

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 35/2022/DS-ST

Ngày 03 - 6 - 2022

*V/v: “Kiện tranh chấp hợp đồng giao khoán,
yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Anh Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Đình Nghịch

2. Ông Ngô Văn Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhị – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 03 tháng 6 năm 2022 tại phòng xử án, Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2019/TLST-DS ngày 30/01/2019 về việc “*Kiện tranh chấp hợp đồng giao khoán, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2022/QĐXXST-DS ngày 05/4/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 41/2022/QĐST-DS, ngày 04/5/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Cà phê P.

Địa chỉ: Km 26, QL 26, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Huyền Tr. Chức vụ: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Cà phê P.

Người đại diện theo uỷ quyền:

1./ Ông Dương Kim Nh, sinh năm 1967. Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Cà phê P. (Văn bản uỷ quyền ngày 08/4/2021 và 30/5/2022) - Có mặt.

Địa chỉ: S 43, T19/5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2./ Bà Nguyễn Thị Nhị H. Chức vụ: Nhân viên văn phòng – Công ty Cổ phần Cà phê P; địa chỉ: T19/8, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản uỷ quyền ngày 30/5/2022) - Có mặt.

3./ Bà Lê Thị Thu Th, sinh năm 1992; địa chỉ: 281-283 HD, P6, Q4, thành phố H (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2021)- Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T- Vắng mặt

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: T19/5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Chỗ ở hiện nay: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Thị H- Vắng mặt

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: T19/5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Chỗ ở hiện nay: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 24/01/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/11/2021 và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Cà phê P (gọi tắt là Công ty) trình bày:

Ngày 20/10/2006 bà Tạ Thị L đã ký hợp đồng kinh tế về việc giao khoán vườn cà phê số 50/HĐCF với Công ty cà phê P để nhận khoán lô số 40, vùng cà phê 1978, thuộc đội Buôn J III quản lý, để nhận chăm sóc 0,70 ha cà phê, thuộc một phần thửa đất số 205, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM279614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần Cà phê P, vị trí tứ cận vườn cà phê như sau: Phía Đông giáp đường giao thông nội đồng; Phía Tây giáp đường giao thông nội đồng; Phía Nam giáp vườn cây cà phê Công ty giao khoán cho bà H K; Phía Bắc giáp đường giao thông nội đồng, thời hạn hợp đồng là 10 năm tính từ ngày 20/10/2006 đến ngày 31/1/2017 hợp đồng giao khoán hết hiệu lực.

Ngày 29/8/2008 bà Tạ Thị L đã làm đơn xin sang nhượng lô cà phê trên cho ông Nguyễn Văn T và được lãnh đạo Công ty cà phê P chấp thuận, cho đến ngày 01 tháng 10 năm 2008 trở đi thì ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng và tiếp quản toàn bộ lô cà phê trên của bà Tạ Thị L.

Sau khi nhận chuyển nhượng và tiếp quản lô nhận khoán thì ông T đã thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng, Công ty cổ phần cà phê đã nhiều lần yêu cầu ông T trong trường hợp không gia hạn hợp đồng thì thanh lý, trả lại vườn cây cho Công ty theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng giao khoán. Tuy nhiên ông T không hợp tác mà cố tình chiếm giữ trái phép vườn cây của Công ty. Tháng 01/2018 và tháng 12/2018, ông Nguyễn Văn T đã chặt phá toàn bộ cây cà phê của Công ty trên phần diện tích nhận khoán để chiếm giữ đất của Công ty. Tổng số cây cà phê của Công ty đã bị ông T chặt phá là 416 cây cà phê gây thiệt hại trực tiếp đến tài sản của công ty, ảnh hưởng đến hoạt động quản lý và điều hành của Công ty trên vườn cây giao khoán.

Vì những lý do trên, Công ty Cổ phần Cà phê P đề nghị Toà án giải quyết các nội dung sau đây.

- Yêu cầu thanh lý (chấm dứt) hợp đồng khoán vườn cà phê số 50/HĐCF ký ngày 20/10/2006 với diện tích là 0,70ha cà phê giữa ông Nguyễn Văn T và Công ty.

- Buộc ông Nguyễn Văn T bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần Cà phê P do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty Cổ phần Cà phê P trong niên vụ 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020; 2020-2021 và tiền lãi từ ngày 23/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 03/6/2022 với mức lãi suất tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm với tổng số tiền bồi thường là 54.942.000 đồng cụ thể:

Niên vụ năm 2017: 1.575kg cà phê quả tươi x 7.765,9đồng/kg cà phê quả tươi = 12.231.000 đồng; Tiền lãi từ ngày 23/12/2017 đến ngày 03/6/2022 là 3.584.000 đồng.

Niên vụ năm 2018: 1.575kg cà phê quả tươi x 7.361,7đồng/kg cà phê quả tươi = 11.595.000 đồng; Tiền lãi từ ngày 23/12/2018 đến ngày 03/6/2022 là 2.715.000 đồng.

Niên vụ năm 2019: 1.575kg cà phê quả tươi x 6.872,3đồng/kg cà phê quả tươi = 10.824.000đồng; Tiền lãi từ ngày 21/12/2019 đến ngày 03/6/2022 là 1.830.000 đồng.

Niên vụ năm 2020: 1.575kg cà phê quả tươi x 7.021,2 đồng/kg cà phê quả tươi = 11.058.000 đồng; Tiền lãi từ ngày 21/12/2020 đến ngày 03/6/2022 là 1.105.000đồng.

- Công ty Cổ phần Cà phê P xin rút đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T phải bồi thường số tiền thiệt hại là 7.157.280 đồng do ông T đã tự ý chặt phá toàn bộ vườn cây cà phê của Công ty, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu mà Công ty xin rút.

** Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 12/3/2019 bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Năm 2008 ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng hợp đồng số 50; Lô số 40 vùng cà phê 1978 của bà Tạ Thị L, để chăm sóc 0.70ha cà phê thời hạn 10 năm, tính từ ngày 20/10/2006 đến ngày 31/7/2017 thì hợp đồng hết hiệu lực.

Nay hết hạn hợp đồng, cà phê thì đã già xuống cấp, ông T phải chặt để trồng lại cây cà phê mới, nhưng Công ty vẫn thu sản lượng cao, nên ông T không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng với công ty. Ông T yêu cầu Công ty giảm sản lượng mới ký hợp đồng, tuy nhiên Công ty không chịu giảm sản lượng nên ông chưa ký hợp đồng với Công ty. Nay công ty khởi kiện thì ông T không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Hồ Thị H mặc dù tòa án đã triệu tập tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng bà H không hợp tác trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của công ty.

Để có căn cứ giải quyết vụ án, xét thấy việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đang có tranh chấp là cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đối với diện tích đất nhận khoán của ông Nguyễn Văn T với Công ty Cổ phần Cà phê P. Tuy nhiên, việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không thực hiện được do bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H đều không hợp tác, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và các hộ dân xung quanh tập trung đông người, khóa cổng đi vào vườn cà phê đã nhận khoán với Công ty, ngăn cản không cho thẩm định, định giá tài sản theo quy định pháp luật.

Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã yêu cầu nguyên đơn Công ty Cổ phần Cà phê P cung cấp cho Tòa án và Hội đồng định giá tài sản các tài liệu, chứng cứ để xác định về số lượng, chủng loại, đặc điểm của các loại tài sản có trên diện tích vườn cà phê như các loại cây trồng trên đất, công trình xây dựng, vật kiên cố trên diện tích vườn cà phê mà ông T đã nhận khoán với Công ty theo Hợp đồng khoán vườn cà phê số 50/HĐCF, Lô số 40, thuộc Buôn J III, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022 Hội đồng định giá tài sản đã căn cứ vào Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng vườn cây cà phê giao - nhận khoán ngày 17/02/2020 và Thông báo kết quả kiểm đếm vườn cây ngày 22/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã tiến hành định giá tài sản và có kết quả như sau:

*Cây trồng trên đất: 42 cây bơ booth trong đó: 08 cây trồng năm 2013 (loại A, kinh doanh năm thứ 4 trở lên) có giá: $8 \text{ cây} \times 4.757.000 \text{ đồng/cây} = 38.056.000 \text{ đồng}$; 34 cây trồng năm 2015 (loại A, kinh doanh năm thứ 4 trở lên) có giá: $34 \text{ cây} \times 4.757.000 \text{ đồng/cây} = 161.738.000 \text{ đồng}$; 94 cây sầu riêng trong đó: 84 cây sầu riêng trồng năm 2004 (sầu DoNa, ghép, loại A kinh doanh năm thứ 4 trở lên) có giá: $84 \text{ cây} \times 7.190.000 \text{ đồng/cây} = 603.960.000 \text{ đồng}$; 01 cây sầu riêng trồng năm 2011 (sầu DoNa, ghép, loại A kinh doanh năm thứ 4 trở lên) có giá: $01 \text{ cây} \times 7.190.000 \text{ đồng/cây} = 7.190.000 \text{ đồng}$; 09 cây sầu riêng trồng năm 2017 (sầu DoNa, ghép, loại A kinh doanh năm thứ 1 trở lên) có giá: $09 \text{ cây} \times 1.140.000 \text{ đồng/cây} = 10.260.000 \text{ đồng}$; 18 cây mắc ca trồng năm 2016 (chăm sóc và thu hoạch năm thứ 6 đến năm thứ 9) có giá: $18 \times 1.073.800 \text{ đồng/cây} = 19.328.400 \text{ đồng}$.

Đối với cây cà phê do nguyên đơn Công ty Cổ phần Cà phê P không cung cấp được số lượng cây nên không thể định giá được.

Tổng giá trị cây trồng trên đất là: 840.532.400 đồng (*tám trăm bốn mươi triệu năm trăm ba hai nghìn bốn trăm đồng*).

* Vật kiến trúc trên đất gồm có: Hệ thống tưới nước nhỏ giọt và hàng rào lưới B40 cao 2,4 m có thể tháo dỡ nên không tiến hành xem xét, định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, 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.

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

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

Đề nghị Hội đồng xét xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Cà phê P về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán số 50/HĐCF ngày 20/10/2006 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê P (Nay là Công ty Cổ phần Cà phê P) với ông Nguyễn Văn T.

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại toàn bộ diện tích đất nhận khoán là 0,70 ha, thuộc một phần thửa đất số 205, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM279614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần Cà phê P, vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường giao thông nội đồng; Phía Tây giáp đường giao thông nội đồng; Phía Nam giáp vườn cây cà phê Công ty giao khoán cho bà H K; Phía Bắc giáp đường giao thông nội đồng và toàn bộ tài sản có trên đất gồm: 42 cây bơ booth; 94 cây sầu riêng; 18 cây mắc ca và cây cà phê được trồng trên diện tích đất nhận khoán.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ hệ thống tưới nước nhỏ giọt trên diện tích đất nhận khoán và tháo dỡ hàng rào lưới B40 xung quanh diện tích đất nhận khoán để trả lại toàn bộ diện tích đất nhận khoán là 0,70 ha cho Công ty Cổ phần Cà phê P.

Công ty Cổ phần Cà phê P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T giá trị của các tài sản có trên đất nêu trên là 840.532.400 đồng (*tám trăm bốn mươi triệu năm trăm ba hai nghìn bốn trăm đồng*).

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Cà phê P về việc buộc ông Nguyễn Văn T bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần Cà phê P do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty Cổ phần Cà phê P trong niên vụ 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020; 2020-2021 và tiền lãi từ ngày 23/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 03/6/2022 với mức lãi suất tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm với tổng số tiền bồi thường là 54.942.000 đồng (*Năm mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Cà phê P về việc buộc ông Nguyễn Văn T phải bồi thường số tiền thiệt hại là 7.157.280 đồng do ông T đã tự ý chặt phá toàn bộ vườn cây cà phê của Công ty Cổ phần Cà phê P. Công ty Cổ phần Cà phê P được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của Công ty Cổ phần Cà phê P, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” được quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền: Tại thời điểm khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Văn T cư trú tại: huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. HĐXX áp dụng Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu thanh lý (chấm dứt) hợp đồng khoán vườn cà phê số 50/HĐCF, diện tích là 0,70ha cà phê, giữa ông Nguyễn Văn T với Công ty Cổ phần Cà phê P. Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng khoán vườn cà phê số 50/HĐCF ký ngày 20/10/2006 giữa Công ty cà phê P với bà Tạ Thị L. Ngày 01/10/2008 bà Tạ Thị L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T, toàn bộ hợp đồng khoán vườn cà phê số 50/HĐCF, diện tích 0,70 ha, lô số 40, thuộc đội Buôn J III quản lý, thuộc thửa đất số 205, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CM 279614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần Cà phê P, là hợp đồng song vụ có thời hạn 10 năm kể từ ngày 20/10/2006 đến ngày 31/01/2017, hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm quy định pháp luật, trong quá trình thực hiện hợp đồng cả 02 bên đều thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng. Khi hết thời hạn hợp đồng, Công ty đã ban hành các Thông báo số 120-2017/TB-CTPA ngày 03/3/2017; Thông báo số 133-2017/TB-CTPA ngày 25/3/2017 để tiến hành thanh lý hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê trồng năm 1978 đối với các hộ nhận giao khoán, có nội dung yêu cầu các hộ nhận khoán không đầu tư tưới nước, chăm sóc vườn cây cà phê mà phải chờ hoàn thành thủ tục thanh lý hợp đồng. Tại Thông báo số 170/TB-CTPA ngày 03/10/2017 của Công ty Cổ phần Cà phê P nêu rõ *“ông Nguyễn Văn T có nhu cầu gia hạn hợp đồng trực tiếp làm việc với Công ty để ký kết phụ lục hợp đồng trước ngày 30/10/2017, thời gian gia hạn 05 năm, sản lượng nộp khoán giảm 10%/năm so với năm 2016”*. Nhưng do ông T không thỏa thuận được với Công ty về các nội dung thanh lý hợp đồng và gia hạn hợp đồng, nên đã không đồng ý ký kết phụ lục gia hạn hợp đồng, không đồng ý thanh lý hợp đồng, không bàn giao đất giao khoán lại cho Công ty, mà chiếm giữ từ thời điểm hết hạn hợp đồng ngày 31/01/2017 cho tới nay là không đúng quy định pháp luật.

Tại Điều 511 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định trả lại tài sản thuê khoán:

“Khi chấm dứt hợp đồng thuê khoán, bên thuê khoán phải trả lại tài sản thuê khoán ở tình trạng phù hợp với mức độ khấu hao đã thỏa thuận, nếu làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thuê khoán thì phải bồi thường thiệt hại”

Vì vậy, Công ty Cổ phần Cà phê P khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao khoán và buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại diện tích đất đã giao khoán là phù hợp nên cần chấp nhận.

Đối với các tài sản có trên đất: Quá trình giải quyết vụ án ông T và bà H không hợp tác, ngăn cản không cho Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ để kiểm kê toàn bộ tài sản trên diện tích đất lô nhận khoán. Căn cứ vào Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng vườn cây cà phê giao nhận khoán ngày 17/02/2020 do Công ty cung cấp, ngày 22/06/2021 Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã Thông báo kết quả kiểm đếm vườn cây và ông T, bà H không có ý kiến gì.

Ngày 10/12/2021 Hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản nhưng ông T và bà H ngăn cản nên không tiến hành định giá tài sản được. Ngày 12/01/2022 Hội đồng định giá tài sản đã căn cứ vào Thông báo kết quả kiểm đếm vườn cây ngày 22/6/2021 để tiến hành định giá tài sản và có kết quả như sau: 42 cây bơ booth trong đó: 08 cây trồng năm 2013 (loại A, kinh doanh năm thứ 4 trở lên) có giá: 38.056.000 đồng; 34 cây trồng năm 2015 (loại A, kinh doanh năm thứ 4 trở lên) có giá: 161.738.000 đồng; 94 cây sầu riêng trong đó: 84 cây sầu riêng trồng năm 2004 (sầu DoNa, ghép, loại A kinh doanh năm thứ 4 trở lên) có giá: 603.960.000 đồng; 01 cây sầu riêng trồng năm 2011 (sầu DoNa, ghép, loại A kinh doanh năm thứ 4 trở lên) có giá: 7.190.000 đồng; 09 cây sầu riêng trồng năm 2017 (sầu DoNa, ghép, loại A kinh doanh năm thứ 1 trở lên) có giá: 10.260.000 đồng; 18 cây mắc ca trồng năm 2016 (chăm sóc và thu hoạch năm thứ 6 đến năm thứ 9) có giá: 19.328.400 đồng. Đối với cây cà phê do Công ty Cổ phần Cà phê P không cung cấp được số lượng cây nên không thể định giá được; Hệ thống tưới nước nhỏ giọt và hàng rào lưới B40 cao 2,4 m có thể tháo dỡ nên không tiến hành xem xét, định giá.

* Tổng giá trị cây trồng trên đất là: 840.532.400 đồng (*tám trăm bốn mươi triệu năm trăm ba hai nghìn bốn trăm đồng*).

Tòa án đã tổng đạt Thông báo kết quả thẩm định và định giá tài sản số: 31/2022/TB-TA, ngày 15/02/2022 cho các đương sự trọng vụ án, nhưng không ai có ý kiến gì. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nguyện vọng sau khi chấm dứt hợp đồng khoán vườn cà phê số 50/HĐCF, thì Công ty sẽ nhận lại toàn bộ tài sản có trên đất gồm: 42 cây bơ booth; 94 cây sầu riêng; 18 cây mắc ca và cây cà phê được trồng trên diện tích đất nhận khoán và Công ty đồng ý thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn T giá trị của các tài sản nêu trên theo kết quả định giá tài sản là 840.532.400 đồng, xét thấy sự tự nguyện thanh toán giá trị các tài sản trên đất theo biên bản định giá là phù hợp với quy định pháp luật, nên HĐXX cần chấp nhận.

Đối với hệ thống tưới nước nhỏ giọt trên diện tích đất nhận khoán và hàng rào lưới B40 xung quanh diện tích đất nhận khoán có thể tháo dỡ được, cần buộc ông T phải tự tháo dỡ để trả lại diện tích đất lô nhận khoán cho Công ty.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Cà phê P về việc: Buộc ông Nguyễn Văn T bồi thường thiệt hại cho Công ty do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty trong niên vụ 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020; 2020-2021 và tiền lãi từ ngày 23/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm với tổng số tiền bồi thường là 54.941.962 đồng, trong đó: tiền gốc 45.708.233 đồng; tiền lãi: 9.233.729 đồng. Hội đồng xét xử thấy: Khi hết thời hạn hợp đồng, ông T không

đồng ý thanh lý hợp đồng, cũng không đồng ý gia hạn hợp đồng mà tiếp tục quản lý, sử dụng chiếm giữ diện tích đất nhận khoán và vườn cây trên đất. Trong khi Công ty vẫn phải nộp thuế sử dụng đất hàng năm cho Nhà nước. Như vậy, kể từ ngày 23/12/2017 (Ngày cuối cùng công ty chốt sổ) đến nay ông T vẫn chăm sóc và hưởng lợi trên vườn cây và diện tích giao khoán trên. Như vậy, việc Công ty khởi kiện yêu cầu ông T bồi thường sản lượng cho Công ty theo mức sản lượng mà các hộ gia hạn hợp đồng đóng hàng năm từ niên vụ 2017 đến niên vụ 2021 là phù hợp.

Căn cứ vào diện tích ông T đã nhận khoán và đang quản lý thì mức đóng sản lượng của ông T cho Công ty năm 2016 là 1.750 kg quả tươi, từ năm 2017 trở đi ông T được giảm 10%, nên mức đóng sản lượng của ông T sẽ là 1.575 kg quả tươi, quy thành tiền của sản lượng đóng từng năm và tiền lãi suất mà ông phải trả cho Công ty như sau:

Niên vụ năm 2017: $1.575\text{kg cà phê quả tươi} \times 7.765,9\text{đồng/kg cà phê quả tươi} = 12.231.000\text{ đồng}$; Tiền lãi từ ngày 23/12/2017 đến ngày 03/6/2022 là 1.623 ngày, lãi suất 6,5%/năm là: $12.231.000\text{ đồng} \times 6,5\%/năm : 360\text{ ngày} \times 1.623\text{ ngày} = 3.584.000\text{ đồng}$.

Niên vụ năm 2018: $1.575\text{kg cà phê quả tươi} \times 7.361,7\text{đồng/kg cà phê quả tươi} = 11.595.000\text{ đồng}$; Tiền lãi từ ngày 23/12/2018 đến ngày 03/6/2022 là 1258 ngày, lãi suất 6,7%/năm là: $11.595.000\text{đồng} \times 6,7\%/năm : 360 \times 1258\text{ ngày} = 2.715.000\text{ đồng}$.

Niên vụ năm 2019: $1.575\text{kg cà phê quả tươi} \times 6.872,3\text{đồng/kg cà phê quả tươi} = 10.824.000\text{đồng}$; Tiền lãi từ ngày 21/12/2019 đến ngày 03/6/2022 là 895 ngày, lãi suất 6,8%/năm là: $10.824.000\text{đồng} \times 6,8\%/năm : 360 \times 895\text{ ngày} = 1.830.000\text{ đồng}$.

Niên vụ năm 2020: $1.575\text{kg cà phê quả tươi} \times 7.021,2\text{ đồng/kg cà phê quả tươi} = 11.058.000\text{ đồng}$; Tiền lãi từ ngày 21/12/2020 đến ngày 03/6/2022 là 529 ngày, lãi suất 6,8%/năm là: $11.058.000\text{ đồng} \times 6,8\%/năm : 360 \times 529\text{ ngày} = 1.105.000\text{đồng}$.

Như vậy, tổng số tiền cà phê niên vụ 2017-2028; 2018-2019; 2019-2020; 2020-2021 ông T phải trả cho Công ty Cổ phần Cà phê P là 45.708.000 đồng; Tiền lãi của số tiền cà phê từ năm 2017 cho đến ngày xét xử sơ thẩm mà ông T phải trả là 9.234.000đồng. Tổng cộng là 54.942.000 đồng.

[3.3] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Cà phê P xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Văn T phải bồi thường số tiền thiệt hại là 7.157.280 đồng, do ông T đã tự ý chặt phá toàn bộ vườn cây cà phê của Công ty. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Cà phê P 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 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Cà phê P. Công ty Cổ phần Cà phê P được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Để có căn cứ giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí hết

7.000.000 đồng số tiền này nguyên đơn Công ty Cổ phần Cà phê P đã nộp tạm ứng và Tòa án đã chi phí xong. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho Công ty Cổ phần Cà phê P số tiền 7.000.000 đồng, tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 24, 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.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán và 2.747.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản ($54.942.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.747.000 \text{ đồng}$). Tổng cộng ông Nguyễn Văn T phải chịu 3.047.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Cà phê P không phải chịu phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[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:

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 163; Điều 164; Điều 165; điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 218; Điều 219; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

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

Áp dụng khoản 1, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Cà phê P về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán vườn cà phê số 50/HĐCF ngày

20/10/2006 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê P (Nay là Công ty Cổ phần Cà phê P) với ông Nguyễn Văn T.

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại toàn bộ diện tích đất nhận khoán là 0,70 ha, thuộc một phần thửa đất số 205, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM279614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần Cà phê P, vị trí tứ cận của lô đất: Phía Đông giáp đường giao thông nội đồng; Phía Tây giáp đường giao thông nội đồng; Phía Nam giáp vườn cây cà phê Công ty giao khoán cho bà H K; Phía Bắc giáp đường giao thông nội đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại toàn bộ cây trồng trên vườn cây nhận khoán có diện tích 0,70ha bao gồm: 42 cây bơ booth; 94 cây sầu riêng; 18 cây mắc ca và toàn bộ cây cà phê được trồng trên diện tích đất nhận khoán. Công ty Cổ phần Cà phê P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T giá trị vườn cây là 840.532.400 đồng (*tám trăm bốn mươi triệu năm trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm đồng*).

Buộc ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ hệ thống tưới nước nhỏ giọt trên diện tích đất nhận khoán và tháo dỡ hàng rào lưới B40 xung quanh diện tích đất nhận khoán để trả lại toàn bộ diện tích đất nhận khoán là 0,70 ha cho Công ty Cổ phần Cà phê P.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Cà phê P về việc buộc ông Nguyễn Văn T bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần Cà phê P do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty Cổ phần Cà phê P trong niên vụ 2017-2018, 2018-2019, 2019-2020, 2020-2021 và tiền lãi từ ngày 23/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 03/6/2022 với mức lãi suất tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm với tổng số tiền bồi thường là 54.942.000 đồng (*Năm mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật Dân sự 2015.

[3] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Cà phê P về việc buộc ông Nguyễn Văn T phải bồi thường số tiền thiệt hại là 7.157.280 đồng do ông T đã tự ý chặt phá toàn bộ vườn cây cà phê của Công ty Cổ phần Cà phê P. Công ty Cổ phần Cà phê P được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T phải trả cho Công ty Cổ phần Cà phê P số tiền 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*), chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.747.000 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng ông Nguyễn Văn T phải chịu 3.047.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Cà phê P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.492.000 đồng và 901.000 đồng tại các biên lai thu số AA/2017/0011037 ngày 24/01/2019 và biên lai thu số 60AA/2021/0006690 ngày 30/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án 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 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
-;
- Lưu VP, Hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Chu Anh Hùng