

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 180/2025/DS-PT

Ngày: 23 - 4 - 2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán và
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 TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung

Các thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hương

Ông Nguyễn Sỹ Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2025/DS-PT ngày 06 tháng 01 năm 2025, về việc kiện “Tranh chấp hợp đồng giao khoán và Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 27/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 148/2025/QĐXX-PT ngày 10/03/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 158/2025/QĐ-PT ngày 08/04/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần T;

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

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình B - sinh năm 1957.

Địa chỉ: 65 Trần D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Phương Tr – sinh năm 1972;

Địa chỉ: Thôn 19/5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

3. Người kháng nghị, kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Phương Tr.

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:***

Ngày 27/8/2011, ông Nguyễn Phương Tr có ký Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1233/2011/HĐ-GK với công ty TNHH MTV cà phê T để nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối trồng năm 1994 của Công ty có diện tích 8.250 m² và diện tích bờ lô 1.198 m², thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20, thuộc đội Nam Thắng 3, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nội dung giao khoán được nêu rõ: Tại Điều 1 của hợp đồng đó là: “1. Bên A khoán gọn vườn cây cà phê cho bên B trực tiếp đầu tư, chăm sóc, bảo vệ, thu hoạch và giao nộp sản phẩm cà phê”. Nguyên giá vườn cây khi nhận khoán có giá là: 45.003.408 đồng, giá trị vườn cây còn lại: 28.142.867 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, người nhận khoán góp 49%. Thời gian giao khoán là 10 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng. Sản lượng giao khoán hằng năm ông Nguyễn Phương Tr phải nộp về công ty theo Hợp đồng giao khoán cụ thể như sau: Từ niên vụ thu hoạch 2011-2012 đến niên vụ 2014-2015 phải nộp 2.628 kg quả tươi/niên vụ; Tương ứng với 7,00 tạ nhân/ha/năm; Từ niên vụ thu hoạch 2015-2016 đến niên vụ 2017-2018 phải nộp 2.346 kg quả tươi/niên vụ; Tương ứng với 6,25 tạ nhân/ha/năm; Từ niên vụ thu hoạch 2018-2019 đến niên vụ 2020-2021 phải nộp 2.065 kg quả tươi/niên vụ; Tương ứng với 5,50 tạ nhân/ha/năm.

Từ khi nhận vườn cây đến niên vụ cà phê 2017-2018, ông Nguyễn Phương Tr 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 giao khoán vườn cây đã ký với công ty. Tuy nhiên, từ niên vụ thu hoạch cà phê 2018 – 2019 đến niên vụ 2022-2023, ông Nguyễn Phương Tr đã không thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm cà phê quả tươi cho công ty theo đúng cam kết trong Hợp đồng mà còn chặt phá, chiếm đoạt cây muồng đen Công ty trồng để che bóng, chắn gió cho vườn cây là 29 cây trồng năm 1994, khối lượng 12,84 m³. Ngoài ra, theo thông báo của cục thuế tỉnh tiền truy thu tiền thuê đất từ 2006 đến năm 2010; 2015 đến 2017, tiền thuê đất 6 năm từ 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 là: 7.414.570 đồng. Ông còn nợ tiền khấu hao kênh mương, hồ đập của Công ty từ năm 2018 đến 2021.

Mặc dù công ty đã động viên, thông báo nhiều lần nhưng ông Nguyễn Phương Tr vẫn cố tình chống đối, không hợp tác với công ty. Việc làm này của ông Nguyễn Phương Tr là vi phạm hợp đồng đối với Công ty, xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp và tài sản của công ty. Vì những lý do trên, Công ty làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Căn cứ, điểm f khoản 1 Điều 2, điểm c, g khoản 2 Điều 3; khoản 5 Điều 6 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1233/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011. Tuyên chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ

nông trường viên số 1233/2011/HĐ-GK giữa Công ty TNHH một thành viên Cà phê T (Nay là Công ty cổ phần T) với ông Nguyễn Phương Tr; Buộc Ông Nguyễn Phương Tr phải trả lại toàn bộ đất, vườn cây cà phê cho Công ty cổ phần T với diện tích 8.250 m² và diện tích bờ lô 1.198 m², thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20, thuộc đội Nam Thắng 3, địa chỉ xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty cổ phần T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp: Thửa số 75, tờ bản đồ số 20, người nhận khoán: Ông Trần Văn Vượng; Phía Nam giáp: Thửa số 19, tờ bản đồ số 21, người nhận khoán: Bà Nguyễn Thị Minh Tuyết; Phía Đông giáp: Thửa số 87, tờ bản đồ số 20, người nhận khoán: Ông Trần Văn Nam; Phía Tây giáp: Thửa số 85, tờ bản đồ số 20, người nhận khoán: Ông Cù Chính Hòa. Buộc ông di dời toàn bộ cây trồng xen mà Công ty không cho phép ông trồng ra khỏi vườn cây trước khi trả đất, vườn cây cho Công ty.

- Căn cứ khoản 3, 4, 5 Điều 1, điểm c khoản 2 Điều 3 hợp đồng giao khoán số 1233/2011/HĐ-GK. Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải trả cho Công ty cổ phần T là: 11.537 kg cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ (2018 – 2019 ; 2019-2020; 2020-2021; 2021-2022; 2022-2023; 2023-2024), cụ thể như sau: Niên vụ 2018-2019 là: 1.212 kg x 14.800 đ/kg = 17.937.600 đồng; Niên vụ 2019-2020 là: 2.065 kg x 14.800 đ/kg = 30.562.000 đồng; Niên vụ 2020-2021 là: 2.065 kg x 14.800 đ/kg = 30.562.000 đồng; Niên vụ 2021-2022 là: 2.065 kg x 14.800 đ/kg = 30.562.000 đồng; Niên vụ 2022-2023 là: 2.065 kg x 14.800 đ/kg = 30.562.000 đồng; Niên vụ 2023-2024 là: 2.065 kg x 14.800 đ/kg = 30.562.000 đồng .

- Căn cứ điểm g khoản 2 điều 3 Hợp đồng số 1233/2011/HĐ; hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm, Thông báo số 43/CT-THNVDT ngày 08/01/2018 và các thông báo từ năm 2019-2023 của cục thuế tỉnh Đắk Lắk. Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải nộp tiền thuê đất về công ty Phần 49% để công ty nộp cho cục thuế tỉnh Đắk Lắk là: 7.414.570 đồng. Trong đó: Truy thu tiền thuê đất 2006 - 2010 là: 482.422 đồng, bao gồm: Truy thu tiền thuê đất 2015 - 2017 là 1.978.324 đồng; Tiền thuê đất năm 2018 là 827.170 đồng; năm 2019 là 826.110 đồng; năm 2020 là 825.136 đồng; năm 2021 là 825.136 đồng; năm 2022 là 825.136 đồng; năm 2022 là 825.136 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải trả cho Công ty cổ phần T tiền khấu hao kênh mương hồ đập tưới cho vườn cà phê từ năm 2018 đến năm 2021 là 1.237.500 đồng.

- Căn cứ khoản 1 Điều 6 hợp đồng khoán gọn, Điều 30 nội quy, quy chế Công ty; Buộc Ông Nguyễn Phương Tr phải bồi thường thiệt hại do hành vi chặt phá, chiếm đoạt cây muồng đen Công ty trồng để che bóng, chắn gió cho vườn cây là 29 cây trồng năm 1994; khối lượng 12,84 m³.

*** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Phương Tr trình bày:**

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty. Tôi không ký kết bất cứ hợp đồng nào với Công ty cổ phần T. Tôi chỉ ký hợp đồng với Công ty TNHH MTV cà phê T, thời hạn hợp đồng là 30 năm, tính đến nay thì chưa hết hạn hợp đồng. Yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T về việc buộc tôi phải nộp tiền khấu hao kênh mương là không có cơ sở. Đối với yêu cầu của Công ty về việc buộc tôi phải bồi thường thiệt hại 29 cây muồng trồng năm 1994 là không có cơ sở. Do toàn bộ số cây muồng trên là do tôi tự trồng, tự chăm sóc.

Theo Nghị định 135 của Chính phủ thì người trực tiếp canh tác trên lô hợp đồng được toàn quyền thừa hưởng các cây trồng xen trên đất. Hiện tôi đang đợi kết quả thanh tra chính phủ nên tôi sẽ không cho Tòa án thẩm định, định giá. Tôi đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án, khi nào có kết luận của thanh tra Chính phủ thì tôi sẽ hợp tác để Tòa án tiến hành thẩm định và định giá lô nhận khoán.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 27/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc 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 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 T.

- Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải trả cho Công ty cổ phần T 11.537 kg (Mười một ngàn năm trăm ba bảy kilogram) cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ 2018 – 2019; 2019 – 2020; 2020 - 2021; 2021 – 2022; 2022 – 2023; 2023 – 2024.

- Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải nộp tiền truy thu tiền thuê đất các năm 2006-2010; 2015-2017; tiền thuê đất 06 năm từ 2018-2023 cho Công ty cổ phần T,

phần 49% là 7.414.570 đồng (Bảy triệu bốn trăm mười bốn ngàn năm trăm bảy mươi đồng).

- Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải trả cho Công ty cổ phần T tiền khấu hao kênh mương, hồ đập từ năm 2018-2020 là 1.237.500 đồng (Một triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

- Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải bồi thường cho Công ty cổ phần T 51% giá trị 29 cây muồng đen, trồng năm 1994 bị cắt hạ là: 30.253.608 đồng (Ba mươi triệu hai trăm năm ba ngàn sáu trăm lẻ tám đồng).

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1233/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty cổ phần T) và ông Nguyễn Phương Tr.

Ông Nguyễn Phương Tr có nghĩa vụ trả lại cho Công ty cổ phần T diện tích đất 8.250 m² và diện tích bờ lô 1.198 m², thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20, thuộc đội Nam Thắng 3, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty cổ phần T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa số 87, TĐĐ 20, người nhận khoán ông Trần Văn N; Phía Tây giáp thửa số 85, TĐĐ 20, người nhận khoán ông Cù Chính H; Phía Nam giáp thửa số 19, TĐĐ 21, người nhận khoán bà Nguyễn Thị Minh T; Phía Bắc giáp thửa 75, TĐĐ 20, người nhận khoán ông Trần Văn V và tài sản trên đất bao gồm: 832 cây cà phê Vối trồng năm 1994.

- Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải tự di dời, tháo dỡ, nhổ bỏ tài sản trên đất trước khi trả lại đất cho Công ty cổ phần T đối với: 38 cây Tiêu trồng năm 2018; 40 cây Sầu riêng trồng năm 2018; 20 cây Dổi trồng năm 2019; 360m dây Kẽm gai; 30 trụ bê tông cao 1,6m.

- Buộc Công ty cổ phần T phải thanh toán cho ông Nguyễn Phương Tr 49% giá trị vườn cây cà phê là 91.848.638 đồng (Chín mươi một triệu tám trăm bốn mươi tám ngàn sáu trăm ba mươi tám 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. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Phương Tr phải bồi thường cho Công ty cổ phần T 49% giá trị của 29 cây muồng đen trồng năm 1994 bị cắt hạ là 29.067.192 đồng

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, chi phí tố tụng, án phí, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2024, bị đơn ông Nguyễn Phương Tr nộp đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có văn bản trình bày quan điểm vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phía bị đơn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và nội dung đơn kháng cáo.

Qua phần tranh luận, Kiểm sát viên có ý kiến: Do đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phương Tr không có căn cứ pháp lý nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phương Tr, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 27/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Khi ký kết Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số: 1233/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty cổ phần T) và ông Nguyễn Phương Tr cả hai bên đều hoàn toàn tự nguyện và có đủ năng lực trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật. Do đây là hợp đồng song vụ khi ký kết không vi phạm pháp luật nên có giá trị pháp lý và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Sau khi ký kết hợp đồng và nhận vườn cây đến niên vụ 2017-2018 ông Nguyễn Phương Tr đã thực hiện các nghĩa vụ chăm sóc vườn cây theo đúng quy định và giao nộp sản phẩm đầy đủ theo đúng hợp đồng hai bên đã ký kết. Đến niên vụ 2018 - 2019; 2019-2020; 2020-2021; 2021-2022; 2022-2023; 2023-2024 ông Nguyễn Phương Tr đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp sản lượng cho công ty nên đã vi phạm quy định tại điểm c khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 1233/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011, có nội dung: "Nghĩa vụ của bên B (ông Tr) thực hiện nộp sản lượng cho bên A theo quy định..." và theo quy định tại khoản 5 Điều 6 của hợp đồng có nội dung: "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 biện pháp cần thiết để thu hồi nợ và đơn phương chấm dứt hợp đồng giao khoán...". Do đó, Công ty khởi kiện yêu cầu ông Tr phải trả cho công ty 11.537 kg cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ trên là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.2] Xét năm 2006 - 2010; năm 2015 - 2017 và 06 năm từ 2018 đến năm 2023, ông Tr chưa nộp tiền thuê đất cho Công ty để Công ty thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật. Theo quy định trong hợp đồng hai bên đã ký kết Tại điểm g khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng khoán gọn, về phần nghĩa vụ của bên B có nội dung: *“Bên B có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất, thuế đất nông nghiệp cho Nhà nước, theo tỷ lệ 51 – 49%, phần bên B chịu 49% nộp vào tháng 11 trong năm thông qua bên A”*, cũng như Thông báo số 43/CT-THNVDT ngày 08/1/2018 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk về việc truy thu tiền thuê đất đã miễn sai đối tượng theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước thì từ năm 2003 – 2010 (05 năm) tiền thuê đất được tính 1.042.067 đ/ha; Thông báo số 802/TB-CT ngày 24/4/2018 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk; Thông báo số 984/TB-CT ngày 07/5/2019 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thì năm 2015 tiền thuê đất được tính 699.849đ/ha, từ năm 2016 đến năm 2017 tiền thuê đất được tính 1.786.408đ/ha/năm, từ năm 2018 đến năm 2019 tiền thuê đất được tính 1.786.748đ/ha/năm; Thông báo số 695/TB-CT ngày 23/3/2020 tiền thuê đất được tính 1.785.408đ/ha; Thông báo số 1252/TB-CT ngày 29/4/2021 tiền thuê đất được tính 1.785.408đ/ha; Thông báo số 1123/TB-CT ngày 29/4/2022 tiền thuê đất được tính 1.785.408đ/ha; Thông báo số 2447/TB-CT ngày 28/4/2023 tiền thuê đất được tính 1.785.408đ/ha. Thì dựa vào diện tích nhận khoán diện tích đất bờ lô và các Thông báo thuế thì ông Tr phải có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất. Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Tr phải nộp tiền thuê đất cho Công ty phần 49% với số tiền là 7.414.570 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Theo quy định tại Điều 2, Điều 3 của hợp đồng khoán gọn có nêu: *“Khi vào vụ tưới nước cho cà phê, Công ty mở nước cho bên B tưới với diện tích tưới nương. Diện tích tưới nương Công ty sẽ thu tiền khấu hao hồ đập kênh nương theo đơn giá quy định tại hội nghị người lao động hằng năm”* và *“Đối với diện tích tưới nước trên hệ thống hồ đập, kênh nương của Công ty thì phải nộp tiền khấu hao hồ đập kênh nương cho bên A theo đơn giá quy định tại hội nghị người lao động hằng năm”* và nội dung thỏa thuận trong phương án khoán gọn thì ông Nguyễn Phương Tr phải thanh toán tiền khấu hao kênh nương, hồ đập cho công ty. Do chưa thanh toán nên căn cứ yêu cầu khởi kiện và nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện Tòa án sơ thẩm đã tuyên buộc ông Nguyễn Phương Tr phải thanh toán cho Công ty tiền khấu hao kênh nương, hồ đập từ năm 2018 đến năm 2020 là: $500.000\text{đồng/ha} \times 8.250\text{ m}^2 \times 03\text{ năm} = 1.237.500\text{ đồng}$ là phù hợp.

[2.4] Theo biên bản kiểm kê vườn cây được lập vào ngày 06/8/2008, có chữ ký của ông Tr thể hiện trên lô cà phê nhận khoán của ông Tr có 118 cây muồng đen của Công ty. Do ông Tr tự ý cắt hạ đối với 29 cây muồng đen trên diện tích đất nhận khoán là vi phạm hợp đồng đã ký kết nên việc Công ty yêu cầu ông Tr phải bồi thường cho Công ty cổ phần T 51% giá trị cây muồng đen là có căn cứ. Ông Tr cho rằng oàn bộ số cây muồng đen nêu trên là do ông Tr trồng và chăm sóc, sau đó bị mất trộm, không phải do bị đốn chặt hạ nhưng không có chứng cứ chứng minh. Việc Công ty khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phương Tr phải thanh toán 51% giá trị 29 cây muồng theo kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 23/8/2024 có giá: $12,84\text{m}^3 \times 4.620.000\text{đ}/\text{m}^3 = 59.320.800$ đồng. Chia theo tỷ lệ 51%-49%, buộc ông Tr phải bồi thường cho Công ty phần 51% giá trị là: 30.253.608 đồng là có cơ sở.

[2.5] Việc ông Tr không đóng sản lượng cho Công ty; không nộp tiền thuê đất phần 49%; không nộp tiền chi phí khấu hao kênh mương cho Công ty là vi phạm hợp đồng khoán gọn đã ký kết, lỗi hoàn toàn thuộc về ông Tr; đồng thời, theo Hợp đồng khoán gọn thời hạn giao khoán là 10 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng (ngày 27/8/2011). Sau khi hết hạn hợp đồng ông Tr không tiếp tục ký kết hợp đồng giao khoán mà chiếm dụng vườn cây là đã vi phạm quy định tại điểm f khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 1233/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa ông Nguyễn Phương Tr với Công ty TNHH MTV cà phê T nên việc Công ty khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng, buộc ông Nguyễn Phương Tr phải trả lại cho Công ty cổ phần T diện tích đất 8.250 m^2 và diện tích bờ lô 1.198 m^2 , thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20, thuộc đội Nam Thắng 3, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Đối với việc giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng giao khoán:

Trong hợp đồng hai bên không thỏa thuận về mức độ khấu hao tài sản nên khi chấm dứt hợp đồng giao khoán, Công ty có nghĩa vụ thanh toán lại phần 49% giá trị vườn cây cà phê cho ông Tr. Theo kết quả định giá tài sản ngày 23/8/2024 thì 832 cây trồng năm 1994 có giá 187.446.200 đồng. Công ty cổ phần T phải thanh toán cho ông Tr 49% giá trị vườn cây cà phê, cụ thể: $187.446.200 \text{ đồng} \times 49\% = 91.848.638 \text{ đồng}$.

Ngoài ra, Công ty không cho phép ông Tr trồng xen các loại cây khác và tạo lập vật kiến trúc trên đất. Tại thời điểm ký hợp đồng hai bên hoàn toàn tự nguyện, khi ký hợp đồng ông Tr có đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được ký kết đúng quy định của pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Tr đã cố ý trồng các loại cây trồng khác và tạo lập vật kiến trúc không đúng thảo thuận trong hợp đồng đã ký là lỗi hoàn toàn của ông Tr. Công ty không đồng ý nhận lại những tài sản này. Do vậy, cần buộc ông Tr phải chặt bỏ hoặc tháo dỡ, di dời các loại cây trồng và vật kiến trúc gồm 38 cây Tiêu trồng năm 2018;

40 cây Sầu riêng trồng năm 2018; 20 cây Dổi trồng năm 2019; 360m dây Kẽm gai; 30 trụ bê tông cao 1,6m do ông Tr cố ý tạo lập không đúng như hợp đồng đã ký.

Về tư cách pháp nhân của Công ty, việc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp Công ty TNHH MTV cà phê T sang Công ty cổ phần T đã được thực hiện và được Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch đầu tư cấp giấy chứng nhận đăng lý doanh nghiệp Công ty cổ phần đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 09/10/2019, hiện nay chưa bị cơ quan có thẩm quyền nào hủy bỏ tư cách pháp nhân. Do vậy, Công ty cổ phần T kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng dân sự đối với hợp đồng nhận khoán vườn cây của ông Tr.

Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phương Tr không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Phương Tr phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Phương Tr; giữ nguyên Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 27/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

- 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 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 T.

- Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải trả cho Công ty cổ phần T 11.537 kg (*Mười một ngàn năm trăm ba bảy kilogram*) cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ 2018 – 2019; 2019 – 2020; 2020 - 2021; 2021 – 2022; 2022 – 2023; 2023 – 2024.

- Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải nộp tiền truy thu tiền thuê đất các năm 2006-2010; 2015-2017; tiền thuê đất 06 năm từ 2018-2023 cho Công ty cổ phần T, phần 49% là 7.414.570 đồng (*Bảy triệu bốn trăm mười bốn ngàn năm trăm bảy mươi đồng*).

- Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải trả cho Công ty cổ phần T tiền khấu hao kênh mương, hồ đập từ năm 2018-2020 là 1.237.500 đồng (*Một triệu hai trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng*).

- Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải bồi thường cho Công ty cổ phần T 51% giá trị 29 cây muồng đen, trồng năm 1994 bị cắt hạ là: 30.253.608 đồng (*Ba mươi triệu hai trăm năm ba ngàn sáu trăm lẻ tám đồng*).

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 1233/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty cổ phần T) và ông Nguyễn Phương Tr.

Ông Nguyễn Phương Tr có nghĩa vụ trả lại cho Công ty cổ phần T diện tích đất 8.250 m² và diện tích bờ lô 1.198 m², thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20, thuộc đội Nam Thắng 3, địa chỉ: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty cổ phần T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp thửa số 87, TĐĐ 20, người nhận khoán ông Trần Văn N; Phía Tây giáp thửa số 85, TĐĐ 20, người nhận khoán ông Cù Chính H; Phía Nam giáp thửa số 19, TĐĐ 21, người nhận khoán bà Nguyễn Thị Minh T; Phía Bắc giáp thửa 75, TĐĐ 20, người nhận khoán ông Trần Văn V và tài sản trên đất bao gồm: 832 cây cà phê vối trồng năm 1994.

- Buộc ông Nguyễn Phương Tr phải tự di dời, tháo dỡ, nhô bỏ tài sản trên đất trước khi trả lại đất cho Công ty cổ phần T đối với: 38 cây Tiêu trồng năm 2018; 40 cây Sầu riêng trồng năm 2018; 20 cây Dổi trồng năm 2019; 360m dây Kẽm gai; 30 trụ bê tông cao 1,6m.

- Buộc Công ty cổ phần T phải thanh toán cho ông Nguyễn Phương Tr 49% giá trị vườn cây cà phê là 91.848.638 đồng (*Chín mươi một triệu tám trăm bốn mươi tám ngàn sáu trăm ba mươi tám 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. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Phương Tr phải bồi thường cho Công ty cổ phần T 49% giá trị của 29 cây muồng đen trồng năm 1994 bị cắt hạ là 29.067.192 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Phương Tr phải chịu 4.800.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn Công ty cổ phần T được nhận lại số tiền 4.800.000 đồng (*Bốn triệu tám trăm nghìn đồng*) sau khi thu được của ông Nguyễn Phương Tr.

4. Về án phí:

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Phương Tr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 17.520.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

- Công ty cổ phần T phải chịu 4.592.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 5.748.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm mà Công ty đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/003607 ngày 04/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Công ty cổ phần T được nhận lại 1.156.000 đồng.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Phương Tr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Nguyễn Phương Tr đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0006085 ngày 10/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc

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.

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

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

Nơi nhận

- TAND Tối Cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện K;
- THADS huyện K;
- Đường sự;
- Lưu.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung