TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG PẮC** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **83**/2022/DS-ST
Ngày 27-9-2022
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
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Vũ Đình Nam

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hải, ông Ngô Văn Tuyển.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bình – Là Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 221/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 165/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 20 tháng 9 năm 2022, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần cà phê TL; địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoàng P, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Đình B, sinh năm 1957; địa chỉ: đường D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn C; địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Phạm Đình B trình bày:*

Vào ngày 25/11/2011 ông Trần Văn C có đơn xin hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên gửi Công ty TNHH một thành viên cà phê TL (Nay là Công ty Cổ phần cà phê TL).

Ngày 27/8/2011, giữa ông C và Công ty đã ký 02 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 172/2011/HĐ-GK và hợp đồng 334/2011/HĐ-GK.

Theo hợp đồng 172/2011/HĐ-GK thì ông C nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối trồng năm 1994 của Công ty có diện tích 5.000m^2, diện tích bờ lô 726m^2. Thửa đất số 84a, tờ bản đồ số 15, thuộc đội 15/1. Địa chỉ thửa đất: thuộc xã

H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nguyên giá vườn cây khi nhận khoán 20.172.436 đồng; Giá trị vườn cây còn lại 11.109.486 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, chủ hộ góp 49%. Thời hạn giao khoán là 10 năm (từ ngày ký kết hợp đồng đến niên vụ 2020 -2021).

Theo hợp đồng 334/2011/HĐ-GK thì ông C nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối trồng năm 1988 của Công ty có diện tích 9.385m^2, diện tích bờ lô 1.363m^2. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15, thuộc đội 16. Địa chỉ thửa đất: thuộc xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nguyên giá vườn cây khi nhận khoán 44.471.106đồng; Giá trị vườn cây còn lại 26.527.169 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, chủ hộ góp 49%. Thời hạn giao khoán là 04 năm, sau đó gia hạn thêm 05 năm (từ ngày ký kết hợp đồng đến niên vụ 2019 -2020).

Kể từ khi nhận khoán vườn cây đến niên vụ cà phê 2017-2018 ông 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 theo Hợp đồng. Niên vụ 2018-2019 ông không thực hiện việc giao nộp sản phẩm cho Công ty, nên Công ty đã kiện. Sau hai cấp xét xử đã buộc ông phải trả cho Công ty sản lượng là: 2.242 kilogam cà phê quy ra tiền là 15.694.000 đồng, hiện nay ông đang bị cưỡng chế thi hành án.

Tuy nhiên, từ niên vụ 2019-2020 đến niên vụ 2021-2022 (ngoài hợp đồng), ông Trần Văn 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; Mà còn ngang nhiên cắt ngọn 14 cây muồng đen trồng năm 1988 và chặt hạ 37 cây muồng đen trồng năm 1994. Ngoài ra theo thông báo của cục thuế tỉnh Đắk Lắk thì ông C còn nợ tiền thuế của 02 hợp đồng là 10.050.837đồng. Mặc dù công ty đã động viên, thông báo nhiều lần nhưng ông C vẫn cố tình chống đối, không đến Công ty để thanh lý hợp đồng, hoặc ký kết hợp đồng mới, không hợp tác với công ty. Việc làm này của ông C là vi phạm hợp đồng đối với Công ty, xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp và tài sản của công ty. Vì vậy, Công ty làm đơn khởi kiện ông Trần Văn C, đề nghị Toà án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây số 172/2011/HĐ-GK và hợp đồng số 334/2011/HĐ-GK cùng ngày 27/8/2011;

Buộc ông Trần Văn C phải trả lại toàn bộ đất, vườn cây cà phê với diện tích 5.000m^2 và diện tích bờ lô 726m^2. Thửa đất số 84a, tờ bản đồ số 15, thuộc đội 15/1. Vị trí tiếp giáp cụ thể: Phía Bắc giáp Thửa số 38 (lô nhận khoán bà Nguyễn Thị H); Phía Nam giáp Thửa số 84b (lô nhận khoán bà Bùi Thị H); Phía Đông giáp Đường nhựa vào thôn NT; Phía Tây giáp thửa số 83 (lô nhận khoán ông Nguyễn Hữu H).

Buộc ông Trần Văn C phải trả lại toàn bộ đất, vườn cây cà phê với diện tích 9.385m^2 và diện tích bờ lô 1.368m^2. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15, thuộc đội 16. Vị trí tiếp giáp cụ thể: Phía Bắc giáp Thửa số 24 (lô nhận khoán bà Nguyễn Thị T); Phía Nam giáp thửa số 26 (lô nhận khoán ông Đào Công C); Phía Đông giáp Thửa số 27b, 27a (lô nhận khoán bà Hoàng Thị H và Ông Nguyễn Văn Đ); Phía Tây giáp Thửa số 83 (lô nhận khoán ông Nguyễn Hữu H).

- Buộc ông Trần Văn C phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL là 10.479kg cà phê quả tươi còn nợ của 03 niên vụ (2019-2020; 2020-2021; 2021-2022), Giá tạm tính là 93.787.050 đồng.

- Buộc ông Trần Văn C phải nộp tiền thuê đất về công ty phần 49% là 10.050.837đồng.

- Buộc ông Trần Văn C phải bồi thường 100% giá trị 14 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt ngọn (Hợp đồng 334/2011/HĐ-GK) và 100% giá trị 37 cây muồng đen trồng năm 1994 bị chặt hạ (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK).

Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu ông C bồi thường 70% giá trị 14 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt ngọn (Hợp đồng 334/2011/HĐ-GK) và 51% giá trị 37 cây muồng đen trồng năm 1994 bị chặt hạ (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK).

Nguyên đơn xin rút 30% giá trị 14 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt ngọn (Hợp đồng 334/2011/HĐ-GK) và 49% giá trị 37 cây muồng đen trồng năm 1994 bị chặt hạ (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK).

Theo kết quả định giá thì 14 cây muồng đen trồng năm 1988 có giá là 29.983.800 đồng; 37 cây muồng đen trồng năm 1994 có giá 94.386.600 đồng.

Do đó, tại phiên tòa hôm nay Công ty Cổ phần cà phê TL yêu cầu ông C phải bồi thường 70% giá trị 14 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt ngọn là 20.988.660 đồng và bồi thường 51% giá trị 37 cây muồng đen trồng năm 1994 bị chặt hạ là 48.137.166 đồng.

- Buộc ông Trần Văn C phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL khoản nợ tiền phân bón năm 2018 là 28.030.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện này, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

** Bị đơn ông Trần Văn C:* Trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt không tham gia tố tụng nên Tòa án không ghi được lời khai.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 388, 390, 392, 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; Các Điều 7, 8, 9, 10, 12 của Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ; Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13 tháng 11 năm 2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn hướng dẫn một số điều của Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ; Luật đất đai năm 2003.

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

- Buộc ông Trần Văn C phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL 10.479kg cà phê quả tươi, quy ra giá trị bằng tiền là 109.165.846 đồng.

- Buộc ông Trần Văn C phải nộp tiền thuê đất về Công ty phần 49% là 10.050.837 đồng.

- Buộc ông Trần Văn C phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê TL 70% giá trị 14 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt ngọn là 20.988.660 đồng và bồi thường 51% giá trị 37 cây muồng đen trồng năm 1994 bị chặt hạ là 48.137.166 đồng. Tổng cộng là 69.125.826 đồng.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê TL về việc buộc ông Trần Văn C phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê TL 30% giá trị 14 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt ngọn; 49% giá trị 37 cây muồng đen trồng năm 1994 bị chặt hạ và trả tiền nợ phân bón năm 2018 là 28.030.000 đồng.

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây số 172/2011/HĐ-GK và hợp đồng số 334/2011/HĐ-GK cùng ngày 27/8/2011 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê TL và ông Trần Văn C.

Ông Trần Văn C có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán 5.000m^2 và diện tích bờ lô 726m^2. Thửa đất số 84a, tờ bản đồ số 15, thuộc đội 15/1.

Ông Trần Văn C có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán 9.385m^2 và diện tích bờ lô 1368m^2. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15, thuộc đội 16.

Ông Trần Văn C phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê TL toàn bộ tài sản là cây trồng tạo dựng trên diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 484 cây cà phê Vối, 16 cây tiêu trồng năm 2019 (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK); 1.022 cây cà phê Vối, 25 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2019, 50 cây Tiêu trồng năm 2018, 10 cây Mít ghép trồng năm 2019 (Hợp đồng 334/2011/HĐ-GK).

- Buộc ông Trần Văn C phải tháo dỡ, di dời 14 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2021; 02 sợi kẽm gai dài 50m, 06 trụ bê tông cao 1,5m (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK); 01 sợi kẽm gai dài 150m, 10 trụ bê tông (HĐ 334/2011/HĐ-GK) ra khỏi diện tích đất nhận khoán trước khi trả lại diện tích đất đã nhận khoán của Công ty Cổ phần cà phê TL.

Công ty Cổ phần cà phê TL có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây cho ông Trần Văn C số tiền 234.256.171 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì Hội đồng xét xử xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có địa chỉ tại xã H, huyện K nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Trần Văn C mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Qua xem xét 02 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên ngày 27/8/2011, giữa Công ty TNHH MTV cà phê TL với hộ nhận khoán ông Trần Văn C số 172/2011/HĐ-GK và 334/2011/HĐ-GK thì thấy: Đây 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. Mặt khác, trong quá trình thực hiện hợp đồng giao khoán, ông Trần Văn C đều đã thực hiện nghĩa vụ chăm sóc vườn cây theo đúng quy định của Công ty và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao nộp sản phẩm theo Hợp đồng giao khoán vườn cây đã ký kết với Công ty kể từ khi ký kết cho đến hết niên vụ cà phê 2017-2018 và các bên không có tranh chấp gì. Do đó, xác định đây là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê TL:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Văn C phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL 10.479kg cà phê quả tươi còn nợ của 03 niên vụ (2019-2020; 2020-2021; 2021-2022), thì thấy:

Theo điểm c khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng khoán gọn đã ký thì bên B (ông C) có nghĩa vụ *"Thực hiện nộp sản lượng cho bên A theo quy định".* Quá trình giải quyết vụ án ông C không hợp tác làm việc. Căn cứ bảng kê chi tiết công nợ thể hiện từ niên vụ 2019-2020 đến niên vụ 2021-2022 ông C chưa đóng sản lượng cà phê quả tươi cho Công ty của 02 hợp đồng là 10.479kg, cụ thể: từ niên vụ 2019-2020 đến niên vụ 2021-2022 ông C chưa nộp sản lượng hàng năm của 02 hợp đồng về cho Công ty 3.493kg cà phê quả tươi/1niên vụ (1.251kg của Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK và 2.242kg của Hợp đồng 334/2011/HĐ-GK). Như vậy, việc ông C không đóng sản lượng cho Công ty đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng giao khoán đã ký kết. Do đó, HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Văn C phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL 10.479kg cà phê quả tươi còn nợ của 03 niên vụ. Giá cà phê tại thời điểm xét xử sơ thẩm là (47.400đồng/kg : 4,55kg) x 10.479kg = 109.165.846 đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Văn C phải nộp tiền thuê đất về Công ty (truy thu từ năm 2006 đến năm 2010, tiền thuê đất năm 2015 đến năm 2017) và tiền thuê đất 04 năm 2018, 2019, 2020, 2021 phần 49% là 10.050.837 đồng, thì thấy:

Tại điểm g khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê đã ký kết quy định về nghĩa vụ của bên B thì bên B có nghĩa vụ *"Nộp tiền thuê đất, thuế*

đất nông nghiệp cho nhà nước, theo tỷ lệ 51-49%, phần bên B 49% nộp vào tháng 11 trong năm thông qua bên A". Tuy nhiên, trong thời gian từ năm 2006 đến năm 2010, từ năm 2015 đến năm 2017 và 04 năm 2018, 2019, 2020, 2021 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. Theo tài liệu chứng cứ do Công ty cung cấp thì: 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 Kiểm toán Nhà nước thì từ năm 2006-2010 (05 năm) tiền thuê đất được tính 1.042.067 đồng/1ha; Thông báo số 802/TB-CT ngày 24/04/2018 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước + Thông báo số 984/TB- CT ngày 07/05/2019 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 đồng/1ha, từ năm 2016 đến 2017 tiền thuê đất được tính 1.786.739 đồng/1ha/năm, từ năm 2018 đến 2019 tiền thuê đất được tính 1.786.748 đồng/1ha/năm; Thông báo số 0695 ngày 23/3/2020 về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2020 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk thì năm 2020 tiền thuê đất được tính 1.785.408 đồng/1ha; Thông báo số 1252 ngày 29/4/2021 về tiền thuê đất theo hình thức nộp hằng năm của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk thì năm 2021 tiền thuê đất được tính 1.785.408 đồng/1ha. Như vậy, căn cứ theo các thông báo thuế nêu trên, tiền thuê đất ông C phải có nghĩa vụ nộp căn cứ vào diện tích nhận khoán và diện tích bờ lô mà ông đã nhận khoán để nộp tiền thuê đất và Công ty khởi kiện yêu cầu ông C phải nộp tiền thuê đất cho Công ty phần 49% số tiền 10.050.837 đồng, là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấp dứt hợp đồng khoán gọn vườn cây số 172/2011/HĐ-GK và 334/2011/HĐ-GK cùng ngày 27/8/2011 và trả lại vườn cây nhận khoán theo hợp đồng, thì thấy:

Tại điểm f khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê quy định về quyền và nghĩa vụ của bên A (Công ty TNHH MTV cà phê TL) 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…"*. Tại khoản 5 Điều 6 của Hợp đồng giao khoán quy định về điều khoản cam kết chung thì "*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"*. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Trần Văn C đã vi phạm hợp đồng trong việc giao nộp sản phẩm từ niên vụ 2019-2020 đến niên vụ 2021-2022, vi phạm việc trả tiền thuê đất hàng năm. Như vậy, ông C đã vi phạm Hợp đồng khoán gọn đã ký kết. Do đó, HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên chấm dứt hợp đồng khoán gọn vườn cây số 172/2011/HĐ-GK và 334/2011/HĐ-GK cùng ngày 27/8/2011 giữa Công ty TNHH MTV cà phê TL và ông Trần Văn C.

- Về giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng giao khoán:

Theo kết quả định giá tài sản: Trị giá vườn cây cà phê theo 02 hợp đồng là 242.747.140 đồng. Theo quy định tại Điều 1 của Hợp đồng được ký kết giữa các bên thì *"Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, chủ hộ góp 49%"*. Mặt khác,

trong hợp đồng hai bên không thỏa thuận về mức độ khấu hao tài sản. Như vậy, khi chấm dứt hợp đồng thì Công ty phải có nghĩa vụ trả lại phần 49% giá trị vườn cây cà phê cho ông C số tiền là 242.747.140 đồng x 49% = 118.946.099 đồng.

Ngoài ra, trên đất 22 cây Muồng đen trồng năm 1994 có giá 50.820.000 đồng (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK); 42 cây muồng đen trồng năm 1988 có giá 115.592.400 đồng và 28 cây muồng đen trồng năm 2012 có giá 3.880.800 đồng (Hợp đồng 334/2011/HĐ-GK).

Theo khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng và tại mục 7.2.1.2 của Phương án khoán gọn vườn cây cà phê thì phân chia theo tỷ lệ sau:

22 cây muồng đen trồng năm 1994 và 28 cây muồng đen trồng năm 2012 có tổng trị giá 54.700.800 được chia theo tỷ lệ: 51% của Công ty là 27.897.408 đồng, 49% của hộ nhận khoán (ông C) là 26.803.392 đồng.

42 cây muồng đen trồng năm 1988 có giá 115.592.400 đồng được chia theo tỷ lệ: 70% của Công ty là 80.914.680 đồng, 30% của hộ nhận khoán (ông C) là 34.677.720 đồng.

Như vậy, sau khi nhận lại vườn cây, Công ty phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn C trị giá vườn cây cà phê và muồng còn trên lô đất là: 118.946.099 đồng + 26.803.392 đồng + 34.677.720 đồng = 180.427.211 đồng.

- Đối với các tài sản khác trên đất do ông C tự trồng, tạo dựng, thì thấy:

+ Đối với các cây trồng khác do ông C trồng trước thời điểm Công ty có thông báo về việc giải quyết hợp đồng đã hết hạn (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK hết hạn trước tháng 12/2020; hợp đồng 334/2011/HĐ-GK hết hạn trước tháng 12/2019) gồm: 16 cây Tiêu trồng năm 2019 (HĐ 172); 25 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2019, 50 cây tiêu trồng năm 2018, 10 cây Mít ghép trồng năm 2019 (HĐ 334), theo biên bản định giá tài sản thì có giá trị là 53.828.960 đồng. Đối với các cây trồng này, mặc dù ông C tự trồng trên đất không được phía Công ty đồng ý. Tuy nhiên hàng năm, khi tiến hành kiểm tra vườn cây thì phía Công ty không lập biên bản vi phạm và cũng không có ý kiến gì đối với việc này. Vì vậy, khi ông C trả lại vườn cây nhận khoán cho Công ty thì Công ty phải trả lại toàn bộ phần giá trị các tài sản cây trồng do ông C đã đầu tư nói trên, cụ thể: 100% trị giá của các cây trồng trên là 53.828.960 đồng.

+ Đối với các cây trồng khác do ông C trồng sau thời điểm Công ty có thông báo về việc giải quyết hợp đồng số 172/2011/HĐ-GK đã hết hạn trước tháng 12/2020 gồm: 14 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2021 (HĐ 172). Đối với các cây trồng này, mặc dù Công ty đã có thông báo về việc giải quyết hợp đồng giao khoán đã hết thời hạn gửi cho ông C và theo hợp đồng khoán gọn đã ký kết (HĐ 172) thì thời hạn hợp đồng giao khoán giữa ông C và Công ty hết hạn vào cuối năm 2020. Sau khi có thông báo, ông C không thực hiện việc giải quyết hợp đồng giao khoán đã hết thời hạn mà tự ý trồng các cây trồng trên đất. Ngoài ra, ông C còn tạo dựng các vật kiến trúc trên đất trái phép đã bị Công ty lập biên bản vi phạm, vi phạm khoản 1 Điều 3 Hợp đồng gồm: 02 sợi kẽm gai dài 50m, 06 trụ bê tông cao 1,5m (HĐ 172); 01 sợi kẽm gai dài 150m, 10 trụ bê tông (HĐ 334). Tại phiên tòa, Công ty không đồng ý nhận lại những tài sản này. Do vậy, Công ty không phải hoàn trả giá trị các cây trồng

này và vật kiến trúc trên đất cho ông C, buộc ông C phải tháo dỡ, di dời các cây trồng, vật kiến trúc trên đất trên.

Như vậy, ông C phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê TL toàn bộ tài sản là cây trồng tạo dựng trên diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 484 cây cà phê Vối, 16 cây tiêu trồng năm 2019 (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK); 1.022 cây cà phê Vối, 25 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2019, 50 cây Tiêu trồng năm 2018, 10 cây Mít ghép trồng năm 2019 (Hợp đồng 334/2011/HĐ-GK).

Ông Trần Văn C phải tháo dỡ, di dời 14 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2021; 02 sợi kẽm gai dài 50m, 06 trụ bê tông cao 1,5m (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK); 01 sợi kẽm gai dài 150m, 10 trụ bê tông (HĐ 334/2011/HĐ-GK).

Công ty Cổ phần cà phê TL có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây của diện tích nhận khoán cho ông C với tổng số tiền là 234.256.171 đồng, trong đó: giá trị vườn cây cà phê và cây muồng còn trên đất là 180.427.211đồng; 100% trị giá của các cây trồng khác là 53.828.960 đồng).

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Văn C phải bồi thường thiệt hại do hành vi tự ý cắt ngọn và chặt hạ cây muồng đen, thì thấy:

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…"*. Như vậy, việc ông C tự ý cắt ngọn và chặt hạ đối với cây muồng đen trên diện tích đất nhận khoán là vi phạm hợp đồng đã ký kết. Do không làm việc được với ông C, căn cứ vào số lượng Công ty cung cấp thì có 14 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt ngọn (không có khả năng chắn gió và che bóng cho cây cà phê) của Hợp đồng 334/2011/HĐ-GK và 37 cây muồng đen trồng năm 1994 bị chặt hạ (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK). Theo kết quả định giá thì 14 cây muồng đen trồng năm 1988 có giá là 29.983.800 đồng; 37 cây muồng đen trồng năm 1994 có giá 94.386.600 đồng.

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:

14 cây muồng đen trồng năm 1988 có giá là 29.983.800 đồng được chia theo tỷ lệ: 70% của Công ty là 20.988.660 đồng, 30% của hộ nhận khoán (ông C) là 8.995.140 đồng.

37 cây muồng đen trồng năm 1994 có giá 94.386.600 đồng, được chia theo tỷ lệ: 51% của Công ty là 48.137.166 đồng, 49% của hộ nhận khoán (ông C) là 46.249.434 đồng.

Như vậy, HĐXX cần buộc ông Trần Văn C phải bồi thường cho Công ty 70% giá trị 14 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt ngọn là 20.988.660 đồng và 51% giá trị 37 cây muồng đen trồng năm 1994 bị chặt hạ là 48.137.166 đồng. Tổng cộng là 69.125.826 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê TL xin rút một phần đơn khởi kiện đối với 30% giá trị 14 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt ngọn; 49% giá trị 37 cây muồng đen trồng năm 1994 bị chặt hạ và xin rút yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc ông Trần Văn C phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL nợ tiền phân bón năm 2018 là 28.030.000 đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, đúng pháp luật nên cần chấp nhận.

[3] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn C phải chịu 8.800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê TL (đã nộp tạm ứng) được nhận lại số tiền 8.800.000 đồng trên sau khi thu được của ông Trần Văn C.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đươc chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và (109.165.846 đồng + 10.050.837 đồng + 69.125.826 đồng) = 188.342.509 đồng x 5% = 9.417.125 đồng (làm tròn: 9.417.000 đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng: 9.717.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

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 227, Điều 228, 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 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 TL.

- Buộc ông Trần Văn C phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL 10.479kg cà phê quả tươi còn nợ của 03 niên vụ (2019-2020; 2020-2021; 2021-2022), quy ra trị giá bằng tiền là 109.165.846 đồng (một trăm lẻ chín triệu, một trăm sáu mươi lăm nghìn, tám trăm bốn mươi sáu đồng).

- Buộc ông Trần Văn C phải nộp tiền thuê đất về Công ty (truy thu từ năm 2006 đến năm 2010, tiền thuê đất năm 2015 đến năm 2017) và tiền thuê đất 04 năm 2018, 2019, 2020, 2021 phần 49% là 10.050.837 đồng (mười triệu, không trăm năm mươi nghìn, tám trăm ba mươi bảy đồng).

- Buộc ông Trần Văn C phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê TL 70% giá trị 14 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt ngọn là 20.988.660 đồng và bồi thường 51% giá trị 37 cây muồng đen trồng năm 1994 bị chặt hạ là 48.137.166 đồng. Tổng cộng là 69.125.826 đồng (sáu mươi chín triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn, tám trăm hai mươi sáu đồng).

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê TL về việc buộc ông Trần Văn C phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê TL 30% giá trị 14 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt ngọn; 49% giá trị 37 cây muồng đen trồng năm 1994 bị chặt hạ và trả tiền nợ phân bón năm 2018 là 28.030.000 đồng (hai mươi tám triệu, không trăm ba mươi nghìn đồng). Nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê TL được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây số 172/2011/HĐ-GK và hợp đồng số 334/2011/HĐ-GK cùng ngày 27/8/2011 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê TL và ông Trần Văn C.

Ông Trần Văn C có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán 5.000m^2 và diện tích bờ lô 726m^2. Thửa đất số 84a, tờ bản đồ số 15, thuộc đội 15/1. Vị trí tiếp giáp cụ thể: Phía Bắc giáp thửa số 38 (lô nhận khoán bà Nguyễn Thị H); Phía Nam giáp thửa số 84b (lô nhận khoán bà Bùi Thị H); Phía Đông giáp Đường nhựa vào thôn NT; Phía Tây giáp thửa số 83 (lô nhận khoán ông Nguyễn Hữu H).

Ông Trần Văn C có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán 9.385m^2 và diện tích bờ lô 1368m^2. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 15, thuộc đội 16. Vị trí tiếp giáp cụ thể: Phía Bắc giáp Thửa số 24 (lô nhận khoán bà Nguyễn Thị T); Phía Nam giáp thửa số 26 (lô nhận khoán ông Đào Công C); Phía Đông giáp Thửa số 27b, 27a (lô nhận khoán bà Hoàng Thị H và Ông Nguyễn Văn Đ); Phía Tây giáp Thửa số 83 (lô nhận khoán ông Nguyễn Hữu H).

Ông Trần Văn C phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê TL toàn bộ tài sản là cây trồng tạo dựng trên diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 484 cây cà phê Vối, 16 cây tiêu trồng năm 2019 (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK); 1.022 cây cà phê Vối, 25 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2019, 50 cây Tiêu trồng năm 2018, 10 cây Mít ghép trồng năm 2019 (Hợp đồng 334/2011/HĐ-GK).

- Buộc ông Trần Văn C phải tháo dỡ, di dời 14 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2021; 02 sợi kẽm gai dài 50m, 06 trụ bê tông cao 1,5m (Hợp đồng 172/2011/HĐ-GK); 01 sợi kẽm gai dài 150m, 10 trụ bê tông (HĐ 334/2011/HĐ-GK) ra khỏi diện tích đất nhận khoán trước khi trả lại diện tích đất đã nhận khoán của Công ty Cổ phần cà phê TL.

Công ty Cổ phần cà phê TL có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây cho ông Trần Văn C số tiền 234.256.171 đồng (hai trăm ba mươi bốn triệu, hai trăm năm mươi sáu nghìn, một trăm bảy mươi mốt 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. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn C phải chịu 8.800.000 đồng (tám triệu, tám trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê TL (đã nộp tạm ứng) được nhận lại số tiền 8.800.000 đồng (tám triệu, tám trăm nghìn đồng) sau khi thu được của ông Trần Văn C.

3. Về án phí: Bị đơn ông Trần Văn C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 9.417.000 đồng (chín triệu, bốn trăm mười bảy nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng: 9.717.000 đồng (chín triệu, bảy trăm mười bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê TL 4.165.000 đồng (bốn triệu, một trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0016138 ngày 16/5/2022 và 1.788.000 đồng (một triệu, bảy trăm tám mươi tám nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0016387 ngày 01/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyên Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

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

(Đã ký)

Vũ Đình Nam