thác trắng cho bà Nđ.

Sau khi ký hợp đồng bên bà Nđ đã trả đủ số tiền 3.500.000.000 đồng và đã tiến hành khai thác được khoảng 50% diện tích tràm đã mua nhưng Công ty không cho khai thác nữa mà định bán diện tích còn lại cho người khác.

Bà Nđ khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc Công ty TNHH Bđ phải thực hiện đúng theo hợp đồng đã ký, cho bà Nđ được quyền khai thác hết số tràm còn lại (chưa khai thác hết) căn cứ theo hợp đồng đã ký tại Tiểu khu 32 thuộc ấp M C, xã V, huyện An Minh, Kiên Giang. Trong trường hợp không thực hiện được hợp đồng thì yêu cầu phía Công ty phải bồi thường hợp đồng đối với diện tích tràm còn lại với số tiền 6.600.000.000 đồng và lãi suất; tiền thuê nhân công trông giữ rừng 2 người, mỗi người 11.000.000 đồng/tháng từ tháng 01/2018 cho đến khi nhận đủ tiền bồi thường.

Bị đơn ông Lê Hồng Đdbđ đại diện Công ty TNHH TM Bđ trình bày: Công ty không thống nhất với yêu cầu của bà Nđ. Lý do: Công ty vẫn giữ nguyên ý kiến chấm dứt hợp đồng với bà Nđ. Bởi vì theo quy định hiện nay việc khai thác rừng phải qua đấu giá, kể cả đối với diện tích rừng mà công ty đã bán cho bà Nđ. Bên cạnh đó theo hợp đồng thì thời hạn khai thác chỉ 12 tháng nhưng phía bà Nđ không khai thác hết trong thời hạn đó. Phía bà Nđ đã khai thác được khoảng 58ha trong tổng diện tích mua bán. Sau khi hết thời hạn khai thác Công ty đã thông báo cho phía bà Nđ biết việc công ty chấm dứt hợp đồng, thanh lý

hợp đồng và đề nghị bà Nđ cung cấp tài khoản để công ty trả tiền còn lại nhưng phía bà Nđ không hợp tác.

Công ty yêu cầu hủy hợp đồng đã ký kết với bà Nđ; công ty sẽ trả tiền cho bà Nđ tương ứng với phần diện tích chưa được khai thác bằng 1.470.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Lq1 trình bày: Theo hợp đồng là tại thời điểm ký kết, công ty đã bán hết số tràm được khai thác (hơn 100ha) cho bà Nđ. Trong hợp đồng tại thời điểm ký kết là 12 tháng, bên Công ty làm thủ tục khai thác tràm cho bà Nđ nhưng theo quy định của Nhà nước thì chỉ được khai thác 20%/năm. Bà Nđ đã khai thác được 2 năm (40%), qua năm 2018 ông Lq1 bàn giao tất cả lại cho ông Đdbđ việc xin khai thác cho bà Nđ, tiền thuế rừng và tiền trả cho bà Nđ. Sau khi bàn giao cho Đdbđ thì ông Lq1 không còn trách nhiệm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Đdlq3 đại diện cho Công ty TNHH MTV Lq3 trình bày: Năm 2016 ông Đdlq3 có hợp đồng với bà Nđ, bà Nđ bán cho ông Đdlq3 khai thác diện tích rừng tràm trên 100ha, không có nói thời hạn khai thác là bao lâu mà chỉ nói thời hạn khai thác theo Sở Nông nghiệp cho khai thác hàng năm, mỗi năm 20% diện tích, tọa lạc tại Tiểu khu 32 ấp M C, xã V, huyện An Minh, giá là 6.500.000.000 đồng; ông Đdlq3 đã giao đủ tiền cho bà Nđ. Sau khi hợp đồng ông Đdlq3 đã khai thác được khoảng 50% diện tích, còn lại trên 50% diện tích chưa khai thác được vì Công ty TNHH Bđ không làm thủ tục cho khai thác. Lý do Công ty TNHH Bđ cho rằng hợp đồng khai thác giữa bà Nđ với Công ty đã hết hạn. Đối với Hợp đồng giữa ông Đdlq3 với bà Nđ ông Đdlq3 không tranh chấp, không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lq2 Kiên Giang do ông Trần Phi Đdlq2 đại diện trình bày: Lq2 Kiên Giang (trước đây là Lq2 An Biên-An Minh) có hợp đồng giao khoán cho Công ty TNHH TM Bđ diện tích rừng là 151,3 ha, thời hạn giao khoán là 50 năm. Xét việc thỏa thuận mua bán giữa bà Nđ với công ty TNHH TM Bđ là mua bán tràm được khai thác nên không vi phạm điều kiện của bên nhận khoán. Tuy nhiên, việc khai thác rừng phải theo quy định của pháp luật như tỷ lệ khai thác hàng năm không quá 20%, chủ rừng phải là người lập các thủ tục khai thác và nộp thuế trước khi khai thác; thủ tục khai thác phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép và phải qua đấu giá công khai. Do đó, đề nghị bên bà Nđ với bên Công ty TNHH TM Bđ nên bàn bạc, tháo gỡ.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nđ xác định diện tích rừng tràm mua bán là trên 100ha (toàn bộ diện tích tràm mà công ty được khoán) chứ không phải chỉ 100ha và đã

khai thác được 3 lần với diện tích 57,3ha; diện tích thực tế hiện còn khoảng 66 ha. Lý do không khai thác được tiếp là do phía ông Đdbđ không chịu lập các thủ tục khai thác mặc dù phía bà Nđ chấp nhận việc đấu giá theo quy định. Bà Nđ xác định yêu cầu khởi kiện là thống nhất chấm dứt hợp đồng, yêu cầu Công ty TNHH TM Bđ phải bồi thường do chấm dứt hợp đồng. Thiệt hại yêu cầu là lợi nhuận từ việc khai thác tràm với diện tích là 66ha; giá xác định thiệt hại là lấy giá trung bình giữa thiết kế khi đấu giá vào năm 2019 với giá do UBND tỉnh quy định cho năm 2022. Mức giá tính toán là 1.428.731.000 đồng/30,2ha, quy ra 47.308.974 đồng/ha.

- Bị đơn ông Đdbđ xác định Công ty có ký hợp đồng bán tràm cho bà Nđ, diện tích ghi trong hợp đồng trên 100ha nhưng căn cứ vào biên bản giao tài sản giữa bà Nđ với ông Đdlq3 (người mua lại) ghi 100ha nên xác định diện tích chỉ có 100ha. Giá bán là 3.500.000.000 đồng; bên bà Nđ đã tổ chức khai thác được khoảng 57ha tràm. Sau khi tiếp nhận quản lý công ty, ông Đdbđ rà soát lại hợp đồng thấy có nhiều bất thường nên ra Thông báo chấm dứt hợp đồng với bà Nđ vào ngày 25/5/2018. Công ty không thể tiếp tục thực hiện mà đề nghị Tòa tuyên chấm dứt hợp đồng vì việc mua bán diễn ra trước khi công ty được giao rừng; Hết thời hạn 12 tháng mà bên bà Nđ không khai thác hết tràm; hiện nay việc khai thác phải qua đấu thầu; mối quan hệ giữa hai bên không còn tốt đẹp để tiếp tục làm ăn. Lúc đầu ông Đdbđ chỉ đồng ý trả lại số tiền ban đầu (chia theo diện tích) và tiền lãi. Sau đó ông Đdbđ đồng ý hoàn trả theo giá trung bình của năm 2019 (theo hồ sơ thiết kế khi đấu giá) với giá do Nhà nước quy định năm 2022, tính toán ra giá là 1.428.731.000 đồng/30,2ha, quy ra 47.308.974 đồng/ha. Về diện tích còn lại chưa khai thác chỉ là 42,77ha (bằng 100 ha - 57,23 ha đã khai thác).

- Người liên quan ông Lq1 xác định khi ký hợp đồng là bán toàn bộ diện tích có tràm được giao (là 127,5 ha) cho bà Nđ, không phải là 100 ha. Ngoài ra không có ý kiến tranh chấp, yêu cầu gì.

- Người liên quan ông Đdlq3 xác định không tranh chấp, yêu cầu gì đối với bà Nđ trong vụ việc này. Xác định diện tích tràm đã khai thác 3 lần với diện tích là 57,23ha.

- Người liên quan ông Đdlq2 (đại diện Lq2) xác định muốn được khai thác rừng thì chỉ có phía ông Đdbđ đứng ra lập thủ tục, xin phép, nộp thuế thì mới được. Nay các bên đã tranh chấp nên việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là khó đảm bảo nếu bên ông Đdbđ không tự nguyện. Đề nghị các bên tiếp tục tìm

giải pháp.

- *Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:* Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường thiệt hại về hợp đồng cho nguyên đơn theo giá (đã thỏa thuận được tại phiên tòa) nhân với diện tích là 66 ha.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng Nđ khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH TM Bđ tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán trà, nếu không thực hiện thì phải bồi thường; bị đơn Công ty không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Do đó quan hệ pháp luật trong vụ án này là “tranh chấp hợp đồng mua bán”.

[2] Về nội dung: Ngày 07/10/2015 bà Nguyễn Thị Hoàng Nđ với Công ty TNHH TM Bđ do ông Phạm Văn Lq1 đại diện có ký kết Hợp đồng mua trà với nội dung bên Công ty bán cho bà Nđ diện tích khoảng trên 100 ha trà trong diện tích là 158 ha rừng phòng hộ tại Tiểu khu 1, xã V (nay là Tiểu khu 32 ấp M C, xã V) với giá 3.500.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng bên bà Nđ đã thanh toán đủ cho bên công ty số tiền 3.500.000.000 đồng; bên bà Nđ đã khai thác (bằng việc bán lại cho ông Đdlq3, ông Đdlq3 khai thác) được gần 50%. Năm 2018 ông Lq1 bán cổ phần lại cho ông Đdbđ và bàn giao công ty cho ông Đdbđ. Tháng 5/2018, Công ty cho rằng bà Nđ đã vi phạm hợp đồng do hết thời gian khai thác nên thông báo chấm dứt hợp đồng; bà Nđ không đồng ý mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Từ đó đó phát sinh tranh chấp giữa các bên. Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Vì vậy, các đương sự không phải chứng minh về các nội dung trên.

[3] Xét Hợp đồng mua bán trà đề ngày 07/10/2015 giữa bà Nđ với Công ty TNHH TM Bđ cho thấy:

[3.1] Về đối tượng của việc mua bán: các bên ký hợp đồng giao dịch mua bán trà. Tức là đối tượng mua bán cây cối, hoa lợi trên đất, không phải là mua bán QSD rừng. Điều đó có nghĩa khi thực hiện hợp đồng các bên chỉ chuyển

giao quyền sở hữu đối với cây cối, hoa lợi có trên đất, không chuyển giao QSD rừng (không thay đổi chủ rừng). Đối chiếu với Hợp đồng giao nhận khoán rừng và đất rừng phòng hộ giữa Lq2 An Biên-An Minh (nay là Lq2 Kiên Giang) với Công ty TNHH TM Bđ thì Hợp đồng mua bán tràm giữa Công ty với bà Nđ không vi phạm nghĩa vụ bên nhận khoán (về việc cấm chuyển nhượng rừng). Điều này cũng được đại diện Lq2 xác định tại phiên tòa là việc xin phép, lập thủ tục khai thác là do bên nhận khoán thực hiện theo quy định, không ảnh hưởng đến hợp đồng giao khoán đã ký.

[3.2] Về nội dung thỏa thuận trong hợp đồng: đó là quyền khai thác tràm của bên bà Nđ. Hợp đồng thỏa thuận bên Công ty lập thủ tục khai thác, nộp thuế ăn chia rừng; bên bà Nđ được khai thác trắng (khai thác toàn bộ diện tích). Sau khi ký hợp đồng thấy Nhà nước quy định chỉ được khai thác tối đa 20%/năm, bên công ty đã thông báo và bên bà Nđ đã chấp nhận (việc này được bà Nđ và ông Lq1 xác định tại phiên tòa). Như vậy, tuy các bên không lập văn bản về sự thay đổi này nhưng đây là thay đổi bất lợi cho phía bên mua nhưng được bên mua chấp nhận nên thỏa thuận đó là phù hợp pháp luật. Từ thỏa thuận đó và tuân theo quy định, bên mua đã khai thác được 3 lần với diện tích là 57,23 ha. Hiện nay, quy định về khai thác tràm phải qua đấu giá và bên mua vẫn chấp nhận tuân theo quy định. Nếu đấu giá trúng thì tự khai thác, nếu người khác đấu giá trúng thì bên mua được hưởng số tiền bán tràm đó. Do đó, việc thực hiện hợp đồng vẫn thực hiện được, không vi phạm quy định về khai thác rừng. Tuy nhiên, muốn xin phép, lập thủ tục khai thác phải xuất phát từ ý chí và các công việc cụ thể của bên công ty, nếu Công ty không tự nguyện thực hiện thì khó đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng.

[3.3] Về thời điểm các bên giao dịch: bên bị đơn nại ra các bên ký hợp đồng trước thời điểm được giao khoán rừng là không phù hợp nên đề nghị chấm dứt. Thấy rằng hợp đồng được các bên ký kết vào ngày 07/10/2015 đến ngày 19/01/2016 bên Công ty mới ký Hợp đồng nhận khoán rừng từ Lq2 nên giao dịch diễn ra trước thời điểm nhận khoán. Tuy nhiên, tại thời điểm đó, vào ngày 01/6/2015 Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang đã có văn bản số 2353/VP-KTCN về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Thương mại Bđ được nhận khoán đất rừng phòng hộ từ Cục Chính trị - Quân khu 9 chuyển giao lại. Mặt khác, sau khi được giao khoán rừng, Công ty cũng không có ý kiến phản đối hợp đồng đã ký mà vẫn thực hiện theo hợp đồng đã ký, đã xin phép cho bên mua

được khai thác tràm 3 lần với diện tích 57,23 ha. Chỉ đến khi ông Đdbđ tiếp nhận Công ty mới nài ra lý do này để chấm dứt hợp đồng là không phù hợp.

[4] Xét lý do bị đơn đưa ra đề nghị chấm dứt hợp đồng thấy rằng:

[4.1] Công ty thông báo chấm dứt hợp đồng với bà Nđ với lý do đã hết thời hạn khai thác (đã quá 12 tháng theo thỏa thuận). Hợp đồng giữa các bên ghi *“Thời hạn khai thác 12 tháng kể từ ngày bên A giao giấy phép khai thác cho bên B”*. Như vậy, thời hạn khai thác của bên mua phát sinh từ thời điểm bên bán giao giấy phép khai thác. Các bên đều xác định, Bên Công ty đã xin phép và được cho phép khai thác 3 lần và bên mua đã khai thác hết các lần đó; từ sau lần thứ ba đến nay bên Công ty chưa thực hiện thủ tục xin phép, chưa có giấy phép khai thác nên chưa giao cho bên bà Nđ. Do đó, lý do bên mua chưa khai thác tràm đối với diện tích còn lại là do bên bán chưa giao giấy phép. Nói cách khác nguyên nhân dẫn đến việc chưa khai thác tràm đối với diện tích còn lại là do bên bán vi phạm nghĩa vụ, không thực hiện các thủ tục xin phép khai thác.

[4.2] Công ty lấy lý do hiện nay quy định khai thác phải qua đấu giá công khai để xin chấm dứt hợp đồng. Đây là quy định của Nhà nước phát sinh sau khi ký kết hợp đồng. Với quy định này lợi ích của bên mua bị ảnh hưởng, không phải là bên bán nhưng bên mua vẫn chấp nhận và cam kết sẽ tuân theo những quy định đó. Trong trường hợp này bên mua xác định lợi ích đạt được là tiền có được từ việc bán tràm (qua đấu giá), nếu có thấp hơn (tức là giảm lợi ích) bên bán vẫn chấp nhận. Đồng thời quy định này bên bán vẫn thực hiện được các nghĩa vụ của mình (có việc xin khai thác, nộp thuế) để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Do đó, thay đổi này không dẫn đến việc không thể thực hiện hợp đồng nên bị đơn lấy lý do này để chấm dứt hợp đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[4.3] Điều 428 BLDS quy định về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng như sau:

“1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.

2. Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường.

3. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại

và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện.

4. Bên bị thiệt hại do hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng của bên kia được bồi thường.

5. Trường hợp việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng không có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều này thì bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được xác định là bên vi phạm nghĩa vụ và phải thực hiện trách nhiệm dân sự theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan do không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng”.

Đối chiếu với quy định thì việc Công ty TNHH TM Bđ thông báo chấm dứt hợp đồng với bên bà Nđ và tại phiên tòa yêu cầu chấm dứt hợp đồng là không phù hợp quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích nêu trên thấy rằng Hợp đồng do các bên ký kết vào ngày 07/10/2015 trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm pháp luật, không trái với quyền và nghĩa vụ của bên nhận khoán rừng với Lq2; bên mua đã thanh toán đủ tiền và đã khai thác được một phần diện tích trầm mua bán; việc thực hiện hợp đồng vẫn được đảm bảo theo quy định nếu bên bán có thiện chí thực hiện. Tuy nhiên, muốn thực hiện được hợp đồng phải phụ thuộc rất nhiều vào hành vi của bên bán như lập thủ tục xin khai thác, thủ tục đấu giá, nộp thuế... Trong khi bên bán đã thông báo và kiên quyết chấm dứt hợp đồng nên rất khó đảm bảo cho việc thi hành bản án (nếu buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng).

[6] Tại phiên tòa, các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng và bên Công ty TNHH TM Bđ có trách nhiệm bồi thường cho bên bà Nđ đối với số diện tích trầm còn lại chưa khai thác nhân với đơn giá đã thỏa thuận tại phiên tòa. HĐXX ghi nhận việc tự nguyện chấm dứt hợp đồng của các bên. Đối với vấn đề bồi thường thiệt hại, các bên thống nhất được với nhau về đơn giá, chỉ tranh chấp về diện tích trầm còn lại chưa khai thác.

[6.1] Về đơn giá: Các bên thống nhất đơn giá để xác định thiệt hại là trung bình cộng của giá đã thiết kế khi đấu giá vào năm 2019 với giá do Nhà nước quy định vào tháng 6 năm 2022 (đang áp dụng cho năm 2023). Trong đó giá năm 2022 được tính trên số cây theo thiết kế năm 2019 nhân với đơn giá của từng chủng loại cây của năm 2023. Các bên đã tính toán và thống nhất xác định được giá của diện tích 30,2ha có giá trị là 1.428.731.000 đồng, quy ra 1 ha có giá trị là 47.308.974 đồng.

[6.2] Về diện tích để xác định thiệt hại sẽ là diện tích đã bán mà bên mua chưa được khai thác. Bị đơn ông Đdbđ căn cứ vào việc bên bà Nđ bán lại cho ông Đdlq3 ghi trong biên bản giao tài sản là 100 ha để xác định diện tích mua bán ban đầu chỉ là 100ha. Lời trình bày và lập luận của ông Đdbđ là không có cơ sở vì xác định diện tích là phải căn cứ vào hợp đồng mà công ty đã bán cho bà Nđ; còn việc bà Nđ bán, giao tài sản cho ông Đdlq3 bao nhiêu không loại trừ diện tích bà Nđ thỏa thuận mua ban đầu. Trong khi, bên mua (bà Nđ) xác định diện tích trong hợp đồng mua bán là toàn bộ diện tích đất có cây mà bên bán được giao khoán; Ông Lq1 là người đại diện Công ty trực tiếp ký hợp đồng với bà Nđ xác định là bán toàn bộ diện tích rừng có cây tràm. Đối chiếu với hợp đồng giao khoán, Công ty được giao khoán tổng số là 151,3 ha đất rừng, trong đó có 127,5 ha đất có rừng, 23,8 ha đất chưa có rừng nên theo trình bày của bà Nđ, ông Lq1 là các bên mua bán tràm đối với diện tích 127,5 ha là có cơ sở. Lời trình bày của bà Nđ, ông Lq1 phù hợp với số diện tích công ty được giao khoán và nội dung ghi trong hợp đồng “*bên A (bên bán) đồng ý bán cho bên B (bên mua) với diện tích trên 100ha tràm (theo số cử hiện diện) trong diện tích 158 ha rừng phòng hộ.*”. HĐXX đủ cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà Nđ và xác định diện tích các bên mua bán là tràm với diện tích 127,5 ha. Khấu trừ diện tích bên mua đã khai thác là 57,23 ha nên diện tích còn lại chưa khai thác là 70,27ha. Tuy nhiên, bên nguyên đơn chỉ yêu cầu xác định diện tích còn lại là 66 ha là thấp hơn diện tích theo thỏa thuận, có lợi cho bên bị đơn nên HĐXX chấp nhận lấy diện tích còn lại bên mua chưa được khai thác là 66ha để xác định thiệt hại.

[6.3] Thiệt hại được xác định bằng việc lấy diện tích còn lại chưa khai thác nhân với đơn giá do các bên thỏa thuận. Theo đó, thiệt hại được xác định như sau: $66\text{ha} \times 47.308.974 \text{ đồng/ha} = 3.122.392.251 \text{ đồng}$. Đây là thiệt hại để xác định trách nhiệm bồi thường theo mức độ lỗi của bên có lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng.

[6.4] Xét về lỗi, hợp đồng không tiếp tục thực hiện do bên Công ty đã ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng vào năm 2018. Quá trình khởi kiện và tại phiên tòa bên bị đơn vẫn đưa ra ý kiến chấm dứt, không tiếp tục thực hiện hợp đồng; trong khi bên nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện mặc dù việc tiếp tục thực hiện phải tuân theo những quy định của pháp luật làm giảm thiệt hại cho mình. Như vậy, nguyên nhân chấm dứt hợp đồng xuất phát từ phía Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trong khi việc chấm dứt hợp đồng của Công ty là không có căn cứ nên được coi là bên vi phạm nghĩa vụ nên có lỗi hoàn toàn

và phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên bà Nđ theo quy định tại khoản 5 Điều 428 Bộ luật Dân sự.

[7] Từ các phân tích nêu trên, HĐXX thấy việc buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng khó bảo đảm thi hành án; tại phiên tòa các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng nên ghi nhận; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty bồi thường thiệt hại cho bà Nđ với số tiền là 3.122.392.251 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 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 của Tòa án, đương sự phải chịu án phí như sau:

+ Bị đơn là Công ty phải chịu án phí giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thi hành với số tiền là 3.122.392.251 đồng. Tiền án phí được tính như sau: 72.000.000 đồng + 2% x (3.122.392.251 đồng - 2.000.000.000 đồng) = 94.447.845 đồng.

+ Nguyên đơn bà Nđ không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 92, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 422, Điều 428, Điều 431 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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- Ghi nhận ý kiến các bên về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán trà đề ngày 07/10/2015 giữa Công ty TNHH TM Bđ với bà Nguyễn Thị Hoàng Nđ.

2- Buộc Công ty TNHH TM Bđ bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Hoàng Nđ với số tiền 3.122.392.251 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác.

3- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn Công ty TNHH TM Bđ phải chịu là 94.447.845 đồng.

Hoàn trả cho Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng Nđ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.605.000 đồng (gồm 300.000 đồng nộp tại biên lai thu số 0007759 ngày 29/4/2020 và 57.305.000 đồng nộp tại biên lai thu số 0006190 ngày 25/12/2020, điều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Minh).

4- Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày 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 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 tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Minh;
- Chi cục THADS huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu HS + VP.

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

Lê Chí Công