TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG PẮC** **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 99/2022/DS-ST Ngày 29-9-2022 V/v: Tranh chấp hợp đồng giao khoán.	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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: Bà Phan Thị Dương Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Vinh; bà Mó Măng

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nông Thị Lường, chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên toà: Ông Y Dim Kbuôr - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 297/2022/TLST-DS ngày 04/7/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng giao khoán" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 178/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2022/QĐST-DS ngày 22 tháng 9 năm 2022, giữa:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần cà phê T (trước đây là Công ty TNHH MTV cà phê T).

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoàng P, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T: Ông Phạm Đình B, sinh năm 1957. Địa chỉ: 65 Trần Nhật D, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Trọng P1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn 19/5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình B trình bày:*

Ông Lê Trọng P1 với Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) có ký với nhau 02 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê, cụ thể: vào ngày 25/8/2011, ông Lê Trọng P1 có 02 đơn xin hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên gửi Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) để nhận khoán chăm sóc 02 vườn cây cà phê vối trồng năm 1994 của Công ty có diện tích 10.210m^2 thửa đất số 17, tờ bản đồ số 21 thuộc đội 1 và diện tích 8.100m^2 thửa đất số 30, tờ bản đồ số 16, thuộc đội 16. Các diện tích đất trên đều tọa lạc tại: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trên cơ sở đơn của ông P1 thì vào ngày

27/8/2011, giữa ông Lê Trọng P1 và Công ty đã ký 02 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 352 + 1223/2011/HĐ-GK với nhau. Cụ thể:

* Đối với hợp đồng thứ nhất: Theo hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì ông Lê Trọng P1 đã nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê vối của Công ty có diện tích 10.210m^2, diện tích bờ lô 1.428m^2. Địa điểm đất giao khoán thuộc đội 1, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nội dung giao khoán được nêu rõ tại Điều 1 của hợp đồng đó là: "1. Bên A khoán gọn vườn cây cà phê cho bên B trực tiếp đầu tư, chăm sóc, bảo vệ, thu hoạch và giao nộp sản phẩm cà phê". Nguyên giá vườn cây khi nhận khoán có giá là: 53.085.511 đồng; Giá trị vườn cây còn lại: 33.457.354 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, người nhận khoán góp 49%. Thời hạn giao khoán là 10 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng đến niên vụ 2020-2021. Mức giao khoán hằng năm ông P1 phải nộp về Công ty theo thoả thuận trong Hợp đồng giao khoán. Cụ thể: từ niên vụ 2011-2012 đến niên vụ 2014-2015 nộp 3.252kg cà phê quả tươi/1 niên vụ tương ứng với 7,00 tạ cà phê nhân/ha/ 1 niên vụ; từ niên vụ 2015-2016 đến niên vụ 2017-2018 nộp 2.903kg cà phê quả tươi/ 1 niên vụ tương ứng với 6,25 tạ cà phê nhân/ha/ 1 niên vụ; từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2020-2021 nộp 2.555kg cà phê quả tươi/ 1 niên vụ tương ứng với 5,50 tạ cà phê nhân/ha/ 1 niên vụ.

Tại thời điểm ông P1 nhận khoán vườn cây của Công ty theo Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì tài sản trên đất nhận khoán có 1002 cây cà phê vối trồng năm 1994; 126 cây muồng đen trồng 1994. Trong quá trình nhận khoán và cho đến thời điểm hiện nay vẫn còn 1002 cây cà phê (trong đó: 661 cây loại A, 220 cây loại B, 121 cây loại C), đối với cây muồng đen còn 123 cây, 03 cây bị mất không rõ lý do. Quá trình nhận khoán thì năm 2018 ông P1 tự trồng thêm 65 cây tiêu.

* Đối với hợp đồng thứ hai: Theo hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì ông Lê Trọng P1 đã nhận chăm sóc vườn cà phê vối với diện tích 8.100m^2 và diện tích bờ lô 1.176m^2. Địa điểm đất giao khoán thuộc đội 16, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 16 địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nội dung giao khoán được nêu rõ tại Điều 1 của hợp đồng đó là: "1. Bên A khoán gọn vườn cây cà phê cho bên B trực tiếp đầu tư, chăm sóc, bảo vệ, thu hoạch và giao nộp sản phẩm cà phê". Nguyên giá vườn cây khi nhận khoán có giá là: 32.350.675 đồng; Giá trị vườn cây còn lại: 17.824.627 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, người nhận khoán góp 49%. Thời hạn giao khoán là 10 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng đến niên vụ 2020-2021. Mức giao khoán hằng năm ông P1 phải nộp về Công ty theo thoả thuận trong Hợp đồng giao khoán. Cụ thể: Từ niên vụ 2011-2012 đến niên vụ 2014-2015 nộp 2.580kg cà phê quả tươi/1 niên vụ tương ứng với 7,00 tạ cà phê nhân/ha/ 1 niên vụ; từ niên vụ 2015-2016 đến niên vụ 2017-2018 nộp 2.303kg cà phê quả tươi/ 1 niên vụ tương ứng với 6,25 tạ cà phê nhân/ha/ 1 niên vụ; từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2020-2021 nộp 2.027 kg cà phê quả tươi/ 1 niên vụ tương ứng với 5,50 tạ cà phê nhân/ha/ 1 niên vụ.

Tại thời điểm ông P1 nhận khoán vườn cây của Công ty theo Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì tài sản trên đất có 776 cây cà phê vối trồng năm 1994 và 102 cây muồng đen trồng 1994. Trong quá trình nhận khoán và cho đến thời điểm hiện nay vẫn còn 776 cây cà phê (trong đó: 512 cây loại A, 170 cây loại B, 94 cây loại C), đối với cây muồng đen còn 100 cây, 02 cây bị mất không rõ lý do. Quá trình nhận khoán thì năm 2018 ông P1 tự trồng thêm 70 cây tiêu.

Đối với cả hai hợp đồng mà ông P1 nhận khoán của Công ty thì kể từ khi nhận khoán cho đến niên vụ cà phê 2017-2018 ông P1 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 các Hợp đồng giao khoán mà ông đã ký với Công ty. Tuy nhiên, từ niên vụ thu hoạch cà phê 2018-2019 đến niên vụ 2021-2022, ông P1 đã không thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm cà phê quả tươi cho Công ty theo đúng cam kết của cả 02 Hợp đồng. Hiện ông P1 đang nợ sản lượng của Công ty là 15.363kg cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ (2018-2019; 2019-2020; 2020-2021; 2021-2022) của 02 hợp đồng. Trong đó: niên vụ cà phê 2018-2019 ông còn nợ 1.617kg (trong đó 1.069 kg của Hợp đồng số 1223 và 548 kg của Hợp đồng số 352), niên vụ cà phê 2019-2020 là 4.582kg (trong đó 2.555kg của Hợp đồng số 1223 và 2.027kg của Hợp đồng số 352), niên vụ cà phê 2020-2021 là 4.582kg (trong đó 2.555kg của Hợp đồng số 1223 và 2.027kg của Hợp đồng số 352), niên vụ cà phê 2021-2022 là 4.582kg (trong đó 2.555kg của Hợp đồng số 1223 và 2.027kg của Hợp đồng số 352). Chất lượng cà phê: Tỷ lệ cà phê quả chín: ≥ 85%; tỷ lệ cà phê quả vàng: ≤ 12%; tỷ lệ cà phê quả xanh: ≤ 3%; tỷ lệ tạp chất: ≤ 0,5%.

Đối với tiền thuê đất phần 49% của ông nộp cho Công ty theo 02 hợp đồng mà ông đã ký kết thì ông vẫn chưa nộp, hiện ông vẫn còn nợ tiền thuê đất phần 49% của ông (thời gian từ năm 2015-2021) và truy thu tiền thuê đất phần 49% của ông từ năm 2006-2010 theo hợp đồng hợp tác đầu tư và phân chia sản phẩm số 1025/HĐHTĐT hai bên đã thực hiện với nhau vào năm 1999 và chấm dứt vào năm 2010 (sau đó chuyển sang khoán gọn và ông ký hợp đồng khoán gọn với Công ty theo hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011), thời gian truy thu tiền thuê đất của ông P1 được thực hiện theo Thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, tổng số tiền thuê đất của các hợp đồng giao khoán mà ông P1 phải nộp phần 49% của ông cho Công ty là 12.294.888 đồng. Cụ thể: Truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 mà ông và Công ty thực hiện với nhau theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm số 1025/HĐHT-ĐT vào ngày 10/10/1999 với số tiền là 594.251 đồng; Truy thu tiền thuê đất từ năm 2015-2017 là: 4.379.246 đồng (Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK là 2.436.916 đồng + Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK là 1.942.330 đồng); Trả tiền thuê đất các năm: năm 2018 là 1.831.034 đồng (Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK là 1.018.914 đồng + Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK là 812.120 đồng), năm 2019 là 1.831.034 đồng (Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK là 1.018.914 đồng + Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK là 812.120 đồng), năm 2020 là 1.829.661 đồng (Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK là 1.018.150 đồng + Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK là 811.511 đồng), năm 2021 là 1.829.661 đồng (Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK là 1.018.150 đồng + Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK là 811.511 đồng).

Theo đơn khởi kiện Công ty yêu cầu ông P1 trả tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty với số tiền là: 12.793.245 đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào diện tích nhận khoán và diện tích bờ lô mà Công ty đã giao cho ông nên số liệu mà Công ty đã tính toán khi khởi kiện có sự sai số. Do đó, số tiền thuê đất thực tế mà ông P1 phải nộp phần 49% của ông cho Công ty theo Thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk là 12.294.888 đồng.

Ngoài ra ông P1 còn nợ Công ty tiền khấu hao kênh mương từ năm 2018-2021 đối với hợp đồng khoán gọn số 352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011. Tổng số tiền khấu hao hồ đập kênh mương mà ông chưa trả cho Công ty 04 năm (từ năm 2018-2021) là 1.620.000 đồng.

Hiện nay đối với cả 02 hợp đồng số 352 +1223/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa hai bên đã hết thời hạn giao khoán. Từ niên vụ 2021-2022 cho đến nay Công ty đã nhiều lần mời ông P1 đến Công ty để ký lại hợp đồng hoặc thanh lý, chấm dứt các hợp đồng này nhưng ông không đến và ông đang chiếm dụng, hưởng lợi từ vườn cây của Công ty. Do đó Công ty Cổ phần cà phê T đã khởi kiện ông đến Tòa án. Nguyện vọng của Công ty đề nghị Toà án xem xét, giải quyết:

1. Chấm dứt 02 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1223+352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) với ông Lê Trọng P1. Buộc ông Lê Trọng P1 phải trả lại toàn bộ đất, vườn cây cà phê cho Công ty Cổ phần cà phê T với diện tích 10.210m^2, diện tích bờ lô 1.480m^2 tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 21 thuộc đội 1 và toàn bộ đất, vườn cây cà phê có diện tích 8.100m^2, diện tích bờ lô 1.176m^2 tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 16, thuộc đội 16. Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997.

- Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 21 có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 18 (người nhận khoán ông Nguyễn Cảnh D); Phía Nam giáp Vùng cà phê V; Phía Đông giáp thửa số 22 (người nhận khoán ông Hồ Tất Th); Phía Tây giáp thửa số 16 (người nhận khoán ông Nguyễn Trọng H).

- Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 16 có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 25 (người nhận khoán ông Đào Văn Ph); Phía Nam giáp mương thủy lợi của Công ty; Phía Đông giáp thửa số 31 (người nhận khoán bà Nguyễn Thị H1); Phía Tây giáp thửa số 29 (người nhận khoán ông Hồ Ngọc N).

2. Buộc ông Lê Trọng P1 phải trả cho Công ty 15.363kg cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) của hai hợp đồng (Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 và Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011). Chất lượng cà phê: Tỷ lệ cà phê quả chín: ≥ 85%; Tỷ lệ cà phê quả vàng: ≤ 12%; Tỷ lệ cà phê quả xanh: ≤ 3%; Tỷ lệ tạp chất: ≤ 0,5%. Quy đổi thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 158.695.000 đồng (một trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

3. Buộc ông Lê Trọng P1 phải nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty với tổng số tiền là 12.294.888 đồng.

Tại phiên tòa, Công ty xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 498.357 đồng là tiền thuê đất phần 49% của ông P1, không yêu cầu ông P1 phải trả cho Công ty và không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

4. Buộc ông Lê Trọng P1 phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T tiền khấu hao kênh mương, hồ đập của 04 năm (từ năm 2018-2021) là 1.620.000 đồng.

Ngoài ra Công ty không có yêu cầu gì thêm.

** Đối với bị đơn ông Lê Trọng P1 khai:* Trong quá trình giải quyết vụ án, ông P1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt không tham gia tố tụng tại Tòa nên Tòa án không ghi được lời khai của ông.

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 Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo Quyết định

đưa vụ án ra xét xử; Đối với bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do là vi phạm quy định tại các Điều 70, Điều 72 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 388, 390, 392, 412, 414, 501, 502, 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; Các Điều 7, 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 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.

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

1.1 Buộc ông Lê Trọng P1 phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 15.363kg cà phê quả tươi còn nợ của cả hai hợp đồng của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022). Quy ra giá trị bằng tiền là 158.695.000 đồng *(một trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng)*.

1.2 Buộc ông Lê Trọng P1 phải nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty Cổ phần cà phê T (truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 và năm 2015-2017; trả tiền thuê đất từ năm 2018-2021) với tổng số tiền là: 12.294.888 đồng.

1.3 Buộc ông Lê Trọng P1 phải trả tiền khấu hao kênh mương, hồ đập cho Công ty Cổ phần cà phê T của 04 năm (từ năm 2018-2021) với số tiền là 1.620.000 đồng.

1.4 Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 1223/2011/HĐ-KG ngày 27/8/2011 và Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 352/2011/HĐ-KG ngày 27/8/2011 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) với ông Lê Trọng P1. Ông Lê Trọng P1 có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận khoán, diện tích đất bờ lô và tài sản trên đất đã nhận khoán theo các hợp đồng đã ký kết. Cụ thể:

- Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 1223/2011/HĐ-KG ngày 27/8/2011: Diện tích cà phê giao khoán 10.210m^2, diện tích bờ lô 1.480m^2 tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 21, thuộc đội 1. Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 18 (người nhận khoán ông Nguyễn Cảnh D); Phía Nam giáp Vùng cà phê V; Phía Đông giáp thửa số 22 (người nhận khoán ông Hồ Tất Th); Phía Tây giáp thửa số 16 (người nhận khoán ông Nguyễn Trọng H).

- Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: Diện tích cà phê giao khoán 8.100m^2, diện tích bờ lô 1.176m^2 tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 16, thuộc đội 16. Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 25 (người nhận khoán ông Đào Văn Ph); Phía Nam giáp mương thủy lợi của Công ty; Phía Đông giáp thửa số 31 (người nhận khoán bà Nguyễn Thị H1); Phía Tây giáp thửa số 29 (người nhận khoán ông Hồ Ngọc N).

Buộc ông Lê Trọng P1 phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T toàn bộ tài sản là cây trồng trên các diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 1178 cây cà phê vối trồng năm 1994, 223 cây muồng đen trồng năm 1994, 135 cây tiêu trồng năm 2018.

Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây nhận khoán của cả hai diện tích nhận khoán cho ông Lê Trọng P1 với tổng số tiền là 469.738.965 đồng *(bốn trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi lăm đồng)*.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê T về việc buộc ông Lê Trọng P1 trả tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty với số tiền là 498.357 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 và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn thì Hội đồng xét xử xác định đây là: Tranh chấp hợp đồng giao khoán. Bị đơn ông Lê Trọng P1 có địa chỉ tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn ông Lê Trọng P1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng ông vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Qua xem xét các hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 1223/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 và Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa Công ty TNHH MTV cà phê T với người nhận khoán ông Lê Trọng P1, 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 các 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 các hợp đồng giao khoán, ông Lê Trọng P1 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 các Hợp đồng đã ký kết kể từ lúc ký kết cho đến hết niên vụ cà phê 2017-2018. Do đó, việc thỏa thuận giữa Công ty với ông P1 tại các hợp đồng số 1223 + 352/2011/HĐ-GK ngày 27 tháng 8 năm 2011 là căn cứ để giải quyết vụ án và là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Lê Trọng P1 phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 15.363kg cà phê quả tươi còn nợ của cả hai hợp đồng của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022), Hội đồng xét xử thấy: Theo điểm c khoản 2 Điều 3 của các Hợp đồng khoán gọn đã ký thì bên B (ông P1) có nghĩa vụ *"Thực hiện nộp sản lượng cho bên A theo quy định"*. Năm 2021-2022 hết thời hạn hợp đồng của cả hai hợp đồng, Công ty đã có thông báo yêu cầu ông P1 cùng Công ty thanh lý, chấm dứt hợp đồng hoặc gia hạn hợp đồng nhưng ông P1 không hợp tác. Ông P1 vẫn trực tiếp quản lý vườn cây nhận khoán và hưởng lợi từ vườn cây từ năm

2021-2022 cho đến nay. Do đó ông phải có nghĩa vụ nộp sản lượng cho Công ty tương đương với sản lượng niên vụ cuối (2020-2021) của cả hai hợp đồng cho Công ty (theo Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK là 2.555kg cà phê quả tươi/1niên vụ; Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK là 2.027kg cà phê quả tươi/1niên vụ.

Quá trình làm việc tại Tòa án, ông P1 không hợp tác làm việc. Căn cứ bảng kê chi tiết công nợ thể hiện từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2021-2022 ông P1 chưa đóng sản lượng cà phê quả tươi của cả hai hợp đồng cho Công ty là 15.363kg cà phê quả tươi của 04 niên vụ. Trong đó: niên vụ cà phê 2018-2019 ông còn nợ Công ty 1.617kg (trong đó 1.069 kg của Hợp đồng số 1223 và 548 kg của Hợp đồng số 352), niên vụ cà phê 2019-2020 ông chưa nộp 4.582kg (trong đó 2.555kg của Hợp đồng số 1223 và 2.027kg của Hợp đồng số 352), niên vụ cà phê 2020-2021 ông chưa nộp 4.582kg (trong đó 2.555kg của Hợp đồng số 1223 và 2.027kg của Hợp đồng số 352). Niên vụ 2021-2022 mặc dù đã hết hạn hợp đồng, Công ty đã thông báo nhiều lần để ông đến Công ty ký kết lại hợp hoặc thanh lý, chấm dứt hợp đồng nhưng ông không hợp tác mà vẫn canh tác trên các vườn cây và thu sản phẩm nên ông phải có nghĩa vụ nộp sản lượng cho Công ty tương đương với sản lượng niên vụ cuối (2020-2021) theo các hợp đồng đã ký kết. Nên niên vụ cà phê 2021-2022 ông phải nộp cho Công ty 4.582kg (trong đó 2.555kg của Hợp đồng số 1223 và 2.027kg của Hợp đồng số 352).

Như vậy, việc ông Lê Trọng P1 không đóng sản lượng cho Công ty là đã vi phạm Điều 3 của các hợp đồng giao khoán đã ký kết. Do đó, HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T, buộc ông Lê Trọng P1 phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 15.363kg cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022). Giá cà phê tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 29/9/2022) là: (47.000đồng/kg : 4,55kg) x 15.363kg cà phê quả tươi = 158.695.000 đồng *(một trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng)*.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Lê Trọng P1 phải nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty Cổ phần cà phê T (truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 và năm 2015-2017; trả tiền thuê đất từ năm 2018-2021) với tổng số tiền là 12.294.888 đồng. Hội đồng xét xử thấy: tại điểm g khoản 2 Điều 3 của các Hợp đồng khoán gọn đã ký kết giữa Công ty với ông P1 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 2015-2021 ông P1 chưa nộp tiền thuê đất cho Công ty để Công ty thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất vào Ngân sách nhà nước theo quy định.

Và theo tài liệu chứng cứ do Công ty cung cấp thì trước khi ông P1 ký hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 với Công ty, thì giữa ông P1 và Công ty trước đó có thực hiện với nhau theo hợp đồng hợp tác đầu tư. Cụ thể ông Lê Trọng P1 với Công ty thực hiện theo hợp đồng hợp tác đầu tư và phân chia sản phẩm hợp đồng số 1025/HĐHTĐT ký ngày 10/10/1999 thì từ năm 2006-2010 Cơ quan thuế đã miễn sai tiền thu thuế nên Cục thuế tỉnh Đắk Lắk đã có Thông báo số 43/CT-THNVDT ngày 08/01/2018 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. Do Cục thuế tỉnh Đắk Lắk truy thu tiền thuê đất đối với ông và Công ty nên nay Công ty khởi kiện là có căn cứ. Đối với việc truy thu tiền thuê đất từ năm 2015-2017 và trả tiền thuê đất hằng năm từ năm 2018-2021 được thực hiện theo các Thông báo thuế của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk. Cụ thể: Thông báo số 802/TB-CT ngày

24/04/2018 về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước + Thông báo số 984/TB- CT ngày 07/05/2019 về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thì: Năm 2015 tiền thuê đất được tính 699.849 đồng/1ha; từ năm 2016-2017 tiền thuê đất được tính 1.786.739 đồng/1ha/năm; từ năm 2018-2019 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 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 thì năm 2021 tiền thuê đất được tính 1.785.408 đồng/1ha.

Như vậy, căn cứ theo các Thông báo thuế của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk, căn cứ vào diện tích nhận khoán và diện tích bờ lô của cả hai hợp đồng mà ông đã nhận khoán của Công ty thì ông P1 phải có trách nhiệm nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty tuy nhiên ông không nộp nên Công ty khởi kiện là có căn cứ chấp nhận. Cụ thể như sau:

- Truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 mà ông và Công ty đã thực hiện với nhau theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm số 1025/HĐHT-ĐT vào ngày 10/10/1999 với số tiền là 594.251 đồng;

- Truy thu tiền thuê đất từ năm 2015-2017 là: 4.379.246 đồng (trong đó: Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK là 2.436.916 đồng, Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK là 1.942.330 đồng);

- Trả tiền thuê đất các năm từ năm 2018 đến năm 2021:

+ Năm 2018 là: 1.831.034 đồng (trong đó: Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK là 1.018.914 đồng; Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK là 812.120 đồng);

+ Năm 2019 là: 1.831.034 đồng (trong đó: Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK là 1.018.914 đồng; Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK là 812.120 đồng);

+ Năm 2020 là: 1.829.661 đồng (trong đó: Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK là 1.018.150 đồng; Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK là 811.511 đồng);

+ Năm 2021 là: 1.829.661 đồng (trong đó: Hợp đồng số 1223/2011/HĐ-GK là 1.018.150 đồng; Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK là 811.511 đồng).

Như vậy, tổng tiền thuê đất cần buộc ông Lê Trọng P1 phải nộp phần 49% của ông cho Công ty của cả hai hợp đồng là 12.294.888 đồng *(mười hai triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, tám trăm tám mươi tám đồng).*

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Lê Trọng P1 phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T tiền khấu hao kênh mương, hồ đập tưới cho vườn cà phê 04 năm (từ năm 2018-2021) của Hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 với số tiền 1.620.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy:

Tại phương án khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên đã được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt theo Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 08/6/2011 thể hiện việc thu sản lượng khoán 700kg cà phê nhân xô/ha là dựa vào năng suất, sản lượng giao khoán của phương án hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm 51%-49% từ năng suất 2.800kg nhân/ha, được phân chia Công ty phần 51% 1.428kg, người lao động 1.372kg. Về chi phí sản xuất trên 01ha Công ty phải chịu 51%, người lao động phải chịu 49%. Theo quyết định trên Công ty thực hiện khoán gọn các khoản chi phí 51% đáng lẽ Công ty phải chịu cho người lao động (bao gồm 11 mục chi phí trong đó có tiền khấu hao kênh mương), khi nộp sản lượng người lao động sẽ được trừ đi 700kg/ha tương đương 51% chi phí Công ty phải chịu. Như vậy, thay vì người lao động phải nộp 51% sản lượng về cho Công ty tương đương 1.428kg (tỷ lệ

Công ty được hưởng) thì người lao động chỉ phải nộp 1.428kg – 713kg (phần khoán gọn) = 715kg (quy tròn 700kg cà phê nhân/ha). Do đó, ngoài phần 49% chi phí phải chịu người lao động phải chịu luôn phần 51% chi phí đầu tư của Công ty.

Chi phí khấu hao hồ đập kênh mương là 500.000đồng/ha/năm (chi phí 100% trên vườn cây). Như vậy, phần 51% của Công ty là 255.000đồng/ha/năm, còn lại phần 49% của người nhận khoán là 245.000đồng/ha/năm. Tuy nhiên, Công ty đã khoán và trừ sản lượng cho người lao động thì ngoài 245.000đồng (49%) người lao động phải đóng thêm khoản 255.000đồng (51%) phần của Công ty.

Như vậy, việc thu tiền khấu hao kênh mương hồ đập được tính theo mức 500.000đồng/ha/năm thể hiện tại Bảng phương án khoán. Căn cứ vào diện tích ông P1 đã nhận khoán của Công ty để tính như sau: năm 2018, 2019, 2020, 2021: tiền khấu hao kênh mương hồ đập được thực hiện theo hợp đồng số 352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 có diện tích là 0,81ha nên số tiền phải trả cho Công ty là: 0,81ha x 500.000đồng/ha x 04 năm = 1.620.000đồng.

Do ông Lê Trọng P1 không trả tiền khấu hao kênh mương, hồ đập của 04 năm (từ năm 2018-2021) cho Công ty với số tiền 1.620.000đồng nên Công ty khởi kiện ông, buộc ông P1 phải trả cho Công ty tiền khấu hao kênh mương, hồ đập của 04 năm (từ năm 2018-2021) với số tiền 1.620.000đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện về việc chấm dứt 02 hợp đồng khoán gọn giữa ông Lê Trọng P1 với Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) theo Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 1223/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 và Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011, Hội đồng xét xử thấy: tại điểm f khoản 1 Điều 2 của các Hợp đồng quy định về quyền và nghĩa vụ của bên A (Công ty TNHH MTV cà phê T) thì bên A có quyền *"Hủy bỏ hợp đồng giao khoán, thu hồi diện tích giao khoán khi bên nhận khoán vi phạm hợp đồng…"*. Và tại khoản 5 Điều 6 của các Hợp đồng quy định về điều khoản cam kết chung có nêu *"Trong quá trình thực hiện hợp đồng bên B không hoàn thành chỉ tiêu giao nộp sản phẩm cà phê theo định mức hàng năm, thì bên A có quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ và đơn phương chấm dứt hợp đồng giao khoán, thu hồi vườn cây cà phê giao khoán, tiến hành giao cho người khác hợp đồng"*.

Như vậy, việc ông Lê Trọng P1 không đóng sản lượng cho Công ty, không nộp tiền thuê đất phần 49% cho Công ty, không trả tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho Công ty theo thỏa thuận là vi phạm các hợp đồng khoán gọn đã ký kết, đây là lỗi hoàn toàn thuộc về ông P1 nên Công ty có quyền chấm dứt hợp đồng giao khoán, thu hồi diện tích giao khoán. Căn cứ theo quy định tại Điều 511 của Bộ luật dân sự 2005 thì Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng, buộc ông P1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận khoán và diện tích đất bờ lô là đúng quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 1223/2011/HĐ-KG ngày 27/8/2011: Diện tích cà phê giao khoán 10.210m^2, diện tích bờ lô 1.480m^2 tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 21, thuộc đội 1. Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 18 (người nhận khoán ông Nguyễn Cảnh D); Phía Nam giáp Vùng cà phê V; Phía Đông giáp thửa số 22 (người nhận khoán ông Hồ Tất Th); Phía Tây giáp thửa số 16 (người nhận khoán ông Nguyễn Trọng H).

- Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: Diện tích cà phê giao khoán 8.100m^2, diện tích bờ lô 1.176m^2 tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 16, thuộc đội 16. Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 25 (người nhận khoán ông Đào Văn Ph); Phía Nam giáp mương thủy lợi của Công ty; Phía Đông giáp thửa số 31 (người nhận khoán bà Nguyễn Thị H1); Phía Tây giáp thửa số 29 (người nhận khoán ông Hồ Ngọc N).

- Về giải quyết hậu quả khi chấm dứt các hợp đồng giao khoán: Tại biên bản định giá tài sản ngày 24/8/2022 thì tổng giá trị tài sản của hai diện tích nhận khoán (bao gồm cây cà phê, cây muồng đen, cây tiêu) là: 901.590.900 đồng *(chín trăm lẻ một triệu, năm trăm chín mươi nghìn, chín trăm đồng)*. Trong đó: cây cà phê trên đất của cả hai hợp đồng là: 408.376.700 đồng; cây muồng đen trên đất của cả hai hợp đồng là: 438.391.800 đồng; cây tiêu trên đất của cả hai hợp đồng là: 54.822.400 đồng.

Theo quy định tại Điều 1 của các Hợp đồng có nêu *"Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, chủ hộ góp 49%"*. Mặt khác, các hợp đồng giao khoán giữa ông P1 với Công ty hai bên không thỏa thuận về mức độ khấu hao của tài sản. Và tại khoản 1 Điều 6 của các hợp đồng, khi chấm dứt hợp đồng giữa các bên thì Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại cho ông P1 phần 49% trị giá cây muồng đen đối với cây muồng đen trồng từ năm 1993 trở về sau này.

Vì vậy, khi buộc ông P1 trả lại vườn cây trên diện tích đất nhận khoán theo các hợp đồng đã ký kết thì cần buộc Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây trên đất (cây cà phê) phần 49% cho ông P1, đối với cây muồng được trồng năm 1994 hiện còn thì chia theo tỷ lệ 49%-51%; đối với các cây trồng khác (là cây tiêu) đối với cây trồng này do ông P1 tự trồng trên diện tích đất nhận khoán (ngoài cây cà phê và cây muồng có trên đất theo hợp đồng) theo biên bản định giá ngày 24/8/2022 của Hội đồng định giá tài sản, thì thấy: 135 cây tiêu trồng năm 2018 theo hợp đồng thì Công ty cho phép ông được phép trồng xen để hưởng lợi. Do đó, khi chấm dứt hợp đồng ông P1 trả lại vườn cây nhận khoán cho Công ty thì Công ty phải trả lại 100% giá trị của cây tiêu với số tiền là 54.822.400 đồng. Cụ thể:

Ông Lê Trọng P1 phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T toàn bộ tài sản là cây trồng trên các diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 1178 cây cà phê vối trồng năm 1994, 223 cây muồng đen trồng năm 1994, 135 cây tiêu trồng năm 2018.

Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây nhận khoán của cả hai diện tích nhận khoán cho ông Lê Trọng P1 với tổng số tiền là 469.738.965 đồng *(bốn trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi lăm đồng)*. Bao gồm: 49% trị giá của cây cà phê trồng năm 1994 là 200.104.583 đồng; 49% trị giá của cây muồng đen trồng năm 1994 là 214.811.982 đồng; 100% trị giá của cây tiêu là 54.822.400đồng.

[2.5] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Lê Trọng P1 trả tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty với số tiền là 498.357 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều

217, Điều 218, Điều 219, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền là 498.357 đồng.

[3] Về các chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 5.900.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp. Do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn ông Lê Trọng P1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Vì vậy, cần buộc ông Lê Trọng P1 phải thanh toán lại cho nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T số tiền 5.900.000 đồng, là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Do một phân yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Lê Trọng P1 phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch và 8.630.000 đồng án phí có giá ngạch, theo mức: (158.695.000 đồng + 12.294.888 đồng + 1.620.000 đồng) x 5% = 8.630.000 đồng. Tổng cộng ông Lê Trọng P1 phải chịu 9.230.000 đồng *(chín triệu, hai trăm ba mươi nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần cà phê T số tiền 4.098.000 đồng tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc theo biên lai thu số AA/2021/0016295 ngày 28/6/2022.

[5] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 2 Điều 227, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 388, 390, 392, 412, 414, 501, 502, 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; 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.

- Căn cứ Điều 26 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 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 T:

1.1 Buộc ông Lê Trọng P1 phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 15.363kg cà phê quả tươi còn nợ của cả hai hợp đồng của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022). Quy ra giá trị bằng tiền là 158.695.000 đồng *(một trăm năm mươi tám triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng)*.

1.2 Buộc ông Lê Trọng P1 phải nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty Cổ phần cà phê T (truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 và năm 2015-2017; trả tiền thuê đất từ năm 2018-2021) với tổng số tiền là: 12.294.888 đồng *(mười hai triệu, hai trăm chín mươi bốn nghìn, tám trăm tám mươi tám đồng)*.

1.3 Buộc ông Lê Trọng P1 phải trả tiền khấu hao kênh mương, hồ đập cho Công ty Cổ phần cà phê T của 04 năm (từ năm 2018-2021) với số tiền là 1.620.000 đồng *(một triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng)*.

1.4 Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 1223/2011/HĐ-KG ngày 27/8/2011 và Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 352/2011/HĐ-KG ngày 27/8/2011 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) với ông Lê Trọng P1. Ông Lê Trọng P1 có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận khoán, diện tích đất bờ lô và tài sản trên đất đã nhận khoán theo các hợp đồng đã ký kết. Cụ thể:

- Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 1223/2011/HĐ-KG ngày 27/8/2011: Diện tích cà phê giao khoán 10.210m^2, diện tích bờ lô 1.480m^2 tại thửa đất số 17, tờ bản đồ số 21, thuộc đội 1. Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 18 (người nhận khoán ông Nguyễn Cảnh D); Phía Nam giáp Vùng cà phê V; Phía Đông giáp thửa số 22 (người nhận khoán ông Hồ Tất Th); Phía Tây giáp thửa số 16 (người nhận khoán ông Nguyễn Trọng H).

- Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 352/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: Diện tích cà phê giao khoán 8.100m^2, diện tích bờ lô 1.176m^2 tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 16, thuộc đội 16. Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 25 (người nhận khoán ông Đào Văn Ph); Phía Nam giáp mương thủy lợi của Công ty; Phía Đông giáp thửa số 31 (người nhận khoán bà Nguyễn Thị H1); Phía Tây giáp thửa số 29 (người nhận khoán ông Hồ Ngọc N).

Buộc ông Lê Trọng P1 phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T toàn bộ tài sản là cây trồng trên các diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 1178 cây cà phê vối trồng năm 1994, 223 cây muồng đen trồng năm 1994, 135 cây tiêu trồng năm 2018.

Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây nhận khoán của cả hai diện tích nhận khoán cho ông Lê Trọng P1 với tổng số tiền là 469.738.965 đồng *(bốn trăm sáu mươi chín triệu, bảy trăm ba mươi tám nghìn, chín trăm sáu mươi lăm đồng)*.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê T về việc buộc ông Lê Trọng P1 trả tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty với số tiền là 498.357 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Trọng P1 phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 5.900.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

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.

4. Về án phí:

Ông Lê Trọng P1 phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch và 8.630.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng ông Lê Trọng P1 phải chịu 9.230.000 đồng *(chín triệu, hai trăm ba mươi nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần cà phê T số tiền 4.098.000 đồng tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc theo biên lai thu số AA/2021/0016295 ngày 28/6/2022.

5. 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 Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

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

(Đã ký)

Phan Thị Dương Thanh