TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG** **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **91** /2019/DS-ST
Ngày 14 /10 /2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp và cây trồng trên đất.

NHÂN DANH
N- ỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG, TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đào Thị Thu Thuỷ**

*Các Hội thẩm nhân dân:*Bà **Lý Thuý Hà** và bà **Lý Thị Nhân.**

Th- ký phiên tòa: Bà **Triệu Thị Thuý Tình** - Th- ký Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Hải Vân** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/9/2019; 08/10/2019 và 14/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 07/2018/TLST- DS ngày 12 tháng 01 năm 2018, về: *Tranh chấp hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp và cây trồng trên đất*, theo Quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 23/2019/QĐXX- ST ngày 15 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Công ty cổ phần C**

Địa chỉ: Xóm 1, xã K, huyện Y, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: ông Ngô Đức T, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Nguyễn Thuỳ D, sinh năm 1980, chức vụ: Phó tổng giám đốc. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Quế H**, sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn 1 (nay là thôn 1), xã Đ, thành phố T, tỉnh T. Có mặt.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông Đặng Văn C, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn 1 (nay là thôn 1), xã Đ, thành phố T, tỉnh T. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản được Toà án tiến hành trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty cổ phần C trình bầy: Ngày 20 tháng 01 năm 2014, Công ty ký Hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp gắn với vườn chè số 271/HĐ-GKĐ với bà Nguyễn Thị Quế H, địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, thành phố T, tỉnh T. Theo nội dung của hợp đồng có một số điều khoản chính như:

- Công ty cổ phần C (bên A) giao cho bà Nguyễn Thị Quế H (bên B) nhận khoán đất sản xuất nông nghiệp diện tích 3.378,4m^2, số thửa 443 tại Đội 2 – công ty C trên địa bàn xã Đội Cấn, thành phố Tuyên Quang, trị giá vườn chè khi giao khoán là 1.915.700đồng, thời hạn giao khoán theo chu kỳ kinh doanh của vườn chè là 30 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Phần ***Đặc điểm vườn chè tại thời điểm giao khoán*** của hợp đồng thể hiện 02 thửa: thửa 443 diện tích 119m2 và thửa 150 diện tích 3.260m2, tổng diện tích giao khoán là 3.379m2.

- Bên B nhận kế hoạch tổ chức sản xuất nguyên liệu chè búp tươi trên đất nhận khoán và phải bán 100% sản phẩm chè búp tươi thu hoạch trên đất nhận khoán cho bên A theo giá thông báo của bên A tại từng thời điểm. Nếu bên B không thực hiện đúng kế hoạch giao khoán bán sản phẩm nguyên liệu chè búp tươi cho bên A do lỗi chủ quan hoặc bên B tự ý bán sản phẩm nguyên liệu chè búp tươi ra bên ngoài thì bên B phải trả lại diện tích đất và tài sản trên đất nhận khoán, tự dỡ bỏ tài sản đã đầu tư không được bồi thường giá trị đã đầu trên đất nhận khoán khi bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng, thu hồi xuất khoán do lỗi của bên B.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị Quế H đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều III của hợp đồng, cụ thể: bà Nguyễn Thị Quế H đã không bán sản phẩm chè búp tươi thu hoạch trên đất nhận khoán cho công ty cổ phần C mà tự ý bán ra thị trường tự do. Khi công ty cổ phần C phát hiện ra sự việc, cán bộ chuyên môn của công ty đã nhiều lần nhắc nhở và đôn đốc bà H thực hiện đúng theo nội dụng hợp đồng giao khoán đã ký kết nhưng bà H không chấp hành, không phối hợp làm việc.

Vì vậy, Công ty cổ phần C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Huỷ hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp gắn với vườn chè số 271/HĐ-GKĐ ngày 20/01/2014 giữa công ty cổ phần C với bà Nguyễn Thị Quế H.

- Buộc bà Nguyễn Thị Quế H phải trả lại cho công ty cổ phần C toàn bộ diện tích đất nhận khoán thuộc 02 thửa là: thửa số 443 diện tích 119m2 và thửa số 450 diện tích là 3.260m2, tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần C trên địa bàn xã Đ, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, địa chỉ thửa đất tại thôn 11, xã Đ, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Trong đơn đề nghị ngày 22/01/2018, bị đơn – bà Nguyễn Thị Quế H trình bầy: Bà đang làm suất khoán 01 theo chủ trương của Nhà nước thì đến năm 2014 Công ty cổ phần C có bảo bà ký lại hợp đồng. Đến năm 2017, Công ty cổ phần C lại đòi thu lại suất khoán của bà. Bà xét thấy bà không làm sai quyền sử dụng đất, không chặt chè sử dụng sai mục đích khác, vì vậy đề nghị Toà án xem xét và giải quyết cho người dân.

Ngày 26/10/2018, Công ty cổ phần C thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Toà án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Quế H trả lại cho công ty 01 thửa đất số 450

thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của công ty cổ phần C trên địa bàn xã Đội Cấn, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, trên đất có cây chè tuổi chè 43 năm (chè trồng năm 1974, giống chè trung du, chè đàng trong giai đoạn sản xuất kinh doanh.

Tại phiên toà:

Bà Nguyễn Thuỳ D – đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần C trình bầy thêm: Công ty C chuyển đổi cổ phần năm 2010 và chủ trương giao khoán đất chè cho những công nhân đang đóng bảo hiểm xã hội và các hộ nhận khoán khác. Hợp đồng số 271/HĐ-GKĐ ngày 20/01/2014 được ký kết giữa Công ty cổ phần C (do ông Ngô Đức T – Tổng giám đốc ký) và bà Nguyễn Thị Quế H với nội dung giao cho bà Nguyễn Thị Quế H 02 thửa gồm: thửa 443 diện tích 119m2 và thửa số 150 diện tích 3.260m2 đất chè; trên đất có cây chè trung du trồng năm 1974; sản lượng chè tại thời điểm giao khoán đạt năng suất 7,8/ha và cây muồng (cây bóng mát cho cây chè). Tuy nhiên trên thực tế, bà H chỉ nhận khoán 01 thửa số 450m2 diện tích 3.127,9m2 đất chè trung du trồng năm 1974 và cây muồng, việc nhầm lẫn về số thửa giao khoán này là do tại bản đồ thu hồi đất của công ty C đã thể hiện tách thửa thành 443 và 150. Sau khi ký kết Hợp đồng với người nhận khoán, công ty đã chỉnh sửa lại, đóng dấu và gửi 01 bản cho bà H là người nhận khoán thông qua đội trưởng đội sản xuất. Việc thực hiện hợp đồng giao nhận khoán giữa Công ty cổ phần C và bà Nguyễn Thị Quế H được tiến hành thuận lợi đến hết năm 2015. Từ năm 2016, bà H không bán sản phẩm chè búp tươi chè cho công ty mà bán ra ngoài thị trường tự do, sự việc ban đầu được đội trưởng sản xuất nhắc nhở lập biên bản sự việc. Năm 2017, bà H có bán sản phẩm chè búp tươi cho công ty nhưng số lượng rất ít, sự việc tiếp tục được nhắc nhở và lập biên bản, bà đã trực tiếp gặp gỡ bà H để trao đổi (có lập biên bản) nhưng bà H đưa ra lý do là vì Công ty trả tiền chậm, giá chè thấp nên không bán sản phẩm cho Công ty. Phía công ty chè đã giải thích cụ thể cho bà H về việc thanh toán chậm là do lý do sản xuất kinh doanh của công ty, nếu hộ nhận khoán nào có khó khăn có đơn thì công ty giải quyết cho ứng tiền còn giá chè thì được tính toán cụ thể theo thực tế sản phẩm. Năm 2018, bà H bán sản phẩm chè tươi cho Công ty được nhiều hơn năm 2017 nhưng vẫn không đủ sản lượng giao khoán.

Công ty cổ phần C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án tuyên huỷ Hợp đồng số 271/HĐ-GKĐ ngày 20/01/2014; chấm dứt việc giao nhận, khoán; buộc bà Nguyễn Thị Quế H trả lại cho công ty toàn bộ diện tích đang nhận khoán trên thực tế đã được Toà án tiến hành đo vẽ thẩm định là 3.127,9m2 đất chè thuộc thửa đất số 450 địa chỉ tại thôn 11, xã Đ, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Sản lượng chè hiện đạt 8,4 tấn/ha (theo kết luận của Hội đồng định giá), ngoài ra còn một số cây khác do bà H trồng thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Quế H trình bầy thêm: Cách nay khoảng 10 về trước, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng lại của ông Ngô Văn C (địa chỉ lúc đó ông C ở thôn 13, xã Đ) diện tích là 3,2ha đất và cây chè trên đất, loại chè trung du trồng năm 1977. Việc chuyển nhượng này có lập giấy, bà phải trả cho ông C 2.000.000 đồng là tiền giá trị vườn chè, giấy chuyển nhượng đất chè giữa vợ chồng bà và ông C sau này bà đã đưa (không có biên nhận) cho ông S (đội trưởng đội sản xuất, bà không nhớ họ và tên đệm

của ông S) để chuyển cho Công ty C với mục đích làm căn cứ tách diện tích đất này từ tổng diện tích đất chè của ông C sang cho bà, sau đó ông S có nộp giấy này cho công ty không bà không biết. Bà xác định diện tích đất chè bà nhận chuyển nhượng từ ông C chính là diện tích đất chè đang có tranh chấp do Công ty C khởi kiện trong vụ án này nhưng là thửa bao nhiêu trên bản đồ nào bà không biết mà chỉ biết theo bản Hợp đồng khoán 01 ông C giao cho bà là thửa số 3. Sau đó bà làm khoán, bán chè búp tươi cho công ty C và ghi tên người bán chè tên ông C. Năm 2014, có việc Công ty cổ phần C cho ký lại Hợp đồng giao khoán, bà đã nộp cho công ty 01 giấy trả tiền nhận chuyển nhượng đất giữa bà và ông C để công ty chè tách diện tích bà đã nhận của ông C ra đứng tên bà. Công ty đưa Hợp đồng về từng đội, đội trưởng S bảo bà ký, bà có đọc và thấy diện tích đất để trống nên đã yêu cầu ghi diện tích là 3,2ha, ghi xong bà đã ký ghi rõ họ tên, hợp đồng ký xong bảo để mang về công ty đóng dấu. Sau đó 1- 2 năm ông S nghỉ chuyển sang bà N làm đội trưởng, bà N có gọi điện bảo bà đến lấy hợp đồng nhưng do lúc đó bà đang nằm viện không đến lấy được, sau đó một thời gian bà đến gặp thì bà N bảo chuyển cho ông T, gặp ông T 02 lần nhưng ông T đều bảo không mang theo, mấy hôm nữa sẽ đưa qua nhà cho bà nhưng không thấy mà bà cũng không đến nhà ông T để lấy hợp đồng. Tuy nhiên bà vẫn thực hiện đúng, đủ việc bán chè búp tươi cho Công ty cổ phần C theo hợp đồng đã ký. Việc canh tác đất chè của bà chủ yếu do chồng bà là Đặng Văn C làm, cụ thể như: Mua chè trồng xen lại hàng năm khi có cây bị chết, khi nhận đất cây chè chết khoảng 50% nên vợ chồng bà phải tự mua giống trồng bù lại; việc chăm sóc cây chè, thu hoạch và bán chè cho công ty là do hai vợ chồng bà cùng nhau làm. Trên đất trồng chè vợ chồng bà có xây một bể chứa nước mưa để giữ nước tưới cho cây chè (việc này theo bà ông T có biết vì đây là chủ trương khuyến khích của đội sản xuất nhưng bà không có văn bản gì).

Đến tháng 5/2016, ông T bảo là bà toàn bán chè ra ngoài nên bà cãi nhau với ông T, ông T đuổi bà. Đến vụ chè sau bà vẫn điện thoại cho ông T đến thu mua chè nhưng ông T mua giá thấp hơn giá công ty thông báo và thấp hơn cả giá thị trường ngoài, bà có hỏi thì ông T bảo chè của bà xấu và bảo là công ty sáng một giá chiều một giá, bà thắc mắc về việc công ty chậm thanh toán thì ông T bảo nếu tiền ngay thì giá khác nên bà không bán. Tuy nhiên những vụ chè sau vụ nào bà cũng vẫn điện thoại để gọi ông T đến mua nhưng không nghe máy, bà phải bán ra thị trường ngoài vì chè đã hái rồi để lâu sẽ hỏng chứ thực lòng bà muốn bán cho công ty để được giá cao. Đã có lần bà gọi điện cho ông T giám đốc để phản ánh về cách thu mua chè của bố con nhà ông T, ông T nghe máy bảo sẽ gọi các bên lên để giải quyết cụ thể. Năm 2018, có buổi làm việc gồm bà D, bà và ông T nhưng kết luận chè của bà xấu và giá công ty thay đổi sáng chiều không được thắc mắc. Cuối năm 2018 bà vẫn bán chè cho công ty nhưng năm 2019 không bán được vì gọi điện ông T không nghe máy, gọi cho các đội trưởng đội khác để bán nhưng không ai mua bà buộc phải bán ra ngoài thị trường. Bà xác định: bà có sai trong việc đã cãi nhau với ông T nhưng công ty sai là không đưa cho bà Hợp đồng giao khoán, chậm thanh toán tiền sản phẩm, không quản lý giám sát đội ngũ làm việc của mình để ông T làm không đúng. Công ty khởi kiện 02 thửa nhưng thực tế bà chỉ làm khoán 01 thửa duy nhất từ trước đến nay không thay đổi vị trí và diện tích, không thay

đổi về cây trồng là thửa đất chè số 03 theo Hợp đồng giao khoán số 01. Trong việc không bán đủ chè tươi cho công ty bà còn lý do khác là con bà bị bệnh, bản thân bà đau ốm thường xuyên nằm viện nên không có tiền. Bà không làm đơn đề nghị công ty hỗ trợ là vì 3-4 năm nay bà không được tham gia họp, không nhận được bất cứ thông báo hay giấy tờ, tài liệu gì từ phiá công ty cổ phần C.

Về yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C bà không nhất trí vì bà nhận chuyển nhượng thửa đất chè số 3 từ ông Ngô Văn C, ông C đưa cho bà Hợp đồng khoán 01 bà thấy thời hạn giao khoán là 50 năm bây giờ chưa đến hạn. Bà không cuốc đất, không chặt chè, nếu thu hồi thì phải thoả thuận với bà về phần bồi thường thoả đáng thì bà mới đồng ý. Công ty chè khởi kiện đòi 02 thửa bà không hiểu vì năm 2014, công ty bảo ký lại hợp đồng và tách phần đất của bà riêng ra với phần đất còn lại của ông C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Văn C trình bầy: Nguồn gốc đất do bà H vợ ông trình bầy là đúng, ông nhất trí không bổ sung gì. Ông có biết việc bà H ký hợp đồng giao khoán với công ty C khoảng năm 2014 -2015 do bà H nói lại, bà H nói với ông là công ty đưa Hợp đồng để trống không ghi gì cho bà ký. Vợ chồng ông không được nhận bản hợp đồng nào nhưng ông cùng làm khoán chè với bà H. Năm 2015 trở về trước bán đủ sản phẩm cho công ty, năm 2016 do vợ ông đi mổ không làm được thì không bán. Sau mâu thuẫn của bà H với ông T đội trưởng, vợ chồng ông vẫn bán chè cho công ty, chỉ là bán nhiều hay bán ít chứ không phải là không bán. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông không đề nghị giải quyết về bể chứa nước mưa vợ chồng ông đã xây trên đất vườn chè.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang phát biểu ý kiến về việc tuân theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Th- ký tòa án và những ng- ời tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý vụ án, hòa giải, và xét xử đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo điều 70, 71 BLTTDS; bị đơn chưa chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định điều 70 và điều 72 BLTTDS.

Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 483, 489, 493 của Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C; Huỷ hợp đồng, chấm dứt việc giao, nhận khoán đất sản xuất nông nghiệp gắn với cây chè số 271/HĐ-GKĐ ngày 20/01/2014 giữa Công ty cổ phần C và bà Nguyễn Thị Quế H; Buộc bà Nguyễn Thị Quế H phải trả lại cho Công ty cổ phần C diện tích 3.127m^2, thuộc thửa số 450, địa chỉ thửa đất tại thôn 1, xã Đ, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; Công ty cổ phần C phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Quế H trị giá tài sản là cây chè và các cây trồng khác trên đất theo biên bản định giá tài sản. Đề nghị HĐXX tuyên án phí và tuyên quyền kháng cáo theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ- ợc thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Công ty cổ phần C khởi kiện bà Nguyễn Thị Quế H, địa chỉ: Thôn 1 (nay là thôn 1), xã Đ, thành phố Tuyên Quang đề nghị Huỷ hợp đồng giao khoán giữa Công ty C và bà H đối với thửa đất số 450 diện tích 3.127m2 đất và cây chè trên đất tại thôn 11 (nay là thôn 1), xã Đ, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Do vậy, xác định quan hệ pháp luật là *Tranh chấp hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp và cây trồng trên đất* và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

[2] Về nội dung vụ án:

Căn cứ Hợp đồng thuê khoán tài sản nhà nước số 02/HĐKT ngày 09/12/2011 Sở tài chính Tuyên Quang và Công ty cổ phần C.

Căn cứ Hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp gắn với vườn chè số 271/HĐ-GKĐ ngày 20/01/2014 giữa Công ty cổ phần C và bà Nguyễn Thị Quế H, địa chỉ: Thôn 1, xã Đ, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Căn cứ Biên bản giao kế hoạch sản lượng, kế hoạch các khoản thu hàng năm của Công ty cổ phần C.

Căn cứ biên bản làm việc các năm 2016, 2017 của Công ty cổ phần C

Căn cứ Đơn khởi kiện ngày 16/12/2017 và các đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 08/01/2018 và ngày 26/10/2018 của Công ty cổ phần C khởi kiện yêu cầu Huỷ hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp và thu hồi diện tích đất giao khoán đối với bà Nguyễn Thị Quế H.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 002112 tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Công ty cổ phần C do UBND tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 06/02/2018.

Căn cứ văn bản ý kiến của bà Nguyễn Thị Quế H về nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp gắn với cây chè số 271/HĐ-GKĐ ngày 20/01/2014 giữa Công ty cổ phần C và bà Nguyễn Thị Quế H có sự nhầm lẫn, sửa chữa về số thửa đất giao khoán và không chính xác về diện tích đất giao khoán. Tuy nhiên trên thực tế các bên đương sự đều thống nhất xác định bà Nguyễn Thị Quế H đang là người trực tiếp thực hiện việc canh tác cây chè, làm khoán sản phẩm chè búp tươi trên diện tích 3.127m2 thửa đất số 450 thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của công ty cổ phần chè Sông Lô địa chỉ thửa đất tại thôn 11 (nay là thôn 1) xã Đ, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, trên đất có cây chè (giống chè trung du, chè đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh) theo Hợp đồng giao khoán được ký kết giữa các bên, ngoài ra bà H không có và không canh tác và sản xuất đối với bất cứ thửa đất chè nào khác.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng giao khoán đất sản suất nông nghiệp giữa Công ty cổ phần C và bà Nguyễn Thị Quế H: Công ty cổ phần C đã không chứng minh được việc đã giao cho bà H bản Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên; từ năm 2015 trở về trước bà Nguyễn Thị Quế H đã thực hiện đúng theo nội dung hợp đồng giao khoán nhưng từ năm 2016 không thực hiện đúng nội dung hợp đồng giao khoán, cụ thể: Các năm 2016, 2017, 2018 đã không bán đủ sản lượng (100%) chè búp tươi cho Công ty cổ

phần C, vi phạm khoản 2 Điều III Hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp gắn với cây chè số 271/HĐ-GKĐ ngày 20/01/2014. Nội dung Hợp đồng số 271/HĐ-GKĐ ngày 20/01/2014 có sự nhầm lẫn, chỉnh sửa về số thửa và diện tích đất giao khoán cho bà Nguyễn Thị Quế H dẫn đến không chính xác về sản lượng chè tại thời điểm giao khoán. Do vậy cần huỷ Hợp đồng số 271/HĐ-GKĐ ngày 20/01/2014; chấm dứt việc giao, nhận khoán sử dụng đất sản suất nông nghiệp gắn với vườn chè giữa Công ty cổ phần C và bà Nguyễn Thị Quế H; buộc bà Nguyễn Thị Quế H giao trả lại cho Công ty cổ phần C toàn bộ diện tích đất giao khoán cùng cây chè và các loại cây trồng trên diện tích 3.127m^2 đất thửa số 450 thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của công ty cổ phần C địa chỉ thửa đất tại thôn 11 (nay là thôn 1) xã Đ, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. (Các điểm của thửa đất được các định theo sơ đồ đo vẽ kèm theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2018 của Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang)

Về tài sản khác: Tại phiên toà bà Nguyễn Thị Quế H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Đặng Văn C xác định ông bà có xây trên đất vườn chè 01 bể chứa nước mưa để tưới nước cho cây chè. Quá trình Toà án giải quyết và tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ông bà đã có hành vi phản đối và không cung cấp cho Toà án biết về việc này. Bà H và ông C không đề nghị Toà án xem xét, giải quyết về gía trị bể nước nên Hội đồng xét xử không xem xét định giá. Xét đây là vật kiến trúc gắn liền với đất và được sử dụng vào việc canh tác cây chè nên giao cho Công ty cổ phần C quản lý, sử dụng.

Công ty cổ phần C có trách nhiệm nhận lại toàn bộ diện tích đất và cây chè + các loại cây trồng (theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2018 của Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang) và 01 bể nước trên diện tích đất nêu trên. Công ty cổ phần C phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị vườn chè cho bà Nguyễn Thị Quế H theo giá trị đã được định giá là 23.769.020đ (*Hai mươi ba triệu bẩy trăm sáu mươi chín nghìn không trăm hai mươi đồng*).

[3] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty cổ phần C có đơn đề nghị thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất đang có tranh chấp và đã nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 7.169.000đ (*Bẩy triệu một trăm sáu mươi chín nghìn đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Quế H phải chịu và hoàn trả cho Công ty cổ phần C toàn bộ số tiền này.

[4] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Quế H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 357, 422, 423, 468, 483, 489, 493 của Bộ luật dân sự.

- 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 nội dung khởi kiện của Công ty cổ phần C đối với bà Nguyễn Thị Quế H.

2. Tuyên xử:

Huỷ hợp đồng số 271/HĐ-GKĐ ngày 20/01/2014; chấm dứt việc giao, nhận khoán sử dụng đất sản suất nông nghiệp gắn với vườn chè giữa Công ty cổ phần C và bà Nguyễn Thị Quế H.

Buộc bà Nguyễn Thị Quế H phải giao trả lại cho Công ty cổ phần C toàn bộ diện tích đất giao khoán cùng cây chè và các loại cây trồng trên diện tích 3.127m^2 đất thửa số 450 thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của công ty cổ phần C địa chỉ thửa đất tại thôn 11 (nay là thôn 1) xã Đ, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án).

Công ty cổ phần C có trách nhiệm nhận lại toàn bộ diện tích đất và cây chè + các loại cây trồng và vật kiến trúc trên diện tích đất gồm:

- Cây Chè: Chè trung du, trồng năm 1974, năng suất 8,47 tấn/ha, trị giá 22.909.620đ (*Hai mươi hai triệu chín trăm linh chín nghìn sáu trăm hai mươi đồng*).

- Cây Quất hồng bì: Đường kính thân 07 cm, số lượng 12 cây, tổng trị giá 720.00đ (*Bẩy trăm hai mươi nghìn đồng*).

- Cây Xoan: Đường kính thân từ 08-10cm, số lượng 06 cây, trị giá 36.000đ (*Ba mươi sáu nghìn đồng*); Đường kính thân từ 10-20cm, số lượng 30 cây, trị giá 762.000đ (*Bẩy trăm sáu mươi hai nghìn đồng*).

- Cây Muồng: Đường kính thân 20cm, số lượng 01 cây, trị giá 61.400đ (*Sáu mươi mốt nghìn sáu trăm đồng*)

- 01 bể nước chứa nước mưa, xây gạch đỏ, tường 110 (không định giá).

Tổng giá trị các loại cây trồng trên diện tích đất giao khoán là 23.769.020đ (*Hai mươi ba triệu bẩy trăm sáu mươi chín nghìn không trăm trăm hai mươi đồng*),

Buộc Công ty cổ phần C phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Quế H giá trị vườn chè là 23.769.020đ (*Hai mươi ba triệu bẩy trăm sáu mươi chín nghìn không trăm hai mươi đồng*).

" Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả t- ơng đ- ơng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền đ- ợc xác định theo thỏa thuận của các bên nh- ng không đ- ợc v- ợt quá mức lãi suất đ- ợc quy định tại khoản 1 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015".

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản hết số tiền là 7.169.000đ (*Bẩy triệu một trăm sáu mươi chín nghìn đồng*); Công ty cổ phần C được chấp nhận yêu cầu khởi kiện vì vậy bà Nguyễn Thị Quế H phải chịu và hoàn trả lại toàn bộ số tiền này cho Công ty cổ phần C.

3.Về án phí: Bà Nguyễn Thị Quế H phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho Công ty cổ phần C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số No 0005048 ngày 12/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Quế H và ông Đặng Văn C có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty Cổ phần C có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

5. Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 TQ;
- VKS ND tp Tuyên Quang;
- Chi cục THADS tp Tuyên Quang;
- Các đ- ơng sự;
- UBND xã Đội Cấn;
- L- u hồ sơ + TA.

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

Đào Thị Thu Thuỷ