

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 256/2022/DS-PT

Ngày: 23/12/2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê
khoán tài sản*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huồn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Hùng là Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byã - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Mở phiên tòa ngày 23/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 192/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản*”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2022/DS-ST ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 213/2022/QĐ-PT ngày 07/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 218/2022/QĐ-ST ngày 01/12/2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty J.

Địa chỉ: Số 42 đường NT, thành phố Buôn Ma Thuột tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Quốc T- Chức vụ: Phó tổng giám đốc công ty - Có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 09/01/2018).

- **Bị đơn:** Ông Phan Quốc B và bà Trần Thị V - Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 5, xã EK, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Xuân Anh P
- Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên TV, Đoàn luật sư tỉnh M - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 09/01/2018 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là Công ty J trình bày: Ngày 02/01/2008, Công ty J ký hợp đồng với ông Phan Quốc B với nội dung: Công ty giao cho ông B nhận khoán vườn cây cà phê của Công ty trồng năm 1997, có diện tích 0,54ha tại lô số 03, khoảnh 06, tiểu khu 558, thuộc 5, xã EK, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; ông B có nghĩa vụ quản lý, chăm sóc vườn cây Cà phê, thu hoạch sản phẩm và hàng năm phải giao cho Công ty từ 1.200kg đến 3.750kg cà phê quả tươi/ha; Thời hạn thực hiện hợp đồng là 50 năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi hợp đồng được ký kết, Công ty đã giao vườn cây cà phê cho ông B, theo đúng nội dung hợp đồng. Trong thời gian từ năm 2008 đến năm 2014, vợ chồng ông Phan Quốc B, bà Trần Thị V nộp sản lượng cà

phê khoán hàng năm cho Công ty đầy đủ; năm 2015, ông B và bà V nợ Công ty 1.117,2kg cà phê quả tươi; Năm 2016 và năm 2017, ông B và bà V không nộp sản lượng cà phê khoán hàng năm cho Công ty; Hiện tại ông B và bà V còn nợ Công ty 3.916,4kg cà phê quả tươi; Việc ông B và bà V, không nộp sản lượng Cà phê khoán hàng năm cho Công ty là vi phạm hợp đồng. Vì vậy, Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Phan Quốc B và bà Trần Thị V phải trả cho Công ty 3.916,4kg cà phê quả tươi còn nợ và chấm dứt hợp đồng thuê khoán vườn cây Cà phê được ký kết ngày 02/01/2008 giữa Công ty và ông B.

Bị đơn là ông Phan Quốc B và bà Trần Thị V, đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng ông B và bà V không đến Tòa án tham gia tố tụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2022/DS-ST ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, đã áp dụng: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 281, 501, 506, 510, 511 BLDS năm 2005.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty J.

1. Chấm dứt hợp đồng giao khoán giữa Công ty J với ông Phan Quốc B và bà Trần Thị V, lập ngày 02/01/2008.

Buộc ông Phan Quốc B và bà Trần Thị V phải trả lại cho Công ty J diện tích đất 0,54ha và các loại cây trồng, tài sản tại 02 thửa đất số 272 và số 255, lô số 3, khoảnh 6, tiểu khu 558, thuộc thôn 5, xã EK, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất số 272, diện tích 2.423,1m² có tứ cận: hướng Bắc giáp đường lô, có cạnh dài 91,52m; hướng Nam giáp đất của ông Nguyễn Văn Th2, có cạnh dài 98,8m; hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Th3, có cạnh dài 37,16m; hướng Tây giáp đất ông Bùi Đức Ái, có cạnh dài 39,59m.

Thửa đất số 255, diện tích 2.976,9m², có tứ cận: hướng bắc giáp đất của ông Th và ông Th1, có cạnh dài 41,97m; hướng Nam giáp đường lô, có cạnh dài 58,4m; hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Quốc B, có cạnh dài 40,53m; hướng Tây giáp đất ông Bùi Đức A, có cạnh dài 62,31m.

Buộc Công ty J, phải thanh toán cho ông Phan Quốc B và bà Trần Thị V trị giá tài sản gắn liền trên thửa đất số 272 và thửa đất số 255 là 143.039.200đ.

Buộc ông Phan Quốc B và bà Trần Thị V, phải liên đới trả cho Công ty J 3.619,4kg cà phê quả tươi còn nợ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm, còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án dân sự; quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 14/7/2022, bị đơn là ông Phan Quốc B có đơn kháng cáo với lý do: Nguyên đơn không nộp tiền tạm ứng án phí nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng; Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là không đúng với thực tế; Đề nghị Tòa án cấp phúc xử hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự về trình tự giải quyết vụ án; Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, VKSND tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Căn cứ hợp đồng giao khoán vườn cây Cà phê, được ký kết ngày 02/01/2018, giữa Công ty J và ông Phan Quốc B, thì hàng năm gia đình ông B phải

nộp sản phẩm là Cà phê quả tươi cho Công ty; Vụ Cà phê năm 2015, vợ chồng ông B nợ Công ty 1.117,2kg Cà phê quả tươi; Vụ Cà phê năm 2016 và năm 2017, vợ chồng ông B không nộp sản phẩm Cà phê cho Công ty, là vi phạm hợp đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty J về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán vườn cây Cà Phê được ký kết ngày 02/01/2008 giữa Công ty J và ông Phan Quốc B; Buộc vợ chồng ông B phải trả cho Công ty J 3.619,4kg Cà phê quả tươi còn nợ, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Quốc B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 02/01/2008, Công ty J và ông Phan Quốc B, ký kết hợp đồng kinh tế với nội dung: Công ty giao khoán cho ông B vườn cây Cà phê trồng năm 1997, với diện tích 0,54 ha, tại lô số 03, khoảnh 6, tiểu khu 558, thuộc thôn 5, xã EK, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, để ông B chăm sóc, đầu tư và thu hoạch sản phẩm; hàng năm ông B trả tiền thuê khoán vườn cây cà phê cho Công ty, bằng hình thức nộp sản phẩm cà phê quả tươi cho Công ty từ 1.200kg đến 3.750kg cà phê quả tươi/ha; Thời hạn thực hiện hợp đồng là 50 năm.

[4] Xét tính hợp pháp của hợp đồng thuê khoán vườn cây Cà phê được ký kết giữa ông Phan Quốc B và Công ty J, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các chủ thể tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng và việc ký kết hợp đồng đúng thẩm quyền; đúng mục đích và nội dung của hợp đồng, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phan Quốc B cho rằng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 0,54 ha, tại lô số 03, khoảnh 6, tiểu khu 558, thuộc thôn 5, xã EK, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và cây Cà Phê trên đất là tài sản của ông; Do Công ty J ép buộc và đe dọa, nên ngày 02/01/2008, ông ký hợp đồng nhận khoán vườn cây Cà phê của Công ty J. Vì vậy, ông không đồng ý trả lại đất và cây Cà phê trên đất cho Công ty J. Tuy nhiên, ông B không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi hợp đồng được ký kết, Công ty đã giao vườn cây cà phê cho ông B quản lý, đầu tư; Trong thời hạn hợp đồng, từ năm 2008 đến năm 2014, các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình; Vụ cà phê năm 2015, vợ chồng ông B, bà V còn nợ Công ty 1.117,2kg cà phê quả tươi; Vụ cà phê năm 2016 và năm 2017, vợ chồng ông B không giao nộp sản phẩm cà phê hàng năm cho Công ty, là vi phạm nội dung hợp đồng, được các bên thoả thuận tại Điều 3 của hợp đồng. Về điều kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng, được các bên

thỏa thuận tại khoản 3 Điều 4 của hợp đồng: Trường hợp ông B không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, không nộp sản phẩm cà phê quả tươi hàng năm cho Công ty, thì Công ty có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và ông B phải trả lại vườn cây cà phê cho Công ty. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty J về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán vườn cây Cà phê được ký kết ngày 02/01/2008 giữa Công ty J và ông Phan Quốc B; Buộc ông Phan Quốc B và bà Trần Thị V, phải trả cho Công ty J 3.619,4kg cà phê quả tươi còn nợ, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật.

[7] Ông Phan Quốc B kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, nguyên đơn đã nộp đầy đủ tiền tạm ứng án phí và Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án, là đúng trình tự, thủ tục được quy định được quy định tại BLTTDS. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nhưng gia đình ông B và nhiều người khác đã ngăn cản không cho án thực hiện nhiệm vụ, không cho Hội đồng định giá tài sản thực hiện việc định giá tài sản. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận giá tài sản do nguyên đơn cung cấp, là đúng với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] **Về án phí phúc thẩm:** Do yêu cầu kháng cáo của ông Phan Quốc B không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận, ông B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Phan Quốc B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 501, Điều 506, Điều 511 BLDS năm 2005; Căn cứ hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê, được ký kết ngày 02/01/2008 giữa Công ty J và ông Phan Quốc B.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty J.

1. Chấm dứt hợp đồng thuê khoán vườn cây Cà phê, được ký kết ngày 02/01/2008 giữa Công ty J và ông Phan Quốc B.

2. Buộc ông Phan Quốc B và bà Trần Thị V phải trả lại cho Công ty J, quyền sử dụng đất đối với 0,54 ha đất và toàn bộ cây trồng, tài sản khác gắn liền trên đất, thuộc thửa đất số 272 và thửa đất số 255; tại lô số 03, khoảnh 6, tiểu khu 558, thuộc thôn 5, xã EK, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Thửa đất số 272, diện tích 2.423,1m² có tứ cận: hướng Bắc giáp đường lô, có cạnh dài 91,52m; hướng Nam giáp đất của ông Nguyễn Văn Th2, có cạnh dài 98,8m; hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Th3, có cạnh dài 37,16m; hướng Tây giáp đất ông Bùi Đức A, có cạnh dài 39,59m.

Thửa đất số 255, diện tích 2.976,9m², có tứ cận: hướng Bắc giáp đất của ông Th và đất ông Th1, có cạnh dài 51,97m; hướng Nam giáp đường lô, có cạnh dài 58,4m; hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Quốc B, có cạnh dài 40,53m; hướng Tây giáp đất ông Bùi Đức A, có cạnh dài 62,31m.

3. Buộc Công ty J, phải thanh toán cho ông Phan Quốc B và bà Trần Thị V, trị giá tài sản gắn liền trên thửa đất số 272 và thửa đất số 255 là 143.039.200đ

4. Buộc ông Phan Quốc B và bà Trần Thị V, phải liên đới trả cho Công ty J 3.619,4kg cà phê quả tươi còn nợ.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Phan Quốc B phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số:0013545, ngày 19/7/2022, của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị đã 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hườn

