TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 8 – ĐẮK LẮK** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2025/DS-ST
Ngày: 24 - 10 - 2025
"V/v tranh chấp hợp đồng giao khoán, và yêu cầu bồi thường thiệt hại".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - ĐẮK LẮK, TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Trương Văn Chinh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Y Mưng Niê**

2. Ông **Vũ Công Đạt**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Quốc Đạt** - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà*:** Ông **Nguyễn Quốc Khánh** – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2025 /QĐXX-ST ngày 11 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2024/QĐST – DS, ngày 26/09/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần cà phê Ph

Địa chỉ: Km 26, Quốc lộ 26, xã K, tỉnh Đ.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Huyền Tr – Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nhị H, sinh năm 1976

(Giấy uỷ quyền ngày 25/5/2025 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Cà phê Ph)

Địa chỉ: Thôn 19/8, xã K, tỉnh Đ. Có mặt;

- *Bị đơn*: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn E, xã K, tỉnh Đ. Có mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Y K Niê Ksiêng, sinh năm 1959

(Giấy uỷ quyền ngày 05/9/2025)

Địa chỉ: Thôn E, xã K, tỉnh Đ. Có mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Bà Nguyễn Thị Th

Địa chỉ: Thôn E, xã K, tỉnh Đ. Có mặt.

+ Ông Phạm Châu T1

Địa chỉ: Khối 8, phường Th, tỉnh Ngh

(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày đề ngày 10/04/2025, trong quá trình giải quyết vụ án Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/7/2009, Công ty Ph - Bên giao khoán và ông Phạm Minh T - Người nhận khoán đã ký các Hợp đồng về việc giao – nhận khoán vườn cà phê chi tiết như sau: Mã lô: D031- Vùng An Thuận; Diện tích: 1,75 ha. Thời hạn Hợp đồng từ ngày 30/7/2009 đến ngày 31/3/2020.

Trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng, hai bên đã thực hiện nghiêm túc, đúng đủ toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng nêu trên.

Ngày 26/3/2020, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 06-2020/NQ-HĐQT "*V/v Phê duyệt chủ trương thanh lý và gia hạn hợp đồng giao khoán vườn Cây Cà phê tại vùng An Thuận"*. Theo đó, Công ty ban hành thông báo 202/TB-CPPA ngày 27/3/2020 có 02 nội dung:

Các hộ nhận khoán đến hạn thanh lý Hợp đồng, nếu không có nhu cầu tiếp tục nhận khoán thì liên hệ Đội trưởng để làm thủ tục thanh lý Hợp đồng.

Đối với các hộ có nhu cầu tiếp tục nhận khoán vườn cây cà phê, thì ký Phụ lục gia hạn Hợp đồng thêm 01 năm.

Tiếp theo đó, Công ty Ph thực hiện các thủ tục như mời làm việc với Ông Phạm Minh T để thỏa thuận gia hạn Hợp đồng hoặc thanh lý Hợp đồng. Tuy nhiên, Ông T không đồng ý các phương án công ty đưa ra và không hợp tác để thanh lý Hợp đồng.

Từ ngày 31/3/2020 đến nay Ông Phạm Minh T tiếp tục quản lý, sử dụng chiếm giữ diện tích đất nhận khoán và vườn cây trên đất, để chăm sóc và hưởng lợi toàn bộ 100% giá trị vườn cây giao khoán. Vì nhận thức toàn bộ vườn cây là

tài sản của mình nên Công ty vẫn tiếp tục thực hiện việc tưới nước, bón phân mặc dù Ông T từ chối việc nhận phân bón đầu tư vào vườn cây và Công ty vẫn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước.

Suốt thời gian kể từ khi hết hạn Hợp đồng, Ông Phạm Minh T không nộp sản lượng khoán, làm ảnh hưởng đến thực hiện quyền chủ sở hữu đối với diện tích đất và giá trị vườn cây, thực hiện quyền chủ sở hữu, quyền sử dụng đối với diện tích đất và giá trị vườn cây mà Công ty Ph đã giao khoán. Bên cạnh đó Trong thời gian chưa thanh lý hợp đồng nhưng đến ngày 14/02/2025 Ông T đã tiến hành cưa cây cà phê và nhổ bỏ làm thiệt hại giá trị tài sản của Công ty với tổng số 585 cây cà phê.

Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình, nay Công ty Ph kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 8 – Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk:

- Giải quyết thanh lý Hợp đồng giao – nhận khoán vườn cà phê ký ngày 30/7/2009 theo đúng nội dung đã thỏa thuận tại các Hợp đồng.

- Buộc ông Phạm Minh T phải hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê Ph đã giao tại Hợp đồng giao – nhận khoán vườn cà phê ký ngày 30/7/2009 với diện tích là 1,75ha. Thuộc thửa đất số 75 (diện tích 9.564,3 m^2) - tờ bản đồ số 22, thửa đất số 4(diện tích 7.842,3m^2) - tờ bản đồ số 33, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CM279613 do Sở TNMT tỉnh Đ cấp ngày 03/4/2018.

- Buộc ông T trả nợ đầu tư cây bơ tính đến hết mùa vụ năm 2019: **3.857.362** đồng.

Năm 2014, Công ty có phương án trồng thêm cây Bơ bờ lô. Theo thỏa thuận và phương án được lập, Công ty Ph chịu trách nhiệm đầu tư cây giống, phân bón, tưới nước, vật tư ..v.v…, hộ nhận khoán chịu trách nhiệm đầu tư thâm canh và lao động trên diện tích nhận khoán theo tỷ lệ đầu tư 20% (công ty) - 80% (hộ nhận khoán).

- Buộc ông Phạm Minh T bồi thường cho Công ty Ph toàn bộ thiệt hại do hành vi cắt và nhổ cây cà phê của Công ty Ph theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá. Cụ thể áp dụng giá cây cà phê theo quyết định 25/2025 của UBND tỉnh Đ với giá cây trồng cà phê trồng năm thứ 23, còn đối với tài sản công trình trên đất thì phải xin ý kiến của Hội đồng quản trị của Công ty mới có ý kiến được.

- Buộc ông Phạm Minh T bồi thường cho Công ty Ph toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty Ph từ ngày 31/3/2020 đến ngày khởi kiện tạm tính là 01/3/2025.

Cụ thể như sau:

Toàn bộ sản lượng cà phê phải nộp Công ty đang thu đối với các hộ gia hạn hợp đồng: Vụ 2020-2021 bằng sản lượng vụ 2019-2020; Vụ 2021-2022 giảm 500kg so với sản lượng vụ 2019-2020; Từ vụ 2022-2023; vụ 2023-2024; vụ 2024-2025 nộp 3.500kg/1ha.

Nợ sản lượng vụ 2020-2021 là: **12.430** kg cà phê quả tươi.

Nợ sản lượng vụ 2021-2022 là: **10.086** kg cà phê quả tươi, Trong đó (sản lượng khoán 11.555 kg cà phê quả tươi – 1.469 kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ phân bón).

Nợ sản lượng vụ 2022-2023 là: **6.125** kg cà phê quả tươi

Nợ sản lượng vụ 2023-2024 là: **3.461** kg cà phê quả tươi, trong đó (sản lượng khoán 6.125 kg cà phê quả tươi – 2.664 kg kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ tưới nước). cụ thể 22.500.000đồng/ha/năm x 1.75ha = 39.375.000 đồng /14.783đồng/kg cà phê quả tươi = 2.664kg.

Nợ sản lượng vụ 2024-2025 là: **4.622** trong đó (sản lượng khoán 6.125 kg cà phê quả tươi – 1.503 kg kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ tưới nước).cụ thể 22.500.000đồng/ha/năm x 1.75ha = 39.375.000 đồng /26.195đồng/kg cà phê quả tươi = 1.503kg.

Tổng yêu cầu ông T bồi thường cho Công ty: Sản phẩm: **36.724kg** cà phê quả tươi.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Về lịch sử nguồn gốc của vườn cây được hình thành và tồn tại: Năm 1997 gia đình ông T trực tiếp ký kết hợp đồng giao khoán vườn cây với Công ty cà phê A, nay là công ty cổ phần cà phê Ph từ đó đến nay không qua người nào khác. Sau khi ký kết bắt đầu khai hoang, làm dọn đất để trồng mới cà phê, trong thời kỳ xây dựng kiến thiết cơ bản là 04 năm kể từ năm 1995-1998. Hai bên cùng góp vốn là hộ gia đình (Bên B) và công ty (Bên A) thời hạn hợp đồng liên kết là 25 năm được tính từ ngày trồng mới 1995, sở hữu đất là nhà nước. Trong thời kỳ xây dựng kiến thiết cơ bản vốn đầu tư của bên A bao gồm khỏa sát, thiết kế khai hoang, xây dựng các công trìn và mua sắm các tài sản cố định, trang thiết bị phục vụ sản xuất và quản lý các loại phân bón, thuốc trừ sâu bệnh, sữa chữa thường xuyên đập nước, tưới nước, quản lý và bảo vệ sản xuất chung trên toàn khu vực, nộp thuế nông nghiệp cho nhà nước. Đầu tư liên tục trong suốt thời gian liên kết sản xuất kinh doanh. Vốn của bên A đầu tư trong suốt quá trình sản suất kinh doanh là 60%. Vốn đầu tư của bên B bao gồm: Làm lán trại, chuẩn bị đất trồng, tranh thiết bị, công cụ lao động, phòng hộ lao động để sản xuất và các khoản bảo hiểm xã hội. Nhà nước quy định vật tư phân bón thuốc trừ sâu bệnh từ kho bên A để đầu tư trên vườn cây. Thực hiện các khâu chăm sóc thường xuyên (làm cỏ, chồi cành, đầu tư thâm canh thu hoạch, bảo vệ vận chuyển giao nộp sản phẩm vật tư phân bón trên diện tích đất liên kết).

Vốn đầu tư bên B trong quá trình sản suất kinh doanh là 40%. Sản phẩm được chia theo tỷ lệ phần trăm góp vốn của các bên nội dung trên có thể hiện tại Điều III và điều IV ở trang số 3 của hợp đồng liên kết sản xuất kinh doanh cà phê tại hợp đồng năm 1997, hợp đồng với tính tự nguyện và dân chủ, được công chứng nhà nước. Hết thời hạn hợp đồng sau 25 năm thì giá trị vườn cây còn lại được tính 50% bên A và 50 % Bên B, đất sở hữu nhà nước, có thể hiện tại điều VII, trang 7 hợp đồng 1997. Trong suốt 25 năm quá trình hợp đồng liên kết sản xuất kinh doanh gia đình ông T và các hộ dân đã chấp hành đầu đủ, hoàn thành nghĩa vụ trên

vườn cây đang chăm sóc. Tuy nhiên khi thời hạn hợp đồng kết thúc công ty cho rằng tiền thân Công ty TNHHMTV cà phê Phước an 100% vốn nhà nước nên dẫn đến không thống nhất việc thanh lý hợp đồng vào ngày 30/3/2020.

Về việc công ty cổ phần cà phê Ph ra các quyết định và thông báo thì các quyết định của Công ty chỉ là quyết định nội bộ, không được thông qua rộng rãi cũng không gửi cho từng hộ nhận khoán để nắm bắt hiểu rõ nội dụng của quyết định.

Về thanh lý hợp đồng giao nhận khoán ngày 30/7/2009, giữa người nhận khoán ông Phạm Minh T và công ty thì ông Tcũng đồng ý thanh lý hợp đồng và đồng ý trả lại diện tích đất vì, đất thuộc sở hữu nhà nước. Tuy nhiên, việc thanh lý phải đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của ông Phạm Minh T, cụ thể:

Về giá trị tài sản là cà phê trồng năm 1995 sau khi thanh lý thì mỗi bên được hưởng 50% giá trị còn lại của cây cà phê. Về giá trị cây trồng xen trong lô cà phê như sầu riêng, bơ, mắc ca thì ông T được hưởng 100% giá trị. Về cây bơ bờ lô thì bên công ty được hưởng 20% giá trị, còn lại 80 % giá trị ông T được hưởng (số cây Bơ 10 cây nhận của công ty, số còn lại ông T được hưởng 100% giá trị).Về cây muồng bờ lô thì mỗi bên được hưởng 50% giá trị của cây muồng.

Trong quá trình canh tác gia đình ông T đã đầu tư chôn đường ống tưới, kéo lưới điện và khoan giếng nên công ty hoàn trả lại giá trị của đường ống tưới, đường điện và giếng khoan cho ông T.

Về giá trị cây cà phê đã nhổ ông T có ý kiến là: Do cây cà phê hư hỏng nhiều nên gia đình đã tự ý nhổ số cây cà phê để trồng dặm lại. Ông T có ý kiến là giá trị của mỗi bên 50% thì gia đình sẽ trả lại 50% giá trị đã nhổ cho công ty. Tuy nhiên, Công ty có nghĩa vụ phải trả lại cho ông T giá trị 50% cây cà phê ông T mới trồng dặm lại.

Về tài sản công trình trên đất ông T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc công ty hoàn trả lại giá trị các công trình trên đất mà gia đình đã tạo dựng.

Đối với yêu cầu trả tiền đầu tư cây Bơ: Vào năm 2014, ông T có nhận cây giống của công ty, ông T tự đào hố trồng và chăm sóc theo thoả thuận phụ lục hợp đồng chung là cây Bờ lô là bên A 20%, bên B 80% và cây Bơ trong lô bên A 60% và bên B 40%, do cây Bơ không có trái, đến khi công ty có đơn khởi kiện đi đến việc thẩm định, định giá tài sản được tính bằng tiền áp theo giá quyết định của nhà nước và được phân chia theo giá trị được hưởng theo phụ lục hợp đồng, công ty vẫn cho là nợ đầu từ cho cây Bơ là không phù hợp, ông T không đồng ý.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt ngoài hợp đồng của công ty thì ông T không đồng ý. Sau khi hết hạn hợp đồng, các bên chưa ký kết lại, cũng không đầu tư mà gia đình tự bảo vệ, đầu tư chăm sóc và thu hái nên căn cứ để bồi thường thiệt hại hàng năm là không đúng, nằm ngoài hợp đồng; các khoản chi phí từ việc đầu tư, bảo vệ thì gia đình tự lo, công ty không có đầu tư; chỉ có đầu từ về việc tưới cà phê 01 đợt (trong đơn không có yêu cầu trả tiền tưới cà phê). Do đó gia đình ông T, bà Th không đồng ý yêu cầu của Công ty. Hơn nữa, gia đình đã đầu tư để duỳ trì vườn cây để có giá trị như hiện nay nên đề nghị xem xét.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá thì ông T không có ý kiến gì.

- Bị đơn ông Phạm Minh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Ông Phạm Minh T và bà Nguyễn Thị Th nhất trí với ý kiến trình bày của ông Y K Niê Ksiêng, không bổ sung ý kiến gì thêm, không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu phản tố.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt ông Phạm Châu T1 trình bày: Ông Phạm Châu T1 có ký hợp đồng giao nhận khoán với Công ty Cà phê Ph, tuy nhiên do điều kiện khó khăn nên có chuyển nhượng lô đất nhận khoán với công ty cà phê A cho ông Phạm Minh T, ông T1 đã nhận đủ tiền và giao lô đất rẫy cho ông Phạm Minh T canh tác. Nay tôi không có quyền lợi gì nữa nên tôi xin từ chối tham gia tố tụng tại Toà án đối với vụ việc nói trên, tôi không có yêu cầu gì. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu về nội dụng vụ án: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Toà án đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thanh lý hợp đồng giao khoán tài sản, buộc công ty trả lại 50% giá trị vườn cây cho ông Phạm Minh T, Đối với giá trị cây trồng bơ Booth trong lô và cây sầu riêng cần buộc công ty hoàn trả 100% giá trị cho ông T. Đối với cây Bơ bờ lô thì chia theo tỷ lệ ông T được hưởng 80% giá trị, công ty được hưởng 20% giá trị. Về giá trị công trình trên đất thì công ty có nghĩa vụ trả lại giá trị tài sản trên đất do ông T đã tạo dựng. Buộc ông T phải trả khoản nợ đầu từ Bơ ban đầu cho Công ty. Buộc ông T phải bồi thường số lượng cà phê phải nộp theo yêu cầu của nguyên đơn. Về án phí, buộc các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và tố tụng: Nguyên đơn Công ty Cổ phần Cà phê Ph khởi kiện ông Phạm Minh T về việc yêu cầu thanh lý hợp đồng giao khoán, yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa xác định quan hệ pháp luật tranh chấp dân sự về hợp đồng giao khoán tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Đắk Lắk theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Châu T1 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt ông Phạm Châu T1 theo quy định.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. *Về yêu cầu thanh lý hợp đồng và hoàn trả quyền sử dụng đất:*

Xét yêu cầu giải quyết thanh lý hợp đồng thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thanh lý Hợp đồng giao – nhận khoán vườn cà phê ký ngày 30/7/2009 với diện tích là 1,75ha, đồng thời ông Phạm Minh T có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê Ph đã giao diện tích diện tích là 1,75ha. Mã lô 031, Thuộc thửa đất số 75 (diện tích 9.564,3 m^2) - tờ bản đồ số 22, thửa đất số 4(diện tích 7.842,3m^2) - tờ bản đồ số 33, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CM279613 do Sở TNMT tỉnh Đ cấp ngày 03/4/2018. Do đó yêu cầu của Công ty Cổ phần Cà phê Ph khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao khoán, đồng thời ông Phạm Minh T có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê Ph đã giao diện tích Hợp đồng giao – nhận khoán vườn cà phê ký ngày 30/7/2009 giữa bên giao khoán Công ty Cà phê Ph (Công ty Cổ phần cà phê Ph) và bên nhận khoán là ông Phạm Minh T và là có căn cứ nên cần chấp nhận

[2.2]. *Về hậu quả của việc thanh lý hợp đồng:* Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà nguyên đơn và bị đơn thống nhất như sau: Về giá trị vườn cây công ty Cổ phần cà phê Ph và ông Phạm Minh T thống nhất giá trị vườn cây mỗi bên được hưởng 50% giá trị theo kết quả định giá tài sản. Về giá trị cây bơ bờ lô thì chia theo tỷ lệ gia đình ông T được hưởng 80% giá trị, còn công ty được hưởng 20% giá trị. Về các loại cây trồng phát sinh trên đất do gia đình tự trồng thì gia đình ông T được hưởng 100%.

Vì vậy, căn cứ vào kết quả định giá tài sản thì cây trồng trên đất theo hợp đồng năm 1997 gồm cây cà phê, cây muồng có giá trị như sau:

- Về giá trị cây trồng theo hợp đồng giao khoán

+ Giá trị cà phê trồng năm 1995 là **123.816.000** đồng.

+ Giá cây cà phê trồng dặm sau khi ông T nhổ: **168.684.000** đồng.

+ Giá trị cây muồng là: **156.366.000** đồng.

Các bên thoả thuận mỗi bên được hưởng 50% giá trị nên sau khi thanh lý hợp đồng cần buộc Công ty Cổ phần cà phê Ph có nghĩa vụ hoàn trả 50% giá trị của **448.866.000** đồng là **224.433.000** đồng cho ông Phạm Minh T (1).

- Đối với cây bơ Booth Bờ lô theo kết quả định giá có giá trị 103.540.000 đồng. Các bên thoả thuận Công ty được hưởng 20%, ông Phạm Minh T được hưởng 80% cụ thể: Công ty được hưởng đồng 20.708.000 đồng; Ông Phạm Minh T được hưởng là 82.832.000 đồng. Như vậy sau khi thanh lý hợp đồng Công ty có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Minh T số tiền **82.832.000** đồng (2).

- Đối với yêu cầu 100% cây trồng phát sinh trên đất các bên thoả thuận thống nhất ông Phạm Minh T được hưởng 100% giá trị cụ thể theo kết quả định giá tài sản như sau:

+ Giá trị cây sầu riêng có giá trị 692.828.000

+Giá trị cây Bơ Bờ lô: 275.988.000 đồng

+Giá trị cây mắc ca: 37.895.500 đồng.

+Giá trị cây mãng cầu: 884.900 đồng.

Tổng giá trị là: **1.007.596.000** đồng (lấy tròn) (3)

- Đối với công trình trên đất do ông Phạm Minh T tạo dựng:

+ Giếng khoan có giá: 119.952.000 đồng

+ Đường ống nhựa tưới: 14.882.400 đồng.

Tổng giá trị là: **134.834.000** đồng (lấy tròn) (4)

- Đối với đường dây diện 03 pha do ông T góp sử dụng chung,chòi tôn, trụ bê tông, lưới B4, công ty không có nhu cầu sử dụng và có thể di dời được nên không nhận lại sử dụng nên cần buộc ông Phạm Minh T di dời tháo dỡ các tài sản nói trên là phù hợp.

Như vậy, cần buộc Công ty Cổ phần Cà phê Ph có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Minh T tổng số tiền sau khi thanh lý các hợp đồng (1) + (2) + (3) + (4) là **224.433.000** đồng + **82.832.000** đồng + **1.007.596.000** đồng + **134.834.000** đồng = **1.449.695.000** đồng.

[2.3]. *Về yêu cầu bồi thường thiệt hại:*

Hội đồng xét xử xét thấy: Khi hết thời hạn hợp đồng, ông Phạm Minh T không đồng ý thanh lý hợp đồng, cũng không gia hạn hợp đồng mà tiếp tục quản lý, sử dụng chiếm giữ diện tích đất nhận khoán và vườn cây trên đất. Trong thời gian thựa hiện Hợp đồng (từ năm 2004 đến 01/04/2020) hàng năm ông Phạm Minh T vẫn đóng sản lượng đầy đủ cho Công ty theo hợp đồng khoán. Kể từ ngày 01/04/2020, ông T vẫn chiếm giữ và hưởng lợi trên vườn cây và diện tích giao khoán. Ông Phạm Minh T cho rằng ông được hưởng 50% giá trị của vườn cây nên chỉ chịu nộp sản lượng 50% là chưa phù hợp, bởi lẽ hai bên vẫn chưa thanh lý hợp đồng và chưa có bản án có hiệu lực pháp luật về việc xác định 50% giá trị của mỗi bên, đáng lẽ ra khi hết thời hạn hợp đồng ông T không tiếp tục gia hạn hợp đồng thì phải khởi kiện công ty về việc thanh lý hợp đồng để xác định giá trị vườn cây của mỗi bên nhưng ông T vẫn chiếm giữ và thu hoa lợi trên vườn cây là chưa phù hợp. Vì vậy, việc Công ty khởi kiện yêu cầu ông Phạm Minh T tiếp tục nộp sản lượng cho Công ty theo mức sản lượng mà các hộ gia hạn hợp đồng đóng hàng năm từ niên vụ 2020 đến niên vụ 2025 là phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ vào diện tích ông Phạm Minh T đã nhận khoán và đang quản lý thì mức đóng sản lượng của ông T cho Công ty. Cụ thể: Nợ sản lượng vụ 2020-2021 là: **12.430** kg cà phê quả tươi. Nợ sản lượng vụ 2021-2022 là: **10.086** kg cà phê quả tươi, Trong đó (sản lượng khoán 11.555 kg cà phê quả tươi – 1.469 kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ phân bón). Nợ sản lượng vụ 2022-2023 là: **6.125** kg cà phê quả tươi. Nợ sản lượng vụ 2023-2024 là: **3.461** kg cà phê quả tươi, trong đó (sản lượng khoán 6.125 kg cà phê quả tươi – 2.664 kg kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ tưới nước). cụ thể 22.500.000đồng/ha/năm x 1.75ha = 39.375.000 đồng /14.783đồng/kg cà phê quả tươi = 2.664 kg. Nợ sản lượng vụ 2024-2025 là: **4.622**

trong đó (sản lượng khoán 6.125 kg cà phê quả tươi – 1.503 kg kg cà phê quả tươi là sản lượng quy từ tưới nước).cụ thể 22.500.000 đồng/ha/năm x 1.75ha = 39.375.000 đồng /26.195đồng/kg cà phê quả tươi = 1.503kg.

Tổng cộng ông Phạm Minh T phải bồi thường thiệt hại sản lượng cho công ty là **36.724 kg** cà phê quả tươi là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[2.4]. *Về thiệt hại do ông Phạm Minh T nhổ cà phê:* Giá trị cây cà phê bị nhổ là 76.244.000 đồng. Ông Phạm Minh T phải bồi thường cho Công ty cổ phần cà phê Phước An 50% giá trị là: **38.122.000** đồng

[2.5]. *Về Nợ đầu tư cây bơ tính đến hết mùa vụ năm 2019*: Căn cứ vào phương án trồng và chăm sóc cây bơ và phụ lục hợp đồng kinh tế về việc giao nhận khoán cây bơ trồng bờ lô thấy rằng Công ty đã bỏ tiền đầu tư bơ, sau khi thanh lý hợp đồng ông T được hưởng 80% giá trị, vì vậy cần buộc ông Phạm Minh T có nghĩa vụ hoàn trả cho công ty số tiền nợ đầu tư bơ **3.857.362** đồng là phù hợp.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là: 6.000.000 đồng. Do yêu cầu của Công ty Cổ phần Cà phê Ph được chấp nhận nên cần buộc ông Phạm Minh T có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Cổ phần Cà phê Ph số tiền đã nộp chi phí tố tụng và chi xong là: 6.000.000 đồng.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 /2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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

- Bị đơn ông Phạm Minh T phải chịu 42.221.000 đồng (lấy tròn) *(26.288 đ/kg x 36.724 kg cà phê quả tươi = 965.400.000 đồng + 41.979.362 đồng. Mức án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 6.221.000 đồng)* án phí DSST có giá ngạch và 300.000 đồng tiền án phí dân sự không có giá ngạch.

- Nguyên đơn công ty Cổ phần cà phê Ph phải chịu 55.490.000 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 203, Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 224, 419, 388, 390, 392, 412, 414, 501,502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 580, 581 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 224, Điều 419, Điều 580, Điều 581 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2003; Các điều 8,9, 10 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13/6 /2006 của Bộ Nông nghiệp và phát triển Nông thôn hướng dẫn một số điều Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê Ph.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng giao – nhận khoán vườn cà phê ký ngày 30/7/2009 với diện tích là 1,75ha. Mã lô 031, giữa bên giao khoán Công ty cổ phần cà phê Ph (Công ty Cổ phần cà phê Ph và bên nhận khoán ông Phạm Minh T. Ông Phạm Minh T có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê Ph đã giao tại Hợp đồng giao – nhận khoán vườn cà phê ký ngày 30/7/2009 với diện tích là 1,75ha. Thuộc thửa đất số 75 (diện tích 9.564,3 m^2) - tờ bản đồ số 22, thửa đất số 4(diện tích 7.842,3m^2) - tờ bản đồ số 33, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CM279613 do Sở TNMT tỉnh Đăk Lăk cấp ngày 03/4/2018 có tứ cận cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp lô ông H, bà H

+ Phía Tây giáp lô công ty

+ Phía Nam giáp lô bà H

+ Phía Bắc giáp đường lô

Địa chỉ thửa đất: Thuộc xã C, huyện K, tỉnh Đ, nay là xã K, tỉnh Đ

1.2. Công ty Cổ phần Cà phê Ph có trách nhiệm trả hoàn trả cho ông Phạm Minh T giá trị tài gắn liền với đất bao gồm: Cà phê, Bơ Booth, muồng theo hợp đồng và giá trị cây trồng trên đất không có trong hợp đồng với tổng giá trị là: **1.449.695.000** đồng.

1.3. Ông Phạm Minh T có nghĩa vụ phải trả cho công ty Cổ phần Cà phê Ph thiệt hại do hành vi nhổ cà phê là **38.122.000** đồng và số tiền nợ đầu tư bơ là **3.857.362** đồng. Tổng cộng là **41.979.000** đồng.

1.4. Buộc ông Phạm Minh T có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần Cà phê Ph gồm: Nợ sản lượng vụ 2020-2021 là: **12.430** kg cà phê quả tươi. Nợ sản lượng vụ 2021-2022 là: **10.086** kg cà phê quả tươi.Nợ sản lượng vụ 2022-2023 là: **6.125** kg cà phê quả tươi. Nợ sản lượng vụ 2023-2024 là: **3.461** kg cà phê quả tươi, trong đó. Nợ sản lượng vụ 2024-2025 là: **4.622** kg cà phê quả tươi.

Tổng cộng ông Phạm Minh T phải bồi thường thiệt hại sản lượng cho công ty là **36.724 kg** cà phê quả tươi.

Áp dụng Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 trong giai đoạn thi hành án dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là: 6.000.000 đồng. Buộc ông T có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Cổ phần Cà phê Phước An số tiền đã nộp chi phí tố tụng và chi xong là: 6.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phạm Minh T phải chịu 42.221.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch và 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

+ Công ty Cổ phần Cà phê Ph phải chịu 55.490.000 đồng tiền án phí dân sự có giá ngạch được khấu trừ số tiền 12.621.000 đồng đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2025 /0004270, ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đ.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo phần bản án liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 dân sự, 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, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 8 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 8 – Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu Hồ sơ, Văn phòng.

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

Trương Văn Chinh