| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 86/2022/DS-PT
Ngày 05 - 5 - 2022
V/v *Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng.
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Duy Thuấn.
Bà Đinh Thị Tuyết.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:*** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2022/TLPT-DS ngày 19/01/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 420/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2022/QĐ-PT ngày 14/3/2022, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần cà phê A; địa chỉ: Km X, Quốc lộ X, xã Y, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện pháp luật của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Huyền R, chức vụ: Tổng Giám đốc.

*Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn:*

- Ông Dương Kim N1; địa chỉ: Thôn F, xã Y, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2020); Có mặt.

- Ông Hắc Văn T; địa chỉ: Đường D, phường V, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2021); Vắng mặt.

- Bà Lê Thị Thu T1; địa chỉ: Đường D, phường V, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2021); Có mặt.

*2. Bị đơn:* Ông Bùi Ngọc H; địa chỉ: Thôn P1, xã Y, huyện P, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

*Người đại diện ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Huy H1; địa chỉ: Đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2021); Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Thanh K và ông Lê Xuân Anh P2 – Luật sư thuộc Chi nhánh Công ty TNHH M, Đoàn Luật sư thành phố M1; địa chỉ: Đường C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Cùng có mặt.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Bùi Thị N; địa chỉ: Thôn P1, xã Y, huyện P, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

*4. Người kháng cáo:* Bị đơn ông Bùi Ngọc H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê A trình bày:***

Năm 2006, ông Bùi Ngọc H ký hợp đồng giao khoán số 45/HĐCF với Công ty cà phê A (Nay là Công ty Cổ phần cà phê A) để nhận chăm sóc 2,09 ha cà phê. Thời hạn hợp đồng 10 năm, tính từ ngày 20/10/2006 đến ngày 31/01/2017 hợp đồng giao khoán hết hiệu lực. Từ năm 2017 đến năm 2019, Công ty Cổ phần cà phê A đã nhiều lần yêu cầu ông H trong trường hợp không gia hạn hợp đồng thì thực hiện thủ tục thanh lý, trả lại vườn cây cho công ty theo quy định tại hợp đồng giao khoán nhưng ông H không thực hiện.

Tháng 12/2019, thực hiện Nghị quyết số 05/2019/NQ-HĐQT ngày 20/12/2019 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần cà phê A, Công ty đã mời ông H đến làm việc để thống nhất thanh lý hợp đồng và ký hợp đồng giao khoán mới, tuy nhiên ông H không hợp tác, nên Công ty ban hành quyết định thanh lý hợp đồng, thu hồi vườn cây và tổ chức kiểm đếm để thanh toán giá trị các loại cây trồng của ông H trong diện tích đất của Công ty nhưng ông H không cho Công ty vào kiểm đếm. Do đó, Công ty tạm lấy kết quả đánh giá vườn cây năm 2018 để xác định giá trị, và yêu cầu ông H bàn giao vườn cây nhưng đến nay ông H vẫn không bàn giao vườn cây cho Công ty.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Công ty Cổ phần cà phê A làm đơn khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc ông Bùi Ngọc H phải hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê A đã giao theo Hợp đồng khoán vườn cà phê số 45/HĐCF ký ngày 20/10/2006 với diện tích 2,09 ha, thuộc thửa đất số 161a + 162, tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM279614.

- Buộc ông Bùi Ngọc H bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê A toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty trong 03 năm 04 tháng (từ ngày 01/02/2017 đến ngày 20/7/2020) và tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn VIệt Nam- Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm, với tổng số tiền là

117.902.292 đồng, trong đó gồm tiền cà phê 103.455.000 đồng, tiền lãi 14.447.292 đồng.

- Buộc ông Bùi Ngọc H phải trả tiền thuê đất Công ty A đã trả 03 năm là 12.696.737 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty đã tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đối với tiền thuê đất 12.696.737 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

- Buộc ông Bùi Ngọc H phải hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê A đã giao theo Hợp đồng khoán vườn cà phê số 45/HĐCF ký ngày 20/10/2006 với với diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 2,0613 ha, thuộc thửa đất số 161a + 162, tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăk Lắk cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần cà phê A.

- Buộc ông Bùi Ngọc H bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê A toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty từ ngày 01/02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/11/2021 và tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm:

Toàn bộ sản lượng cà phê phải nộp (Công ty đang thu đối với các hộ gia hạn hợp đồng): 2.250kg quả tươi/ha/năm x 2,06136 ha = 4.638.06 kg quả tươi. Công ty quy sản phẩm ra giá trị bằng tiền theo đơn giá chốt giá trả nợ hàng năm:

+ Năm 2017: 4.638,06 kg cà phê quả tươi x 7.765,9 đồng/kg (36.500 đồng/4.7) = 36.018.710 đồng. Tiền lãi từ ngày 23/12/2017 đến ngày 29/11/2021 = 36.018.710 đồng x 6,5%/năm x 1.437 ngày = 9.345.355 đồng.

+ Năm 2018: 4.638,06 kg cà phê quả tươi x 7.361,7 đồng/kg (34.600 đồng/4.7) = 34.144.006 đồng. Tiền lãi từ ngày 23/12/2018 đến ngày 29/11/2021 = 34.144.006 đồng x 6,7%/năm x 1.072 ngày = 6.812.109 đồng.

+ Năm 2019: 4.638,06 kg cà phê quả tươi x 6.872,3 đồng/kg (32.300 đồng/4.7) = 31.874.140 đồng. Tiền lãi từ ngày 21/12/2019 đến ngày 29/11/2021 = 31.874.140 đồng x 6,8%/năm x 709 ngày = 4.268.656 đồng.

+ Năm 2020: 4.638,06 kg cà phê quả tươi x 7.021,2 đồng/kg (33.000 đồng/4.7) = 32.564.747 đồng. Tiền lãi từ ngày 21/12/2020 đến ngày 29/11/2021 = 32.564.747 đồng x 6,8%/năm x 343 ngày =2.109.834 đồng.

Tổng giá trị ông Bùi Ngọc H phải nộp Công ty là 157.137.556 đồng, trong đó gồm tiền cà phê 134.601.603 đồng, tiền lãi: 22.535.953 đồng.

Đối với trách nhiệm bồi thường khi thu hồi vườn cây, nguyên đơn có ý kiến: Công ty có 35 cây bơ (100% của công ty) nhưng hiện chỉ còn 30 cây nên ông H phải bù cho công ty số tiền 05 cây x 2.664.000 đồng/cây = 13.320.000 đồng. Các cây còn lại và công trình xây dựng do ông H tự trồng, tự làm không có

sự cho phép của công ty nên công ty không có nghĩa vụ bồi thường. Tuy nhiên, với tinh thần thiện chí, công ty đồng ý hỗ trợ trả cho ông H toàn bộ giá trị vườn cây theo hợp đồng và giá trị cây ông H tự trồng thêm, cùng giá trị tài sản ông H tự làm trên đất theo kết quả định giá sau khi trừ đi 30% giá trị cà phê trồng năm 1978 thuộc về công ty theo hợp đồng là 34.805.715 đồng và giá trị 35 cây bơ công ty giao cho ông H là 93.240.000, tổng cộng là 1.413.108.685 đồng.

Trong trường hợp ông H đồng ý tự nguyện giao trả lại đất và vườn cây theo yêu cầu của công ty ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, công ty sẽ hỗ trợ thêm 50% giá trị cây sầu riêng hợp pháp trồng năm 2004 và 2011 (108 cây) với tổng giá trị là 388.260.000 đồng.

***Bị đơn ông Bùi Ngọc H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 20/10/2006, ông H, bà N có ký hợp đồng với Công ty Cổ phần cà phê A (Trước đây là Công ty TNHH MTV Cà phê A). Theo hợp đồng đã ký kết thì bên A khoán cho ông H, bà N (Gọi là bên B) 01 vườn cây cà phê trồng năm 1978 với tổng diện tích là 2,09 ha, thuộc đội P1. Thời hạn nhận khoán là 10 năm kể từ ngày 01/01/2007. Khi nhận khoán vườn cà phê có trồng xen canh 249 cây Sầu riêng loại Đô na và 28 cây muồng chắn gió. Sản lượng hàng năm nộp sản là 5.225kg cà phê quả tươi.

Trong thời gian nhận khoán 10 năm, ông H, bà N đã nộp đầy đủ sản lượng cho Công ty. Đến ngày 31/01/2017 thì hết hạn hợp đồng giao khoán thì Công ty có thông báo số 120, ngày 03/3/2017 về việc thanh lý hợp đồng khoán vườn cây cà phê, đình chỉ việc tưới, bỏ phân chăm sóc cây cà phê.

Đối với những vườn cây có khả năng tận thu thì làm đơn gia hạn thêm 05 năm nhưng sản lượng giao khoán chỉ giảm 10% sản lượng so với hợp đồng đã ký kết là không đảm bảo quyền lợi của gia đình ông H.

Ông H, bà N không đồng ý với chủ trương của bên A và cũng không có nhu cầu gia hạn thêm thời gian giao khoán vườn cây, bởi vì khi bên A không cho tưới, chăm sóc thì cây cà phê gần như đã chết gần hết không còn khai thác được nữa, mặt khác căn cứ khoản 2 Điều 4 hợp đồng đã ký kết thì công ty phải đánh giá lại giá trị vườn cây và chia tỷ lệ cho bên B là 70%, bên A 30% nhưng bên A không thực hiện như hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, phía ông H chưa ký kết lại hợp đồng giáo khoán với bên A.

Đối với cây sầu riêng trồng xen canh thì bên A đã bán hẳn cho bên B nên bên B được hưởng lợi 100%, hiện nay đang thời kỳ thu hoạch nhưng không thấy bên A đề cập gì trong yêu cầu khởi kiện mà chỉ tập trung vào việc thu lại vườn cây cà phê cho thấy bên A không coi trọng quyền lợi chính đáng của bên B.

Đối với tiền thuê đất của nhà nước, từ khi hết thời hạn hợp đồng giao khoán đến nay, bên A không hề có thông báo số tiền thuê đất bên B phải nộp nên bên B không có cơ sở nộp tiền thuê đất cho bên A.

Hiện nay vườn cây cà phê đã hết tuổi thọ và đã hư hỏng gần hết không còn khai thác được nữa. Mặt khác, hiện nay cây Sầu riêng đã trưởng thành đang thời kỳ thu hoạch và đã giáp tán với nhau không thể trồng xen canh thêm bất cứ cây gì trên đất mà căn cứ với thỏa thuận bên A thì hiện nay đang thuộc quyền sở hữu 100% của bên B. Nên nguyện vọng của vợ chồng ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty, vợ chồng ông H, bà N đồng ý ký lại hợp đồng giao khoán với Công ty điều kiện mức giá giao khoán là 10.000.000 đồng/ha/năm và thời gian giao khoán 20 năm để đảm bảo chu kỳ sinh trưởng kinh doanh cây sầu riêng.

Trong trường hợp thanh lý và bồi thường thì căn cứ theo thị trường bán phiên ngang vườn cây còn thời hạn giao khoán là từ 09 đến 11 tỷ đồng. Doanh thu hàng năm của 01 ha sầu riêng bình quân đạt 14 tấn/năm x 45.000.000 đồng/ha = 630.000.000 đồng/ha/năm. Ngoài ra chúng tôi không có ý kiến gì khác.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N trình bày:***

Thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Bùi Ngọc H và không bổ sung gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện P đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ, tuy nhiên nhiều lần không tiến hành định giá tài sản được đối với diện tích đất nhận khoán của ông Bùi Ngọc H và toàn bộ tài sản trên đất vì lý do: Khi Cán bộ Tòa án và Hội đồng định giá tài sản tiến hành vào diện tích đất để thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì các hộ dân tại xã Y lôi kéo, tập trung đông người, ngăn cản, chống đối không cho Cán bộ Tòa án và Hội đồng định giá tài sản thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật.

Do đó, ngày 25/3/2021, Hội đồng định giá tài sản tiến hành áp giá theo quy định hiện hành và trên cơ sở ý kiến của nguyên đơn là chấp nhận phân loại cây trồng trên đất tất cả là Loại A. Riêng đối với cây cà phê trồng năm 1978 thì nguyên đơn đồng ý phân loại là loại C và thanh lý 50% giá trị loại C, kết quả như sau:

* Đối với cây trồng trên đất:

- 353 cây cà phê Vối trồng năm 2019 loại A x 148.000đ/cây =52.385.200 đồng.

- 64 cây sầu riêng Dona trồng năm 2004 (Kinh doanh năm thứ 4 trở lên) loại A x 7.190.000đ/cây = 460.160.000 đồng.

- 44 cây sầu riêng Dona trồng năm 2011 (Kinh doanh năm thứ 4 trở lên) loại A x 7.190.000đ/cây = 316.360.000 đồng.

- 131 cây sầu riêng Dona trồng năm 2017 (Kinh doanh năm thứ 1) loại A x 2.639.000đ/cây = 345.709.000 đồng.

- 06 cây sầu riêng Dona trồng năm 2019 (chăm sóc năm thứ 3) loại A x 765.000đ/cây = 4.590.000 đồng

- 84 cây mít ghép trồng năm 2019 (Chăm sóc năm thứ 3) loại A x 354.000đ/cây = 29.736.000 đồng.

- 30 cây bơ booth trồng năm 2017 (Kinh doanh năm thứ 2) loại A x 2.339.000đ/cây = 70.170.000 đồng.

- 39 cây bơ booth trồng năm 2018 (Kinh doanh năm thứ 1) loại A x 1.140.000đ/cây = 44.460.000 đồng

- 2023 cây cà phê vối trồng năm 1978 (Trong Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Lắk không có đơn giá cây cà phê trên 30 năm tuổi). Theo đề nghị của nguyên đơn là phân loại C và đồng ý 50% giá trị loại C = 2023 cây x 114.700đ/cây x 50% = 116.019.050 đồng.

* Đối với công trình xây dựng và vật kiến trúc trên đất:

- 01 giếng khoan sâu 60 mét x 699.000đ/mét = 41.940.000 đồng.

- 01 căn nhà tạm bằng tôn, nền xi măng, diện tích 25$m^2$ x 1.312.000đ/$m^2$ = 32.800.000 đồng.

- 01 hàng rào bằng lưới B40, cao 1,5m x 42.550đ/m x 453m = 19.275.150 đồng.

- 151 trụ bê tông x 50.000đ/trụ = 7.550.000 đồng.

Tổng giá trị cây trồng và vật kiến trúc trên đất: 1.541.154.400 đồng (Một tỷ, năm trăm bốn mươi mốt triệu, một trăm năm mươi bốn ngàn, bốn trăm đồng).

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 420/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 388, 390, 392, 412, 414, 501, 503, 506, 507, 508, 510, 511 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 8, 9, 10, 12 của 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 của Nghị định số 135/2005 ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Luật Đất đai năm 2003; khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê A về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán số 45/HĐCF ngày 20/10/2006 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê A (Nay là Công ty Cổ phần cà phê A) với ông Bùi Ngọc H.

- Buộc ông Bùi Ngọc H phải trả lại toàn bộ diện tích đất, các loại cây trồng và tài sản tạo dựng trên đất đã nhận khoán theo kết quả thẩm định là 2,06136 ha, thuộc thửa đất số 161a + 162, tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM279614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần cà phê A, vị trí tứ cận của lô đất: Phía Đông giáp đường lô, phía Tây giáp lô ông R1, phía nam giáp đường đi, phía bắc giáp đường lô.

- Buộc Công ty Cổ phần cà phê A có trách nhiệm trả lại cho ông Bùi Ngọc H trị giá của cây trồng trên đất là cây cà phê, cây sầu riêng theo hợp đồng và cây trồng, tài sản tạo dựng trên đất không có trong hợp đồng với tổng trị giá 1.506.348.685 đồng (Một tỷ, năm trăm lẻ sáu triệu, ba trăm bốn mươi tám nghìn, sáu trăm tám mươi lăm đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê A về việc buộc ông Bùi Ngọc H bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê A toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty Cổ phần cà phê A trong niên vụ 2017-2019 (từ ngày 01/02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm) và tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm, với tổng số tiền bồi thường là 122.462.975 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn, chín trăm bảy mươi lăm đồng).

3. Đình chỉ một phần khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê A đối với yêu cầu buộc ông Bùi Ngọc H trả số tiền thuê đất 12.696.737 đồng. Công ty Cổ phần cà phê A được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Ngọc H phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê A số tiền 13.555.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án phí:

Ông Bùi Ngọc H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 6.123.148 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần cà phê A 3.564.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/00015844 ngày 06/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các đương sự theo quy định.

Ngày 13/12/2021, bị đơn ông Bùi Ngọc H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

***Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và bảo vệ lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:***

**Về thủ tục tố tụng**: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng giao khoán là không đúng vì theo hợp đồng giao khoán số: 45/HĐCF thì thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 20/10/2006 đến ngày 31/01/2017. Như vậy, sau ngày 31/01/2017 giữa ông H và Công ty Cổ phần cà phê A không tồn tại bất kỳ giao kết nào.

Theo đơn khởi kiện thì Công ty Cổ phần cà phê A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H trả lại quyền sử dụng 2,0613 ha đất, các loại cây trồng và tài sản trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ra thông báo để phía nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí nhưng vẫn thụ lý giải quyết là vi phạm thủ tục tố tụng.

Uỷ ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk là một trong các cổ đông của Công ty Cổ phần cà phê A và tài sản tranh chấp hiện đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk nhưng quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không đưa Uỷ ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

**Về nội dung:**

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Bùi Ngọc H trả lại diện tích đất theo kết quả thẩm định 2,0613ha, các loại cây trồng và tài sản tạo dựng trên đất cho Công ty Cổ phần cà phê A là không phù hợp với đường lối của Đảng và chính sách của Nhà nước về pháp luật đất đai.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần cà phê A do chiếm giữ trái phép đất và vườn cây niên vụ 2017-2019 và lãi suất tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm với tổng số tiền 122.462.975 đồng là không có căn cứ, bởi lẽ, Công ty ban hành Thông báo số 120-2017/TB-CTPA ngày 03/3/2017 yêu cầu người dân không chăm sóc và tưới vườn cây, dẫn đến cây cà phê đã chết hết không còn sản lượng để thu nên ông H không đồng ý bồi thường thiệt hại cho Công ty; UBND tỉnh Đắk Lắk đã xác định vườn cây cà phê phải được thanh lý nhổ bỏ từ năm 2009 nhưng Công ty không thông báo cho hộ ông H biết, mà vẫn yêu cầu hộ ông H nộp sản lượng đến cuối năm 2016 là thu lợi bất chính.

Do cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự - Hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc và giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:*

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của ông Bùi Ngọc H là không có căn cứ nên 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 Bùi Ngọc H; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 420/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của ông Bùi Ngọc H về việc không đồng ý thanh lý hợp đồng giao khoán và không đồng ý trả lại đất cùng tài sản trên đất đã nhận giao khoán cho Công ty Cổ phần cà phê A:

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng khoán vườn cà phê số 45/HĐCF ký ngày 20/10/2006 giữa Công ty Cổ phần cà phê A với ông Bùi Ngọc H, đối với vườn cây trồng trên diện tích (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ) là 2,0613 ha, thuộc thửa đất số 161a + 162, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần cà phê A, là hợp đồng song vụ có thời hạn 10 năm kể từ ngày 20/10/2006 đến ngày 31/01/2017, hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm quy định pháp luật, trong quá trình thực hiện hợp đồng cả 02 bên đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng. Khi hết thời hạn hợp đồng, Công ty đã ban hành các Thông báo số 120-2017/TB-CTPA ngày 03/3/2017, Thông báo số 133-2017/TB-CTPA ngày 25/3/2017 để tiến hành thanh lý hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê trồng năm 1978 đối với các hộ nhận giao khoán, có nội dung yêu cầu các hộ nhận khoán không đầu tư tưới nước, chăm sóc vườn cây cà phê mà phải chờ hoàn thành thủ tục thanh lý hợp đồng. Tại Thông báo số 276/TB-CTPA ngày 03/10/2017 của Công ty Cổ phần cà phê A nêu rõ nếu ông H, bà N có nhu cầu gia hạn hợp đồng thì trực tiếp làm việc với Công ty để ký kết phụ lục hợp đồng trước ngày 30/10/2017, thời gian gia hạn 05 năm, sản lượng nộp khoán giảm 10%/năm so với năm 2016. Nhưng do ông H, bà N không thỏa thuận được với Công ty về các nội dung thanh lý hợp đồng và gia hạn hợp đồng, nên đã không đồng ý ký kết phụ lục gia hạn hợp đồng, không đồng ý thanh lý hợp đồng, không bàn giao đất giao khoán lại cho Công ty, mà chiếm giữ từ đó tới nay. Vì vậy, Công ty Cổ phần cà phê A khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp

đồng giao khoán và buộc ông H phải trả lại diện tích đất đã giao khoán là phù hợp với quy định tại Điều 511 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên cần chấp nhận. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo này của ông H.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông H trả lại diện tích đất, các loại cây trồng và tài sản trên đất đã nhận khoán, nhưng không tuyên rõ các tài sản và cây trồng có trên đất gồm những tài sản cụ thể gì là gây khó khăn cho việc thi hành án, nên cấp phúc thẩm cần tuyên bổ sung cho đầy đủ.

[2] Đối với kháng cáo của ông H cho rằng Công ty Cổ phần cà phê A khởi kiện yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng đất 2,0613 ha và các loại cây trồng, tài sản trên đất nhận giao khoán thuộc thửa đất số 161a + 162, tờ bản đồ số 01, nhưng không ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu này cho nguyên đơn Công ty, mà đã thụ lý giải quyết là vi phạm thủ tục tố tụng, thì thấy: Tại đơn khởi kiện Công ty A yêu cầu ông H trả lại diện tích đất theo hợp đồng giao khoán là 2,09 ha, nhưng sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và dựa theo kết quả đo đạc kỹ thuật cho thấy diện tích đất theo hiện trạng là 2,0613 ha. Vì vậy, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Công ty A đã thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu ông H trả lại quyền sử dụng diện tích 2,0613 ha và các tài sản có trên đất giao khoán, nên cấp sơ thẩm vẫn xem xét yêu cầu khởi kiện này là đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

[3] Ông H kháng cáo cho rằng do Công ty ban hành Thông báo số 120-2017/TB-CTPA ngày 03/3/2017 yêu cầu người dân không chăm sóc và tưới vườn cây, dẫn đến cây cà phê đã chết hết không còn sản lượng để thu nên không đồng ý bồi thường thiệt hại cho Công ty; UBND tỉnh Đắk Lắk đã xác định vườn cây cà phê phải được thanh lý nhổ bỏ từ năm 2009 nhưng Công ty không thông báo cho hộ ông H biết, mà vẫn yêu cầu hộ ông H nộp sản lượng đến cuối năm 2016 là thu lợi bất chính, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Công văn số 2589/UBND-NLN ngày 11/6/2009 của UBND tỉnh Đ về việc Thanh lý vườn cây cà phê của Công ty cà phê A chỉ là chủ trương của UBND tỉnh Đắk Lắk dựa trên tờ trình, chứ Công ty chưa có Quyết định thanh lý đối với vườn cây của ông H, mà đến ngày 05/5/2020 Công ty Cổ phần cà phê A mới có Quyết định số 207/QĐ-CPPA về việc thanh lý hợp đồng, thu hồi vườn cây đối với ông H, bà N.

Khi nhận giao khoán ngày 20/10/2006, trên diện tích đất ông H, bà N nhận khoán có vườn cà phê vối trồng năm 1978 trên diện tích (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ) là 2,0613 ha và có trồng xen canh 249 cây sầu riêng trồng năm 2004. Thực tế tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm cho thấy trên diện tích đất nhận giao khoán vẫn còn các cây cà phê trồng năm 1978 và sầu riêng trồng năm 2004 đã nhận khoán của Công ty và

các cây trồng mới, gồm: 2.376 cây cà phê, trong đó có 2.023 cây trồng năm 1978 và 353 cây trồng mới năm 2019; 245 cây sầu riêng Dona, trong đó có 64 cây trồng năm 2004, 44 cây trồng năm 2011, 131 cây trồng mới năm 2017, 06 cây trồng mới năm 2019; 84 cây mít Thái trồng năm 2019; 69 cây bơ Booth, trong đó có 30 cây trồng năm 2017, 39 cây trồng năm 2018. Như vậy, từ sau khi hết hạn 10 năm hợp đồng giao khoán, kể từ ngày 01/02/2017 đến nay, ông H, bà N vẫn chăm sóc và hưởng lợi trên vườn cây nhận khoán nêu trên và chỉ nộp sản lượng đến cuối năm 2016 cho Công ty. Do đó, việc ông H chiếm giữ vườn cà phê của Công ty từ ngày hết hạn hợp đồng ngày 01/02/2017 đến nay đã gây thiệt hại trên thực tế cho Công ty, nên việc Công ty khởi kiện buộc ông H phải bồi thường thiệt hại cho Công ty là có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông H.

Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, Công ty yêu cầu bồi thường thiệt hại niên vụ 2017, 2018, 2019; nhưng tại phiên tòa sơ thẩm Công ty yêu cầu bồi thường thêm niên vụ 2020, xét thấy yêu cầu bồi thường niên vụ 2020 chưa được thụ lý giải quyết nên đã vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết mà chỉ xem xét chấp nhận yêu cầu ông H phải bồi thường thiệt hại của niên vụ 2017, 2018, 2019 với số tiền 122.462.975 đồng là phù hợp.

[4] Khi chấm dứt hợp đồng, bên nhận giao khoán là ông H, bà N phải trả lại đất và tài sản trên đất đã nhận giao khoán cho Công ty; còn Công ty có trách nhiệm thanh toán lại cho ông H, bà N giá trị tài sản tạo lập trên đất thuộc sở hữu của ông H, bà N. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần thành lập Hội đồng định giá tài sản để tiến hành định giá tài sản có trên đất giao khoán, nhưng ông H, bà N cùng các hộ dân tại xã Y, huyện P đã lôi kéo, tập trung đông người, ngăn cản, chống đối không cho Cán bộ Tòa án và Hội đồng định giá tài sản thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật. Vì vậy, ngày 25/3/2021, Hội đồng định giá tài sản tiến hành áp giá theo quy định hiện hành và trên cơ sở ý kiến của nguyên đơn là chấp nhận phân loại cây trồng trên đất tất cả là Loại A, riêng đối với cây cà phê trồng năm 1978 thì nguyên đơn đồng ý phân loại là loại C và thanh lý 50% giá trị loại C. Xét thấy, Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 13/4/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc quy định đơn giá bồi thường, hỗ trợ cây trồng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, thì không có đơn giá đối với cây cà phê hơn 30 năm tuổi, nên việc nguyên đơn Công ty tự nguyện thỏa thuận mức giá đối với 2.023 cây cà phê trồng năm 1978 là 50% giá trị loại C (114.700 đồng/cây x 50%) là có lợi cho bị đơn ông H và cần chấp nhận.

Sau khi được thông báo kết quả định giá tài sản, ông H đã làm đơn khiếu nại việc thẩm định giá của Tòa án và Hội đồng định giá. Ngày 26/4/2021 Tòa án

cấp sơ thẩm đã có Biên bản làm việc với ông H, bà N về việc có yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định và định giá lại hay không thì ông H, bà N đều xác định không yêu cầu Tòa án thẩm định, định giá lại (bút lục 166). Tại cấp phúc thẩm, ngày 22/3/2022 Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành, đồng thời lập Biên bản làm việc với bị đơn ông H về yêu cầu thẩm định và định giá lại tài sản thì phải có đơn yêu cầu và nộp chi phí tố tụng chậm nhất đến hết ngày 29/3/2022, nhưng đã quá thời hạn quy định ông H không có đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc xem xét thẩm định và định giá lại tài sản. Như vậy, ông H mặc nhiên thừa nhận kết quả thẩm định giá của Hội đồng định giá tài sản tại cấp sơ thẩm.

[5] Đối với kháng cáo của ông H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh Đắk Lắk và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng, thì thấy:

Tại Quyết định số 693/QĐ-UBND ngày 23/3/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk đã phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê A với tên gọi Công ty Cổ phần cà phê A và có đầy đủ tư cách pháp nhân kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, thực hiện chế độ hạch toán kế toán độc lập, được sử dụng con dấu riêng, được mở tài khoản tại ngân hàng theo quy định pháp luật, được tổ chức và hoạt động theo điều lệ của công ty cổ phần và Luật doanh nghiệp. Do đó, Công ty Cổ phần cà phê A có quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến yêu cầu khởi kiện của mình về hợp đồng giao khoán giữa Công ty và người dân, nên không cần đưa các cổ đông của Công ty và UBND tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng.

Đối với việc Công ty Cổ phần cà phê A thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- chi nhánh tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng thế chấp tài sản số 300718/CN/HĐTC ngày 30/7/2018, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là thiếu sót, tuy nhiên căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của Công ty và thực tế thời hạn hợp đồng giao khoán giữa ông H, bà N với Công ty đã hết, nên việc Công ty thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà N, không làm ảnh hưởng và thay đổi bản chất của vụ án. Việc Công ty thực hiện hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp QSDĐ với Ngân hàng nếu có tranh chấp thì Ngân hàng hoặc Công ty sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

[6] Cấp sơ thẩm buộc Công ty Cổ phần cà phê A trả lại giá trị vườn cây và tài sản tạo dựng trên đất cho ông H với số tiền 1.506.348.685 đồng, buộc ông H bồi thường cho Công ty thiệt hại tài sản do chiếm giữ vườn cây trái phép niên vụ 2017-2019 và lãi suất với số tiền là 122.462.975 đồng nhưng không tuyên lãi suất giai đoạn thi hành án là thiếu sót nên cấp phúc thẩm cần tuyên bổ sung cho đúng quy định của pháp luật.

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê A được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Bùi Ngọc H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm gồm: 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với khởi kiện về yêu cầu chấm dứt hợp đồng và 6.123.148 đồng tiền án phí có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, do ông H sinh năm 1957 là người cao tuổi và sau khi xét xử sơ thẩm đã có đơn xin miễn giảm tiền án phí, nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ngoài ra, số biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của Công ty Cổ phần cà phê A là 0015844 nhưng bản án sơ thẩm tuyên số biên lai là 00015844 là có sự nhầm lẫn. Vì vậy, cần điều chỉnh lại biên lai thu tiền tạm ứng án phí cho đúng.

[7.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Bùi Ngọc H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông H là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí phúc thẩm cho ông H.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Bùi Ngọc H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 420/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[8] Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Bùi Ngọc H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 420/2021/DS-ST ngày 29/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 388, 390, 392, 412, 414, 501, 503, 506, 507, 508, 510, 511 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 8, 9, 10, 12 của 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 của Nghị định số 135/2005 ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Luật Đất đai năm 2003; khoản 1, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê A về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán số 45/HĐCF ngày 20/10/2006 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê A (Nay là Công ty Cổ phần cà phê A) với ông Bùi Ngọc H.

- Buộc ông Bùi Ngọc H phải trả lại toàn bộ diện tích đất nhận khoán (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ) là 2,06136 ha, thuộc thửa đất số 161a + 162, tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM279614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần cà phê A, vị trí tứ cận của lô đất: Phía Đông giáp đường lô, phía Tây giáp lô ông R1, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đường lô; và toàn bộ tài sản có trên đất gồm: 2.376 cây cà phê, trong đó có 2.023 cây trồng năm 1978 và 353 cây trồng mới năm 2019; 245 cây sầu riêng Dona, trong đó có 64 cây trồng năm 2004, 44 cây trồng năm 2011, 131 cây trồng mới năm 2017, 06 cây trồng mới năm 2019; 84 cây mít Thái trồng năm 2019; 69 cây bơ Booth, trong đó có 30 cây trồng năm 2017 và 39 cây trồng năm 2018; 01 giếng khoan; 01 nhà tạm bằng tôn, nền xi măng, diện tích 25m$^2$; 01 hàng rào B40, cao 1,5m; 151 trụ bê tông.

- Buộc Công ty Cổ phần cà phê A có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Bùi Ngọc H giá trị của các tài sản có trên đất nêu trên là 1.506.348.685 đồng (Một tỷ, năm trăm lẻ sáu triệu, ba trăm bốn mươi tám nghìn, sáu trăm tám mươi lăm đồng).

[2.2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê A về việc buộc ông Bùi Ngọc H bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần cà phê A do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty Cổ phần cà phê A trong niên vụ 2017, 2018, 2019 và tiền lãi từ ngày 01/02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm với tổng số tiền bồi thường là 122.462.975 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn, chín trăm bảy mươi lăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Đình chỉ một phần khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê A đối với yêu cầu buộc ông Bùi Ngọc Hài trả tiền thuê đất 12.696.737 đồng. Công ty Cổ phần cà phê A được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Ngọc H phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê A số tiền 13.555.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Ngọc H.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần cà phê A 3.564.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0015844 ngày 06/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Bùi Ngọc H.

[6] Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- *TAND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Krông Pắc;*
- *Chi cục THADS huyện P;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Hằng**