

Bản án số: 221/2024/DS-PT

Ngày: 22 - 7 - 2024

“V/v: Tranh chấp Hợp đồng giao khoán”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Thuần

*Các Thẩm phán:* Ông Văn Công Dân và bà Nguyễn Thị My My.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lại Thị Minh Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:** Bà Trương Thị Thu Thủy  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2024/TLPT-DS, ngày 16/01/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk, bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2024/QĐ-PT, ngày 15/3/2024, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần cà phê T; địa chỉ: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Phạm Đình B, sinh năm 1957; địa chỉ: Phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

\* *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1970; địa chỉ: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Phạm Văn H, sinh năm 1984, địa chỉ: Xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Đức V; địa chỉ: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

\* *Người kháng cáo:* Nguyên đơn và bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T ông Phạm Đình B trình bày:**

Vào ngày 12/4/2017, ông Nguyễn Hữu T có 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 vườn cây cà phê Vối trồng năm 1985 của Công ty.

Trên cơ sở đơn xin hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên của ông Nguyễn Hữu T. Ngày 13/4/2017, giữa Công ty và ông T đã ký hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 45/2017/HĐ-GK, ngày 13/4/2017, cụ thể: Ông Nguyễn Hữu T nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê vối của Công ty có diện tích 10.000m<sup>2</sup>, diện tích bờ lô 1.452m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 54, TĐĐ số 15, xã H, huyện K. Tại Điều 1 của hợp đồng nêu rõ 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 38.713.316 đồng; giá vườn cây còn lại là 8.244.280 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất công ty góp 51%, người nhận khoán góp 49%; thời hạn giao khoán 05 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng. Mức giao khoán hàng năm ông Nguyễn Hữu T nộp về Công ty theo thỏa thuận trong hợp đồng giao khoán, cụ thể: Niên vụ 2017 – 2018 đến niên vụ 2021 – 2022 sản lượng ông T phải nộp cho Công ty là 2.389 kg quả tươi/niên vụ, tương ứng với 5.25 tạ nhân/ha/năm. Thời hạn giao khoán là 05 năm, kể từ ngày ký kết hợp đồng.

Kể từ khi nhận khoán vườn cây cho đến niên vụ cà phê 2017 – 2018, ông Nguyễn Hữu T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng đã giao kết. Tuy nhiên, các niên vụ thu hoạch cà phê từ 2018 – 2019; 2019 – 2020; 2021 – 2022, 2022 – 2023, ông Nguyễn Hữu T đã không thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm cà phê tươi và các khoản nợ khác theo hợp đồng đã ký cho Công ty. Hiện nay ông T đang chiếm dụng toàn bộ vườn cây của Công ty bất hợp pháp.

Ngoài ra, ông T còn nợ tiền thuê đất năm 2006 – 2010; năm 2015 – 2017; tiền thuê đất năm ba năm 2018, 2021, 2022, tổng cộng là 5.985.680 đồng.

Mặc dù, Công ty đã động viên, thông báo nhiều lần nhưng ông Nguyễn Hữu T vẫn không hợp tác. Việc ông T không đóng sản lượng và các khoản phí khác theo hợp đồng đã ký là xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty. Vì những lý do trên, Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 45/2017/HĐ-GK, ngày 13/4/2017 giữa Công ty TNHH cà phê T và ông Nguyễn Hữu T. Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả lại toàn bộ đất, vườn cây cà phê cho Công ty với diện tích 10.000m<sup>2</sup> và diện tích bờ lô 1.452m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 54, TĐĐ số 15, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho Công ty Cổ phần Cà phê T 9.260kg cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ 2018 – 2019; 2019 – 2020; 2021 – 2022; 2022 – 2023.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho Công ty Cổ phần Cà phê T tiền thuê đất năm 2006 - 2010; tiền thuê đất 2015 - 2017 và tiền thuê đất 03 năm 2018, 2021, 2022, tổng cộng là 5.985.680 đồng.

**\* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu T là ông Phạm Văn H trình bày:**

Về việc ký kết hợp đồng khoán gọn, thời gian ký kết, diện tích nhận khoán và các thỏa thuận trong hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn có ý kiến như sau:

Thứ nhất, khi ký kết hợp đồng khoán gọn Công ty đã làm sẵn hợp đồng, đơn xin nhận khoán yêu cầu ông T ký kết vào hợp đồng nhưng không giải thích rõ các điều khoản trong hợp đồng nên Công ty có sự gian lận trong việc tính toán thu thêm sản lượng và không chia sản phẩm sau thu hoạch theo quy định tại điểm i, điều 12 nghị định 135/2005/ NĐ-CP. Do đó, ông T chưa đóng sản cho Công ty chứ không phải là không đóng sản.

Thứ hai, Công ty buộc ông T phải nộp tiền thuê đất số tiền 5.985.680 đồng nhưng không nêu căn cứ rõ ràng và không đúng với giá thuê đất trong hợp đồng thuê đất do Công ty đại diện ký với UBND tỉnh Đắk Lắk tại hợp đồng thuê đất số 64/ HĐĐĐ ngày 27/06/2011, phụ lục hợp đồng ngày 17/11/2011 và phụ lục hợp đồng số 118/PL-HĐĐĐ, ngày 21/6/2017 do vậy ông T chưa rõ để nộp tiền cho đúng với 49% đất đã thuê.

**\* Bị đơn ông Nguyễn Hữu T:** Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức V trình bày:**

Đối với tài sản là 02 cây trụ bê tông và 50m dây điện của ông Nguyễn Đức V tạo lập trên diện tích đất của ông T nhận khoán, không có sự đồng ý của Công ty. Khi nào Công ty yêu cầu di dời ông V sẽ di dời ra khỏi đất của ông T.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã 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 điểm đ khoản 1 Điều 12, 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 T.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho Công ty cổ phần cà phê T **9.260kg** (*Chín ngàn hai trăm sáu mươi kilogram*) cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ 2018 – 2019; 2019 – 2020; 2021 – 2022; 2022 – 2023.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho Công ty Cổ phần Cà phê T tiền thuê đất năm 2006 - 2010; tiền thuê đất 2015 - 2017 và tiền thuê đất 03 năm 2018, 2021, 2022, phần 49 % là 5.985.680 đồng (*Năm triệu chín trăm tám mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi đồng*).

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 45/2017/HĐ-GK, ngày 13/4/2017 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê T và ông Nguyễn Hữu T.

Ông Nguyễn Hữu T có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán là 10.000m<sup>2</sup> và diện tích bờ lô 1.452m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 54, TĐĐ số 15, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông, Tây, Nam, Bắc đều giáp bờ lô và toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc trên đất, bao gồm: 949 Cây cà phê; 30 cây vú sữa Hoàng Kim; 10 cây mắc ca; 5 cây mít ghép; 01 cây xoài trồng; 120 Cây sầu riêng ghép; 57 Cây bơ ghép; 86 cây tiêu trồng trên cây muông; 99 cây muông trồng năm 1985 (trong đó 87 cây lấy gỗ; 12 cây chết); 01 giếng đào đường kính 1m, sâu 20,4m; 01 trụ điện cao 4,5m, kích thước 12cmx12cm; Hệ thống ống nước tưới ngầm (trong đó có 81m ống nhựa D114; 340m ống nhựa D60; 5 cái T 114; 20 cái T 60); 100m lưới B40 cao 1,5m; 33 trụ bê tông cao 2m, kích thước 10cmx10cm.

- Công ty cổ phần cà phê T có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị vườn cây cho ông Nguyễn Hữu T với số tiền 499.731.191 đồng (*Bốn trăm chín mươi chín triệu bảy trăm ba mươi một ngàn chín trăm chín mươi 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.*

- Buộc ông Nguyễn Đức V phải tự tháo dỡ, di dời 02 cây trụ bê tông và 50m dây điện của ông Nguyễn Đức V tạo lập trên diện tích đất của ông Nguyễn Hữu T nhận khoán.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2023, bị đơn ông Nguyễn Hữu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số

81/2023/DS-ST, ngày 28/9/2023 của TAND huyện K; tuyên Hợp đồng khoán gọn vườn cây số: 45/2017/HĐ-KG, giữa công ty TNHH MTV cà phê T với ông T ký ngày 13/04/2017 là vô hiệu. Buộc UBND tỉnh Đắk Lắk thu hồi diện tích đất trên 49% vườn cây mà ông T đã mua từ năm 1998.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2023, nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, không đồng ý với nội dung tuyên buộc Công ty cổ phần cà phê T phải trả lại giá trị cây và vật kiến trúc ông T tự trồng, tự xây dựng vật kiến trúc trái phép trên đất nhưng không được sự đồng ý của Công ty.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý quan điểm:*

- Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung:

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk đối với các nội dung sau:

Công ty cổ phần cà phê T có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị vườn cây cho ông Nguyễn Hữu T với số tiền **146.098.830 đồng**. Ghi nhận việc Công ty cổ phần cà phê T tự nguyện hỗ trợ 100% giá trị 86 cây tiêu trồng trên cây muồng có tổng giá trị là **38.237.760 đồng** cho ông Nguyễn Hữu T. Buộc ông Nguyễn Hữu T phải tháo dỡ, di dời hoặc chặt bỏ các loại cây trồng và các vật kiến trúc đã trồng và tạo dựng không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết, bao gồm: 30 cây vú sữa Hoàng Kim; 10 cây mắc ca; 5 cây mít ghép; 01 cây xoài trồng năm 2021; 120 Cây sầu riêng ghép; 57 Cây bơ ghép; 01 giếng đào đường kính 1m, sâu 20,4m; 01 trụ điện cao 4,5m, kích thước 12cmx12cm; Hệ thống ống nước ngầm, trong đó có 81m ống nhựa 114; 340m ống nhựa D60; 5 cái T 114; 20 cái T 60; 100m lưới B40 cao 1,5m; 33 trụ bê tông cao 2m, kích thước 10cmx10cm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần cà phê T phải chịu 7.305.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích cho đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của của nguyên đơn và bị đơn trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hữu T đề nghị tuyên Hợp đồng khoán gọn vườn cây số: 45/2017/HĐ-KG giữa công ty TNHH MTV cà phê T với ông T ký ngày 13/04/2017 là vô hiệu; tuyên buộc UBND tỉnh Đắk Lắk thu hồi diện tích đất trên 49% vườn cây mà ông T đã mua từ năm 1998 và hủy bản án sơ thẩm:

Nhận thấy, tại cấp sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Hữu T không có yêu cầu phản tố về việc đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 45/2017/HĐ-GK, ngày 13/4/2017 (gọi tắt là Hợp đồng khoán số 45) vô hiệu và tuyên buộc UBND tỉnh Đắk Lắk thu hồi diện tích đất trên 49% vườn cây mà ông T đã mua từ năm 1998. Các yêu cầu trên không được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết, không thuộc phạm vi khởi kiện, phản tố nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông T là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T (sau đây gọi tắt là Công ty) về việc không đồng ý tuyên buộc nguyên đơn trả lại giá trị cây và vật kiến trúc do ông T tự trồng, tự xây dựng trái phép trên đất mà không được sự đồng ý của Công ty:

Về giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng giao khoán đối với các loại cây trồng khác và vật kiến trúc do ông T tạo lập trên đất mà không được sự đồng ý của Công ty, bao gồm: 30 cây vú sữa Hoàng Kim; 10 cây mắc ca; 5 cây mít ghép; 01 cây xoài trồng năm 2021; 120 Cây sầu riêng ghép; 57 Cây bơ ghép; 86 cây tiêu trồng trên cây muồng; 01 giếng đào đường kính 1m, sâu 20,4m; 01 trụ điện cao 4,5m, kích thước 12cmx12cm; Hệ thống ống nước ngầm, trong đó có 81m ống nhựa 114; 340m ống nhựa D60; 5 cái T 114; 20 cái T 60; 100m lưới B40 cao 1,5m; 33 trụ bê tông cao 2m, kích thước 10cmx10cm, các bên xác nhận do ông T trồng xen các loại cây trồng khác và đào giếng, rào lưới B40, lắp đặt hệ thống nước tưới tiêu.

Nhận thấy, tại điểm b khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng số 45/2017/HĐ-GK, ngày 13/4/2017 quy định: “*Bên B không được lấn chiếm đất đai và làm thay đổi cơ cấu cây trồng (trong lô cà phê chỉ có cây cà phê và cây muồng đen), ngoài bờ lô được trồng xen cây tiêu leo trên cây muồng, không được trồng thêm tiêu leo lên cây muồng đen trong lô cà phê*”. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng, Công ty không cho phép ông T trồng xen các loại cây trồng khác và tạo lập vật kiến trúc trên đất.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty không kiểm tra lập biên bản vi phạm xem như mặc nhiên đồng ý việc ông T trồng các loại cây trồng khác và tạo dựng các vật kiến trúc trên đất; đồng thời, nhận định các loại cây trồng khác và vật kiến trúc là vật không thể di dời, tháo dỡ nên buộc Công ty phải bồi thường 100% giá trị toàn bộ cây trồng và vật kiến trúc nêu trên cho ông T là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Nhà nước và cổ đông (Công ty cổ phần Cà phê Thắng lợi do Nhà nước nắm giữ 36% vốn điều lệ). Việc ký hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, khi ký hợp đồng ông T có đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được ký kết đúng quy định của pháp luật, nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã trồng các loại cây khác và tạo dựng các vật kiến trúc không đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký, cá biệt có một số cây trồng sau khi đã kết thúc hợp đồng nhận khoán; đây là lỗi của ông T. Theo khiếu nại của Công ty thì hiện nay Công ty không có nhu cầu sử dụng các loại cây trồng và vật kiến trúc nêu trên; mặt khác, các loại cây trồng này làm ảnh hưởng đến năng suất, chất lượng vườn cây Cà phê, thay đổi cơ cấu cây trồng trong vườn Cà phê, nhưng cấp sơ thẩm lại buộc Công ty phải nhận và thanh toán lại 100% giá trị là không đúng. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Hữu T phải chặt bỏ hoặc tháo dỡ, di dời các loại cây trồng và vật kiến trúc do ông T cố ý tạo lập không đúng hợp đồng đã ký; bao gồm: 30 cây vú sữa Hoàng Kim; 10 cây mắc ca; 5 cây mít ghép; 01 cây xoài trồng năm 2021; 120 Cây sầu riêng ghép; 57 Cây bơ ghép; 86 cây tiêu trồng trên cây muồng; 01 giếng đào đường kính 1m, sâu 20,4m; 01 trụ điện cao 4,5m, kích thước 12cmx12cm; Hệ thống ống nước ngầm, trong đó có 81m ống nhựa 114; 340m ống nhựa D60; 5 cái T 114; 20 cái T 60; 100m lưới B40 cao 1,5m; 33 trụ bê tông cao 2m, kích thước 10cmx10cm; toàn bộ có giá trị tổng cộng là **353.632.360 đồng** (Theo kết quả định giá tài sản ngày 10/8/2023). Công ty không có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông T đối với khoản này.

Như vậy, Công ty có nghĩa vụ thanh toán cho ông T: 49% giá trị vườn cây cà phê trên đất là 81.511.230 đồng + 30% giá trị cây muồng đen trồng trên lô cà phê từ năm 1992 trở về trước khi thanh lý là 64.587.600 đồng = **146.098.830 đồng**.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty đồng ý hỗ trợ 100% giá trị 86 cây tiêu trồng trên cây muồng (cây trồng không có trong hợp đồng, ông T trồng mà không được sự đồng ý của Công ty) cho ông T. Theo kết quả định giá tài sản ngày 10/8/2023 thì 86 cây tiêu có tổng giá trị là 38.237.760 đồng. Do đó, cần ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của công ty đối với 100% giá trị của 86 cây tiêu là 38.237.760 đồng.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bản án sơ thẩm tuyên Công ty cổ phần cà phê T có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị vườn cây cho ông Nguyễn Hữu T với số tiền 499.731.191 đồng, nhưng cấp sơ thẩm không tính án phí đối với phần nghĩa vụ này là thiếu sót, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Tuy nhiên, cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, buộc Công ty có nghĩa vụ thanh toán giá trị vườn cây cho ông T tổng cộng là 146.098.830 đồng. Do đó, cần sửa đổi với phần án phí như sau: Công ty Cổ phần cà phê T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là:  $146.098.830đ \times 5\% = 7.305.000$  đồng.

Công ty được khấu trừ số tiền 2.522.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0016142, ngày 16/5/2022 và biên lai thu số AA/2021/0016966, ngày 13/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Công ty còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là  $7.305.000đ - 2.522.000đ = 4.783.000$  đồng. (Các số liệu đã được làm tròn)

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận và kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí DSPT; bị đơn phải chịu án phí DSPT theo quy định pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2023/DS-ST, ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.



[2] 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 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, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần cà phê T.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho Công ty cổ phần cà phê T **9.260 kg** (Chín ngàn hai trăm sáu mươi kilogram) cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ 2018 – 2019; 2019 – 2020; 2021 – 2022; 2022 – 2023.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho Công ty Cổ phần Cà phê T tiền thuê đất năm 2006 - 2010; tiền thuê đất 2015 - 2017 và tiền thuê đất 03 năm 2018, 2021, 2022, phần 49 % là **5.985.680 đồng** (Năm triệu chín trăm tám mươi lăm ngàn sáu trăm tám mươi đồng).

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 45/2017/HĐ-GK, ngày 13/4/2017 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê T và ông Nguyễn Hữu T.

- Ông Nguyễn Hữu T có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán là 10.000m<sup>2</sup> và diện tích bờ lô 1.452m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 54, Tờ bản đồ số 15, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông, Tây, Nam, Bắc đều giáp bờ lô và toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc trên đất, bao gồm; 86 cây tiêu trồng trên cây muồng; 99 cây muồng trồng năm 1985 (trong đó 87 cây lấy gỗ; 12 cây chết).

- Công ty cổ phần cà phê T có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị vườn cây cho ông Nguyễn Hữu T với số tiền **146.098.830 đồng** (Bốn trăm chín mươi chín triệu bảy trăm ba mươi một ngàn chín trăm chín mươi đồng).

- Ghi nhận việc Công ty cổ phần cà phê T tự nguyện hỗ trợ 100% giá trị 86 cây tiêu trồng trên cây muồng có tổng giá trị là **38.237.760 đồng** cho ông Nguyễn Hữu T.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T phải tháo dỡ, di dời hoặc chặt bỏ các loại cây trồng và các vật kiến trúc đã trồng và tạo dựng không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết, bao gồm: 30 cây vú sữa Hoàng Kim; 10 cây mắc ca; 5 cây mít ghép; 01 cây xoài trồng năm 2021; 120 Cây sầu riêng ghép; 57 Cây bơ ghép; 01 giếng đào đường kính 1m, sâu 20,4m; 01 trụ điện cao 4,5m, kích thước 12cmx12cm; Hệ thống ống nước ngầm, trong đó có 81m ống nhựa 114; 340m ống nhựa D60; 5 cái T 114; 20 cái T 60; 100m lưới B40 cao 1,5m; 33 trụ bê tông cao 2m, kích thước 10cmx10cm.

- Buộc ông Nguyễn Đức V phải tự tháo dỡ, di dời 02 cây trụ bê tông và 50m dây điện của ông Nguyễn Đức V tạo lập trên diện tích đất của ông Nguyễn Hữu T nhận khoán.

*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 Hữu T phải chịu 6.800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn Công ty cổ phần cà phê T được nhận lại số tiền 6.800.000 đồng (*Sáu triệu tám trăm nghìn đồng*) sau khi thu được của ông Nguyễn Hữu T.

## [3] Về án phí:

### [3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 4.466.000 (Bốn triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng án phí dân sự có giá ngạch.

Công ty Cổ phần cà phê T phải chịu 7.305.000 (Bảy triệu ba trăm lẻ năm nghìn) đồng án phí dân sự có giá ngạch, được khấu trừ số tiền 2.522.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0016142, ngày 16/5/2022 và biên lai thu số AA/2021/0016966, ngày 13/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Công ty Cổ phần cà phê T còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.783.000 (Bốn triệu bảy trăm tám mươi ba nghìn) đồng.

(Các số liệu đều đã được làm tròn)

### [3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần cà phê T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0003364, ngày 11/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0003330, ngày 09/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

*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.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Đã ký

**Nguyễn Duy Thuận**