

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 – ĐẮK LẮK
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 58/2025/DS-ST

Ngày: 24 - 10 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng giao
khoán và yêu cầu bồi thường
thiệt hại.

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 KHU VỰC 8 – ĐẮK LẮK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Văn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Công Đạt;

2. Ông Y Mung Niê.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỷ - Thư ký Tòa án Toà án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Bạch Mai Anh Thi – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025 về việc *Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2025/QĐXX-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2025/QĐST-DS, ngày 26 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần cà phê P (Trước đây là Công ty cà phê P; Công ty TNHH một thành viên cà phê P, sau đây gọi tắt là Công ty).

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Huyền Tr – Chức vụ: Tổng giám đốc

Địa chỉ: Km 9, Quốc lộ K, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Km 9, Quốc lộ K, xã K, tỉnh Đắk Lắk).

- Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Thị Nhị H, sinh năm 1976, chức vụ: Phụ trách pháp chế Công ty cổ phần cà phê P.

Địa chỉ: Thôn L, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Thôn L, xã K, tỉnh Đắk Lắk).

Địa chỉ nơi làm việc: Công ty cổ phần cà phê P, Km 9, Quốc lộ K, xã K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã K, tỉnh Đắk

Lắc – có mặt.

- Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của bị đơn: Ông Y K Niê Ksiêng, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã K, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Minh Tn, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn E, xã K, tỉnh Đắk Lắk) – có mặt.

- Ông Phạm Châu S;

Địa chỉ: Thôn G, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn M, xã K, tỉnh Đắk Lắk) – vắng mặt (có đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày ngày 10/3/2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/4/2004, Công ty – Bên giao khoán và ông Phạm Châu S - Người nhận khoán đã ký Hợp đồng về việc giao – nhận khoán vườn cà phê là Hợp đồng số 32/AT-11, số lô D014 - Vùng C; Diện tích là 1,41 ha. Thời hạn hợp đồng từ ngày 10/4/2004 đến ngày 31/3/2020, trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng từ năm 2004 đến năm 2011, hai bên đã thực hiện nghiêm túc, đúng đủ toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng nêu trên. Từ năm 2011 đến thời hạn kết thúc hợp đồng ông S đã chuyển quyền lợi và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng số 32/AT-11 cho bà Nguyễn Thị Th để tiếp tục thực hiện với Công ty. Năm 2013 diện tích giao khoán tăng từ 1,41 ha lên 1,43 ha. Khi ông S chuyển hợp đồng sang cho chị Th, phía Công ty và chị Th không lập hợp đồng mới nhưng Công ty và chị Th đều thống nhất là chị Th sẽ tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người nhận khoán thay cho ông S, không có biên bản bàn giao với Công ty nhưng giữa chị Th và ông S có giấy viết tay về việc sang nhượng vườn cây và Công ty có biết và đồng ý việc sang nhượng vườn cây. Trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng còn lại, hai bên đã thực hiện nghiêm túc, đúng đủ toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng nêu trên.

Ngày 26/3/2020, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 06-2020/NQ-HĐQT “V/v *Phê duyệt chủ trương thanh lý và gia hạn hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê tại vùng Cư Né*”. Theo đó, Công ty ban hành thông báo 202/TB-CPPA ngày 27/3/2020 có 02 nội dung:

(1) Các hộ nhận khoán đến hạn thanh lý Hợp đồng, nếu không có nhu cầu tiếp tục nhận khoán thì liên hệ Đội trưởng để làm thủ tục thanh lý Hợp đồng.

(2) Đối với các hộ có nhu cầu tiếp tục nhận khoán vườn cây cà phê, thì ký Phụ lục gia hạn Hợp đồng thêm 01 năm.

Tiếp theo đó, Công ty P thực hiện các thủ tục như mời làm việc với bà Nguyễn Thị Th để thỏa thuận gia hạn hợp đồng hoặc thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên, bà Th không đồng ý các phương án Công ty đưa ra và không hợp tác để thanh lý Hợp đồng.

Từ ngày 31/3/2020 khi hết hạn hợp đồng cho đến nay bà Nguyễn Thị Th tiếp tục quản lý, sử dụng chiếm giữ diện tích đất nhận khoán và vườn cây trên đất, để chăm sóc và hưởng lợi toàn bộ 100% giá trị vườn cây giao khoán. Vì nhận thức toàn bộ vườn cây là tài sản của mình nên Công ty vẫn tiếp tục thực hiện việc tưới nước, bón phân mặc dù bà Th từ chối việc nhận phân bón đầu tư vào vườn cây và Công ty vẫn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước. Suốt thời gian kể từ khi hết hạn hợp đồng, bà Nguyễn Thị Th không nộp sản lượng khoán, làm ảnh hưởng đến thực hiện quyền chủ sở hữu đối với diện tích đất và giá trị vườn cây, thực hiện quyền chủ sở hữu, quyền sử dụng đối với diện tích đất và giá trị vườn cây mà Công ty đã giao khoán. Vì những lý do trên, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình nên Công ty khởi kiện yêu cầu giải quyết:

- Giải quyết thanh lý Hợp đồng giao – nhận khoán vườn cà phê số 32/AT-11 ký ngày 10/4/2004 theo đúng nội dung đã thỏa thuận tại Hợp đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Th phải hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê P đã giao tại Hợp đồng giao – nhận khoán vườn cà phê số 32/AT-11 ký ngày 10/4/2004 với diện tích là 1,43ha, gồm thửa đất số 72 (diện tích 2.498,2 m²) và thửa đất số 79 (diện tích 11.827,3m²), tờ bản đồ số địa chính số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279613 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/4/2018.

- Buộc bà Nguyễn Thị Th trả nợ đầu tư cây bơ tính đến hết mùa vụ năm 2019 với số tiền là 3.496.823 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Th bồi thường cho Công ty toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty từ ngày 31/3/2020 đến ngày khởi kiện tạm tính là 01/3/2025, cụ thể:

Toàn bộ sản lượng cà phê phải nộp Công ty đang thu đối với các hộ gia hạn hợp đồng: Vụ 2020-2021 bằng sản lượng vụ 2019 - 2020; Vụ 2021 - 2022 giảm 500 kg so với sản lượng vụ 2019 - 2020; từ vụ 2022 - 2023; vụ 2023 - 2024; vụ 2024 - 2025 nộp 3.500kg/1ha, trong đó:

- Nợ sản lượng vụ 2020 - 2021 là **10.296** kg cà phê quả tươi.

- Nợ sản lượng vụ 2021-2022 là **8.038** kg cà phê quả tươi, trong đó sản lượng khoán 9.581 kg cà phê quả tươi – 1.543 kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ phân bón năm 2021, sản lượng quả tươi quy từ phân bón cụ thể: Ngày ghi nợ 31/12/2021 gồm: Lân 501 kg, đơn giá 3.450 đồng, thành tiền là 1.726.725 đồng, đơn giá cà tươi 8.978, quy ra sản phẩm cà tươi 192 kg; Urê 644 kg, đơn giá cà tươi 8.987 đồng, thành tiền 6.931.782 đồng, quy ra sản phẩm cà tươi 772 kg; Kaly 572 kg, đơn giá 9.088 đồng, thành tiền 5.198.336 đồng, đơn giá cà tươi 8.978 đồng, quy ra sản phẩm là 579kg.

- Nợ sản lượng vụ 2022 - 2023 là 5.005 kg cà phê quả tươi.

- Nợ sản lượng vụ 2023 - 2024 là 2.828 kg cà phê quả tươi, trong đó (sản lượng khoán 5.005 kg cà phê quả tươi – 2.177 kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ tưới nước), cụ thể $22.500.000\text{đồng/ha/năm} \times 1.43\text{ha} = 32.175.000\text{đồng}$ / 14.783đồng/kg cà phê quả tươi = 2.177kg.

- Nợ sản lượng vụ 2024 - 2025 là 3.777 trong đó (sản lượng khoán 5.005 kg cà phê quả tươi – 1.228 kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ tưới nước, cụ thể $22.500.000\text{đồng/ha/năm} \times 1.43\text{ha} = 32.175.000\text{đồng}$ / 26.195đồng/kg cà phê quả tươi = 1.228kg.

Tổng số lượng yêu cầu bà Nguyễn Thị Th bồi thường cho Công ty là 29.944 kg cà phê quả tươi.

- Năm 2014, Công ty có phương án trồng thêm cây Bơ bờ lô. Theo thỏa thuận và phương án được lập, Công ty P chịu trách nhiệm đầu tư cây giống, phân bón, tưới nước, vật tư ..., hộ nhận khoán chịu trách nhiệm đầu tư thâm canh và lao động trên diện tích nhận khoán theo tỷ lệ đầu tư 20% (Công ty) - 80% (hộ nhận khoán).

- Năm 2015, Công ty có phương án trồng xen cây Bơ trong vườn cây cà phê. Theo thỏa thuận và phương án được lập, Công ty P chịu trách nhiệm đầu tư cây giống, phân bón, tưới nước, vật tư ..v.v, hộ nhận khoán chịu trách nhiệm đầu tư thâm canh và lao động trên diện tích nhận khoán theo tỷ lệ đầu tư 60% (Công ty) - 40% (hộ nhận khoán).

- Năm 2014 và 2015 diện tích vườn cây Công ty giao khoán cho bà Th đã thực hiện theo phương án trồng bơ của Công ty thực hiện việc chăm sóc và đầu tư theo tỷ lệ 20% (Công ty) - 80% (hộ nhận khoán) đối với cây Bơ trồng bờ lô và 60% (Công ty) - 40 % (hộ nhận khoán) đối với cây Bơ trồng trong lô và đã ký quyết toán hàng năm với Công ty.

Về giải quyết quyền lợi, thanh lý hợp đồng với các chủ nhận khoán trước, hợp đồng ban đầu của diện tích nhận khoán được ký lần đầu vào năm 1997 với ông Phạm Châu S, đến năm 2004 Công ty ký hợp đồng giao khoán lại với ông Phạm Châu S, đến năm 2011 diện tích trên được giao khoán lại cho bà Th thông qua việc bà Th nhận sang nhượng vườn cây từ ông Phạm Châu S. Về thủ tục chấm dứt thanh lý, khi chuyển giao hợp đồng giao nhận khoán cho người mới họ đều có biên bản bàn giao vườn cây, việc ông S ký hợp đồng năm 2004 đã chấm dứt hợp đồng năm 1997, thực hiện các thảo thuận theo hợp đồng ký năm 2004 trở về sau.

Bà H đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, các kết quả định giá tài sản và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên toà bà Nguyễn Thị Nhị H xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc chấm dứt hợp đồng giao - nhận khoán vườn cà phê số 32/AT-11 với bà Nguyễn Thị Th (hợp đồng được ông Phạm Châu S sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Th từ năm 2011), buộc bà Th phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây trên diện tích đất giao nhận khoán. Buộc bà Th phải bồi thường thiệt hại đối với các vụ năm 2020 - 2021; vụ năm 2021 - 2022; vụ 2022 - 2023, vụ năm 2023 - 2024; vụ 2024 - 2025 với tổng sản lượng là 29.944 kg cà phê quả tươi. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Th phải trả tiền nợ đầu tư cây bơ tính đến hết mùa vụ năm 2019 số tiền 3.496.823 đồng.

Về giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng giao nhận khoán, Công ty đồng ý trả cho bà Th 50% giá trị cây cà phê, 50% giá trị cây muồng bờ lô, 80% giá trị cây bơ bờ lô, bồi thường 100% giá trị cây trồng khác gồm cây sầu riêng, cây bơ trong lô cho bà Th.

- Đối với 01 giếng nước (giếng đào), sâu 35m, đường kính 1m, có xây thành, cao 40cm, có nắp đậy bê tông, tại giếng có gắn bơm kama để phục vụ tưới tiêu thì Công ty đồng ý sẽ bồi thường 100% giá trị giếng cho bà Th, còn bơm Kama là tài sản có thể di dời nên Công ty không đồng ý nhận.

- Đối với hệ thống ống tưới nước, được lát đập chôn âm xuống đất, dọc từ hướng đông sang tây, loại ống nhựa PC, phi 60, dày 3ml, chiều dài là 267 m, do bà Th lắp đặt từ năm 2022, Công ty đồng ý nhận và sẽ bồi thường 100% giá trị ống tưới cho bà Th.

- Công ty sẽ trả cho bà Th số tiền 13.856.843 đồng là số tiền được quy ra từ phân bón của vụ năm 2020 - 2021 do bà Th không nhận phân bón của vụ năm 2020 - 2021.

- Đối với 01 nhà chòi, có diện tích 60m², có kết cấu khung sắt, mái lợp tôn, xung quanh thưng tôn, nền láng xi măng, làm năm 2022 và hàng rào lưới B40 tại

cạnh phía đông và phía bắc của thửa đất nhận khoán có 135 trụ rào bằng bê tông, cao 2m, có tổng chiều dài là 411m. Công ty không đồng ý nhận, đề nghị xem xét buộc bị đơn di dời nhà chòi và hàng rào vì đây là các tài sản có thể di dời, Công ty không có nhu cầu sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, ông Y K Niê Ksiêng là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Năm 1997 ông S ký hợp đồng liên kết trồng cây cà phê với Công ty, đến ngày 10/4/2004 ông S ký kết lại hợp đồng giao nhận khoán vườn cây cà phê với Công ty, theo hợp đồng số 32AT-11/, số lô D 014 - vùng cư Né, diện tích: 1,41 ha, thời hạn hợp đồng đến ngày 31/3/2020. Sau đó đến năm 2011 ông S đã sang nhượng lại vườn cho bà Th, để được nhận khoán vườn cây bà Th đã phải bỏ tiền ra để nhận sang nhượng, số tiền này đưa cho ông S nhận, việc bà Th nhận khoán, bỏ tiền ra để được nhận khoán Công ty có biết và đồng ý giao vườn cây cho bà Th quản lý từ năm 2011 cho đến khi kết thúc hợp đồng, đến nay bà Th vẫn đang quản lý vườn cây.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của Công ty, bị đơn có ý kiến như sau:

Hợp đồng hết thời hạn từ ngày 31/3/2020 tức là hợp đồng hết hiệu lực, trước khi hợp đồng hết thời hạn, bà Th cùng nhiều hộ dân khác đã có đơn kiến nghị, đề nghị gửi đến Công ty và các cấp cơ quan, ban ngành có chức năng thẩm quyền. Ngày 12/8/2021 bà Th cùng gần 200 hộ dân khác đã có đơn, kiến nghị gửi lên Công ty TNHH MTV cà phê Ph (nay là Công ty cổ phần cà phê P), trong đơn đã trình bày rõ tâm tư, nguyện vọng của mình để Công ty xác lập dự thảo, phương án hợp đồng mới phù hợp với tình hình thực tế hiện nay, hai bên cùng trao đổi, lắng nghe ý kiến xây dựng trên tinh thần ý chí tự nguyện và dân chủ, các bên cùng có lợi, tránh tình trạng đơn phương áp đặt từ một phía. Nếu bà Th đồng ý và lựa chọn một trong hai nội dung mà Công ty đưa ra thì bà Th và gia đình mất hết toàn bộ quyền lợi như những nội dung hợp đồng liên kết sản xuất kinh doanh cà phê năm 1997. Vậy Công ty cho rằng cho bà Th cố tình chiếm giữ đất và vườn cây là hoàn toàn không có cơ sở vì Công ty vi phạm nội dung trong hợp đồng năm 1997.

Ngày 28/9/2021 nhận được thông báo số 194/TB-CPPA của Công ty về việc trả lời đơn kiến nghị 181 hộ dân nhận khoán vườn cà phê vùng C, đã cung cấp bản phô tô cho Toà án. Sau khi nhận thông báo nêu trên bị đơn và các hộ dân khác đã có đơn đề nghị gửi lên Công ty nhưng vẫn bị phớt lờ, làm ngơ. Trong nhiều đơn, chúng tôi đã gửi đến Công ty và chúng tôi đã có trình bày tâm tư, nguyện vọng, nội dung cụ thể như sau:

- Áp dụng sản lượng nộp khoán, các khoản đầu tư theo hợp đồng đã hết thời hạn, hết hiệu lực là không hợp lý, không phù hợp với tình hình thực tế hiện nay.

- Nếu hai bên không tổ chức được cuộc trao đổi, bàn bạc, thảo luận lấy ý kiến xây dựng để đi đến thoả thuận thống nhất thì:

- Khoản đầu tư: Chúng tôi tự đầu tư 100% không nhận một khoản đầu tư nào từ phía Công ty.

- Về sản lượng: 100% sản lượng chúng tôi thu hoạch mang về tự chế biến bảo quản và tiêu thụ.

- Về bảo vệ: Chúng tôi tự dựng lán, chòi tự bảo vệ sản phẩm của mình.

- Về trách nhiệm và nghĩa vụ:

- Về tưới nước: Chúng tôi thanh toán đúng đợt tưới và đủ số tiền khi có thông báo của Công ty.

- Về tiền thuê đất: Chúng tôi chấp hành việc thực hiện nộp đúng và đủ số tiền thuê đất như mức giá quy định hợp đồng thuê đất của tỉnh Đắk Lắk cũng như của nhà nước được quy định khi có cơ sở thông báo của Công ty (nếu có).

Về việc Công ty cổ phần cà phê P ra quyết định và Thông báo: Theo Nghị quyết số 06/2020/NQ-HĐQT, ngày 26/3/2020, của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần cà phê P về việc: *“Phê duyệt chủ trương thanh lý và gia hạn hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê”* tại vùng C, quyết định này là quyết định nội bộ không được thông qua rộng rãi cũng không gửi cho từng hộ nhận khoán để nắm bắt, hiểu nội dung của quyết định này. Thông báo số 202/TB-CPPA ngày 27/3/2022 của Công ty cổ phần Cà phê P về việc *“Thanh lý và gia hạn hợp đồng”*.

Về thanh lý hợp đồng: Công ty thanh toán công chăm sóc vườn cây từ ngày 01/4/2020 đến ngày 31/3/2020 với tổng số tiền 10.000.000 đồng/ha, Công ty không thực hiện đúng theo nội dung trong hợp đồng năm 1997, không thanh toán hoàn trả giá trị tài sản trên đất mà bị đơn đáng được hưởng, Công ty cho rằng vườn cây là 100% của Công ty.

Về gia hạn hợp đồng: Thời hạn gia hạn là 01 năm từ ngày 01/4/2020 đến 31/3/2021, sản lượng giao nộp cho Công ty bằng sản lượng vụ năm 2019 - 2020, áp dụng theo sản lượng của hợp đồng hết hiệu lực tương ứng với sản lượng mà các hộ dân nhận khoán khác đã ký hợp đồng gia hạn với Công ty. Trong khi Công ty mời làm việc bị đơn cũng như nhiều người khác chỉ được chọn một trong hai phương án mà Công ty đưa ra. Chúng tôi không được tham gia ý kiến xây dựng, không có tính tự nguyện và dân chủ, chỉ mang tính chất ép buộc và đơn phương áp đặt từ phía Công ty, trong khi đó chúng tôi đã có rất nhiều đơn đề nghị, kiến nghị gửi đến Công ty cũng như các cấp có chức năng thẩm quyền, nhưng Công ty không tôn trọng, tiếp thu, ghi nhận ý kiến, Công ty vẫn phớt lờ, làm ngơ. Vì vậy, Công ty áp dụng theo sản lượng như những hộ dân ký gia hạn hợp đồng là không có cơ sở.

Về vấn đề hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty, Công ty không thực hiện đúng như một nội dung đã thể hiện trong hợp đồng

liên kết sản xuất kinh doanh cả phê năm 1997, mọi quyền lợi, lợi ích chính đáng của bị đơn cũng như các hộ dân có hợp đồng liên kết với Công ty, chúng tôi đáng được thụ hưởng mà Công ty không công nhận và thực hiện giải quyết quyền lợi chính đáng và hợp pháp cho bị đơn cũng như nhiều hộ dân khác, Công ty đang vi phạm hợp đồng, vi phạm quyền lợi của bị đơn nên bị đơn không thể chấp nhận vấn đề này.

Riêng đối với việc trả quyền sử dụng đất thì bị đơn không tranh chấp quyền sử dụng đất, bị đơn được giải quyết quyền lợi thì bị đơn sẽ trả quyền sử dụng đất cho Công ty.

Về vấn đề buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho Công ty, toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép vườn cây theo như Công ty trình bày, buộc bị đơn phải nộp sản lượng cả phê cho Công ty từ vụ năm 2020 - 2021 đến vụ năm 2024 - 2025 theo mức sản lượng Công ty đang thu đối với các hộ gia hạn hợp đồng là hoàn toàn không hợp lý, không có cơ sở. Sau khi hợp đồng kết thúc và hết hạn từ ngày 31/3/2020 các khoản thâm canh, chăm sóc đầu tư trên vườn cây đều do bị đơn tự đầu tư 100%, khi hợp đồng 1997 kết thúc và hết thời hạn, Công ty không tiến hành xác lập hợp đồng mới để các bên cùng tham khảo, xây dựng, bàn bạc cho phù hợp với tình hình thực tế của vườn cây, để hai bên cùng có lợi mà Công ty tự ý đưa ra quyết định áp đặt, bị đơn và các hộ nhận khoán khác không được tham gia ý kiến. Nên Công ty buộc bị đơn bồi thường thiệt hại vì cho rằng bị đơn có hành vi chiếm giữ trái phép vườn cây và buộc bị đơn nộp sản lượng trong năm như các hộ gia hạn là không hợp lý và không có cơ sở vì tài sản trên đất là tài sản chung giữa bị đơn và Công ty, Công ty đang vi phạm hợp đồng và quyền lợi của bị đơn cũng như các hộ có hợp đồng khác nên bị đơn không đồng ý.

Về vấn đề nợ đầu tư cây bơ tính đến vụ năm 2019, vào năm 2014 bị đơn có nhận cây giống của Công ty, tự đào hố trồng và chăm sóc theo thỏa phụ lục hợp đồng chung của Công ty, cây bơ bờ lô bên A 20%, bên B 80%; Cây bơ trong lô bên A 60%, bên B 40%.

Do cây bơ không cho trái đến khi công ty khởi kiện, việc thẩm định, định giá giá trị được tính bằng tiền áp giá theo giá nhà nước và được phân chia giá trị được hưởng như đã thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng chung của Công ty. Công ty vẫn cho là bị đơn nợ đầu tư cây bơ thì Công ty dựa vào cơ sở bằng chứng nào là bị đơn còn nợ đầu tư cây bơ, Công ty yêu cầu bị đơn trả tiền nợ đầu tư cây bơ là không có cơ sở, bị đơn không đồng ý.

Vì vậy, bị đơn đề nghị Toà án yêu cầu phía Công ty thực hiện đúng hợp đồng năm 1997.

Tôi đồng ý với các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, các kết quả định giá tài sản, định giá lại tài sản và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên toà ông Y K Niê Ksiêng và bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng giao nhận khoán, trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây trên đất, về giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng giao nhận khoán, đồng ý việc Công ty sẽ trả cho bà Th 50% giá trị cây cà phê, 50% giá trị cây muồng bờ lô, 80% giá trị cây bơ bờ lô, bồi thường 100% giá trị cây trồng khác gồm cây sầu riêng và cây bơ trong lô.

Không đồng ý với yêu cầu bồi thường sản lượng cà phê của vụ năm 2020 - 2021; vụ năm 2021 - 2022; vụ năm 2022 - 2023, 2023 - 2024, 2024 - 2025 với tổng sản lượng là 29.944kg cà phê quả tươi và tiền đầu tư cây bơ với số tiền 3.496.823 đồng.

- Về 01 giếng nước (giếng đào), sâu 35m, đường kính 1m, có xây thành, cao 40cm, có nắp đậy bê tông, Công ty đồng ý bồi thường 100% giá trị nên bị đơn đồng ý. Đối với bơm kama để phục vụ tưới tiêu bị đơn không yêu cầu xem xét giải quyết.

- Về hệ thống ống tưới nước, được lát đập chôn âm xuống đất, dọc từ hướng đông sang tây, loại ống nhựa PC, phi 60, dày 3mm, chiều dài là 267 m, do bà Th lắp đặt từ năm 2022, Công ty đồng ý bồi thường 100% giá trị nên bà Th đồng ý.

- Về 01 nhà chòi, có diện tích 60m², có kết cấu khung sắt, mái lợp tôn, xung quanh thung tôn, nền láng xi măng, nhà làm năm 2022, hàng rào lưới B40 tại cạnh phía đông và phía bắc của thửa đất nhận khoán có 135 trụ rào bằng bê tông, cao 2m + rào lưới B40, có tổng chiều dài là 411 m. Đề nghị xem xét để Công ty bồi thường 100% giá trị cho bà Th.

Đối với đường dây điện ba pha phục vụ tưới tiêu bị đơn không yêu cầu xem xét giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn bà Nguyễn Thị Th trình bày: Tôi đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày của ông Y K Niê Ksiêng là người đại diện theo uỷ quyền của tôi, không bổ sung thêm, không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Minh Tn trình bày:

Sự việc tranh chấp giữa Công ty và vợ tôi đã có vợ tôi là bà Nguyễn Thị Th đứng ra giải quyết với Công ty, tôi đồng ý với toàn bộ ý kiến trình bày ông Y K Niê Ksiêng và ý kiến của bà Th, không có ý kiến bổ sung, tôi không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Châu S, quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:

Khoảng năm 1995 tôi là người ký hợp đồng giao nhận khoán, liên kết trồng cây cà phê với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê P (nay là

Công ty cổ phần cà phê P). Đến năm 2004 tôi ký lại hợp đồng với Công ty và tiếp tục thực hiện hợp đồng, đến năm 2011 tôi sang lại vườn cây cho bà Nguyễn Thị Th, hai bên có viết giấy tay về việc sang nhượng lại vườn cây với giá là 90.000.000 đồng, bà Th là người đưa tiền cho tôi nhận, tôi đã giao lại vườn cây cho bà Th quản lý, sử dụng. Việc sang lại vườn cây Công ty đều biết và có sự đồng ý, xác nhận của Công ty. Ngoài ra Công ty có ký lại hợp đồng giao nhận khoán với bà Th để thay thế cho hợp đồng số 32AT-11, số lô DO 14, vùng C hay không thì tôi không rõ. Còn thực tế bà Th là người đã thay thế tôi thực hiện quyền và nghĩa vụ của người nhận khoán vườn cây từ khi bà Th nhận sang nhượng lại vườn cây từ tôi. Đến nay tôi không còn bất kỳ quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vườn cây đã sang nhượng lại cho bà Th. Tôi không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác, tôi đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tôi đã nhận được các thông báo, văn bản của Tòa án, hiện nay tôi tuổi cao sức yếu, đi lại khó khăn nên tôi đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tôi, cho tôi được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, phiên tòa xét xử vụ án ở Tòa án các cấp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành mở phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các bên vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày của mình.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đối với ông Phạm Châu S đã có đề nghị xét xử vắng mặt nên việc xét xử vắng mặt ông Phạm Châu S là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên chấm dứt hợp đồng số 32/AT-11 Số lô : D14 - Vùng C; Diện tích: 1,43 ha, giữa Công ty Cổ phần cà phê P và bà Nguyễn Thị Th. Buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất và vườn cây trên đất giao nhận khoán cho nguyên đơn, bồi thường sản lượng cà phê quả tươi của các vụ năm 2020 - 2021; vụ 2021 - 2022; vụ 2022 - 2023; vụ 2023 - 2024; vụ 2024 - 2025 là 29.944kg cà phê quả tươi và số tiền đầu tư cây bơ là 3.496.823 đồng.

Về giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng: Đề nghị chấp nhận việc Công ty trả cho bà Th 50% giá trị cây cà phê, 50% giá trị cây muồng bơ lô, 80% giá trị cây bơ bơ lô, trả 100% giá trị cây sầu riêng, cây bơ trong lô, các tài sản trên đất khác cho bà Th.

Đối với các tài sản 01 giếng nước, đường ống tưới chôn âm dưới đất, Công ty đồng ý hoàn trả 100% giá trị cho bà Th đề nghị Hội đồng xem xét chấp nhận. Đối với 01 nhà chòi, diện tích 60m², hàng rào lưới B40 do bị đơn tự làm, không

thông qua và không được công ty đồng ý, Công ty không có nhu cầu sử dụng, không đồng ý nhận các tài sản này nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bị đơn di dời để trả lại quyền sử dụng đất.

Đối với đường dây điện ba pha phục vụ tưới tiêu, máy bơm kama các đương sự không yêu cầu nên đề nghị không xem xét giải quyết.

Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật.

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao nhận khoán, yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại nên quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk (nay là Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk) theo quy định tại khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Châu S đã có đề nghị xét xử vắng mặt nên việc xét xử vắng mặt ông Phạm Châu S là đúng quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét việc giao kết hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ Hợp đồng giao khoán Hợp đồng số 32/AT-11, số lô D 014 - Vùng C, diện tích 1,41 ha. Thời hạn Hợp đồng từ ngày 10/4/2004 đến ngày 31/3/2020, lời trình bày và sự thừa nhận của các đương sự có cơ sở xác định giữa Công ty và ông Phạm Châu S đã ký kết hợp đồng giao nhận khoán từ năm 1997, đến năm 2004 Công ty và ông S đã ký lại hợp đồng giao khoán nêu trên, đến năm 2011 ông S đã sang nhượng lại vườn cây cho bà Th quản lý sử dụng, được Công ty đồng ý và cho bà Th kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng từ năm 2011 đến khi hết hạn hợp đồng, diện tích giao khoán đã tăng lên 1,43ha, Công ty và bà Th đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ trong thời gian hợp đồng. Do đó việc sang nhượng là vườn cây là có thật, việc giao nhận khoán giữa Công ty và bà Th là hợp đồng song vụ có thời hạn, được ký kết, kế thừa quyền và nghĩa vụ trên cơ sở tự nguyện, các bên đều có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, hình thức và nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Trong thời hạn hợp đồng hai bên đã thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng đã ký kết, việc kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Th đối với hợp đồng giao nhận khoán nêu trên từ ông Phạm Châu S được các bên thừa nhận là có thật và phù hợp với thực tế quản lý, sử dụng.

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng giao - nhận khoán, hoàn trả quyền sử dụng đất và vườn cây trên đất.

Hợp đồng giao nhận khoán số Hợp đồng số 32/AT-11, số lô D 014 - Vùng C, diện tích 1,43 ha. Thời hạn Hợp đồng từ ngày 10/4/2004 đến ngày 31/3/2020, giữa Công ty và bị đơn hết hạn vào ngày 31/3/2020, khi hợp đồng hết hạn Công ty đã có thông báo số 202/TB-CPPA ngày 27/3/2020 gửi bà Th, thông báo các nội dung:

1. Các hộ nhận khoán đến hạn thanh lý hợp đồng, nếu không có nhu cầu tiếp tục nhận khoán vườn cây của Công ty thì liên hệ trực tiếp Đội trưởng để đăng ký lịch làm việc thanh lý hợp đồng.

2. Đối với các hộ có nhu cầu tiếp tục nhận khoán vườn cây cà phê, công ty triển khai ký phụ lục gia hạn hợp đồng: Thời gian gia hạn hợp đồng: 01 năm (01/4/2020 đến 31/3/2021, sản lượng cà phê giao nộp khoán: bằng sản lượng vụ 2019-2020. ...Thời gian triển khai thực hiện từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/4/2020, do tình hình dịch bệnh nên không tổ chức họp đội, giao trách nhiệm cho các đội trưởng sản xuất tại Cư Né gửi thông báo trực tiếp đến từng hộ nhận khoán.

Sau khi có thông báo nêu trên, nguyên đơn và bị đơn không đạt được thỏa thuận việc gia hạn hoặc chấm dứt thanh lý hợp đồng, từ khi hợp đồng hết hạn cho đến nay bị đơn vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất giao khoán nhưng không được sự đồng ý của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán với bị đơn. Buộc bà Th trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất, các loại cây trồng trên đất giao khoán với tổng diện tích 14.325,9 m², trong đó gồm hai thửa là thửa đất số 72 có diện tích 11.827,3 m² + thửa đất số 79 có diện tích 2.498,6 m² đều thuộc tờ bản đồ địa chính số 22, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 279613, cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty là phù hợp, diện tích đất giao nhận khoán có tứ cận: Phía đông giáp lô ông H; phía tây giáp lô ông D; phía nam giáp đường lô (liền kề bên đường lô là lô ông Tn); phía bắc giáp lô bà Hn, trong đó:

Thửa đất số 79, diện tích 2.498,6 m², có vị trí tứ cận: Phía đông giáp đường lô; phía tây giáp lô ông D; phía nam giáp đường lô; phía bắc giáp đất nhà ông C.

Thửa đất số 72, diện tích 11.827,3 m², có vị trí tứ cận: Phía đông giáp lô ông H; phía tây giáp đường lô (liền kề thửa đất số 79); phía nam giáp đường lô; phía bắc giáp lô bà Hn.

[2.2] Về hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng:

Ông Phạm Châu S là người ký hợp đồng liên kết năm 1997, sau đó là hợp đồng giao nhận khoán số 32AT-11, mặc dù đã cho bà Th kế thừa lại toàn bộ quyền và nghĩa vụ nhưng các quyền lợi về thanh lý hợp đồng của người nhận khoán chưa được giải quyết, xét thấy tại phiên toà nguyên đơn và bị đơn thống nhất về việc phân chia giá trị các loại cây trồng trên đất giao nhận khoán, việc thoả thuận là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên nên cần chấp nhận.

Công ty và bà Nguyễn Thị Th đều đồng ý kết quả định giá tài sản, tại phiên toà Công ty và bà Th thống nhất đối với giá trị cây cà phê, cây muồng bờ lô mỗi bên được hưởng 50%. Về giá trị cây bơ bờ lô chia theo tỷ lệ gia đình bà Th được hưởng 80% giá trị, Công ty được hưởng 20% giá trị. Công ty đồng ý trả 100% giá trị cây trồng là cây sầu riêng, cây bơ trong lô nên cần chấp nhận, trong đó.

Cây trồng trên đất theo hợp đồng năm 1997 gồm cây cà phê, cây muồng, có giá trị như sau:

- Cây cà phê có giá trị là 156.398.584 đồng, Công ty và chị Th mỗi bên được hưởng 50% giá trị, tương ứng số tiền 78.199.292 đồng (1).

- Cây muồng bờ lô trồng năm 1995 có tổng cộng 64 cây, trong đó có 61 cây còn nguyên trạng, có tổng giá trị là 183.396.000 đồng. Công ty và chị Th mỗi bên được hưởng 50% giá trị, tương ứng số tiền 91.698.000 đồng (2).

Về cây trồng theo hợp đồng giao khoán số 32-AT-11, ngày 10/4/2004, phương án trồng cây bơ:

- Cây bơ bờ lô: 26 cây, loại bơ ghép (bơ booth, bơ 034), trồng năm 2014, 2015, trong đó, tổng giá trị cây bơ bờ lô là: 94.384.000 đồng, Công ty được hưởng 20% giá trị, tương ứng số tiền 18.876.800 đồng, bà Th được hưởng 80% giá trị, tương ứng số tiền 75.507.200 đồng (3).

- Cây bơ trong lô: Có 20 cây, trồng năm 2014 – 2015, tổng giá trị cây bơ trong lô là: 15.761.000 đồng, Công ty đồng ý trả 100% giá trị là 15.761.000 đồng (4).

Về các loại cây trồng ngoài hợp đồng, Công ty đồng ý trả 100% giá trị cho chị Th gồm:

- Cây sầu riêng: 115 cây, trồng năm 2016: 98 cây, trồng năm 2020 có 17 cây, tổng giá trị cây sầu riêng là: 769.739.000 đồng (5).

- 01 giếng nước (giếng đào), sâu 35m, có giá trị là 72.856.000 đồng, Công ty đồng ý trả 100% giá trị là 72.856.000 đồng (6).

- Ống tưới nước, được lắt đặt chôn âm xuống đất, dọc từ hướng đông sang tây, loại ống nhựa PC, phi 60, dày 3ml, chiều dài là 315 m, do bà Th lắp đặt từ năm 2022 có giá 14.679.000 đồng, Công ty đồng ý trả 100% giá trị là 14.679.000 đồng (7).

- Công ty đồng ý trả số tiền được quy là từ phân bón của vụ mùa năm 2020 – 2021 với số tiền là 13.856.843 đồng (8)

Như vậy, Công ty phải trả cho bà Nguyễn Thị Th tổng số tiền là: 78.199.292 đồng (1) + 91.698.000 đồng (2) + 75.507.200 đồng (3) + 15.761.000 đồng (4) + 769.739.000 đồng (5) + 72.856.000 đồng (6) + 14.679.000 đồng (7) + 13.856.843 đồng (8) = 1.132.296.335 đồng.

- Đối với 01 nhà chòi, có diện tích 60m², có kết cấu khung sắt, mái lợp tôn, xung quanh xung tôn, nền láng xi măng, có giá trị là 72.285.000 đồng, hàng rào tại cạnh phía đông và phía bắc của thửa đất nhận khoán có 135 trụ rào bằng bê tông, cao 2m + rào lưới B40, có tổng chiều dài là 411 m, có giá 50.964.000 đồng, thấy rằng, các tài sản này do bà Th tạo lập sau khi hợp đồng đã hết hạn, không được sự đồng ý của Công ty, các tài sản này có thể di dời, Công ty không có nhu cầu sử dụng và không đồng ý hoàn trả giá trị theo yêu cầu của bị đơn nên cần buộc bị đơn di dời các tài sản này là phù hợp.

- Đối với dây điện ba pha loại A50, dài 500m có giá 60.000.000 đồng, 01 máy bơm kama, các bên đương sự không yêu cầu giải quyết, Công ty không đồng ý nhận lại tiếp tục sử dụng nên không xem xét giải quyết là phù hợp.

[2.3] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong thời gian thực hiện hợp đồng từ năm 2011 đến ngày 31/3/2020, hàng năm bà Th vẫn đóng sản lượng đầy đủ cho Công ty theo hợp đồng giao khoán. Sau khi hết hạn hợp đồng, kể từ ngày 01/04/2020, bà Th vẫn chiếm giữ và hưởng lợi toàn bộ sản lượng thu hoạch từ diện tích giao khoán không có sự đồng ý của Công ty, khi hết hạn hợp đồng bà Th không đồng ý chấm dứt thanh lý hợp đồng, cũng không gia hạn hợp đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại cho Công ty vì cho rằng Công ty chưa giải quyết quyền lợi, phân chia giá trị cây trồng trên đất, đáng lẽ ra khi hết thời hạn hợp đồng bà Th không tiếp tục gia hạn hợp đồng thì có quyền khởi kiện Công ty về việc thanh lý hợp đồng để xác định giá trị vườn cây của mỗi bên nhưng bà Th vẫn chiếm giữ và thu hoa lợi trên vườn cây, ngoài ra bà Th cũng được hưởng giá trị vườn cây khi chấm dứt hợp đồng như đã nêu tại mục [2.2] ở trên nên ý kiến trình bày của bị đơn, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là không căn cứ chấp nhận. Vì vậy, việc Công ty khởi kiện yêu cầu bà Th phải bồi thường sản lượng cho Công ty theo mức sản lượng Công ty đang thu đối với các hộ gia hạn hợp đồng: Vụ 2020 - 2021 bằng sản lượng vụ 2019 - 2020; vụ 2021 - 2022 giảm 500 kg so với sản lượng vụ 2019 - 2020; Từ vụ 2022 - 2023; vụ 2023 - 2024; vụ 2024 - 2025 nộp 3.500kg/1ha là phù hợp cần chấp nhận.

Căn cứ vào diện tích bà Th nhận khoán thì sản lượng của chị Th phải bồi thường cho Công ty gồm:

Nợ sản lượng vụ 2020 - 2021 là: 10.296 kg cà phê quả tươi.

Nợ sản lượng vụ 2021 - 2022 là: 8.038 kg cà phê quả tươi, Trong đó (sản lượng khoán 9.581 kg cà phê quả tươi – 1.543 kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ phân bón).

Nợ sản lượng vụ 2022 - 2023 là: 5.005 kg cà phê quả tươi

Nợ sản lượng vụ 2023 - 2024 là: 2.828 kg cà phê quả tươi, trong đó (sản lượng khoán 5.005 kg cà phê quả tươi – 2.177 kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ tưới nước), cụ thể $22.500.000 \text{ đồng/ha/năm} \times 1.43 \text{ ha} = 32.175.000 \text{ đồng} / 14.783 \text{ đồng/kg cà phê quả tươi} = 2.177 \text{ kg}$.

Nợ sản lượng vụ 2024 - 2025 là: 3.777 trong đó (sản lượng khoán 5.005 kg cà phê quả tươi – 1.228 kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ tưới nước).cụ thể $22.500.000 \text{ đồng/ha/năm} \times 1.43 \text{ ha} = 32.175.000 \text{ đồng} / 26.195 \text{ đồng/kg cà phê quả tươi} = 1.228 \text{ kg}$.

Tổng sản lượng bà Nguyễn Thị Th phải bồi thường cho Công ty là 29.944 kg cà phê quả tươi.

[2.5] Về nợ đầu tư cây bơ tính đến hết mùa vụ năm 2019: Căn cứ vào phương án trồng và chăm sóc cây bơ vùng Cư Né ngày 17/6/2014, cây bơ trồng bờ lô thấy rằng Công ty đã bỏ tiền đầu tư bơ bờ lô, sau khi chấm dứt thanh lý hợp đồng chị Th được hưởng 80% giá trị, vì vậy cần buộc bà Th phải hoàn trả cho Công ty số tiền nợ đầu tư cây bơ tính đến hết vụ năm 2019 với số tiền 3.496.823 đồng là phù hợp.

[3] Về chi phí tổ tụng: Công ty đã nộp tạm ứng Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản số tiền 7.000.000 đồng, đã chi hết 5.500.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của Công ty được chấp nhận nên cần buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty số tiền chi phí tổ tụng 5.500.000 đồng là phù hợp. Hoàn trả lại cho Công ty số tiền nộp tạm ứng chi phí tổ tụng còn lại là 1.500.000 đồng là phù hợp.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự không có giá ngạch là phù hợp.

Áp dụng giá cà phê nhân tại thời điểm xét xử là 118.300 đồng/kg quy đổi ra giá cà phê quả tươi là 25.717.000 đồng/kg, số lượng 29.944 kg cà phê quả tươi $\times 25.717.000 \text{ đồng} = 770.069.848 \text{ đồng} + \text{tiền đầu tư cây bơ là } 3.496.823 \text{ đồng} = 773.566.671 \text{ đồng}$. Bị đơn bà Nguyễn Thị Th phải chịu 34.942.666 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch (theo mức tính 20.000.000 đồng + 4% của số tiền vượt quá 400.000.000 đồng) là phù hợp.

Nguyên đơn công ty Cổ phần cà phê P phải chịu 45.968.890 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch (theo mức tính 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng), được khấu trừ vào số tiền 18.648.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002171 ngày 13/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Đắk Lắk), Công ty còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 27.320.890 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 165, 203, 243, 244, 270 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 224, 419, 388, 390, 392, 412, 414, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 580, 581 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 224, Điều 419, Điều 580, Điều 581 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 8, 9, 10 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13/6 /2006 của Bộ Nông nghiệp và phát triển Nông thôn hướng dẫn một số điều Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Th.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng giao - nhận khoán vườn cà phê số 32/AT-11, số lô: D 014 - Vùng C, ngày 10/4/2004, tổng diện tích 1,43 ha (14.325,9 m²) giữa nguyên đơn Công ty cổ phần cà phê P và bị đơn bà Nguyễn Thị Th.

1.2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Th phải trả lại toàn bộ diện tích đất, các loại cây trồng trên đất nhận khoán, số lô: D 014 - Vùng C, tổng diện tích 1,43 ha (14.325,9 m²), trong đó gồm thửa đất số 72, diện tích 11.827,3 m² + thửa đất số 79, diện tích 2.498,6 m² đều thuộc tờ bản đồ địa chính số 22, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 279613, cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty cổ phần cà phê P.

Diện tích đất giao nhận khoán có tứ cận: Phía đông giáp lô ông H; phía tây giáp lô ông D; phía nam giáp đường lô (liền kề bên đường lô là lô ông Phạm Minh Tn); phía bắc giáp lô bà Hn.

Trên đất có 1200 cây cà phê, 115 cây sầu riêng, 26 cây bơ bờ lô, 20 cây bơ trong lô, 64 cây muồng bờ lô trong đó có 61 cây còn nguyên trạng, 03 cây muồng đã bị cưa thân, đang mọc chồi; 01 nhà chòi, có diện tích 60m², 01 giếng nước (giếng đào), sâu 35m, đường kính 1m, có xây thành, cao 40cm, có nắp đậy bê tông, ống tưới nước, được lắt đập chôn âm xuống đất có chiều dài là 315 m.

1.3. Buộc bị đơn chị Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Cà phê P là 29.944 kg cà phê quả tươi, trong đó nợ sản lượng vụ 2020-2021 là 10.296 kg, nợ sản lượng vụ 2021-2022 là 8.038 kg, nợ sản lượng vụ 2022-2023 là 5.005 kg cà phê quả tươi, nợ sản lượng vụ 2023-2024 là 2.828 kg, nợ sản lượng vụ 2024-2025 là 3.777 kg.

1.4. Buộc bị đơn chị Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần Cà phê P số tiền nợ đầu tư cây bơ tính đến hết năm 2019 là 3.496.823 đồng.

1.5. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ, di dời 01 nhà chòi, có diện tích 60m², có kết cấu khung sắt, mái lợp tôn, xung quanh thung tôn và hàng rào tại cạnh phía đông và phía bắc của thửa đất nhận khoán có 135 trụ rào bằng bê tông, cao 2m + rào lưới B40, có tổng chiều dài là 411m để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Công ty cổ phần cà phê P.

2. Nguyên đơn Công ty Cổ phần Cà phê P có nghĩa vụ trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị Th giá trị các cây trồng, tài sản trên đất với tổng số tiền là 1.132.296.335 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn chị Nguyễn Thị Th có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Công ty cổ phần cà phê P tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 5.500.000 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty cổ phần cà phê P số tiền nộp tạm ứng chi phí tố tụng còn lại là 1.500.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự không có giá ngạch là phù hợp.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Th phải chịu 34.942.666 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Nguyên đơn công ty Cổ phần cà phê P phải chịu 45.968.890 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 18.648.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002171 ngày 13/5/2025 của Chi cục thi hành án

dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 – Đắk Lắk), nguyên đơn Công ty cổ phần cà phê P còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 27.320.890 đồng.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 8 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 8 – Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(đã ký, đóng dấu)

Hoàng Văn Vân