

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 106/2025/DS-PT

Ngày: 25 – 3 – 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng giao
khoán và yêu cầu bồi thường
thiệt hại về tài sản.

**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 toà: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng, ông Nguyễn Sỹ Thành

-Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Dương Công Bình – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Trần Văn Lai – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao C đối với Bản án sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 27-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2025/QĐPT-DS ngày 17/02/2025 giữa:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần cà phê T.

Địa chỉ: Km 17, QL 26, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoàng Phúc – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình B, sinh năm 1957. Địa chỉ: 65 T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Cao C, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn 16, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Buôn K, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Cao C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phạm Đình B trình bày:

Ngày 27/8/2011, ông Nguyễn Cao C ký Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1439/2011/HĐ-GK với công ty TNHH MTV cà phê T để nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối trồng năm 1990 của Công ty có diện tích 10.325 m² và diện tích bờ lô 1.499 m². Nguyên giá 46.972.402 đồng; Giá trị còn lại: 26.304.052 đồng. Thời gian giao khoán là 06 năm, sau đó gia hạn đến niên vụ 2022 - 2023 (tức ngày 31/12/2023). Sản lượng giao khoán hằng năm ông Nguyễn Cao C phải nộp về công ty theo Hợp đồng giao khoán cụ thể như sau: Từ niên vụ thu hoạch 2011 - 2012 đến niên vụ 2013-2014 ông Nguyễn Cao C phải nộp 2.936 kg quả tươi/niên vụ, tương ứng với 6,25 tạ nhân/ha/năm; Từ niên vụ thu hoạch 2014 - 2015 đến niên vụ 2016 - 2017 ông Nguyễn Cao C phải nộp 2.584 kg quả tươi/niên vụ, tương ứng với 5,50 tạ nhân/ha/năm; Từ niên vụ thu hoạch 2017 - 2018 đến niên vụ 2022-2023 ông Nguyễn Cao C phải nộp 2.466 kg quả tươi/niên vụ, tương ứng với 5,25 tạ nhân/ha/năm.

Cùng ngày 27/8/2011, ông Nguyễn Cao C ký tiếp Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1484/2011/HĐ-GK với công ty TNHH MTV cà phê T để nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối trồng năm 1994 của Công ty có diện tích 4.780 m² và diện tích bờ lô 694 m². Nguyên giá: 23.701.933 đồng. Giá trị còn lại: 15.022.276 đồng. Thời gian giao khoán là 10 năm (đến niên vụ 2020 - 2021 tức ngày 31/12/2020). Sản lượng giao khoán hằng năm ông Nguyễn Cao C phải nộp về công ty theo Hợp đồng giao khoán cụ thể như sau: Từ niên vụ thu hoạch 2011 - 2012 đến niên vụ 2014 - 2015 ông Nguyễn Cao C phải nộp 1.522 kg quả tươi/niên vụ, tương ứng với 0,700 tạ nhân/ha/năm; Từ niên vụ thu hoạch 2015 - 2016 đến niên vụ 2017 - 2018 ông Nguyễn Cao C phải nộp 1.359 kg quả tươi/niên vụ, tương ứng với 6,25 tạ nhân/ha/năm.

Vào ngày 19/06/2014, ông Nguyễn Cao C lại ký tiếp Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1496/2011/HĐ-GK với công ty TNHH MTV cà phê T để nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối trồng năm 1994 của Công ty có diện tích 9.800 m² và diện tích bờ lô 1.423 m². Nguyên giá: 48.720.747 đồng. Giá trị còn lại: 23.647.603 đồng. Thời gian giao khoán là 07 năm, (đến niên vụ 2020 - 2021 tức ngày 31/12/2020). Sản lượng giao khoán hằng năm ông Nguyễn Cao C phải nộp về công ty theo Hợp đồng giao khoán cụ thể như sau: Niên vụ thu hoạch 2014 - 2015 ông Nguyễn Cao C phải nộp 3.121 kg quả tươi/niên vụ, tương ứng với 0,700 tạ nhân/ha/năm; Từ niên vụ thu hoạch 2015 - 2016 đến niên vụ 2017 - 2018 ông Nguyễn Cao C phải nộp 2.787 kg quả tươi/niên vụ. Tương ứng với 6,25 tạ nhân/ha/năm; Từ niên vụ thu hoạch 2018 - 2019 đến niên vụ 2020 - 2021 ông

Nguyễn Cao C phải nộp 2.452 kg quả tươi/niên vụ, tương ứng với 5,50 tạ nhân /ha/năm.

Từ khi nhận vườn cây đến niên vụ cà phê 2017 – 2018, ông Nguyễn Cao C đã thực hiện nghĩa vụ chăm sóc vườn cây theo đúng quy định của công ty và thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm đầy đủ trong theo Hợp đồng giao khoán vườn cây đã ký với công ty. Tuy nhiên, từ niên vụ thu hoạch cà phê 2018 - 2019 đến niên vụ 2023 - 2024, ông Nguyễn Cao C đã không thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm cà phê quả tươi cho công ty theo đúng cam kết trong Hợp đồng. Ngoài ra theo thông báo của cục thuế tỉnh tiền truy thu tiền thuê đất từ năm 2006 - 2010; từ năm 2015 - 2017; Tiền thuê đất 05 năm từ 2018 - 2023 là: 20.923.373 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông C đã tự ý chặt hạ 58 cây muồng đen trồng năm 1990 để chắn gió và che bóng mát cho vườn cà phê và chiếm đoạt toàn bộ số gỗ tròn.

Mặc dù công ty đã động viên, thông báo nhiều lần nhưng ông Nguyễn Cao C vẫn cố tình chống đối, không hợp tác với công ty. Việc làm này của ông Nguyễn Cao C là vi phạm hợp đồng giao khoán đối với Công ty, xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp và tài sản của công ty. Vì những lý do trên, Công ty đề nghị Tòa án giải quyết:

- Căn cứ điểm f khoản 1 điểm c, g khoản 2 Điều 3 khoản 5 Điều 6 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê Điều 2, cho hộ nông trường viên số 1439/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011; Hợp đồng số 1484/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011; Hợp đồng số 1496/2011/HĐ-GK ngày 19/6/2014; Công ty đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt 03 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1439/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011; Hợp đồng số 1484/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011; Hợp đồng số 1496/2011/HĐ-GK ngày 19/6/2014. Buộc ông Nguyễn Cao C phải trả lại: Toàn bộ đất, vườn cây cà phê với diện tích 10.325 m² và diện tích bờ lô 1.499 m², thuộc đội 30/4, thửa số 02, tờ bản đồ số 05; Toàn bộ đất, vườn cây cà phê với diện tích 4.780 m² và diện tích bờ lô 694 m², thuộc đội 30/4, thửa số 7a, tờ bản đồ số 03; Toàn bộ đất, vườn cây cà phê với diện tích 9.800 m² và diện tích bờ lô 1.423 m², thuộc đội 30/4, thửa số 08, tờ bản đồ số 03; Địa chỉ các thửa đất trên tại xã H, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk cho Công ty. Theo GCNQSDĐ số K 239519 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Cụ thể gồm:

+ Thửa đất số 02 tờ bản đồ số 05 (chia thành 02 mảnh nhỏ) có tứ cận:

Mảnh số 1, tứ cận: Phía Bắc giáp đường lô + Thửa số 57, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán bà Hoàng Thị Thu T; Phía Nam giáp đường lô + Thửa số 18, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán bà Nguyễn Thị Thiên L; Phía Đông giáp đường tránh đông BMT; Phía Tây giáp đường lô + Thửa số 06, tờ bản đồ số 06, người nhận khoán ông Phan Đức H.

Mảnh số 2, tứ cận: Phía Bắc giáp: Đường tránh đông BMT; Phía Nam giáp đường lô + Thửa số 18, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán bà Nguyễn Thị Thiên L; Phía Đông giáp đường lô + Thửa số 03, tờ bản đồ số 10, người nhận khoán ông Nguyễn Quang T; Phía Tây giáp đường tránh đông BMT.

+ Thửa đất số 7a tờ bản đồ số 03 có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 100, tờ bản đồ số 03, người nhận HĐ liên kết bà Đinh Thị X; Phía Nam giáp thửa số 08, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán bà Bùi Thị K; Phía Đông giáp thửa số 7b, tờ bản đồ số 03, người nhận khoán ông Nguyễn Xuân T1; Phía Tây giáp thửa số 06b, tờ bản đồ số 03, người nhận khoán bà Nguyễn Thị V.

+ Thửa đất số 08 tờ bản đồ số 03 có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 99, tờ bản đồ số 03, người nhận HĐ liên kết ông Nguyễn Hữu B; Phía Nam giáp thửa số 09, tờ bản đồ số 05 người nhận khoán bà Vũ Thị H1; Phía Đông giáp thổ cư thôn Liên Cơ, người nhận khoán ông Nguyễn Xuân T1; Phía Tây giáp thửa số 7b, tờ bản đồ số 03, người nhận khoán: ông Nguyễn Xuân T1.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều của hợp đồng khoán gọn số 1439/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011; hợp đồng 1484/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 và hợp đồng 1496/2014/HĐ-GK ngày 19/6/2014 và các văn bản quản lý có liên quan. Đề nghị Tòa án buộc ông di dời toàn bộ cây trồng xen mà Công ty không cho phép ông trồng ra khỏi vườn cây trước khi trả đất, vườn cây cho Công ty.

- Căn cứ điểm c khoản 2 Điều 3 của các hợp đồng giao khoán số: 1349, 1484/2011; 1496/2014. Buộc ông Nguyễn Cao C phải trả cho công ty cổ phần cà phê T là: 34.700 kg cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ (2018 - 2019; 2019 - 2020; 2020 - 2021; 2021 - 2022; 2022 - 2023; 2023 - 2024) của 03 hợp đồng giao khoán với Công ty.

Chất lượng cà phê: Tỷ lệ cà phê quả chín: $\geq 85\%$; Tỷ lệ cà phê quả vàng: $\leq 12\%$; Tỷ lệ cà phê quả xanh: $\leq 3\%$; Tỷ lệ tạp chất: $\leq 0,5\%$ và quy ra cà phê nhân xô là: 7.630,77 kg. Giá trị tạm tính tương ứng là: $34.700 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 513.560.000 \text{ đồng}$., cụ thể như sau:

Đối với hợp đồng số 1439/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: Niên vụ 2018 - 2019 là $2.466 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 36.496.800 \text{ đồng}$; Niên vụ 2019-2020 là $2.466 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 36.496.800 \text{ đồng}$; Niên vụ 2020-2021 là $2.466 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 36.496.800 \text{ đồng}$; Niên vụ 2021 - 2022 là $2.466 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 36.496.800 \text{ đồng}$; Niên vụ 2022 - 2023 là $1.474 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 21.815.200 \text{ đồng}$; Niên vụ 2023 -2024 là $1.474 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 21.815.200 \text{ đồng}$.

Đối với hợp đồng số 1484/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: Niên vụ 2018 - 2019 là $1.196 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 17.700.800 \text{ đồng}$; Niên vụ 2019-2020 là $1.196 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 17.700.800 \text{ đồng}$; Niên vụ 2020 - 2021 là $1.196 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 17.700.800 \text{ đồng}$; Niên vụ 2021 - 2022 là $1.196 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 17.700.800 \text{ đồng}$;

Niên vụ 2022 - 2023 là $1.196 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 17.700.800 \text{ đồng}$; Niên vụ 2023 - 2024 là $1.196 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 17.700.800 \text{ đồng}$

Đối với hợp đồng số 1496/2014/HĐ-GK ngày 19/06/2014: Niên vụ 2018 - 2019 là $2.452 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 36.289.600 \text{ đồng}$; Niên vụ 2019-2020 là $2.452 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 36.289.600 \text{ đồng}$; Niên vụ 2020 - 2021 là $2.452 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 36.289.600 \text{ đồng}$; Niên vụ 2021 - 2022 là $2.452 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 36.289.600 \text{ đồng}$; Niên vụ 2022 - 2023 là $2.452 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 36.289.600 \text{ đồng}$; Niên vụ 2023-2024 là $2.452 \text{ kg} \times 14.800 \text{ đ/kg} = 36.289.600 \text{ đồng}$.

- Buộc ông Nguyễn Cao C phải nộp tiền truy thu tiền thuê đất về công ty Phần 49% từ năm 2006 - 2010; từ năm 2015 – 2017 và tiền thuê đất từ 2018 - 2023 để công ty nộp cho cục thuế tỉnh Đắk Lắk là 20.923.373 đồng. Cụ thể như sau:

Đối với hợp đồng số 1439/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: Truy thu tiền thuê đất 2006 - 2010 là: 603.758 đồng; Truy thu tiền thuê đất 2015 - 2017 là: 2.405.902 đồng; Tiền thuê đất năm 2018 là: 1.035.216 đồng; Tiền thuê đất năm 2019 là: 1.033.889 đồng; Tiền thuê đất năm 2020 là: 1.032.670 đồng; Tiền thuê đất năm 2021 là: 1.032.670 đồng; Tiền thuê đất năm 2022 là: 617.332 đồng; Tiền thuê đất năm 2023 là: 617.332 đồng.

Đối với hợp đồng số 1484/2014/HĐ-GK ngày 27/8/2011: Truy thu tiền thuê đất 2006 - 2010 là: 223.611 đồng; Truy thu tiền thuê đất 2015 - 2017 là: 1.146.228 đồng; Tiền thuê đất năm 2018 là: 479.257 đồng; Tiền thuê đất năm 2019 là: 478.643 đồng; Tiền thuê đất năm 2020 là: 478.079 đồng; Tiền thuê đất năm 2021 là: 478.079 đồng; Tiền thuê đất năm 2022 là: 478.079 đồng; Tiền thuê đất năm 2023 là: 478.079 đồng.

Đối với hợp đồng số 1496/2011/HĐ-GK ngày 19/06/2014: Truy thu tiền thuê đất 2006 - 2010 là: 0 đồng; Truy thu tiền thuê đất 2015- 2017 là: 2.350.009 đồng; Tiền thuê đất năm 2018 là: 982.578 đồng; Tiền thuê đất năm 2019 là: 981.318 đồng; Tiền thuê đất năm 2020 là: 980.161 đồng; Tiền thuê đất năm 2021 là: 980.161 đồng; Tiền thuê đất năm 2022 là: 980.161 đồng; Tiền thuê đất năm 2023 là: 980.161 đồng.

- Căn cứ khoản 1 Điều 6 Hợp đồng giao khoán số 1439/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011. Buộc Ông Nguyễn Cao C đền bù thiệt hại do hành vi chặt phá, chiếm đoạt cây muồng đen để che bóng, chắn gió cho vườn cây là 58 cây trồng năm 1990.

2. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Cao C và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty. Ông C chỉ ký hợp đồng với Công ty TNHH MTV cà phê T, không ký hợp đồng với Công ty cổ phần cà phê T nên Công ty cổ phần cà phê T không có quyền khởi kiện. Cây muồng đen trồng năm 1990 là do ông C tự trồng, hàng năm cây chết và gãy đổ nên ông C có trồng thêm. Hiện nay thanh tra Chính phủ đang thanh tra toàn diện Công ty cổ phần

cà phê T nên đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án chờ kết quả giải quyết của Thanh tra Chính phủ. Khi nào có kết quả trả lời bằng văn bản của Thanh tra Chính phủ thì tôi mới đồng ý cho thẩm định vườn cây để giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 388, 390, 392, khoản 1, 3, 7, 8 Điều 409, 412, 414, 501, 502, 503, 506 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 7, 8, 9, 10, 12 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Áp dụng Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13 tháng 11 năm 2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn; Áp dụng Luật đất đai năm 2003; Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14.

Tuyên xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T.*

- Buộc Ông Nguyễn Cao C phải trả cho công ty Cổ phần cà phê T 34.700 kg (Ba mươi tư nghìn bảy trăm kilogam) cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ 2018 - 2019; 2019 - 2020; 2020 - 2021; 2021 - 2022; 2022 - 2023; 2023 - 2024.

- Buộc ông Nguyễn Cao C phải nộp tiền truy thu tiền thuê đất từ năm 2006 - 2010; từ năm 2015 – 2017 và tiền thuê đất từ năm 2018 - 2023 cho Công ty Cổ phần cà phê T, phần 49% là 20.923.373 đồng (Hai mươi triệu chín trăm hai mươi ba ngàn ba trăm bảy mươi ba đồng).

- Buộc ông Nguyễn Cao C phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê T 70% giá trị 58 cây muồng đen, trồng năm 1990 bị cắt hạ là: 103.552.680 đồng (Một trăm lẻ ba triệu năm trăm năm hai ngàn sáu trăm tám mươi đồng).

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1496/2014/HĐ-GK ngày 19/6/2014 giữa ông Nguyễn Cao C với Công ty TNHH MTV cà phê T (Nay là Công ty Cổ phần cà phê T). Buộc ông Nguyễn Cao C trả lại cho Công ty cổ phần cà phê T diện tích đất diện tích 9.800 m², diện tích bờ lô 1.423 m², thửa đất số 08; TĐĐ số 03 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường lô + thửa số 9a, TĐĐ 5, người nhận khoán ông Nguyễn Văn Hải; Phía Tây giáp thửa số 7b, TĐĐ 3, người nhận khoán ông Nguyễn Xuân T1; Phía Nam giáp thửa số 9, TĐĐ 5,

người nhận khoán bà Vũ Thị H1; Phía Bắc giáp thửa 99, TĐĐ 3, đất liền kết ông Nguyễn Hữu B và tài sản trên đất bao gồm: 600 cây Cà phê Vối trồng năm 1994.

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1484/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa ông Nguyễn Cao C với Công ty TNHH MTV cà phê T (Nay là Công ty Cổ phần cà phê T). Buộc ông Nguyễn Cao C trả lại cho Công ty cổ phần cà phê T diện tích đất diện tích 4.780 m², diện tích bờ lô 694m², thửa đất số 7a; TĐĐ 03 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa số 7b, TĐĐ 3, người nhận khoán ông Nguyễn Xuân T1; Phía Tây giáp thửa số 151, TĐĐ 68, người nhận khoán ông Trần Văn Tài; Phía Nam giáp thửa số 8, TĐĐ 5, người nhận khoán bà Bùi Thị K; Phía Bắc giáp thửa 100, TĐĐ 3, người nhận liền kết bà Đinh Thị X và tài sản trên đất bao gồm: 300 cây Cà phê Vối trồng năm 1994.

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1439/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa ông Nguyễn Cao C với Công ty TNHH MTV cà phê T (Nay là Công ty Cổ phần cà phê T). Buộc ông Nguyễn Cao C trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T diện tích đất diện tích 6.172,3 m², bao gồm hai mảnh:

+ Mảnh 1, diện tích 1.500 m², tứ cận: Phía Đông giáp đường tránh đông; Phía Tây giáp đường lô + thửa số 145, TĐĐ 68, người nhận khoán ông Phan Đức H; Phía Nam giáp đường lô + thửa số 165, TĐĐ 68, người nhận khoán bà Phan Thị L; Phía Bắc giáp đường lô + thửa 117, TĐĐ 68, người nhận khoán bà Hoàng Thị Thu T.

+ Mảnh 2, diện tích Diện tích 4.672,3m², thuộc thửa đất số 02; TĐĐ 05 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997, tứ cận: Phía Đông giáp đường lô + thửa số 137, TĐĐ 68, người nhận khoán ông Nguyễn Quang T; Phía Tây giáp đường tránh đông; Phía Nam giáp đường lô + thửa số 165, TĐĐ 68, người nhận khoán bà Phan Thị L; Phía Bắc giáp đường tránh đông và tài sản trên đất bao gồm: 100 cây Cà phê Vối trồng năm 1990.

- Buộc ông Nguyễn Cao C phải tự di dời, tháo dỡ, nhổ bỏ tài sản trên đất trước khi trả lại đất cho Công ty Cổ phần cà phê T, cụ thể:

Tài sản trên diện tích 9.800 m², diện tích bờ lô 1.423 m², thửa đất số 08, TĐĐ số 03 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, bao gồm: 27 cây Tiêu trồng năm 2018 trên trụ sống; 05 cây Mít ghép; 80 cây sầu riêng, trong đó 50 cây trồng năm 2018, 30 cây trồng năm 2020; 40 cây Mac ca trồng năm 2022; 02 Cây Bơ trồng năm 2018; 01 cây Vú sữa trồng năm 2023; 10 cây Vải trồng năm 2022; 28 cây Dừa lùn trồng năm 2022; 400m lưới B40 dài 1,6m; 01 Giếng đào sâu 20m; 120 trụ bê tông cao 1,5m.

Tài sản trên diện tích 4.780 m², diện tích bờ lô 694m², thửa đất số 7a, TĐĐ 03 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, bao gồm: 53 cây Tiêu trồng năm 2018 trên trụ sống; 02 cây Mít ghép trồng năm 2018; 40 cây Sầu riêng trồng năm 2018; 20 cây Mac ca trồng năm 2022; 02 cây Bơ trồng năm 2018; 01 cây Xoài trồng năm 2018; 200m lưới B40 dài 1,6m; 01 Giếng đào sâu 20m; 60 trụ bê tông cao 1,5m.

Tài sản trên diện tích 6.172,3 m², thửa đất số 02, TĐĐ 05 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, chia làm hai mảnh:

+ Mảnh 1 diện tích 1.500 m², bao gồm: 200 cây Tiêu trồng trên trụ bê tông; 03 cây Mít ghép trồng năm 2019; 15 cây Sầu riêng ghép, trong đó có 05 cây trồng năm 2018; 10 cây trồng năm 2022; 25 cây Macca trồng năm 2023; 30 cây Gòn trồng năm 2024; 150m lưới B40 dài 1,6m; 100m ống nhựa phi 60; 05 van tưới.

+ Mảnh 2 diện tích diện tích 4.672,3m², bao gồm: 150 cây Tiêu trồng trên trụ bê tông; 07 cây Mít ghép trồng năm 2019; 63 cây Sầu riêng ghép, trong đó có 25 cây trồng năm 2018; 33 cây trồng năm 2022, 05 cây trồng năm 2024; 100 cây Macca trồng năm 2023; 59 cây Gòn trồng năm 2024; 250m lưới B40 dài 1,6m; 150m ống nhựa phi 60; 12 van tưới; 30 Trụ bê tông cao 1,6m.

- Buộc Công ty Cổ phần cà phê T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Cao C 49% giá trị vườn cây cà phê là 94.021.322 đồng (Chín mươi tư triệu không trăm hai mươi một ngàn ba trăm hai mươi hai 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê T về việc buộc ông Nguyễn Cao C trả lại 4.152,7m² đất nhận khoán thuộc thửa đất số 02; TĐĐ 05 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Cao C phải bồi thường cho Công ty cổ phần cà phê T 30% giá trị của 58 cây muồng đen trồng năm 1990 bị cắt hạ.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Cao C phải chịu 4.800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn Công ty cổ phần cà phê T được nhận lại số tiền 4.800.000 đồng (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng) sau khi thu được của ông Nguyễn Cao C.

5. Về án phí:

- Bị đơn ông Nguyễn Cao C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 43.814.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

- Công ty Cổ phần cà phê T phải chịu 4.701.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 15.622.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm mà Công ty đã nộp theo các biên lai thu số AA/2022/003602 ngày 04/12/2023; AA/2023/0005960 ngày 26/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Công ty Cổ phần cà phê T được nhận lại 10.921.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/10/2024, ông Nguyễn Cao C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ý kiến như trình bày trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và quan điểm trình bày không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao C đã nộp trong thời hạn luật định.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao C, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao C đã được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu 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] Về nội dung:

[2.1] Về tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn:

Xét thấy, việc chuyển đổi từ mô hình Công ty TNHH MTV cà phê T sang Công ty Cổ phần cà phê T đã được thực hiện theo trình tự quy định của pháp luật được Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch đầu tư cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 09/10/2019, hiện nay chưa bị cơ quan có thẩm quyền nào hủy bỏ tư cách pháp nhân. Mặt khác, căn cứ khoản 4

Điều 202 Luật doanh nghiệp năm 2020 quy định “*Công ty chuyển đổi đương nhiên kế thừa toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ, gồm cả nợ thuế, hợp đồng lao động và nghĩa vụ khác của công ty được chuyển đổi*”. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý, giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T và xác định người đại diện theo pháp luật của Công ty ông Đỗ Hoàng Phúc - Chủ tịch hội đồng quản trị là người đại diện của Công ty tham gia tố tụng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về sản lượng cà phê quả tươi còn phải đóng cho Công ty:

Tại điểm c khoản 2 Điều 3 của các Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê có nội dung: “*Nghĩa vụ của bên B (ông C) thực hiện nộp sản lượng cho bên A theo quy định...*” và theo quy định tại khoản 5 Điều 6 của hợp đồng có nội dung: “*Trong quá trình thực hiện hợp đồng bên B không hoàn thành chỉ tiêu giao nộp sản phẩm cà phê theo định mức hàng năm thì bên A có quyền áp dụng biện pháp cần thiết để thu hồi nợ và đơn phương chấm dứt hợp đồng giao khoán...*”. Xét các niên vụ 2018 – 2019; 2019 – 2020; 2020 - 2021; 2021 – 2022; 2022 – 2023; 2023 – 2024, ông C không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp sản lượng cho Công ty là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận khoán. Do đó, ông C phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết là phải nộp sản lượng còn nợ của 6 niên vụ cho Công ty Cổ phần cà phê T là 34.700 kg cà phê quả tươi là có căn cứ.

[2.3] Về tiền thuê đất: Tại điểm g khoản 2 Điều 3 của các hợp đồng khoán gọn đã quy định về nghĩa vụ của ông Nguyễn Cao C: “*Nộp tiền thuê đất, thuế đất nông nghiệp cho nhà nước (nếu có), theo tỷ lệ 51-49%, phần bên B (49%) nộp vào tháng 11 trong năm thông qua bên A*”. Tuy nhiên, từ năm 2006 đến năm 2010 ông C chưa nộp tiền thuê đất cho Công ty đối với lô đất nhận khoán để Công ty thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất vào Ngân sách nhà nước theo quy định.

Tại Thông báo số 43/CT-THNVDT ngày 08/01/2018 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk về việc truy thu tiền thuê đất đã miễn sai đối tượng theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước thì từ năm 2003 – 2010 (05 năm) tiền thuê đất được tính 1.042.067 đ/ha; Thông báo số 802/TB-CT ngày 24/4/2018 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk; Thông báo số 984/TB-CT ngày 07/5/2019 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thì năm 2015 tiền thuê đất được tính 699.849 đ/ha, từ năm 2016 đến năm 2017 tiền thuê đất được tính 1.786.408 đ/ha/năm, từ năm 2018 đến năm 2019 tiền thuê đất được tính 1.786.748 đ/ha/năm; Thông báo số 695/TB-CT ngày 23/3/2020 tiền thuê đất được tính 1.785.408 đ/ha; Thông báo số 1252/TB-CT ngày 29/4/2021 tiền thuê đất được tính 1.785.408 đ/ha; Thông báo số 1123/TB-CT ngày 29/4/2022 tiền thuê đất được tính 1.785.408 đ/ha; Thông báo số 2447/TB-CT ngày 28/4/2023 tiền thuê đất được tính 1.785.408 đ/ha. Như vậy, căn cứ vào diện tích đất nhận khoán, diện tích đất

bờ lô và các Thông báo thuế thì ông C phải có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất theo quy định như Bản án sơ thẩm đã tuyên là 20.923.373 đồng là phù hợp.

[2.4] Đối với các cây muồng đen bị chặt hạ:

Tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê quy định về điều khoản cam kết chung thì: *“Công ty thống nhất quản lý cây muồng đen hiện có trên lô cà phê giao khoán, nếu vì lý do quá dày rợp, già cỗi phải cắt tỉa hoặc khi vườn cây thanh lý thì công ty sẽ tổ chức kiểm kê, lập thủ tục bán theo phương thức đấu thầu...”*.

Theo khoản 1 Điều 6 của hợp đồng và tại mục 7.2.1.2 của Phương án khoán gọn vườn cây cà phê quy định: *“Đối với cây muồng đen trồng trên lô cà phê từ năm 1992 trở về trước, khi cắt tỉa hoặc thanh lý thì phân chia theo tỷ lệ 70%-30%”* của 58 cây muồng đen. Như vậy, việc ông C tự ý chặt hạ đối với cây muồng đen trên diện tích đất nhận khoán là vi phạm hợp đồng đã ký kết nên Công ty yêu cầu ông C phải bồi thường 103.552.680 đồng là có cơ sở.

[2.5] Đối với Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 1439/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011; Hợp đồng số 1484/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011; Hợp đồng số 1496/2014/HĐ-GK ngày 19/6/2014 giữa ông Nguyễn Cao C với Công ty TNHH MTV cà phê T:

Tại điểm f khoản 1 Điều 2 của các Hợp đồng quy định về quyền và nghĩa vụ của bên A (Công ty TNHH MTV cà phê T) thì bên A có quyền: *“Hủy bỏ hợp đồng giao khoán, thu hồi diện tích giao khoán khi bên nhận khoán vi phạm hợp đồng...”*. Và tại khoản 5 Điều 6 của Hợp đồng quy định về điều khoản cam kết chung có nêu: *“Trong quá trình thực hiện hợp đồng bên B không hoàn thành chỉ tiêu giao nộp sản phẩm cà phê theo định mức hàng năm, thì bên A có quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ và đơn phương chấm dứt hợp đồng giao khoán, thu hồi vườn cây cà phê giao khoán, tiến hành giao cho người khác hợp đồng”*.

Như vậy, việc ông C không đóng sản lượng cho Công ty; không nộp tiền thuê đất phần 49% là vi phạm hợp đồng khoán gọn đã ký kết. Đồng thời, theo Hợp đồng khoán gọn số 1484/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thời hạn giao khoán là 10 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng; Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 1439/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thời hạn giao khoán là 06 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng, gia hạn đến niên vụ 2012 – 2023; Hợp đồng số 1496/2014/HĐ-GK ngày 19/6/2014, thời hạn giao khoán là 07 năm tính từ ngày ký kết hợp đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng ông C không tiếp tục ký kết hợp đồng giao khoán mà chiếm dụng vườn cây nên Công ty Cổ phần cà phê T yêu cầu chấm dứt các hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê là đúng với quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, nhận thấy:

Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Nguyễn Cao C phải trả cho Công ty sản lượng 34.700kg cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ, buộc ông C phải nộp tiền thuê đất cho Công ty phần 49% với số tiền là 20.923.373 đồng, buộc ông C phải bồi thường 103.552.680 đồng cây muồng đen đã chặt hạ và chấm dứt các hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê, buộc ông C phải trả lại các diện tích giao khoán và giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật. Do đó, xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao C là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm là phù hợp.

Tuy nhiên, theo Kết luận thanh tra số 13/TB-TTr ngày 06/3/2025 của Thanh tra tỉnh Đắk Lắk tại mục 2.V của Kết luận thanh tra về phần một số nội dung kiến nghị của các hộ ký hợp đồng liên kết và khoán gọn thì yêu cầu đối với các hộ dân nhận khoán có nội dung: “Phối hợp cùng Công ty bàn bạc để thống nhất giải quyết các vướng mắc cũng như các nội dung quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên còn thiếu hoặc chưa rõ ràng trong hợp đồng trên tinh thần hợp tác, cùng có lợi, phù hợp với thực tế và tuân thủ theo quy định của pháp luật”. Như vậy, mặc dù các hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê giữa ông Nguyễn Cao C với Công ty Cổ phần cà phê T đã hết hạn và chấm dứt các hợp đồng khoán gọn vườn cây nhưng nếu sau này ông C và Công ty thống nhất, giải quyết được các vướng mắc trên tinh thần hợp tác, cùng có lợi, phù hợp với thực tế và tuân thủ theo quy định của pháp luật thì các bên vẫn có thể tiếp tục ký kết lại hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Cao C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao C, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T.

[1.1]. Buộc Ông Nguyễn Cao C phải trả cho công ty Cổ phần cà phê T 34.700 kg (Ba mươi tư nghìn bảy trăm kilôgam) cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ 2018 - 2019; 2019 - 2020; 2020 - 2021; 2021 - 2022; 2022 - 2023; 2023 - 2024.

[1.2]. Buộc ông Nguyễn Cao C phải nộp tiền truy thu tiền thuê đất từ năm 2006 - 2010; từ năm 2015 – 2017 và tiền thuê đất từ năm 2018 - 2023 cho Công ty Cổ phần cà phê T, phần 49% là 20.923.373 đồng (Hai mươi triệu chín trăm hai mươi ba ngàn ba trăm bảy mươi ba đồng).

[1.3]. Buộc ông Nguyễn Cao C phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê T 70% giá trị 58 cây muồng đen, trồng năm 1990 bị cắt hạ là: 103.552.680 đồng (Một trăm lẻ ba triệu năm trăm năm mươi hai ngàn sáu trăm tám mươi đồng).

[1.4]. - Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1496/2014/HĐ-GK ngày 19/6/2014 giữa ông Nguyễn Cao C với Công ty TNHH MTV cà phê T (Nay là Công ty Cổ phần cà phê T). Buộc ông Nguyễn Cao C trả lại cho Công ty cổ phần cà phê T diện tích đất diện tích 9.800 m², diện tích bờ lô 1.423 m², thửa đất số 08; TBĐ số 03 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường lô + thửa số 9a, TBĐ 5, người nhận khoán ông Nguyễn Văn Hải; Phía Tây giáp thửa số 7b, TBĐ 3, người nhận khoán ông Nguyễn Xuân T1; Phía Nam giáp thửa số 9, TBĐ 5, người nhận khoán bà Vũ Thị H1; Phía Bắc giáp thửa 99, TBĐ 3, đất liên kết ông Nguyễn Hữu B và tài sản trên đất bao gồm: 600 cây Cà phê Vối trồng năm 1994.

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1484/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa ông Nguyễn Cao C với Công ty TNHH MTV cà phê T (Nay là Công ty cổ phần cà phê T). Buộc ông Nguyễn Cao C trả lại cho Công ty cổ phần cà phê T diện tích đất diện tích 4.780 m², diện tích bờ lô 694m², thửa đất số 7a; TBĐ 03 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa số 7b, TBĐ 3, người nhận khoán ông Nguyễn Xuân T1; Phía Tây giáp thửa số 151, TBĐ 68, người nhận khoán ông Trần Văn Tài; Phía Nam giáp thửa số 8, TBĐ 5, người nhận khoán bà Bùi Thị K; Phía Bắc giáp thửa 100, TBĐ 3, người nhận liên kết bà Đinh Thị X và tài sản trên đất bao gồm: 300 cây Cà phê Vối trồng năm 1994.

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1439/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa ông Nguyễn Cao C với Công ty TNHH MTV cà phê T (Nay là Công ty cổ phần cà phê T). Buộc ông Nguyễn Cao C trả lại cho Công ty cổ phần cà phê T diện tích đất diện tích 6.172,3 m², bao gồm hai mảnh:

+ Mảnh 1, diện tích 1.500 m², tứ cận: Phía Đông giáp đường tránh đông; Phía Tây giáp đường lô + thửa số 145, TBĐ 68, người nhận khoán ông Phan Đức H; Phía Nam giáp đường lô + thửa số 165, TBĐ 68, người nhận khoán bà Phan Thị L; Phía Bắc giáp đường lô + thửa 117, TBĐ 68, người nhận khoán bà Hoàng Thị Thu T.

+ Mảnh 2, diện tích 4.672,3m², thuộc thửa đất số 02; TĐ 05 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997, tứ cận: Phía Đông giáp đường lô + thửa số 137, TĐ 68, người nhận khoán ông Nguyễn Quang T; Phía Tây giáp đường tránh đông; Phía Nam giáp đường lô + thửa số 165, TĐ 68, người nhận khoán bà Phan Thị L; Phía Bắc giáp đường tránh đông và tài sản trên đất bao gồm: 100 cây Cà phê Vối trồng năm 1990.

[1.5]. Buộc ông Nguyễn Cao C phải tự di dời, tháo dỡ, nhổ bỏ tài sản trên đất trước khi trả lại đất cho Công ty Cổ phần cà phê T, cụ thể:

- Tài sản trên diện tích 9.800 m², diện tích bờ lô 1.423 m², thửa đất số 08, TĐ số 03 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, bao gồm: 27 cây Tiêu trồng năm 2018 trên trụ sống; 05 cây Mít ghép; 80 cây sầu riêng, trong đó 50 cây trồng năm 2018, 30 cây trồng năm 2020; 40 cây Mac ca trồng năm 2022; 02 Cây Bơ trồng năm 2018; 01 cây Vú sữa trồng năm 2023; 10 cây Vải trồng năm 2022; 28 cây Dừa lùn trồng năm 2022; 400m lưới B40 dài 1,6m; 01 Giếng đào sâu 20m; 120 trụ bê tông cao 1,5m.

- Tài sản trên diện tích 4.780 m², diện tích bờ lô 694m², thửa đất số 7a, TĐ 03 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, bao gồm: 53 cây Tiêu trồng năm 2018 trên trụ sống; 02 cây Mít ghép trồng năm 2018; 40 cây Sầu riêng trồng năm 2018; 20 cây Mac ca trồng năm 2022; 02 cây Bơ trồng năm 2018; 01 cây Xoài trồng năm 2018; 200m lưới B40 dài 1,6m; 01 Giếng đào sâu 20m; 60 trụ bê tông cao 1,5m.

- Tài sản trên diện tích 6.172,3 m², thửa đất số 02, TĐ 05 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, chia làm hai mảnh:

+ Mảnh 1 diện tích 1.500 m², bao gồm: 200 cây Tiêu trồng trên trụ bê tông; 03 cây Mít ghép trồng năm 2019; 15 cây Sầu riêng ghép, trong đó có 05 cây trồng năm 2018; 10 cây trồng năm 2022; 25 cây Macca trồng năm 2023; 30 cây Gòn trồng năm 2024; 150m lưới B40 dài 1,6m; 100m ống nhựa phi 60; 05 van tưới.

+ Mảnh 2 diện tích 4.672,3m², bao gồm: 150 cây Tiêu trồng trên trụ bê tông; 07 cây Mít ghép trồng năm 2019; 63 cây Sầu riêng ghép, trong đó có 25 cây trồng năm 2018; 33 cây trồng năm 2022, 05 cây trồng năm 2024; 100 cây Macca trồng năm 2023; 59 cây Gòn trồng năm 2024; 250m lưới B40 dài 1,6m; 150m ống nhựa phi 60; 12 van tưới; 30 Trụ bê tông cao 1,6m.

[1.6]. Buộc Công ty cổ phần cà phê T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Cao C 49% giá trị vườn cây cà phê là 94.021.322 đồng (Chín mươi bốn triệu không trăm hai mươi một ngàn ba trăm hai mươi hai 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê T về việc buộc ông Nguyễn Cao C trả lại 4.152,7m² đất nhận khoán thuộc thửa đất số 02; TĐĐ 05 thuộc đội 30/4, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn C phải bồi thường cho Công ty cổ phần cà phê T 30% giá trị của 58 cây muồng đen trồng năm 1990 bị cắt hạ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Cao C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (do ông Phạm Văn H nộp thay) theo biên lai số 0006100 ngày 14/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông Nguyễn Cao C đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr

