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

Bản án số: **75**/2022/DS-ST
Ngày 26 -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 Lý Viết Chấn, bà Nguyễn Thị Lan.

***- 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 Nguyễn Thùy Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 26 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 288/2021/TLST-DS ngày 23/12/2021 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 155/2022/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 19 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 Nguyễn Hưng H; 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 25/8/2011 ông Nguyễn Hưng H 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 H và Công ty đã ký 02 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 233a/2011/HĐ-GK và 233b/2011/HĐ-GK.

Theo hợp đồng 233a/2011/HĐ-GK thì ông H nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối trồng năm 1972 của Công ty có diện tích 7.130m$^2$, diện tích bờ lô 1.035m$^2$. Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 09, thuộc đội 15/2. Địa chỉ thửa đất: thuộc xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nguyên giá vườn cây khi nhận khoán 21.183.601đồng;

Giá trị vườn cây còn lại 12.635.937 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).

Theo hợp đồng 233b/2011/HĐ-GK thì ông H nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối trồng năm 1990 của Công ty có diện tích 2.000m$^2$, diện tích bờ lô 290m$^2$. Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 09, thuộc đội 15/2. Địa chỉ thửa đất: thuộc xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nguyên giá vườn cây khi nhận khoán 9.869.915 đồng; Giá trị vườn cây còn lại 5.887.366 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, chủ hộ góp 49%. Thời hạn giao khoán là 06 năm, sau đó gia hạn thêm 06 năm (từ ngày ký kết hợp đồng đến niên vụ 2022 -2023).

Kể từ khi nhận khoán vườn cây đến niên vụ cà phê 2017-2018 ông H 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 trong theo Hợp đồng đã ký với Công ty. Tuy nhiên, từ niên vụ 2018 – 2019 đến niên vụ 2021-2022, ông H đã không thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm cà phê quả tươi cho Công ty theo đúng cam kết trong Hợp đồng và ngoài hợp đồng. Ngoài ra theo thông báo của cục thuế tỉnh Đắk Lắk tiền thuê đất ông còn nợ là 2.740.528 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông H còn tự ý chặt phá khai thác cây muồng đen trái phép và đang chiếm dụng vườn cây của Công ty bất hợp pháp. Mặc dù Công ty đã động viên, thông báo nhiều lần nhưng ông H 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 H là vi phạm hợp đồng, xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty. Vì vậy, Công ty làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Hưng H, đề nghị Toà án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây số 233a/2011/HĐ-GK và hợp đồng số 233b/2011/HĐ-GK cùng ký ngày 27/8/2011; Buộc ông Nguyễn Hưng H phải trả lại toàn bộ đất, vườn cây cà phê với diện tích 7.130m$^2$ và diện tích bờ lô 1.035m$^2$ (Hợp đồng số 233a/2011/HĐ-GK); Toàn bộ đất, vườn cây cà phê với diện tích 2.000m$^2$ và diện tích bờ lô 290m$^2$ (Hợp đồng số 233b/2011/HĐ-GK). Đều thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 09, thuộc đội 15/2. Vị trí tiếp giáp cụ thể: Phía Bắc giáp thửa số 33b (lô nhận khoán ông Hồ Viết C); Phía Nam giáp thửa số 36 (lô nhận khoán ông Lê Đăng V); Phía Đông giáp thửa số 37b (lô nhận khoán bà Hồ Thị N và thửa 37c, lô nhận khoán bà Nguyễn Thị Trà G); Phía Tây giáp Thổ Cư thôn HT.

- Buộc ông Nguyễn Hưng H phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL 8.724kg cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ (2018-2019; 2019-2020; 2020-2021; 2021-2022). Giá tạm tính là 67.392.900 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Hưng H phải nộp tiền thuê đất về Công ty phần 49% là 2.740.528 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Hưng H phải bồi thường 100% giá trị 27 cây muồng đen trồng năm 1972 bị chặt hạ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu ông H bồi thường 70% giá trị cây muồng đã chặt hạ và xin rút 30% giá trị cây muồng không yêu cầu ông H phải bồi thường.

Theo kết quả định giá thì 27 cây muồng đen trồng năm 1972 có giá là 98.382.700 đồng. Do đó, tại phiên tòa hôm nay Công ty Cổ phần cà phê TL yêu cầu ông H phải bồi thường 70% giá trị 27 cây muồng đen trồng năm 1972 bị chặt hạ là 68.867.890 đồng.

** Bị đơn ông Nguyễn Hưng H:* 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 nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 đều 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 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 Nguyễn Hưng H phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL 8.724kg cà phê quả tươi, quy ra trị giá bằng tiền là 91.649.934 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Hưng H có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần cà phê TL phần 49% là 2.740.528 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Hưng H phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê TL 70% giá trị 27 cây muồng đen trồng năm 1972 bị chặt hạ là 68.867.890 đồng.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê TL đối với yêu cầu bồi thường 30% giá trị 27 cây muồng đen trồng năm 1972 bị chặt hạ.

- Chấm dứt 02 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 233a/2011/HĐ-GK và 233b/2011/HĐ-GK cùng ngày 27/8/2011 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê Thắng Lợi và ông Nguyễn Hưng H.

Ông Nguyễn Hưng H có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán 7.130m$^2$ và diện tích bờ lô 1.035m$^2$ (Hợp đồng số 233a/2011/HĐ-GK); diện tích 2.000m$^2$ và diện tích bờ lô 290m$^2$ (Hợp đồng số 233b/2011/HĐ-GK). Đều thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 09, thuộc đội 15/2.

Ông Nguyễn Hưng H phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê TL toàn bộ tài sản trên đất nhận khoán gồm: 870 cây cà phê vối; 30 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2019 (Hợp đồng 233a); 20 cây Sầu riêng ghép Dona (05 cây trồng năm 2019, 15 cây trồng năm 2020), 03 cây mắc ca trồng năm 2021, 02 cây Mít ghép trồng năm 2020 (Hợp đồng 233b); 01 giếng nước đường kính 01m, sâu 20m có nắp đậy bằng bê tông, đào năm 1994.

Ông Nguyễn Hưng H phải tháo dỡ, di dời 10 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2020, 05 cây chuối trồng năm 2020, 10 cây Mắc ca trồng năm 2021, 08 cây Mít ghép trồng năm 2020 (Hợp đồng 233a); 393m lưới B40, 82 trụ bê tông (0,15mx0,15mx2m); 01 nhà cấp 4 diện tích 12m$^2$ lợp tôn, nền láng xi măng; 01 nhà tạm khung sắt diện tích 24m$^2$, mái lợp tôn, che tôn; 01 cánh cổng khung sát V3, bao lưới B40 (1,8mx1,5m) 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 Nguyễn Hưng H số tiền là 126.513.701đồng.

## 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 Nguyễn Hưng H 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 Thắng Lợi với hộ nhận khoán ông Nguyễn Hưng H số 233a/2011/HĐ-GK và 233b/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 Nguyễn Hưng H 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 Nguyễn Hưng H phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL 8.724kg cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ (2018-2019; 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 H) có nghĩa vụ *"Thực hiện nộp sản lượng cho bên A theo quy định".* Quá trình giải quyết vụ án ông H 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 H chưa đóng sản lượng cà phê quả tươi cho Công ty là 8.724kg, cụ thể: từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2021-2022 ông H chưa nộp sản lượng hàng năm về cho Công ty của 02 hợp đồng là 2.181kg cà phê quả tươi/1niên vụ. Như vậy, việc ông H 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 Nguyễn Hưng H phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL 8.724kg cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ. Giá cà phê tại thời điểm xét xử sơ thẩm là (47.800đồng/kg : 4,55kg) x 8.724kg = 91.649.934 đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Hưng H phải nộp tiền thuê đất về Công ty trong 03 năm 2019, 2020, 2021 phần 49% là 2.740.528 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 2019 đến năm 2021 ông H chưa nộp tiền thuê đất cho Công ty đối với 02 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: 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: 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 H 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 H phải nộp tiền thuê đất cho Công ty phần 49% số tiền 2.740.528 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 233a/2011/HĐ-GK và 233b/2011/HĐ-GK 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 Thắng Lợi) 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 Nguyễn Hưng H đã vi phạm hợp đồng trong việc giao nộp sản phẩm từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2021-2022, vi phạm việc trả tiền thuê đất hàng năm. Như vậy, ông H 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 233a/2011/HĐ-GK và 233b/2011/HĐ-GK cùng ngày 27/8/2011 giữa Công ty TNHH MTV cà phê Thắng Lợi và ông Nguyễn Hưng H.

- 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 101.858.500 đồng. Theo quy định tại Điều 1 của các 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 H số tiền là 101.858.500đồng x 49% = 49.910.665 đồng.

Ngoài ra, trên đất còn có 42 cây muồng đen trồng năm 2019 có giá 3.284.400 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 thì phân chia theo tỷ lệ sau: 42 cây muồng đen trồng năm 2019 có giá 3.284.400 đồng, chia theo tỷ lệ 51% của Công ty là 1.675.044 đồng, 49% của hộ nhận khoán (ông H) là 1.609.356 đồng. Như vậy, sau khi nhận lại vườn cây, Công ty phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Hưng H trị giá vườn cây cà phê và muồng còn trên lô đất là: 49.910.665 đồng + 1.609.356 đồng = 51.520.021 đồng.

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

+ Đối với các cây trồng khác và vật kiến trúc trên đất: Ngoài các tài sản là cây cà phê và cây muồng có trên đất, thì ông H đã tự trồng thêm các loại cây trồng, cụ thể: 30 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2019 (Hợp đồng 233a, trước thời điểm Công ty có thông báo về việc giải quyết hợp đồng giao khoán đã hết hạn 12/2019); 20 cây Sầu riêng ghép Dona (05 cây trồng năm 2019, 15 cây trồng năm 2020), 03 cây mắc ca trồng năm 2021, 02 cây Mít ghép trồng năm 2020 (của Hợp đồng 233b); 01 giếng nước đường kính 01m, sâu 20m có nắp đậy bằng bê tông, đào năm 1994. Tổng trị giá tài sản là 74.993.680 đồng. Đối với các cây trồng và giếng đào này, mặc dù ông H tự trồng và đào 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 H 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 và giếng đào do ông H đã đầu tư nói trên, cụ thể: 100% trị giá của các cây trồng, giếng đào trên là 74.993.680 đồng.

+ Đối với các cây trồng khác được ông H trồng sau thời điểm Công ty có thông báo về việc giải quyết hợp đồng giao khoán số 233a/2011/HĐ-GK đã hết thời hạn trước tháng 12/2019 gồm: 10 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2020, 05 cây chuối trồng năm 2020, 10 cây Mắc ca trồng năm 2021, 08 cây Mít ghép trồng năm 2020. 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 H và theo hợp đồng khoán gọn đã ký kết thì thời hạn hợp đồng giao khoán giữa ông H và Công ty hết hạn vào cuối năm 2019. Sau khi có thông báo, ông H 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 H còn tạo dựng các vật kiến trúc trên đất trái phép đã bị Công ty lập biên bản vi phạm, vi phạm khoản khoản 1 Điều 3 Hợp đồng gồm: 393m lưới B40, 82 trụ bê tông (0,15mx0,15mx2m); 01 nhà cấp 4 diện tích 12m$^2$ lợp tôn, nền láng xi măng; 01 nhà tạm khung sắt diện tích 24m$^2$, mái lợp tôn, che tôn; 01 cánh cổng khung sát V3, bao lưới B40 (1,8mx1,5m). 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 H, buộc ông H phải tháo dỡ, di dời các cây trồng, vật kiến trúc trên đất trên.

Như vậy, ông H phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê TL toàn bộ tài sản là cây trồng, giếng đào tạo dựng trên diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 870 cây cà phê vối; 30 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2019 (Hợp đồng 233a); 20 cây Sầu riêng ghép Dona (05 cây trồng năm 2019, 15 cây trồng năm 2020), 03 cây mắc ca trồng năm 2021, 02 cây Mít ghép trồng năm 2020 (Hợp đồng 233b); 01 giếng nước đường kính 01m, sâu 20m có nắp đậy bằng bê tông, đào năm 1994.

Ông Nguyễn Hưng H phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: 10 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2020, 05 cây chuối trồng năm 2020, 10 cây Mắc ca trồng năm 2021, 08 cây Mít ghép trồng năm 2020 (Hợp đồng 233a); 393m lưới B40, 82 trụ bê tông (0,15mx0,15mx2m); 01 nhà cấp 4 diện tích 12m$^2$ lợp tôn, nền láng xi măng; 01 nhà tạm khung sắt diện tích 24m$^2$, mái lợp tôn, che tôn; 01 cánh cổng khung sát V3, bao lưới B40 (1,8mx1,5m) trên lô nhận khoán.

Công ty Cổ phần cà phê TL có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây của diện tích nhận khoán cho ông H với tổng số tiền là 126.513.701đồng, trong đó: giá trị vườn cây cà phê và cây muồng còn trên đất là 51.520.021đồng; 100% trị giá của các cây trồng khác và giếng đào là 74.993.680 đồng.

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Hưng H phải bồi thường thiệt hại do hành vi tự ý 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 H tự ý cắt hạ đối với cây muồng đen trên diện tích

đất nhận khoán là vi phạm hợp đồng đã ký kết. Quá trình giải quyết Tòa án không làm việc được với bị đơn, do bị đơn không hợp tác nên căn cứ vào số lượng Công ty cung cấp thì có 27 cây muồng đen trồng năm 1972 bị chặt hạ. Theo kết quả định giá có giá 98.382.700 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: Đối với cây muồng đen trồng trên lô cà phê từ năm 1992 trở về trước khi cắt tỉa hoặc thanh lý thì phân chia theo tỷ lệ 70% (Công ty)-30% (chủ hộ). Như vậy, đối với 27 cây muồng đen trồng năm 1972 có giá 98.382.700đồng thì chia theo tỷ lệ 70%-30%, buộc ông Nguyễn Hưng H phải bồi thường cho Công ty phần 70% là: 68.867.890 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 27 cây muồng đen trồng năm 1972 bị chặt hạ. 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 Nguyễn Hưng H phải chịu 10.000.000 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 10.000.000 đồng sau khi thu được của ông Nguyễn Hưng H.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đươc chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Hưng H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và (91.649.934 đồng + 2.740.528 đồng + 68.867.890 đồng) = 163.258.352 đồng x 5% = 8.162.917 đồng (làm tròn: 8.163.000 đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng: 8.463.000 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 Nguyễn Hưng H phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê TL 8.724kg cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ (2018-2019; 2019-2020; 2020-2021; 2021-2022), quy ra trị giá bằng tiền là 91.649.934 đồng (chín mươi mốt triệu, sáu trăm bốn mươi chín nghìn, chín trăm ba mươi bốn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Hưng H có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần cà phê TL trong 03 năm 2019, 2020, 2021 phần 49% là 2.740.528 đồng (hai triệu, bảy trăm bốn mươi nghìn, năm trăm hai mươi tám đồng).

- Buộc ông Nguyễn Hưng H phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê TL 70% giá trị 27 cây muồng trồng năm 1972 bị chặt hạ là 68.867.890 đồng (sáu mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, tám trăm chín mươi đồng).

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê TL đối với yêu cầu bồi thường 30% giá trị 27 cây muồng đen trồng năm 1972 bị chặt hạ. Nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê TL được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

- Chấm dứt 02 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 233a/2011/HĐ-GK và 233b/2011/HĐ-GK cùng ngày 27/8/2011 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê Thắng Lợi và ông Nguyễn Hưng H.

Ông Nguyễn Hưng H có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán 7.130m$^2$ và diện tích bờ lô 1.035m$^2$ (Hợp đồng số 233a/2011/HĐ-GK); diện tích 2.000m$^2$ và diện tích bờ lô 290m$^2$ (Hợp đồng số 233b/2011/HĐ-GK). Đều thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 09, thuộc đội 15/2. Vị trí tiếp giáp cụ thể: Phía Bắc giáp thửa số 33b (lô nhận khoán ông Hồ Viết C); Phía Nam giáp thửa số 36 (lô nhận khoán ông Lê Đăng V); Phía Đông giáp thửa số 37b (lô nhận khoán bà Hồ Thị N và thửa 37c, lô nhận khoán bà Nguyễn Thị Trà G); Phía Tây giáp Thổ Cư thôn HT.

Ông Nguyễn Hưng H phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê TL toàn bộ tài sản trên đất nhận khoán gồm: 870 cây cà phê vối; 30 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2019 (Hợp đồng 233a); 20 cây Sầu riêng ghép Dona (05 cây trồng năm 2019, 15 cây trồng năm 2020), 03 cây mắc ca trồng năm 2021, 02 cây Mít ghép trồng năm 2020 (Hợp đồng 233b); 01 giếng nước đường kính 01m, sâu 20m có nắp đậy bằng bê tông, đào năm 1994.

Ông Nguyễn Hưng H phải tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: 10 cây Sầu riêng ghép Dona trồng năm 2020, 05 cây chuối trồng năm 2020, 10 cây Mắc ca trồng năm 2021, 08 cây Mít ghép trồng năm 2020 (Hợp đồng 233a); 393m lưới B40, 82 trụ bê tông (0,15mx0,15mx2m); 01 nhà cấp 4 diện tích 12m$^2$ lợp tôn, nền láng xi măng; 01 nhà tạm khung sắt diện tích 24m$^2$, mái lợp tôn, che tôn; 01 cánh cổng khung sát V3, bao lưới B40 (1,8mx1,5m) 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 Nguyễn Hưng H số tiền là 126.513.701đồng (một trăm hai mươi sáu triệu, năm trăm mười ba nghìn, bảy trăm lẻ một 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 Nguyễn Hưng H phải chịu 10.000.000 đồng (mười triệu 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 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) sau khi thu được của ông Nguyễn Hưng H.

**3. Về án phí:** Bị đơn ông Nguyễn Hưng H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không có giá ngạch và 8.163.000 đồng (tám triệu, một trăm sáu mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Tổng cộng 8.463.000 đồng (tám triệu, bốn trăm sáu mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê TL 3.695.000 đồng (ba triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0009863 ngày 22/12/2021 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0016382 ngày 27/7/2022 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**