

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**  
Bản án số: 91/2022/DS-PT  
Ngày 12/5/2022

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

V/v: Tranh chấp hợp đồng giao  
khoán chăm sóc vườn cà phê 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 tòa:* Ông Trần Duy Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Văn Tú; bà Đinh Thị Tuyết.

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Dương Công Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 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 422/2021/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53A/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 03 năm 2022, 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 MTV cà phê P).

Địa chỉ: Km 26, Quốc lộ 26, xã E, huyện K, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Huyền T, chức vụ: Tổng giám đốc; Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

- Ông Hắc Văn T1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 281-283 đường H, phường S, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền số 05/GUQTA2021 ngày 12 tháng 01 năm 2021); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Dương Kim N, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Thôn 19/5, xã E, huyện K, tỉnh Đắc Lắc (Theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 12 năm 2020, ngày 13 tháng 7 năm 2020); Có mặt.

- Bà Lê Thị Thu T2, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 281-283 đường H, phường S, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 9 năm 2021); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Hồ Quang P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Huy H; Địa chỉ: 85 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 12 năm 2021); Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Luật sư Lê Thanh K - thuộc Chi nhánh Công ty luật TNHH H; Vắng mặt.

- Luật sư Lê Xuân Anh P2 - thuộc Chi nhánh Công ty luật TNHH H; Có mặt.

Cùng địa chỉ: 85 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

**Người kháng cáo:** Bị đơn ông Hồ Quang P.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

***Bà Lê Thị Thu T2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê P trình bày:***

Vào ngày 20/10/2006, ông Hồ Quang P với Công ty cà phê P (sau đó thay đổi tên gọi thành Công ty TNHH MTV cà phê P, nay là Công ty Cổ phần cà phê P) có ký hợp đồng khoán vườn cây cà phê với nhau mã số 01.

Theo hợp đồng số 01/HĐCF ngày 20/10/2006 thì Công ty cà phê P (viết tắt là Công ty) đã giao khoán cho ông Hồ Quang P vườn cà phê với trồng xen sầu riêng năm 2004. Cụ thể: Bên A giao khoán cho bên B được nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: “*vườn cây cà phê với trồng 1978 với tổng diện tích 0,57 ha, sầu riêng trồng xen: 66 cây; lô số 11, thuộc đội 19/8*”. Diện tích đất Công ty giao khoán cho ông P có tứ cận: phía Đông: giáp đường lô; phía Tây: giáp đường lô; phía Nam: giáp Quốc lộ 26; phía Bắc: giáp đất lô của bà Lê Thị Thanh T3. Thời hạn nhận khoán là 10 năm kể từ ngày 01/01/2007 đến ngày 31/01/2017; Mức giao khoán hằng năm ông P phải nộp về Công ty theo thỏa thuận trong Hợp đồng giao khoán. Cụ thể: sản lượng giao khoán cà phê quả tươi là 1.425kg/năm. Ngày 31/01/2017, hợp đồng giao khoán hết hiệu lực.

Sau khi hết hạn hợp đồng thì từ năm 2017 đến năm 2019, Công ty đã nhiều lần yêu cầu ông Hồ Quang P nếu 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 P không thực hiện (thể hiện tại biên bản làm việc ngày 16/3/2017). Thực hiện Nghị quyết số 05/2019/NQ-HĐQT ngày 20/12/2019 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần cà phê P, Công ty đã mời ông P đến làm việc để thống nhất thanh lý hợp đồng và ký hợp đồng giao khoán mới tuy nhiên ông không hợp tác (thể hiện tại biên bản làm việc các ngày 21/4/2020 và 22/7/2020).

Ngày 02/10/2020, Công ty thông báo việc kiểm tra, đánh giá vườn cây để bàn giao quyền sử dụng đất đối với vườn cây cà phê tại địa chỉ vườn cây có mã lô 11 theo kế hoạch thanh lý hợp đồng, nhưng ông P không đồng ý cho Công ty thực hiện việc kiểm đếm, đánh giá vườn cây, làm cho Công ty không thực hiện đúng đủ

quyền chủ sở hữu, quyền sử dụng đối với diện tích đất và giá trị vườn cây mà Công ty đã giao khoán.

Do đó, Công ty Cổ phần cà phê P đã khởi kiện ông Hồ Quang P đến Tòa án. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các nội dung sau:

1. Buộc ông Hồ Quang P phải hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê P đã giao theo Hợp đồng khoán vườn cà phê số 01/HĐCF ký ngày 20/10/2006 với diện tích là 0,57ha, thửa đất số 101, thuộc tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018.

2. Buộc ông Hồ Quang P bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê P trong 03 năm 6 tháng (từ ngày 01/02/2017 đến ngày khởi kiện tạm tính là 30/7/2020) và tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm. Cụ thể là toàn bộ sản lượng cà phê phải nộp (theo mức Công ty đang thu đối với các hộ gia hạn hợp đồng): 2.250kg quả tươi/ha/năm x 0,57 ha x 3 năm = 3.848kg quả tươi. Quy sản phẩm ra giá trị bằng tiền theo đơn giá chốt giá trả nợ hàng năm kèm theo lãi:

+ Năm 2017: 1.283kg cà phê quả tươi x 7.765,9đồng/kg (36.500đồng/4.7kg) = 9.959.840đồng. Tiền lãi từ ngày 23/12/2017 đến ngày 30/9/2020 = 9.959.840 x 6,5%/năm x 1.012 ngày = 1.710.188đồng.

+ Năm 2018: 1.283kg cà phê quả tươi x 7.361,7đồng/kg (34.600đồng/4.7kg) = 9.441.383đồng. Tiền lãi từ ngày 23/12/2018 đến ngày 30/9/2020 = 9.441.383đồng x 6,7%/năm x 647 ngày = 1.029.688đồng.

+ Năm 2019: 1.283kg cà phê quả tươi x 6.872,3đồng/kg (32.300đồng/4.7kg) = 8.813.777đồng. Tiền lãi từ ngày 21/12/2019 đến ngày 30/7/2020 = 8.813.777đồng x 6,8%/năm x 284 ngày = 371.256đồng.

Tổng giá trị ông Hồ Quang P phải nộp cho Công ty: 34.788.878đồng (tạm tính đến ngày khởi kiện). Trong đó: Tiền thuê đất: 3.462.747đồng; Tiền cà phê: 28.215.000đồng; Tiền lãi: 3.111.131đồng.

Công ty đề nghị Tòa án giải quyết:

- Thanh lý Hợp đồng khoán vườn cà phê số 01/HĐCF ngày 20/10/2006 và buộc ông Hồ Quang P phải hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây trên diện tích đất 0,57ha thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần cà phê P.

- Buộc ông Hồ Quang P bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê P (từ ngày 01/02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 02/12/2021) và tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn cho Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm. Tổng giá trị ông Hồ Quang P phải nộp cho Công ty là 33.797.820 đồng (Ba mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn, tám trăm hai mươi đồng). Trong đó: Tiền cà phê (niên vụ

2017-2019) là: 28.214.872 đồng; Tiền lãi của số tiền cà phê (niên vụ 2017-2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm) là: 5.582.948 đồng.

Đối với kết quả định giá tài sản mà Hội đồng định giá đã xác định vào ngày 12/5/2021 thì các cây trồng trên đất có giá: 534.904.000 đồng; vật kiến trúc, tài sản gắn liền trên đất: 64.974.680 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là: 599.878.680 đồng Công ty đồng ý với việc định giá trên và không có ý kiến gì.

Công ty đồng ý hỗ trợ trả cho ông P toàn bộ giá trị vườn cây theo hợp đồng (70% giá trị cây cà phê, 100% giá trị cây sầu riêng) và tài sản không có trong hợp đồng (100% giá trị cây bơ cùng giá trị tài sản ông tự làm trên đất). Tổng giá trị ông P được nhận là 592.996.680 đồng. Cấn trừ số tiền 33.797.820 đồng đồng mà ông P phải bồi thường cho Công ty thì ông còn được nhận số tiền là 559.198.860 đồng. Trong trường hợp ông P 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 với tổng giá trị là 237.270.000 đồng.

- Đối với tiền thuê đất mà Công ty đã trả 03 năm với số tiền 3.462.747 đồng, Công ty đã làm đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền này. Công ty không yêu cầu ông Hồ Quang P phải trả tiền thuê đất và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với yêu cầu trả tiền thuê đất nữa.

**\* Bị đơn ông Hồ Quang P trình bày:** Theo hợp đồng thì Công ty đã giao khoán cho ông P vườn cây cà phê trồng năm 1978 với tổng diện tích 0,57 ha, lô số 11, vùng cà phê 1978, đơn vị 19/8. Thời hạn ông P nhận khoán là 10 năm kể từ ngày 01/01/2007 đến ngày 31/01/2017. Khi nhận khoán vườn cà phê thì ngoài 400 cây cà phê còn có 66 cây sầu riêng được trồng xen, trồng năm 2004. Sản lượng hàng năm ông nộp cho Công ty là 1.425kg cà phê quả tươi/năm. Trong thời gian nhận khoán ông P đều nộp đầy đủ sản lượng cho Công ty. Đến ngày 31/01/2017 thì hết hạn hợp đồng giao khoán và Công ty có thông báo số 120, ngày 03/3/2017 về việc thanh lý hợp đồng khoán vườn cây cà phê gửi cho ông. Trong thông báo có nội dung yêu cầu hộ nhận khoán không đầu tư tưới nước, chăm sóc mà chờ hoàn thành thủ tục thanh lý hợp đồng. Mặt khác Công ty (bên A) không cho tưới, chăm sóc thì cây cà phê gần như đã chết, không còn khai thác được nữa. 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 là 30% nhưng bên A không thực hiện như hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, ông P chưa ký kết lại hợp đồng giao khoán với bên A.

Đối với 66 cây Sầu riêng trồng xen canh thì bên A đã bán hàng cho bên B nên bên B được hưởng lại 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 việc 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 mà ông P phải nộp nên ông không có cơ sở nộp tiền thuê đất cho bên A. Do đó, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty với ông P thì ông P hoàn toàn không đồng ý. Cụ thể:

**\* Đối với yêu cầu khởi kiện “Buộc ông Hồ Quang P phải hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây theo Hợp đồng khoán vườn cà phê số 01/HĐCF**

ngày 20/10/2006 với diện tích là 0,57ha thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần cà phê P”. Yêu cầu khởi kiện này ông P không đồng ý, vì:

- Tại thời điểm hết hạn hợp đồng vào ngày 31/01/2017, ông P cho rằng nếu chiếu theo quy định của pháp luật hiện hành, cụ thể theo khoản 1 Điều 2 Nghị định 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 của Chính phủ có nêu “Khoán trắng là việc công ty nông, lâm nghiệp giao khoán đất cho hộ gia đình, cá nhân nhưng không có đầu tư, không thực hiện đúng quy định của hợp đồng giao khoán đã ký kết theo quy định của pháp luật về giao khoán đất và người nhận khoán đất tự đầu tư, tổ chức sản xuất, tiêu thụ sản phẩm và phải nộp sản phẩm hoặc tiền cho công ty”. Như vậy thực chất của quan hệ giao khoán giữa các bên là khoán trắng, khi hết hạn thì ông và những người nhận khoán khác được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Vì từ năm 2009, UBND tỉnh Đắk Lắk có chủ trương thanh lý vườn cây già cỗi. Sau đó đã thực hiện kiểm kê, đánh giá lại vườn cây. Xác định, vườn cây đã già cỗi, sản lượng không đạt năng suất, đề nghị thanh lý vườn cây. Tuy nhiên, khi đánh giá lại vườn cây xong thì Công ty P không thông báo cho các hộ dân về việc thanh lý vườn cây.

- Tại thời điểm ngày 31/01/2017, sau khi chấm dứt hợp đồng giao khoán theo thỏa thuận thì Công ty cà phê P chưa thực hiện các thủ tục đánh giá lại giá trị vườn cây đối với vườn cây cà phê để thanh lý theo thỏa thuận, quy định tại khoản 2 Điều 4 của hợp đồng số: 01/HĐCF ngày 20/10/2006. Theo thỏa thuận này, khi kết thúc hợp đồng thì người nhận khoán được nhận lại 70% giá trị vườn cây cà phê, còn lại 30% là của Công ty.

- Theo hợp đồng giao khoán số 01/HĐCF ngày 20/10/2006, thì việc giao khoán là chỉ giao khoán đối với vườn cây cà phê và mức sản lượng giao khoán là 1.425kg quả tươi/năm. Tuy nhiên, khi đề nghị gia hạn giao kết hợp đồng mới cũng đối với số cây cà phê đã già cỗi, thì Công ty lại tăng sản lượng quy thành tiền lên 26.000.000 đồng/năm.

- Phần diện tích cây cà phê thực tế không còn đúng với diện tích trên hợp đồng và sổ khoán. Nhưng hàng năm các hộ khoán vẫn phải nộp sản lượng đối với phần diện tích này. Giá trị khoản thu này Công ty P chưa xem xét, làm rõ để hoàn trả lại cho người dân.

- Năm 2009, UBND tỉnh Đắk Lắk có chủ trương thanh lý vườn cây già cỗi. Sau đó đã thực hiện kiểm kê, đánh giá lại vườn cây. Tuy nhiên, khi đánh giá lại vườn cây xong thì Công ty không thông báo cho các hộ dân về việc thanh lý vườn cây. Do đó vi phạm điều 4, khoản 1 của hợp đồng giao khoán. Thậm chí, các hộ dân hàng năm vẫn phải nộp sản lượng theo hợp đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận chưa giao những phương án thanh lý hoặc bất cứ nội dung nào về yêu cầu thanh lý vườn cây cho ông P vào năm 2009.

- Kể từ năm 2004, khi Công ty bán lại cây giống sầu riêng, thì đã bán toàn bộ cây giống, chi phí đầu tư chăm sóc còn các hộ dân hoàn toàn tự bỏ vốn ra để trồng và phát triển cây sầu riêng. Khi ký kết lại hợp đồng, Công ty ngang nhiên xây dựng mức khoán đối với cây sầu riêng. Trong khi chưa đánh giá giá trị tài sản về công

sức chăm sóc, đầu tư, giá trị vườn cây sầu riêng thuộc sở hữu của ông nhằm đưa ra mức khoán phù hợp.

- Việc Công ty cho rằng đã nhiều lần thông báo cho ông P để thực hiện thanh lý hợp đồng là không đúng. Vì sau thông báo số 120 ngày 03/3/2017 và buổi làm việc ngày 16/3/2017 thì không có bất kỳ phương án đánh giá lại vườn cây, tài sản một cách cụ thể. Công ty không thông báo bất kỳ nội dung nào ngoài nội dung làm việc mà người dân trong đó có ông yêu cầu Công ty thực hiện. Những biên bản, những thông báo mà phía Công ty cung cấp cho TAND chỉ là thông báo một phía. Không có chữ ký, ký nhận của ông P.

\* Đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông P trả tổng số tiền 33.797.820 đồng 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) và tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng N chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm. Với nội dung này thì ông P cũng không đồng ý, vì: Tại thời điểm năm 2017, khi hết hạn hợp đồng giao khoán, Công ty không thanh lý và trả cho ông P 70% giá trị vườn cây mà ra thông báo đình chỉ việc chăm sóc vườn cây do đó cây cối không còn, thì lấy cơ sở nào để thu sản lượng từ năm 2017 đến năm 2019. Tại Thông báo số 120-2017/TB-CTPA ngày 03/3/2017 về việc: Thanh lý hợp đồng vườn cây cà phê vùng P thì tại khoản 3 của Thông báo nêu: *“Đối với các vườn cây đang chờ thanh lý đề nghị hộ nhận khoán không đầu tư tưới nước, chăm sóc mà chờ hoàn thành thủ tục thanh lý hợp đồng, thực hiện theo chủ trương của Nhà nước về quản lý đất sau khi thanh lý vườn cây cà phê”*. Căn cứ theo nội dung của thông báo này, từ năm 2017 đến nay ông P không tưới cũng không chăm sóc vườn cây cà phê dẫn đến vườn cây chết, hư hại hàng năm dẫn đến không có sản lượng và lãi suất thiệt hại cũng không có. Như vậy việc yêu cầu nộp sản lượng và lãi là không có căn cứ.

***Tại bản án số 422/2021/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 165, Điều 203, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 220, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 388, 390, 392, 412, 414, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510 và 511 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 8, 9, 10 của Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn hướng dẫn một số điều của Nghị định số 135/2005 ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ; Luật đất đai 2003.

Áp dụng khoản 1, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Công ty Cổ phần cà phê P đối với ông Hồ Quang P. Cụ thể:**

**1.1** Chấm dứt hợp đồng giao khoán số 01/HĐCF ngày 20/10/2006 giữa Công ty TNHH MTV cà phê P (Nay là Công ty Cổ phần cà phê P) với ông Hồ Quang P.

- Buộc ông Hồ Quang P phải trả lại toàn bộ diện tích đất, các loại cây trồng và tài sản tạo dựng trên đất đã nhận khoán 0,57ha thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần cà phê P. Lô đất có tứ cận:

+ Phía Đông: giáp đường lô; Phía Tây: giáp đường lô; Phía Nam: giáp Quốc lộ 26; Phía Bắc: giáp đất lô của bà Lê Thị Thanh T3.

- Công ty Cổ phần cà phê P có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Quang P 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 là: 592.996.680 đồng (*Năm trăm chín mươi hai triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm tám mươi đồng*).

**1.2** Buộc ông Hồ Quang P bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê P (từ ngày 01/02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm) với tổng số tiền là 33.797.820 đồng (*Ba mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn, tám trăm hai mươi đồng*). Trong đó: tiền cà phê (niên vụ 2017-2019) là: 28.214.872 đồng; Tiền lãi của số tiền cà phê (niên vụ 2017-2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm) là: 5.582.948 đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

**2.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê P đối với số tiền thuê đất 3.462.747 đồng (*Ba triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn, bảy trăm bốn mươi bảy đồng*). Công ty Cổ phần cà phê P được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định của pháp luật.

**3.** Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hồ Quang P phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê P số tiền 7.100.000 đồng (*Bảy triệu một trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

**4.** Về án phí: Bị đơn ông Hồ Quang P phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 1.690.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng ông Hồ Quang P phải chịu 1.990.000 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần cà phê P số tiền 1.169.000 đồng (*Một triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn đồng*) tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu số AA/2019/0015920 ngày 19/8/2020.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 16/12/2021, ông Hồ Quang P kháng cáo toàn bộ bản án số 422/2021/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử vụ án trên theo hướng hủy bản án sơ thẩm để tiến hành giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Theo quy định của pháp luật và văn bản số 2589/UBND- NLN ngày 11/6/2009 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt thanh lý vườn cây cà phê năm 1978 và căn cứ kết quả xác định tài sản của doanh nghiệp trước khi cổ phần hóa thì Công ty không còn tài sản nào trên diện tích ông P canh tác. Tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 của Chính phủ và khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 112/2015/NQ-QH13 ngày 27/11/2015 của Quốc hội về tăng cường quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông, lâm trường Quốc doanh do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Đối chiếu các quy định trong việc thực hiện chủ trương, đường lối của Đảng và chính sách pháp luật về đất đai nêu trên đối với diện tích đất mà Công ty P sử dụng là không hiệu quả nên cần phải chuyển về cho địa phương quản lý và bố trí cho ông P được quản lý, sử dụng. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng dân sự và phần án phí dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần cà phê P là không có cơ sở, không đúng với quy định của pháp luật và chính sách pháp luật về đất đai.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh Đắk Lắk và Ngân hàng N Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng là bỏ lọt đương sự. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được cấp cho Công ty là không đúng vì vườn cây là của ông P; UBND tỉnh Đắk Lắk đã công nhận tài sản trên đất là của công ty mà Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh Đắk Lắk, Ngân hàng N Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng là thiếu sót, dẫn đến việc giải quyết vụ án không khách quan.

Ngày 09/5/2022, ông P có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại giá trị tài sản nhưng không được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và việc định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là không phù hợp với thực tế, bởi Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk chỉ áp đơn giá bồi thường hỗ trợ cây trồng trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Giá trị vườn cây không được đưa vào cổ phần hóa doanh nghiệp thì 70% thuộc về người dân, 30% thuộc về UBND tỉnh Đắk Lắk, Công ty không có quyền đòi lại vườn cây mà quyền thuộc về UBND tỉnh Đắk Lắk. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số 422/2021/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ý kiến tranh luận đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Về cơ bản thống nhất với ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, đồng thời

kháng định việc Công ty không đưa ra phương án cụ thể và kế hoạch thanh lý vườn cây, việc định giá vườn cây chưa được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 tại Hợp đồng giao khoán vườn cây.

Ý kiến tranh luận của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Không đồng ý với phần tranh luận của phía bị đơn, bởi diện tích cà phê trồng từ năm 1978 được chuyển khoán cho người dân từ năm 2006 nhưng vẫn thuộc 100% vốn Nhà nước. Căn cứ theo hợp đồng giao khoán vườn cây thì đến năm 2017 thanh lý xong người dân mới được hưởng 70% giá trị; cây sầu riêng từ năm 2004 đến năm 2006 vẫn là 100% vốn Nhà nước, đến năm 2006 Công ty đã chuyển vốn đầu tư cho người dân; Quá trình thực hiện hợp đồng giao khoán, phía Công ty hỗ trợ, cung cấp vật tư, chi phí đường lô và các khoản khác chứ không có việc khoán trắng. Về xác định giá trị tài sản là vườn cây, năm 2009 nhiều cây cà phê đã hết giá trị khấu hao nhưng đến nay vẫn còn giá trị nên Công ty vẫn được quyền sử dụng tài sản đó. Theo quy định tại Quyết định số 10/2020/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì giá trị vườn cây sau 30 năm chu kỳ đang kinh doanh vẫn còn 50% giá trị cây loại C. Đối với việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng, Công ty không thế chấp tài sản là vườn cây và Ngân hàng cũng không định giá bất kỳ tài sản nào của người dân. Mặt khác, hợp đồng chăm sóc cây cà phê của hộ ông Hồ Quang P đến năm 2017 đã hết hạn, Công ty đã đưa ra các phương án kinh doanh mới theo đúng quy định. Mặc dù Công ty đã tạo điều kiện cho người dân ký hợp đồng giao khoán mới với Công ty, trong đó có hộ ông P nhưng ông P vẫn không chấp hành giao lại vườn cây cũng như ký kết hợp đồng mới với Công ty. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp về hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản, nhưng không áp dụng khoản 6 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự mà áp dụng khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án là không đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Bản án buộc ông Hồ Quang P phải trả lại tài sản trên đất cho Công ty mà không tuyên cụ thể đối với tài sản trên đất, gây khó khăn cho công tác thi hành án. Mặt khác, Công ty có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng trên đất cho ông P với số tiền 592.996.680 đồng nhưng không buộc Công ty phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với mức 20.000.000 đồng + 4% số tiền vượt quá 400.000.000 đồng là vi phạm quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 422/2021/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện

Không Pắc, tỉnh Đắk Lắk về phần tuyên buộc trả lại tài sản trên đất và án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hắc Văn T1, bà Lê Thị Thu T2; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Lê Thanh K vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê P và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Hợp đồng giao khoán số 01/HĐCF ngày 20/10/2006 giữa Công ty TNHH MTV cà phê P (Nay là Công ty Cổ phần cà phê P) với ông Hồ Quang P là hợp đồng song vụ có thời hạn, khi thực hiện việc giao kết hợp đồng các bên đều hoàn toàn tự nguyện và có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật. Về nội dung cũng như hình thức của hợp đồng hai bên đã ký kết không vi phạm pháp luật nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Do đó, việc Công ty khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao khoán nói trên là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê P, xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”. Tuy nhiên, cần xác định lại quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán chăm sóc vườn cà phê và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” mới phù hợp. Do vậy, đối với kháng cáo của bị đơn ông Hồ Quang P cho rằng quan hệ tranh chấp trong vụ án này xác định không đúng pháp luật là không có căn cứ.

[2.2] Về nội dung tranh chấp hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê: Tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng số 01/HĐCF ngày 20/10/2006 có nêu “*..thời hạn hợp đồng là 10 (mười năm) kể từ ngày 01/01/2007 đến ngày 31/01/2017..*”. Sau khi kết thúc thời hạn tại hợp đồng, Công ty đã có Thông báo số 120-2017/TB-CTPA ngày 03/3/2017 gửi người nhận khoán. Sau khi nhận thông báo của Công ty thì vào ngày 16/3/2017 ông P và một số người nhận khoán cùng với Công ty đã có buổi làm việc, tuy nhiên hai bên không thống nhất về việc thanh lý hợp đồng và cũng không đồng ý ký gia hạn hợp đồng. Do không thống nhất được việc thanh lý hợp đồng, Công ty đã có các thông báo số 133-2017/TB-CTPA ngày 25/3/2017, số 220-2017/TB-CTPA ngày 03/10/2017 gửi người nhận khoán trong đó có ông Hồ Quang P. Sau đó, vào ngày 21/4/2020 và ngày 22/7/2020, ông P và Công ty cũng đã có các buổi làm việc với nhau về việc gia hạn hợp đồng hoặc thanh lý hợp đồng

nhưng ông P không đồng ý, Công ty có lập biên bản làm việc với ông P nhưng ông P cũng không ký vào các biên bản làm việc này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung, quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã ký kết và Điều 511 của Bộ luật dân sự 2005 quy định về việc trả lại tài sản thuê khoán để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố chấm dứt hợp đồng và buộc ông P phải trả lại vườn cà phê đã nhận khoán cho Công ty là có căn cứ.

[2.3] Về tài sản trên đất là vườn cây cà phê: Tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thể hiện “Sau khi hết thời gian giao khoán, hai bên thanh lý hợp đồng, đánh giá lại giá trị vườn cây hiện tại và thống nhất chia cho bên B: 70%, bên A: 30%”. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty cà phê P chấp nhận trả 70% trị giá đối với cây cà phê trong hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của Công ty đối với ông P cụ thể cây cà phê với trồng năm 1978 (loại C): 400 cây có giá trị:  $400 \text{ cây} \times 114.700 \text{ đồng/cây} \times 50\% \times 70\% = 16.058.000 \text{ đồng}$  là phù hợp, việc ông P kháng cáo cho rằng toàn bộ vườn cây cà phê thuộc quyền sở hữu của mình là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về phần yêu cầu bồi thường thiệt hại: Khi hết thời hạn hợp đồng, ông P không đồng ý thanh lý hợp đồng, cũng không đồng ý gia hạn hợp đồng mà tiếp tục quản lý, sử dụng chiếm giữ diện tích vườn cà phê nhận khoán, trong khi Công ty vẫn phải nộp thuế sử dụng đất hàng năm cho Nhà nước. Ông P cho rằng theo Thông báo số 120-2017/TB-CTPA ngày 03/3/2017 của Công ty, nếu người dân không chăm sóc và tưới thì cà phê đã chết hết không còn sản lượng để thu là không có căn cứ, vì theo Công văn số 2589/UBND-NLN ngày 11/6/2009 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thanh lý vườn cây cà phê của Công ty cà phê P thì đây mới là chủ trương của UBND tỉnh dựa trên Tờ trình số 110/TTr-SNNPTNT ngày 02/6/2009 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn chứ chưa có Quyết định thanh lý đối với vườn cây của ông P. Và kể từ ngày 11/6/2009 cho đến ngày 31/01/2017 vườn cây ông P nhận khoán vẫn chưa được thanh lý, hàng năm ông vẫn đóng sản lượng đầy đủ cho Công ty theo hợp đồng khoán. Sau khi hết hạn hợp đồng ông không đồng ý gia hạn, không bàn giao vườn cây cho Công ty để Công ty tiến hành thủ tục thanh lý. Trong quá trình làm việc tại Tòa án ông cung cấp số lượng cây cà phê nhận khoán của Công ty hiện vẫn còn 400 cây cà phê trồng từ năm 1978. Như vậy, kể từ ngày 01/02/2017 đến nay, ông P vẫn chăm sóc và hưởng lợi trên vườn cây nhận khoán nêu trên. Mặt khác, đối với một số hộ liên kề lô của ông P đã gia hạn hợp đồng thì họ vẫn đóng sản cho Công ty. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông P có nghĩa vụ bồi thường sản lượng cà phê cho Công ty theo mức sản lượng mà các hộ gia hạn hợp đồng đóng hàng năm từ niên vụ 2017 đến niên vụ 2019 là có căn cứ.

[2.5] Về kết quả thẩm định, định giá đối với tài sản trên đất: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định nhưng ông P chống đối ngăn cản không cho Tòa án thẩm định, không cho Hội đồng định giá định giá vườn cây, ông P không cung cấp chứng thư xem xét thẩm định, định giá cho Tòa án sơ thẩm để xem xét nên việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bị đơn cung cấp, các biên bản trong quá trình làm việc và số liệu tài sản tạo dựng trên đất do Công ty cung cấp vào

ngày 19/4/2021 để định giá trị giá tài sản trên vườn cây mà ông P nhận khoán của Công ty, xác định các cây trồng, tài sản (có và không có trong hợp đồng) với tổng giá trị 599.878.680 đồng là có căn cứ.

[2.6] Về việc bỏ sót người tham gia tố tụng: Bị đơn ông Hồ Quang P kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Ngân hàng N Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk tham gia tố tụng để làm rõ nội dung vụ án, nhận thấy: Công ty Cổ phần cà phê P có đầy đủ tư cách pháp nhân và có quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án. Đối với Công ty và người nhận khoán, quyền và lợi ích của các bên được điều chỉnh bởi hợp đồng khoán gọn được giao kết. Vì vậy, việc đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng là không cần thiết.

Đối với nội dung kháng cáo ông Hồ Quang P cho rằng Công ty cà phê P trước đó đã lấy tài sản của ông P để đảm bảo cho khoản vay riêng của Công ty, việc không đưa Ngân hàng N Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng là bỏ lọt đương sự, thấy rằng: Diện tích vườn cà phê mà ông P nhận khoán là 0,57ha, so với tổng diện tích 419,32 ha tại hợp đồng chế chấp tài sản giữa Công ty cà phê P với Ngân hàng N Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk là không làm ảnh hưởng đến toàn bộ hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng của các bên. Do vậy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[2.7] Đối với số tiền thuê đất: Công ty Cổ phần cà phê P đã tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất trong 03 năm là 3.462.747 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê P đối với số tiền thuê đất 3.462.747 đồng là có căn cứ.

[2.8] Tại Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông Hồ Quang P phải trả lại toàn bộ diện tích đất, các loại cây trồng và tài sản tạo dựng trên đất đã nhận khoán. Tuy nhiên, việc tuyên buộc như đã nêu trên là chưa chính xác, Bản án chưa xác định rõ ông P buộc phải trả lại cụ thể là các loại cây trồng, tài sản gì. Do đó, cần sửa một phần Bản án sơ thẩm về nội dung tuyên buộc ông P phải trả lại vườn cây cà phê nhận khoán trên diện tích đất 0,57 ha và các loại cây trồng cùng tài sản khác theo biên bản định giá tài sản ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc mới đầy đủ, phù hợp và đúng pháp luật.

Về việc ông Hồ Quang P nộp đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định và định giá lại tài sản của ông trên vườn cây cà phê nhận khoán với Công ty cà phê P. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm ông P không đề nghị thẩm định và định giá lại, khi Tòa án cấp phúc thẩm đưa vụ án ra xét xử lần thứ nhất vào ngày 14/4/2022 thì ông P vắng mặt không có lý do, đại diện theo ủy quyền của ông P có đơn xin hoãn phiên tòa. Tòa án cấp phúc thẩm đã ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 12/5/2022. Tuy nhiên đến ngày 09/5/2022, thì ông P có đơn đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại đối với tài sản của ông. Xét thấy việc đề nghị của ông P chỉ nhằm mục đích kéo dài thời gian giải quyết vụ án và gây

khó khăn cho cơ quan tố tụng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông P.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tính án phí đối với khoản tiền Công ty Cổ phần cà phê P phải thanh toán, trả lại giá trị cây trồng trên đất cho ông P nhưng không buộc Công ty phải chịu khoản án phí dân sự sơ thẩm là vi phạm Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án. Xét thấy, việc Công ty Cổ phần cà phê P khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng giao khoán chăm sóc vườn cà phê và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và Bản án sơ thẩm đã tuyên Công ty Cổ phần cà phê P có trách nhiệm trả lại cho ông P giá trị cây trồng và tài sản trên đất là 592.996.680 đồng. Đây là khoản tiền thanh toán giá trị còn lại của vườn cây sau khi hết thời hạn hợp đồng giao khoán chăm sóc. Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì việc Tòa án cấp sơ thẩm không buộc Công ty Cổ phần P chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[4] Từ những phân tích và nhận định tại mục [1], [2] nêu trên: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê P về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán vườn cà phê, buộc ông P trả lại vườn cây và bồi thường số tiền tương ứng với sản lượng từ niên vụ 2017 – 2019 là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc xác định quan hệ tranh chấp và nghĩa vụ trả nợ. Do đó, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Hồ Quang P, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 422/2021/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc về quan hệ tranh chấp và nghĩa vụ của ông Hồ Quang P theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Hồ Quang P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hồ Quang P. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 422/2021/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 388, 390, 392, 412, 414, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510 và 511 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 8, 9, 10 của Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn hướng dẫn một số điều của Nghị định số 135/2005 ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ; Luật đất đai 2003. Áp dụng khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê P đối với ông Hồ Quang P, cụ thể:

1.1 Chấm dứt hợp đồng giao khoán số 01/HĐCF ngày 20/10/2006 giữa Công ty TNHH MTV cà phê P (Nay là Công ty Cổ phần cà phê P) với ông Hồ Quang P.

- Buộc ông Hồ Quang P phải trả lại toàn bộ vườn cây cà phê nhận khoán trên diện tích đất 0,57 ha thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần cà phê P; thửa đất, vườn cây tọa lạc tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, tứ cận: Phía Đông: giáp đường lộ; phía Tây: giáp đường lộ; phía Nam: giáp Quốc lộ 26; phía Bắc: giáp lô của bà Lê Thị Thanh T3.

- Buộc ông Hồ Quang P phải trả lại toàn bộ tài sản và các loại cây trồng tạo dựng trên vườn cây cà phê nhận khoán có diện tích 0,57 ha, bao gồm:

+ 400 cây cà phê vối loại C trồng năm 1978.

+ 66 cây sầu riêng Dona loại A kinh doanh năm thứ 4.

+ 16 cây bơ booth loại A kinh doanh năm thứ 2.

+ 01 giếng đào sâu 33m, đường kính 1,1m, thành giếng xây bằng gạch trát xi măng cao 20cm và có nắp đậy bằng bê tông cốt thép.

+ 01 nhà tạm có diện tích 25m<sup>2</sup>, khung bằng sắt, vách tôn, mái tôn và nền láng xi măng.

+ Hệ thống ống nhựa Bình Minh PP phi 60 chôn dưới đất, dùng cho tưới nước bằng béc dài 266m.

+ Hàng rào tôn kẹp với lưới B40 cao 1,8m, dài 214m, 71 trụ bê tông, 55 tấm tôn (tôn lồi) đã qua sử dụng, có kích thước 2m<sup>2</sup>/tấm.

- Công ty Cổ phần cà phê P có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Quang P trị giá của cây trồng trên đất là cây cà phê, cây sầu riêng theo hợp đồng và các loại cây trồng khác cùng các tài sản trên đất với tổng trị giá là: 592.996.680 đồng (*Năm trăm chín mươi hai triệu, chín trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm tám mươi đồng*).

1.2 Buộc ông Hồ Quang P bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê P (từ ngày 01/02/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 02/12/2021) với tổng số tiền là 33.797.820 đồng (*Ba mươi ba triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn, tám trăm hai mươi đồng*). Trong đó: tiền sản phẩm cà phê (niên vụ 2017-2019) là: 28.214.872 đồng; Tiền lãi của số tiền cà phê (niên vụ 2017-2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm) là: 5.582.948 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, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê P đối với số tiền thuê đất 3.462.747 đồng (*Ba triệu, bốn trăm sáu mươi hai nghìn, bảy trăm*

*bốn mươi bảy đồng*). Công ty Cổ phần cà phê P được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Hồ Quang P phải nộp số tiền 7.100.000 đồng (*Bảy triệu một trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê P số tiền 7.100.000 đồng (*Bảy triệu một trăm nghìn đồng*) đã tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được từ ông Hồ Quang P.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Hồ Quang P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch và 1.690.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng ông Hồ Quang P phải chịu 1.990.000 đồng (*Một triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng*) án phí.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần cà phê P số tiền 1.169.000 đồng (*Một triệu, một trăm sáu mươi chín nghìn đồng*) tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu số AA/2019/0015920 ngày 19/8/2020.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Hồ Quang P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Hồ Quang P 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông P đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu số 60AA/2021/0006735 ngày 16/12/2021.

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 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, Điều 7 và Điều 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 tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ.

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

(*Đã ký*)

**Trần Duy Tuấn**