

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 145/2023/DS-PT

Ngày: 16 - 8 - 2023

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thanh

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 170/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2023; Thông báo số 567/2023/TB-PT ngày 04 tháng 8 năm 2023 về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần C L&D; trụ sở: Số 01 QT, Phường H, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Hoàng N, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; địa chỉ: Tầng N, tòa nhà Đ, tổ NB, phường YH, quận CG, Thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Tuấn M, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn AM, đường NBN, xã LC, thành phố BL, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 01/3/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Quang V - Công ty luật TNHH TV thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số B/M VHT, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn TQ, xã LA, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1964; địa chỉ: Số N/S PVH, khu phố B, phường TN, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai. Có mặt.

Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2023.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn TQ, xã LA, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.2. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn C, xã HN, huyện DL, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.3. Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn TQ, xã LA, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3.4. Anh Bùi Văn T2, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn B, xã HN, huyện DL, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.5. Ông Vũ Duy N, sinh năm 1968; địa chỉ: Số ST, Thôn C, xã HN, huyện DL, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần C LĐ; bị đơn ông Bùi Văn H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 07/10/2021, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty cổ phần C LĐ trình bày:*

Công ty cổ phần C LĐ (viết tắt là công ty C) có ký với hộ nhận khoán ông H 02 hợp đồng gồm Hợp đồng số 76/3/HĐK/CPC ngày 15/6/2010 và Hợp đồng số 264/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2018, cụ thể:

- Đối với Hợp đồng thuê khoán vườn chè số 76/3/HĐK/CPC ngày 15/6/2010 có nội dung công ty C giao cho ông H nhận khoán diện tích đất trồng chè TB14 và PH1, trồng năm 1999 tại lô 30 thuộc thửa đất số 210 tờ bản đồ số BC tại thôn Tứ Quý, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, diện tích giao

khoán 6108m<sup>2</sup>, số lượng cây còn sống 5090 cây, sản lượng bình quân hàng năm từ 3065-2043kg/năm, công ty C đầu tư ban đầu gồm làm đất, cây giống, phân bón lót, phần còn lại do người nhận khoán đầu tư. Hợp đồng còn quy định nghĩa vụ nộp sản lượng, quyền và nghĩa vụ của các bên nhưng không quy định thời hạn thực hiện hợp đồng.

- Đối với Hợp đồng thuê khoán vườn chè số 264/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2018 có nội dung công ty C giao cho ông H nhận khoán diện tích đất trồng chè PH1, trồng năm 2014 tại lô 29 thuộc thửa đất số 234 tờ bản đồ số 49 tại Thôn C, xã HN, huyện DL, tỉnh Lâm Đồng, diện tích giao khoán 5000m<sup>2</sup>, số lượng cây còn sống 4250 cây, sản lượng bình quân hàng năm từ 3500kg/năm, công ty C đầu tư 100% vốn, phần ứng trước của người lao động gồm vật tư, công chăm sóc trong 04 năm xây dựng cơ bản sẽ được công ty C hoàn trả thông qua việc giảm trừ phần thu nghĩa vụ từ năm thu bó đến hết kinh doanh năm thứ 3. Hợp đồng còn quy định nghĩa vụ nộp sản lượng, quyền và nghĩa vụ của các bên và quy định thời hạn thực hiện hợp đồng tối đa là 30 năm, định kỳ 03 năm ký lại hợp đồng với điều kiện chất lượng vườn cây được công ty C đánh giá từ mức trung bình trở lên và bên nhận khoán đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, các khoản phải nộp hàng năm.

Đầu năm 2021, công ty C kiểm tra thực tế một số cá nhân nhận giao khoán, trong đó có hộ ông H thì phát hiện ông H tự ý trồng xen kẽ các cây ăn trái trên cả hai thửa đất nhận khoán và tự ý đổ bê tông làm đường, cổng trên đất nhận khoán khi chưa xin phép và chưa có sự đồng ý của công ty C. Công ty C yêu cầu ông H khắc phục nhưng ông H chỉ hứa mà không thực hiện. Ngày 02/7/2021, công ty C có lập biên bản làm việc với ông H về việc vi phạm của ông H. Ngày 14/7/2021, công ty C có thông báo số 111 cho ông H về việc xử phạt vi phạm 02 hợp đồng khoán nêu trên. Ngày 19/7/2021, công ty C và ông H đã tổ chức họp về việc xử phạt vi phạm hợp đồng của ông H. Ngày 17/8/2021, công ty C và ông H có biên bản làm việc, tại buổi làm việc công ty C yêu cầu chấm dứt hai hợp đồng khoán về những vi phạm của ông H nhưng ông H không đồng ý thực hiện. Ngày 23/8/2021, công ty C ra hai quyết định số 264 và 76 về việc chấm dứt 02 hợp đồng khoán vườn cây và thu hồi diện tích giao khoán từ ngày 6/9/2021. Tuy nhiên, đến thời điểm khởi kiện ông H vẫn không bàn giao lại tài sản giao khoán và thực hiện chấm dứt hợp đồng.

Theo kết quả đo đạc ngày 22/3/2023 của Công ty TNHH A thể hiện diện tích thực tế ông H sử dụng sau khi nhận khoán có 4504,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 210 và 5034,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234 tờ bản đồ số 49 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2021 thể hiện trên đất gồm có: Công trình xây dựng như đường đi, nhà tạm, hệ thống tưới, hàng rào; cây trồng thuộc hàng rào tiếp giáp đường liên thôn gồm 262 cây thân tài, 20 cây mắc ca, 01 cây mít thái; cây trồng thuộc thửa đất số 210 có 2926 cây chè chất lượng 75% , 73 cây bơ 034 chất lượng 100%, 05 cây bơ 034 chất lượng 75%, sầu riêng thái 12 cây chất lượng 100%, 01 cây bưởi chất lượng 75%, 04 cây chanh đào chất lượng 100%; cây trồng thuộc thửa đất số 234 có 3.625 chè cành chất lượng 100%, 08 cây sầu riêng thái chất lượng 75%, 79 cây sầu riêng thái chất lượng 100%, 04 cây chanh đào chất lượng 75%, 10 cây chanh chất lượng 100%, 02 cây ổi chất lượng 75%, 01 cây xoài thái chất lượng 100%, 02 cây vú sữa chất lượng 75%, 14 cây cam sành chất lượng 100%, 20 cây đinh lăng chất lượng 100%.

Quá trình sử dụng đất, ông H đã xây cổng rào đầu đường giáp thửa đất số 234 và 210, đổ bê tông trên phần đường đi chung 312,6m<sup>2</sup> và đổ bê tông làm đường đi lấn vào một phần thửa đất số 234 diện tích 117,1 m<sup>2</sup>.

Do ông H tự ý thay đổi cây trồng và trồng xen canh vi phạm hợp đồng giữa hai bên đã ký kết. Do đó, công ty C yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao khoán giữa công ty C và ông H đã ký tại Hợp đồng khoán vườn cây số 76/3.HĐK/CPC ngày 15/6/2010, Hợp đồng khoán vườn cây số 264/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2018 và Phụ lục số 76/PLHĐ tháng 9 năm 2014; Buộc ông H giao trả lại toàn bộ diện tích đã nhận khoán tại một phần thửa đất số 210 và một phần thửa đất số 234 tờ bản đồ số 49 tại xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã được đo đạc trên thực tế của công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng ngày 22/3/2023; buộc ông H tháo dỡ các hạng mục xây dựng gồm: Bê tông đường đi, nhà tạm, cổng rào, hệ thống tưới nước để trả lại hiện trạng đường đi ban đầu và trả lại diện tích đất 117,1 m<sup>2</sup> ông H đã đổ bê tông làm đường đi lấn vào một phần thửa đất số 234. Đối với cây trồng trên đất nếu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, giao vườn cây lại cho công ty C thì ông H tự xử lý các cây trồng của mình và giao trả lại vườn chè cho công ty C. Đối với chi phí tổ tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Bị đơn Bùi Văn H trình bày:*

Hợp đồng giao khoán năm 2010, toàn bộ cây chè được trồng năm 1999 cây chè chết rất nhiều, được trồng mới và dặm đi dặm lại nhiều lần nhưng cây vẫn chết nhiều nên gia đình đã trồng xen canh cây ăn trái. Khi công ty C yêu cầu chặt bỏ 60% cây ăn trái thì gia đình đã thực hiện xong. Từ năm 2021 và năm 2022, gia đình đã trồng dặm toàn bộ cây chè lên toàn bộ phần diện tích đã chặt cây ăn trái, hiện nay diện tích đã phủ toàn bộ cây chè trên toàn bộ diện tích đất trồng.

Hợp đồng giao khoán năm 2018, toàn bộ cây chè được trồng năm 2014, lúc đó cây chè đã chết rất nhiều, hộ nhận khoán trước đã trồng xen canh chè cành. Đến năm 2015, gia đình nhượng lại hợp đồng giao khoán trên nên gia đình đã trồng thêm chè cành. Đến năm 2021 và năm 2022, gia đình đã trồng dặm toàn bộ cây chè lên toàn bộ phần diện tích đã chặt cây ăn trái nhưng chè vẫn chết rất nhiều và gia đình đã trồng xen canh cây ăn trái trên diện tích cây chè đã chết.

Toàn bộ sự việc cây chè chết và trồng xen canh cây ăn trái công ty C đều biết, khi công ty C yêu cầu chặt bỏ 60% cây ăn trái thì ông đã thực hiện xong. Nguyên nhân của việc trồng cây ăn trái là do năm 2015 công ty C ngừng thu mua búp chè, thay vào đó là thu tiền mặt dẫn đến sau thu hoạch chè bán ra thị trường giá thấp, để có tiền đóng sản lượng cho công ty C, bên cạnh đó do công ty C không hỗ trợ kỹ thuật, phân bón, thời tiết khô hạn dẫn đến cây chè chết nhiều. Ông H có nguyện vọng tiếp tục thực hiện hợp đồng đã giao khoán.

Đối với yêu cầu tháo dỡ cổng rào và đường bê tông: Nếu công ty C tiếp tục thực hiện hợp đồng giao khoán thì ông không có yêu cầu gì nhưng nếu phải chấm dứt hợp đồng giao khoán thì ông yêu cầu giữ nguyên lối đi chung vì con đường này hình thành từ lâu đời, con đường này không thuộc đất công ty C.

Trường hợp phải chấm dứt các hợp đồng nhận khoán trên ông yêu cầu công ty C bồi thường toàn bộ cây trồng trên đất hiện hữu và toàn bộ cây trồng gia đình ông đã chặt theo yêu cầu của công ty C, những cây trồng này hiện nay không còn nữa nên ông yêu cầu bồi thường theo chứng thư thẩm định giá và yêu cầu bồi thường tài sản trên đất là các hệ thống tưới tự động, bể nước, giếng khoan, hàng rào lưới B40 và hàng rào kẽm gai.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N, bà Bùi Thị T, ông Bùi Văn T1, anh Bùi Văn T2 trình bày:*

Bà N, bà T, ông T1, anh T2 thống nhất với trình bày của ông H, việc công ty C khởi kiện yêu cầu chấm dứt 02 hợp đồng nhận khoán với ông H là không đúng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Duy Nam trình bày:*

Ông là đội trưởng đội sản xuất của công ty C được giao trách nhiệm quản lý các lô, đồi chè cà phê mà công ty C giao khoán cho các hộ dân, trong đó có hộ ông H. Để tạo thành vườn chè có thu hoạch thì vốn của công ty C đầu tư là khoảng 60%, còn lại 40% là vốn chăm sóc đầu tư của các hộ nhận khoán được quy định tại điều 1 của hợp đồng nhận khoán. Theo hợp đồng, công ty C có nghĩa vụ chuyên giao kỹ thuật chăm sóc phân bón, thuốc bảo vệ thực vật cho các hộ dân nhận khoán nhưng trên thực tế thì không thực hiện; công ty C bao tiêu thu mua sản phẩm cho người dân cụ thể thu mua chè búp tươi nhưng đến năm 2015 công ty C chuyển sang thu tiền mặt điều này Lãnh đạo công ty C chỉ đạo bằng miệng không có văn bản nào; thực tế các hộ nhận vườn canh tác sử dụng cho đến lúc đặt bút ký vào hợp đồng nhận khoán là một khoảng thời gian. Do đó, tại thời điểm ký hợp đồng nhận khoán số lượng cây chè thực tế còn sống so với số lượng cây chè ghi trong hợp đồng là khác nhau. Lý do là vì cây chè đã được trồng nhiều năm trước đó, trải qua thời tiết nắng hạn và thiếu hỗ trợ chăm sóc kỹ thuật phân bón, thuốc trừ sâu của công ty C cho nên số lượng cây chè chết khoảng 40% đến 50%; ở những chỗ cây chè bị chết như trên thì các hộ nhận khoán đã trồng cây cà phê, sầu riêng để có nguồn thu nhập nộp cho công ty C. Việc các hộ dân chuyển đổi cây trồng, ông đã có danh sách đề nghị công ty C cho phép người dân chuyển đổi cây trồng nhưng công ty C chưa giải quyết.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần chè Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản*” với bị đơn ông Bùi Văn H.

- Chấm dứt thực hiện hợp đồng khoán vườn cây giữa Công ty cổ phần chè Lâm Đồng và ông Bùi Văn H đã ký kết tại Hợp đồng khoán vườn cây số 76/3/HĐK/CPC ngày 15/6/2010; Hợp đồng khoán vườn cây số 264/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2018 và Phụ lục số 76/PLHĐ tháng 9 năm 2014.

- Buộc ông Bùi Văn H, bà Hoàng Thị N giao lại cho Công ty cổ phần chè Lâm Đồng diện tích 4.504,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 210; 5.034,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234 và 117,1m<sup>2</sup> đã đổ bê tông thuộc một phần thửa đất số 234 tờ bản đồ số 49, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

(Kèm theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng đo đạc ngày 22/3/2023 được Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm xác nhận ngày 23/3/2023).

- Buộc ông Bùi Văn H, bà Hoàng Thị N tháo dỡ diện tích đã đổ bê tông 117,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234; tháo dỡ 01 căn nhà tạm nền láng xi măng, vách ván + đóng tôn, cửa sắt, mái lợp tôn, diện tích 5,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 210; tháo dỡ cổng rào trên lối đi chung gồm trụ bê tông 12cm x 12cm cao 1,8m và trụ cây sống, rào lưới B40 dài 120m và gắn dây kẽm gai 05 dây dài 220m; tháo dỡ hệ thống tưới nước gồm ống dẫn nước đường kính 60mm, ống nhánh đường kính 34mm và 27mm thuộc một phần thửa đất số 210, 234 tờ bản đồ số 49 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc Công ty cổ phần chè Lâm Đồng thanh toán lại toàn bộ giá trị cây trồng do ông Bùi Văn H, bà Hoàng Thị N tạo lập là 424.892.000đ.

- Bác một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần chè Lâm Đồng đối với con đường bê tông là lối đi chung có diện tích 3112,6m<sup>2</sup> như kết quả đo vẽ của Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng đo đạc ngày 22/3/2023 được Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm xác nhận ngày 23/3/2023.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành của các đương sự.

Ngày 21/4/2023, ông Bùi Tuấn Mạnh đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần chè Lâm Đồng có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý thanh toán cho ông Bùi Văn H, bà Hoàng Thị N số tiền trị giá của cây trồng.

Ngày 24/4/2023, bị đơn ông Bùi Văn H có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán vườn chè và bồi thường thiệt hại. Ngoài ra, trong hợp đồng giao khoán vườn số 264/3 ngày 01/01/2018 giữa ông và công ty C thì diện tích giao khoán là 5000m<sup>2</sup> nhưng trong bản án sơ thẩm diện tích lớn hơn nên ông không đồng ý.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xác định lỗi vi phạm hợp đồng là do bị đơn nên bị đơn phải bồi thường, đề nghị sửa bản án sơ thẩm. Bị đơn cũng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị áp dụng thời hiệu để hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần chè Lâm Đồng; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xuất phát từ việc giữa Công ty cổ phần chè Lâm Đồng và ông Bùi Văn H có ký Hợp đồng thuê khoán vườn chè số 76/3/HĐK-CPC ngày 15/6/2010 về việc cho ông H nhận khoán vườn chè TB14 và PH1 (trồng năm 1999) tại lô 30 thuộc thửa đất số 210 tờ bản đồ số 49 tại Thôn Tư Quý, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, diện tích giao khoán 6108m<sup>2</sup>, số lượng cây chè trên diện tích khoán là 5090 cây và Hợp đồng thuê khoán vườn cây số 264/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2018 về việc ông H nhận khoán diện tích đất trồng chè PH1, trồng năm 2014 tại lô 29 thuộc thửa đất số 234 tờ bản đồ số 49 tại thôn Tư Quý, xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, diện tích giao khoán 5000m<sup>2</sup>, số lượng cây chè trên diện tích khoán là 4250 cây. Do ông H không thực hiện đúng mục đích giao khoán, tự ý trồng xen kẽ các cây ăn trái trên cả hai thửa đất nhận khoán và tự ý đổ bê tông làm đường, cổng trên đất nhận khoán khi chưa xin phép và chưa có sự đồng ý của công ty C, vi phạm hợp đồng giao khoán nên công ty C khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao khoán giữa công ty C và ông H đã ký tại Hợp đồng khoán vườn cây số 76/3.HĐK/CPC ngày 15/6/2010, Hợp đồng khoán vườn cây số 264/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2018 và Phụ lục số 76/PLHĐ tháng 9 năm 2014; buộc ông H giao trả lại toàn bộ diện tích đã nhận khoán tại một phần thửa đất số 210 và một phần thửa đất số 234 tờ bản đồ số 49 tại xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đã được đo đạc trên thực tế của công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng ngày 22/3/2023; buộc ông H tháo dỡ các hạng mục xây dựng gồm: Bê tông đường đi, nhà tạm, cổng rào, hệ thống tưới nước để trả lại



hiện trạng đường đi ban đầu và trả lại diện tích đất 117,1 m<sup>2</sup> ông H đã đổ bê tông làm đường đi lấn vào một phần thửa đất số 234. Còn ông Bùi Văn H không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng khoán nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thì thấy rằng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần chè Lâm Đồng và bị đơn ông Bùi Văn H thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[3.1.1] Hợp đồng khoán vườn chè số 76/3/HĐK/CPC ngày 15/6/2010 (bút lục số 11-12) có nội dung: Công ty C khoán cho ông H chăm sóc, thu hái vườn chè và nộp phần nghĩa vụ của bên nhận khoán, diện tích đất giao khoán là 6108m<sup>2</sup> thuộc lô 30 thửa đất số 210, tờ bản đồ số 49 tại thôn Tứ Quý, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, giống chè giao khoán là TB14 và PH1 trồng năm 1999, số cây trồng được giao khoán là 5090 cây, chất lượng cây khi giao khoán là vườn cây sinh trưởng, phát triển tốt, không sâu bệnh, sản lượng trung bình hàng năm 3065kg đối với giống chè TB14 và 2043 kg đối với giống chè PH1.

Tại điểm a mục A khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng khoán quy định nghĩa vụ của bên nhận khoán là “*Quản lý bảo vệ đất đai, cây chè, cây bóng mát trên vườn chè được giao khoán. Không được làm nhà, lán trại và trồng các loại cây khác trên vườn chè của công ty. Không được làm biến dạng đất*” và tại điểm d mục B khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng giao khoán quy định quyền của bên giao khoán là “*Đình chỉ, chấm dứt hợp đồng và thu lại vườn chè nếu bên nhận khoán vi phạm hợp đồng tại điểm a mục A khoản 2 Điều 2 của hợp đồng này*” (bút lục số 12).

[3.1.2] Hợp đồng giao khoán vườn cây số 264/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2018 (bút lục số 13-15) có nội dung công ty C giao khoán cho ông H chăm sóc, thu hái chè và nộp phần nghĩa vụ của bên nhận khoán đối với diện tích đất giao khoán 5000m<sup>2</sup> thuộc lô 29 thửa đất số 234, tờ bản đồ số 49 tại thôn Tứ Quý, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, giống chè giao khoán PH1 trồng năm 2014, số cây được giao khoán là 4250 cây, chất lượng cây khi giao khoán là

vườn cây sinh trưởng, phát triển tốt, không sâu bệnh, sản lượng trung bình hàng năm là 3500 kg.

Tại điểm b khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng khoán quy định nghĩa vụ của bên nhận khoán là *“Bảo vệ đất đai không để xảy ra lấn chiếm. Bảo vệ và chăm sóc vườn cây, không để vườn cây xuống cấp, bị chết, bị cháy. Không được làm nhà ở, lán trại hoặc các công trình khác trên diện tích đất nhận khoán (kể cả trên đường lộ). Không được làm biến dạng đất. Không được tự ý thay đổi cây trồng hoặc sang nhượng hợp đồng khi chưa có sự đồng ý của công ty bằng văn bản”* và tại điểm d khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng giao khoán quy định quyền của bên giao khoán là *“Xử phạt, đình chỉ, chấm dứt hợp đồng và thu lại vườn chè mà bên giao khoán không phải đền bù bất cứ khoản nào nếu bên nhận khoán vi phạm hợp đồng”* (bút lục số 14).

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tài sản ngày 15/12/2021 (bút lục số 93-94) và chứng thư thẩm định giá số 606.2022.VT.HS ngày 02/6/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín (bút lục số 124-144) thể hiện:

Cây trồng thuộc hàng rào tiếp giáp đường liên thôn gồm có: 262 cây thân tài chất lượng 100%; 20 cây mắc ca chất lượng 100%; 13 cây mít thái chất lượng 100% (bút lục số 134).

Cây trồng thuộc lô 30 thửa đất số 210 tờ bản đồ số 49 gồm có: 2926 cây chè cành chất lượng 75%; 73 cây bơ 034 chất lượng 100%; 05 cây bơ 034 chất lượng 75%; 12 cây sầu riêng thái chất lượng 100%; 01 cây bưởi chất lượng 75%; 04 cây chanh đào chất lượng 100% (bút lục số 134).

Cây trồng thuộc lô 29 thửa đất số 234 tờ bản đồ số 49 gồm có: 3625 cây chè cành chất lượng 100%; 08 cây sầu riêng thái chất lượng 75%; 79 cây sầu riêng thái chất lượng 100%; 04 cây chanh đào chất lượng 75%; 10 cây chanh chất lượng 100%; 02 cây ổi chất lượng 75%; 01 cây xoài thái chất lượng 100%; 02 cây vú sữa chất lượng 75%; 14 cây cam sành chất lượng 100%; 20 cây đinh lăng chất lượng 100% (bút lục số 134).

Ngoài ra, có một phần diện tích đất 117,1m<sup>2</sup> đã đổ bê tông làm đường đi thuộc một phần thửa đất số 234 tờ bản đồ số 49; một cổng rào được xây dựng trên đường đi chung; một căn nhà tạm nền láng xi măng, vách ván + đóng tôn, cửa sắt, mái lợp tôn, diện tích 5,8 m<sup>2</sup> chất lượng 70%.

Ông H thừa nhận số cây trồng nêu trên do gia đình ông trồng từ năm 2016

đến năm 2019 và cho rằng việc chuyển đổi cây trồng khác trên diện tích đất nhận khoán có báo với ông Vũ Duy Nam là nhân viên của công ty C nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, trong khi đó công ty C lại không thừa nhận. Do đó, công ty C cho rằng việc ông H tự ý chuyển đổi cây trồng mà không có sự đồng ý của công ty C là có cơ sở. Ông H đã vi phạm điều khoản của hai hợp đồng khoán nêu trên.

Xuất phát từ việc ông H vi phạm hợp đồng khoán nên công ty C yêu cầu chấm dứt hai hợp đồng khoán và Phụ lục hợp đồng giữa công ty C và ông H là có cơ sở.

Hiện nay, ông H, bà N là người sử dụng toàn bộ diện tích đất nhận khoán cũng như toàn bộ cây trồng trên đất do ông H trồng xen canh, đường bê tông, cống rào...đều là tài sản chung của ông H, bà N. Do đó, cần buộc bà N có trách nhiệm cùng với ông H thực hiện các nghĩa vụ trả đất thuê khoán, dỡ bỏ đường bê tông, dỡ bỏ cống rào, dỡ bỏ nhà tạm, hệ thống tưới nước giao lại cho công ty C diện tích 4.504,6 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 210; 5.034,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234 và 117,1 m<sup>2</sup> đã đổ bê tông thuộc một phần thửa đất số 234 cùng tờ bản đồ số 49 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng là đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Tại điểm b mục B khoản 2 Điều 2 của hợp đồng khoán vườn chè ngày 15/6/2010 và điểm c khoản 2 Điều 3 hợp đồng khoán vườn cây ngày 01/01/2018 đều quy định “*khi không còn khả năng thực hiện hợp đồng thì bên nhận khoán trả lại vườn chè cho công ty hoặc đề nghị cho người thân được nhận khoán trên cơ sở được sự đồng ý của công ty bằng văn bản*” (bút lục số 12 và 14).

Công ty C cho rằng khi giao khoán cho ông H thể hiện chất lượng vườn cây khi giao khoán vườn cây sinh trưởng, phát triển tốt, không sâu bệnh. Trong khi đó ông H cho rằng số cây chè công ty giao được trồng từ năm 1999 đến nay cây chè đã già cỗi cộng với thời tiết khô hạn kéo dài, vườn chè bị sâu bệnh nặng nên số lượng chè chết ngày càng nhiều. Đến năm 2015, công ty chuyển từ việc thu sản phẩm (búp chè tươi) sang thu tiền mặt. Do đó, gia đình ông và tất cả bà con nhận khoán vườn phải tự xoay sở bán chè ra ngoài thị trường trong tình trạng bị ép giá xuống thấp trong khi sản lượng chè ngày càng giảm do cây chè đã già cỗi và dịch bệnh. Sau khi trừ đi tất cả các chi phí, lợi nhuận không có nên ông quyết định trồng xen canh cây ăn trái bao gồm bơ và sầu riêng vào diện tích có cây chè

bị chết để có thu nhập làm nghĩa vụ cho công ty. Nội dung này phù hợp với lời trình bày của ông Vũ Duy Nam là đội trưởng đội sản xuất được công ty giao trách nhiệm quản lý các lô, đòi chẻ cà phê mà công ty giao khoán cho các hộ dân trong đó có hộ ông H.

Theo chứng thư thẩm định giá số 606.2022.VT.HS ngày 02/6/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín xác định trên thửa đất số 234 có 3.625 cây chè cành trị giá 176.537.500đ (bút lục số 134), theo Điều 1 của hợp đồng khoán vườn chè ngày 15/6/2010 quy định công ty C đầu tư cây giống, phân bón lót tương đương 60% giá trị, người nhận khoán đầu tư còn lại tương đương 40%. Do đó, phần đầu tư của ông H đối với 3.625 cây chè cành là  $176.537.500đ \times 40\% = 70.615.000đ$  nên công ty C phải có trách nhiệm thanh toán cho ông H số tiền 70.615.000đ là có căn cứ. Còn thửa đất số 210 có 2926 cây chè chất lượng 75% trồng năm 1999 trị giá 106.872.150đ (bút lục số 134), theo Điều 1 của hợp đồng khoán vườn cây ngày 01/01/2018 quy định vốn đầu tư là do phía công ty C bỏ ra 100%, công của người nhận khoán được giảm trừ phần thu nghĩa vụ từ năm thứ 4 trở đi nên ông H không được hưởng phần đầu tư đối với cây chè trồng trên thửa đất số 210.

[3.3] Đối với số cây trồng xen canh trên diện tích đất ông H nhận khoán là do ông H trồng từ năm 2016. Mặc dù công ty C không đồng ý cho ông H trồng nhưng cũng không có biện pháp xử lý mà để ông H tiếp tục chăm sóc, duy trì đến năm 2021 mới làm đơn khởi kiện nên công ty C cũng có lỗi trong việc quản lý, kiểm tra, giám sát đối với diện tích đất giao khoán. Hiện nay tài sản trên đất là những cây trồng không thể di dời được nếu chặt bỏ sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H vì đã đầu tư chăm sóc một thời gian dài. Do vậy cần giao lại các cây trồng trên đất gồm cây thần tài, mắc ca, mít thái, bơ, sầu riêng, bưởi, chanh đào, chanh, ổi, xoài thái, vú sữa, cam sành, đinh lăng cho công ty C quản lý, sử dụng và buộc công ty C có trách nhiệm thanh toán cho ông H, bà N trị giá cây trồng theo chứng thư thẩm định giá số 606.2022.VT.HS ngày 02/6/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín là 354.277.000đ (đã làm tròn) là đúng pháp luật.

[3.4] Riêng diện tích đã đổ bê tông  $117,1m^2$  thuộc một phần thửa đất số 234; tháo dỡ 01 căn nhà tạm nền láng xi măng, vách ván + đóng tôn, cửa sắt, mái lợp tôn, diện tích  $5,8m^2$  thuộc một phần thửa đất số 210; tháo dỡ cổng rào trên lối đi chung gồm trụ bê tông  $12cm \times 12cm$  cao 1,8m và trụ cây sống, rào

lưới B40 dài 120m và gắn dây kẽm gai 05 dây dài 220m; tháo dỡ hệ thống tưới nước gồm ống dẫn nước đường kính 60mm, ống nhánh đường kính 34mm và 27mm thuộc một phần thửa đất số 210, 234 tờ bản đồ số 49 xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng do ông H vi phạm hợp đồng nên ông H có trách nhiệm dỡ bỏ để trả lại đất cho công ty C là đúng pháp luật.

[3.5] Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng đã hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị áp dụng thời hiệu thì thấy rằng hợp đồng giao khoán giữa các bên hiện nay vẫn đang thực hiện và đang còn hiệu lực nên vẫn còn thời hiệu giải quyết.

Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần chè Lâm Đồng đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ và thẩm định giá tài sản 32.218.520đ. Do yêu cầu của công ty C được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn cùng phải chịu chi phí tố tụng nêu trên. Do nguyên đơn đã tạm ứng 32.218.520đ nên cần buộc ông H, bà N thanh toán lại cho công ty C 1/2 số tiền trên là 16.109.000đ (đã làm tròn).

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Chè Lâm Đồng và bị đơn ông Bùi Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 14/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

Xử:

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần chè Lâm Đồng về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản*” với bị đơn ông Bùi Văn H.

1.1. Chấm dứt thực hiện hợp đồng khoán vườn cây giữa Công ty cổ phần chè Lâm Đồng và ông Bùi Văn H đã ký kết tại hợp đồng khoán vườn chè số 76/3/HĐK/CPC ngày 15/6/2010; Hợp đồng khoán vườn cây số 264/3/HĐK/CPC ngày 01/01/2018 và Phụ lục hợp đồng giao khoán vườn chè - cà phê số 76/PLHĐ-CPC tháng 9 năm 2014.

- Buộc ông Bùi Văn H, bà Hoàng Thị N giao lại cho Công ty cổ phần chè Lâm Đồng diện tích đất 4.504,6 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 210; 5.034,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234 và 117,1m<sup>2</sup> đã đổ bê tông thuộc một phần thửa đất số 234 cùng tờ bản đồ số 49 tại xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

1.2. Buộc ông Bùi Văn H, bà Hoàng Thị N tháo dỡ diện tích đã đổ bê tông 117,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 234; tháo dỡ 01 căn nhà tạm nền láng xi măng, vách ván + đóng tôn, cửa sắt, mái lợp tôn, diện tích 5,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 210; tháo dỡ cổng rào trên lối đi chung gồm trụ bê tông 12cm x 12cm cao 1,8m và trụ cây sống, rào lưới B40 dài 120m và gắn dây kẽm gai 05 dây dài 220m; tháo dỡ hệ thống tưới nước gồm ống dẫn nước đường kính 60mm, ống nhánh đường kính 34mm và 27mm thuộc một phần thửa đất số 210, 234 cùng tờ bản đồ số 49 tại xã Lộc An, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

(Kèm theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng ngày 22/3/2023 được Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm xác nhận ngày 23/3/2023).

1.3. Buộc Công ty cổ phần chè Lâm Đồng thanh toán lại toàn bộ giá trị cây trồng do ông Bùi Văn H, bà Hoàng Thị N tạo lập là 424.892.000đ (bốn trăm hai mươi bốn triệu tám trăm chín mươi hai nghìn đồng).

1.4. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần chè Lâm Đồng đối với con đường bê tông là lối đi chung có diện tích 3112,6 m<sup>2</sup> như kết quả đo vẽ của Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thịnh Lâm Đồng đo đạc ngày 15/12/2021 và ký xác nhận ngày 22/3/2023 được Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm xác nhận ngày 23/3/2023.

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông Bùi Văn H, bà Hoàng Thị N thanh toán lại cho Công ty cổ phần chè Lâm Đồng 16.109.000đ (mười sáu triệu một trăm lẻ chín nghìn đồng) chi phí đo vẽ, thẩm định và thẩm định giá tài sản.

### 3. Án phí:

- Công ty Công ty cổ phần chè Lâm Đồng phải chịu 25.293.600đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền

600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004128 ngày 25/10/2021 và 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012795 ngày 05/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Công ty cổ phần chè Lâm Đồng còn phải nộp thêm số tiền 24.693.600đ (hai mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự còn thiếu.

- Buộc ông Bùi Văn H, bà Hoàng Thị N phải chịu 2.775.000đ (hai triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Bùi Văn H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012793 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Ông H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

#### **4. Về nghĩa vụ thi hành án:**

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 Lâm Đồng;
- TAND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THA huyện Bảo Lâm;
- Phòng KTNV&THA;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (02).

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Văn Thanh**

