| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÌNH PHƯỚC** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 141/2023/DS-PT
Ngày : 11-8-2023
*V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*

# NHÂN DANH
# NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
# TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Viết Hùng

*Các Thẩm phán*: Ông Bùi Thanh Thảo

Bà Đinh Thị Quý Chi

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đăng Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05/8/2023 và 11/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc: *"Tranh hợp đồng thuê tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2023/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2023/QĐPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 118/2023/QĐ-PT ngày 21/7/2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Bà* Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1987; Trú tại: Tổ 3, ấp Hưng Lập B, xã Tân Hưng, huyện H, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Vũ Thị Hải A – Trợ giúp viên pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

***Bị đơn:*** Công ty TNHH chăn nuôi H; Địa chỉ: Tổ 2, ấp Đ, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn K, chức vụ Giám đốc. (Vắng mặt)

*Người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn K*:

1. Ông Nghiêm Đăng T1, sinh năm 1966 – Trưởng phòng Tổ chức-Hành chính; Địa chỉ: Tổ 12, ấp 1A, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

2. Bà Ngô Lan A1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Số 335, ngõ 176 phố T, Quận H, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

3. Ông Lê Ngọc B, sinh năm 1990 - Phó phòng Tổ chức – hành chính; Địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH chăn nuôi H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 24/5/2021, bà Nguyễn Thị Ngọc T và Công ty TNHH chăn nuôi H (Sau đây gọi là Công ty H) có ký hợp đồng mua bán trọn gói khai thác mủ cao su số 05/HP/2021. Theo đó, Công ty H cho bà T được khai thác trọn gói đối với toàn bộ vườn cây cao su có tổng diện tích khoảng 10ha, khoảng 6000 cây cao su, thuộc khuôn viên trại heo tại xã M của Công ty H, thời hạn hợp đồng 01 năm (từ ngày 24/5/2021 đến ngày 24/5/2022), giá tiền thuê trong 01 năm là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng). Các bên thỏa thuận nếu bên nào vi phạm hợp đồng thì phải thanh toán gấp 02 lần số tiền giá trị hợp đồng (tương ứng 440.000.000đ). Công ty H đã giao vườn cây cao su cho bà T và bà T đã thanh toán đủ số tiền 220.000.000đ theo hợp đồng. Từ ngày 24/5/2021 bà T đã thuê nhân công và thực hiện việc khai thác mủ tại lô cao su mà bà T đã nhận hợp đồng khai thác. Đến ngày 23/01/2022 thì bà T nghỉ cạo 02 tháng do cây cao su rụng lá.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Công ty H tự ý cưa cây cao su hai lần trên phần lô mà bà T đã nhận hợp đồng khai thác mà không thông báo với bà T. Lần 1 Công ty cưa 106 cây cao su vào tháng 6 năm 2021, không thông báo với bà T, sau khi cưa cây thì ông Lê Ngọc B nói với bà T là do cây vướng đường dây điện nên cưa. Lần thứ hai khoảng cuối tháng 2/2022 Công ty có gọi điện nói bà T vào gom tô để họ cưa cây nhưng do trước khi nghỉ cạo 2 tháng bà T đã gom tô rồi nên không vào vườn cây, sau đó bà T biết Công ty đã cưa khoảng 230 cây để xây dựng khu xử lý nước thải. Khi hết thời hạn 02 tháng, ngày 23/3/2022 khi bà T vào lại vườn cây để tiếp tục khai thác mủ thì phía Công ty H không cho bà T vào vì lý do dịch bệnh covid. Do Công ty không cho bà T khai thác mủ cao su trên phần lô đã nhận hợp đồng mà không giải đáp thỏa đáng nên bà T khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán trọn gói khai thác mủ cao su ngày 24/5/2021 giữa bà và Công ty H, đề nghị Tòa án buộc Công ty H có nghĩa vụ bồi thường cho bà T số tiền 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng) do vi phạm hợp đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày*:

Đại diện Công ty TNHH chăn nuôi H thống nhất với trình bày của bà T về thời gian ký kết Hợp đồng mua bán trọn gói khai thác mủ cao su số 05/HP/2021 ngày 24/5/2021 đối với vườn cao su tổng diện tích khoảng 10ha với khoảng 6000 cây cao su, các điều khoản hợp đồng. Bà T đã thực hiện thu hoạch mủ cao su từ ngày 24/5/2021 đến ngày 23/01/2022 thì nghỉ cạo 02 tháng do cao su rụng lá.

Ngày 23/3/2022 bà T yêu cầu vào cạo mủ lại, tuy nhiên do thời gian giữa tháng 3/2022 trong Công ty H có người nhiễm covid nên ngày 16/3/2022 Công ty đã có thông báo phong tỏa công ty để phòng dịch nên đại diện công ty đã thông báo cho bà T tạm thời không vào cạo mủ được. Khi tất cả các ca bệnh đều âm tính, ngày 21/3/2022 Công ty H có văn bản số 07 thông báo cho bà T khi đủ điều kiện thuận lợi Công ty sẽ thông báo cho bà T đến cạo mủ thêm 02 tháng để kết thúc hợp đồng, văn bản này ông Nghiêm Đăng T1 gửi qua zalo cho bà T, mấy ngày sau ông gặp và giao trực tiếp cho bà T, không làm biên bản giao nhận. Sau đó Công ty có báo bà T đến cạo mủ trong thời gian từ tháng 5- tháng 6 năm 2022 để kết thúc hợp đồng nhưng bà T không đến. Sau khi bà T khởi kiện, Công ty mời bà T 02 lần đến thỏa thuận nhưng bà không đến làm việc.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty H có cưa một số cây cao su trong vườn cây cho bà T thuê cạo, đợt 1 điện lực H kiểm tra và yêu cầu cắt cây cao su để đảm bảo an toàn nên vào tháng 6 năm 2021 Công ty H cưa 02 lần tổng cộng 106 cây cao su; Đợt 2 vào đầu tháng 3/2022 do cần mặt bằng xây dựng khu xử lý nước thải cho trại heo nên ông Nghiêm Đăng T1 có gọi điện thông báo bà T vào gom vật tư tô máng để Công ty H cưa cây cao su nhưng bà không vào, sau đó Công ty H đã cưa 230 cây và đã xây công trình trên phần đất này.

Đến nay Công ty H vẫn có thiện chí để cho bà T vào cạo mủ 02 tháng còn lại theo hợp đồng nhưng bà T không muốn cạo mủ nữa. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì Công ty H đồng ý chấm dứt hợp đồng, nhưng Công ty H không chấp nhận bồi thường 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng) mà chỉ đồng trả lại tiền thuê của hai tháng còn lại cho bà T theo giá trị của hợp đồng chia 12 tháng với số tiền là 36.666.000đ (Ba mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T; Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán trọn gói khai thác mủ cao su ngày 24/5/2021 giữa Công ty TNHH chăn nuôi H và bà Nguyễn Thị Ngọc T; Buộc Công ty TNHH chăn nuôi H phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 27/3/2023, bị đơn Công ty TNHH chăn nuôi H có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa Bản án sơ thẩm số 06/2023/DSST ngày 16/3/2023 của TAND huyện H.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2023/DSST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện H.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH chăn nuôi H làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của Công ty TNHH chăn nuôi H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về hợp đồng thuê khoán giữa nguyên đơn và bị đơn: Ngày 24/5/2021, Công ty TNHH chăn nuôi H và bà Nguyễn Thị Ngọc T ký hợp đồng mua bán trọn gói khai thác mủ cao su số 05/HP/2021 đối với vườn cây cao su nằm trong khuôn viên Công ty TNHH chăn nuôi H tại xã M, huyện H với tổng diện tích khoảng 10ha, trên đất có khoảng 6000 cây cao su. Thời hạn hợp đồng là 01 năm (từ ngày 24/5/2021 đến ngày 24/5/2022), thời gian thực cạo mủ là 10 tháng/năm, có nghỉ 02 tháng do cao su rụng lá; giá thuê là 220.000.000đ. Hợp đồng trên được ký kết tự nguyện giữa hai chủ thể có năng lực pháp luật, mục đích và nội dung giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có hiệu lực xác định quyền và nghĩa vụ của các bên.

Bà T đã thực hiện việc khai thác mủ từ ngày 24/5/2021 đến ngày 23/01/2022 thì nghỉ cạo 02 tháng do cây rụng lá. Bà T còn 02 tháng cạo mủ cao su mới hết thời hạn hợp đồng.

[3] Trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê khoán công ty đã thực hiện cắt cây cao su trong phần đất đã cho bà T thuê. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và các hóa đơn chứng từ mà bị đơn cung cấp, lần thứ nhất cắt 106 cây cao su là do vị trí của những cây này vướng hành lang an toàn đường điện đường điện. Lần 2 cắt khoảng 203 cây, khu vực cắt cây lần 2 này hiện tại công ty đã xây dựng công trình nhà kiên cố và các hầm xử lý rác thải. Cả 02 lần cắt cây, phía công ty cho rằng đều có thông báo trước cho Thuỳ, tuy nhiên phía bà T không nhận được thông báo từ phía công ty cũng như giữa các bên không có việc thương lượng với nhau, bị đơn Công ty TNHH chăn nuôi H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc mình có thông báo và thống nhất với bà T về việc cắt cây cao su. Vì vậy, lời khai của bà T xác định bà không nhận được thông báo của công ty là có cơ sở để chấp nhận. Theo Điều 1, Điều 2 và Điểm 5.1 Điều 5 của Hợp đồng mua bán trọn gói khai thác mủ cao su số 05/HP/2021 ngày 24/5/2021 thể hiện Công ty H đồng ý cho bà T thuê khoán toàn bộ số cây cao su trong khuôn viên Công ty để thu hoạch. Việc Công ty H cưa cây sẽ làm giảm số lượng cây đã bàn giao nhưng lại

không thông báo cũng như không thương lượng với bà T làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của người thuê khoán. Đây là cơ sở xác định Công ty H đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng. Do đó, việc bà T căn cứ Điều 9 của Hợp đồng để yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán trọn gói khai thác mủ cao su ngày 24/5/2021 và yêu cầu bồi thường số tiền 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng) là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, phù hợp pháp luật. Nên kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH chăn nuôi H không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH chăn nuôi H.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty TNHH chăn nuôi H không được chấp nhận nên Công ty TNHH chăn nuôi H phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là phù hợp với nhận định của HĐXX được chấp nhận.

*Vì các lẽ nêu trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH chăn nuôi H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DSST ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện H.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g, khoản 1, Điều 40, điểm d, Điều 40 khoản 1 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Áp dụng các Điều 275; 422; 428; 483; 484; 485; 492 Bộ luật dân sự 2015;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T; Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán trọn gói khai thác mủ cao su ngày 24/5/2021 giữa Công ty TNHH chăn nuôi H và bà Nguyễn Thị Ngọc T; Buộc Công ty TNHH chăn nuôi H phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền là 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

2**.** Về chi phí tố tụng:

Công ty TNHH chăn nuôi H chịu 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Do bà Nguyễn Thị Ngọc T đã đóng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên Công ty TNHH chăn nuôi H có trách nhiệm trả lại cho bà T 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty H chịu án phí 300.000đ cho yêu cầu chấm dứt hợp đồng được chấp nhận, chịu 11.000.000đ cho phần nghĩa vụ bồi thường cho bà T.

Trả lại cho bà T 5.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014017 ngày 10/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH chăn nuôi H không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Khấu trừ trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0014543 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án huyện H, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án 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 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.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Nguyễn Viết Hùng**