

Bản án số: 208A/2025/DS-PT

Ngày 14-5-2025

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 TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn 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 tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 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: 158/2025/TLPT-DS ngày 26/02/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2024 /DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 202/2025/QĐST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần C; địa chỉ: K, Quốc lộ B, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo Giấy ủy quyền số 46/2023/GUQ ngày 26/10/2023): Ông Phạm Đình B, sinh năm 1957; địa chỉ: F T, phường T, Tp., tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/9/2024): Ông Phạm Văn H, sinh năm 1984; địa chỉ: Buôn K, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

* **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Tấn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là ông Phạm Đình B trình bày:**

Vào ngày 01/9/2017, Ông Nguyễn Tấn T có ký Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 81/2017/HĐ-GK với công ty TNHH MTV C để nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối trồng năm 2013 của Công ty có diện tích 9.910 m² và diện tích bờ lô 1.439 m², thửa đất số 05, tờ bản đồ số 05, thuộc đội 30/4, 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: 141.379.619 đồng (*Một trăm bốn mươi một triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm mười chín đồng*); Giá trị vườn cây còn lại: 134.310.638 đồng (*Một trăm ba tư triệu, ba trăm mười ngàn, sáu trăm ba mươi tám đồng*). Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, người nhận khoán góp 49%. Thời gian giao khoán là 15 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng. Sản lượng giao khoán hằng năm Ông Nguyễn Tấn T phải nộp về công ty theo Hợp đồng giao khoán cụ thể như sau: Niên vụ thu hoạch 2017-2018 phải nộp 2.029 kg quả tươi/niên vụ; Tương ứng với 4,5 tạ nhân /ha/năm. Niên vụ thu hoạch 2018-2019 phải nộp 2.480 kg quả tươi/niên vụ; Tương ứng với 5,50 tạ nhân /ha/năm. Từ niên vụ thu hoạch 2019-2020 đến niên vụ 2028-2029 phải nộp 3.156 kg quả tươi/niên vụ; Tương ứng với 7,00 tạ nhân /ha/năm. Từ niên vụ thu hoạch 2029-2030 đến niên vụ 2031-2032 phải nộp 2.480 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 Tấn T 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 Tấn T đã không thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm cà phê quả tươi cho công ty theo đúng cam kết trong Hợp đồng. Ngoài ra theo thông báo của Cục thuế tỉnh T truy thu tiền thuê đất 2017; Tiền thuê đất 05 năm (2018, 2019, 2020, 2021, 2022) là: 6.944.192 đồng.

Mặc dù công ty đã động viên, thông báo nhiều lần nhưng ông Nguyễn Tấn T vẫn cố tình chống đối, không hợp tác với công ty. Việc làm này của ông Nguyễn Tấn T 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 ông Nguyễn Tấn T ra trước TAND huyện Krông Pắc. Đề nghị Toà án tuyên:

- Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 81/2017/HĐ-GK ngày 01/9/2017 giữa Công ty TNHH một thành viên C (Nay là Công ty Cổ phần C) với ông Nguyễn Tấn T. Buộc ông Nguyễn Tấn T phải trả lại toàn bộ đất, vườn cây cà phê cho Công ty cổ phần C với diện tích 9.910 m² và diện tích bờ lô 1.439 m², thửa đất số 05, tờ bản đồ số 05, thuộc đội 30/4, địa chỉ xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đ cấp cho Công ty Cổ phần C vào ngày 16/5/1997. Cụ thể thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp: Thửa số 05, tờ bản đồ số 03, người nhận khoán: Bà Đinh Thị X. Phía Nam giáp: Thửa số 15, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán: Ông Nguyễn Xuân L. Phía Đông giáp: Thửa số 06, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán: Ông Thái Xuân T1. Phía Tây giáp: Thửa số 04, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán: ông Nguyễn Doãn V.

- Buộc ông Nguyễn Tấn T phải trả cho Công ty cổ phần C: 18.260 kg (Mười tám nghìn hai trăm sáu mươi kilogam) 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: 2480 kg; Từ niên vụ 2019-2020; Niên vụ 2020-2021; Niên vụ 2021-2022; Niên vụ 2022-2023 và Niên vụ 2023-2024 mỗi niên vụ đều phải trả 3156 kg/niên vụ.

- Buộc ông Nguyễn Tấn T phải nộp tiền thuê đất về công ty phần 49% để công ty nộp cho cục thuế tỉnh Đ là: 6.944.192 đồng (*Sáu triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn, một trăm chín mươi hai đồng*). Trong đó: Truy thu tiền thuê đất năm 2017 là 993.601 đồng. Tiền thuê đất năm 2018 là 993.606 đồng. Tiền thuê đất năm 2019 là 992.333 đồng. Tiền thuê đất năm 2020 là 991.163 đồng. Tiền thuê đất năm 2021 là 991.163 đồng. Tiền thuê đất năm 2022 là 991.163 đồng. Tiền thuê đất năm 2023 là 991.163 đồng.

**** Bị đơn ông Nguyễn Tấn T trình bày:***

Hiện nay, việc tranh chấp giữa tôi và Công ty cổ phần C đang được Thanh tra chính phủ và Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cùng các cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Ngày 22/9/2023 UBND tỉnh Đ đã có Công văn số 8185/UBND-NNMT v/v đề nghị thanh tra toàn diện tại Công ty cổ phần C. Kết quả giải quyết của Thanh tra chính phủ và các cơ quan liên quan có thể ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy, tôi kính mong TAND huyện Krông Pắc tạm đình chỉ vụ án cho đến khi có kết quả của thanh tra chính phủ và các cơ quan liên quan. Do đó tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thì tôi có tham gia đầy đủ nhưng tôi không ký vào biên bản và không đồng ý hòa giải với nguyên đơn cũng như sẽ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phạm Văn H trình bày:***

Công ty cổ phần C chưa đủ tư cách để khởi kiện ông T vì ông T ký kết hợp đồng khoán gọn với Công ty TNHH MTV C chứ không phải ký hợp đồng với Công ty cổ phần C. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty không thực hiện đúng theo hợp đồng, không xem xét giảm sản lượng cho người nhận khoán khi có thiên tai xảy ra. Vì những lý do nêu trên nên ông T dừng đóng sản để yêu cầu Công ty giảm sản lượng đóng và thương thảo lại các điều khoản trong hợp đồng.

Do đó, Công ty cổ phần C buộc ông T phải trả cho công ty 18.260 kg cà phê quả tươi còn nợ và Chấm dứt hợp đồng khoán gọn là không hợp lý đề nghị công ty cổ phần C giảm sản lượng theo quy định trong hợp đồng và làm việc với ông T để thỏa thuận việc phân chia thu nhập sau khi trừ chi phí đầu tư đúng theo quy định của Nghị định 135/2005 của Chính phủ. Tất cả các thủ tục từ đơn xin nhận khoán, phương án khoán

đều do phía công ty S, công ty không thực hiện cơ chế dân chủ, không giải thích rõ về các điều khoản của hợp đồng mà đưa đơn và hợp đồng in sẵn và yêu cầu ông T ký. Thời điểm đó do cần phải có vườn cây để có việc làm tạo thu nhập lo cho bản thân, gia đình và tin tưởng vào phía công ty nên ông T đã ký hợp đồng nêu trên khi chưa hiểu rõ về phương án khoán và hợp đồng khoán.

Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số: 81/2017/HĐKG giữa hộ ông Nguyễn Tấn T ký với công ty TNHH một thành viên C ngày 01/09/2017 xuất phát từ việc công ty C đã khoán trắng cho hộ ông Nguyễn Tấn T tự cải tạo và đầu tư trồng cây cà phê từ năm 2010, sau 03 năm cải tạo đất năm 2013 ông T đã tự bỏ 100% vốn đầu tư trồng cây cà phê. Đến năm 2016 thì công ty TNHH MTV C mới góp vốn 51% giá trị vườn cây nên bản chất hợp đồng khoán gọn vườn cây số: 81/2017/HĐ-GK giữa công ty TNHH một thành viên C với hộ ông T, là hợp đồng khoán trắng sau đó công ty mới góp vốn 51% giá trị vườn cây của ông T. Việc công ty cổ phần C buộc ông T trả cho công ty A cà phê quả tươi của 06 niên vụ (2018-2024) đề nghị công ty cổ phần C giảm sản lượng niên vụ 2018-2019 theo quy định trong hợp đồng và làm việc với ông T để thỏa thuận việc phân chia sản phẩm sau khi trừ chi phí đầu tư đúng theo quy định của Nghị định 135/2005 của chính phủ.

Công ty cổ phần C yêu cầu ông T phải nộp tiền thuê đất về công ty số tiền: 6.944.192 đồng (sáu triệu chín trăm bốn mươi bốn ngàn một trăm chín mươi hai đồng) mà không nêu căn cứ rõ ràng và không đúng với giá thuê đất trong hợp đồng thuê đất do công ty Đ1 ký với UBND tỉnh Đ tại hợp đồng thuê đất số 64/HĐTĐ ngày 27/06/2011, phụ lục hợp đồng ngày 17/11/2011 và phụ lục hợp đồng số 118/PL-HĐTĐ ngày 21/6/2017 do vậy ông T chưa rõ để nộp tiền cho đúng với 49% đất đã thuê và công ty cổ phần C không có quyền thu số tiền nêu trên.

Nếu buộc phải chấm dứt hợp đồng khoán gọn vườn cây số: 81/2017/HĐ-GK giữa ông T và công ty TNHH MTV C, ông T sẽ trả lại cho công ty TNHH MTV C phần 51% giá trị vườn cây vì vườn cây thuộc sở hữu của ông T, ông T tự đầu tư chăm sóc công ty chỉ là người góp vốn.

Hiện nay, Ban tiếp dân Trung ương đã có thông báo về việc đối thoại và giải quyết với chúng tôi theo công văn số: 2420/TB-BTDTW ngày 26/07/2023 và Huyện ủy Krông Pắc đã làm việc với chúng tôi và hứa sẽ giải quyết (biên bản làm việc số: 03-BB/TCTHU ngày 01/12/2022), các cơ quan thanh tra đang làm việc thanh tra toàn diện công ty cổ phần C chưa có văn bản trả lời.

Việc tranh chấp giữa ông T và Công ty cổ phần C đang được Thanh tra chính phủ và Ủy ban nhân tỉnh Đắk Lắk, cùng các cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Ngày 22/09/2023 UBND tỉnh Đ đã có công văn số: 8185/UBND-NNMT (V/v đề nghị thanh tra toàn diện tại công ty cổ phần C). Kết quả giải quyết của thanh tra chính phủ và các cơ quan liên quan có thể ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án. Từ những phân tích nêu trên tôi đề nghị hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của công ty cổ phần C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DSST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk 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, 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 N;

- 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần C.

1. Buộc ông Nguyễn Tấn T phải trả cho Công ty cổ phần C1 sản lượng cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ (từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2023-2024) là 18.260 kg.

2. Buộc ông Nguyễn Tấn T phải nộp tiền thuê đất phần 49% về Công ty (truy thu tiền thuê đất 2017 và tiền thuê đất 06 năm (từ năm 2018 đến năm 2023) là 6.944.192 đồng (Sáu triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn, một trăm chín mươi hai đồng)

3. Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 81/2017/HĐ-GK ngày 01/9/2017 giữa Công ty TNHH MTV C và ông Nguyễn Tấn T.

Ông Nguyễn Tấn T có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần C diện tích đất đã nhận khoán là 9.910 m² và diện tích bờ lô 1.439 m², thửa đất số 05, tờ bản đồ số 05, thuộc đội 30/4, địa chỉ xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đ cấp cho Công ty Cổ phần C vào ngày 16/5/1997. Cụ thể thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp: Thửa số 05, tờ bản đồ số 03, người nhận khoán: Bà Đinh Thị X. Phía Nam giáp: Thửa số 15, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán: Ông Nguyễn Xuân L. Phía Đông giáp: Thửa số 06, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán: Ông Thái Xuân T1. Phía Tây giáp: Thửa số 04, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán: ông Nguyễn Doãn V và tài sản trên đất bao gồm: 1029 Cây cà phê vối trồng năm 2013; 112 cây tiêu trồng năm 2018; 112 cây Muồng đen trồng năm 2013.

- Công ty cổ phần C có nghĩa vụ thanh toán giá trị vườn cây cho ông Nguyễn Tấn T số tiền 201.810.704 đồng (Hai trăm lẻ một triệu tám trăm mười nghìn bảy trăm lẻ bốn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Tấn T phải tự tháo dỡ, di dời hoặc chặt bỏ các loại cây trồng và các vật kiến trúc đã trồng và tạo dựng trên đất không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết, bao gồm: 50 cây sầu riêng trồng năm 2019, 01 Căn nhà lán (chòi) lợp bằng tôn, vách bằng tôn, nền xi măng, diện tích 12 m²; Hàng rào lưới B40 xung quanh lô làm năm 2023 cao 1,5m; 110 trụ bê tông cao 1,5m; 01 giếng nước đào sâu 20m đào

năm 1990. Công ty cổ phần C không có nghĩa vụ phải thanh toán lại số tiền giá trị các loại cây trồng, vật kiến trúc nêu trên cho ông T.

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.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2024 Bị đơn ông Nguyễn Tấn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:**

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 83/2024/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Tấn T làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn: Xét thấy, việc chuyển đổi từ mô hình Công ty TNHH MTV C sang Công ty Cổ phần C đã được thực hiện theo trình tự quy định của pháp luật được Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận đăng ký 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. Mặt khác, căn cứ Điều 87, Điều 92 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "1. Pháp nhân có thể được chuyển đổi hình thức thành pháp nhân khác. 2. Sau khi chuyển đổi hình thức, pháp nhân được chuyển đổi chấm dứt tồn tại kể từ thời điểm pháp nhân chuyển đổi được thành lập; pháp nhân chuyển đổi kế thừa quyền, nghĩa vụ dân sự của pháp nhân được chuyển đổi". Tại khoản 4 Điều 202 Luật doanh nghiệp năm 2020 quy định "Công ty chuyển đổi đương nhiên kế thừa toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ, gồm cả nợ thuế, hợp đồng lao động và nghĩa vụ khác của công ty được chuyển đổi". Ngoài ra, tại khoản 3 Điều 10 Nghị định 126/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định: "3. Công ty cổ phần Đ2 sử dụng toàn bộ tài sản, nguồn vốn đã nhận bàn giao để tổ chức sản xuất, kinh doanh; kế thừa toàn bộ các quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ, gồm cả nợ thuế, hợp đồng lao động và các nghĩa vụ khác của doanh nghiệp C2". Do đó, Công ty cổ phần C có quyền khởi kiện các hộ nông trường viên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý, giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty C (sau đây gọi tắt là Công ty) và xác định ông Đỗ Hoàng P là người đại diện theo pháp luật của Công ty (chức danh Chủ tịch hội đồng quản trị) tham gia tố tụng, là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tấn T đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, thì thấy:

[2.1] Về nội dung tuyên buộc ông Nguyễn Tấn T phải trả cho Công ty sản lượng cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ từ 2018-2019 đến 2023-2024 là 18.260 kg:

Nguyên đơn Công ty và bị đơn ông Nguyễn Tấn T đều thừa nhận các bên đã giao kết Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 81/2017/HĐ-GK ngày 01/9/2017 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 81).

Tại điểm c khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng số 81, có nội dung: "*Nghĩa vụ của bên B (ông T) 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...*". Xét thấy từ niên vụ 2018 - 2019 đến niên vụ 2023 – 2024 (6 niên vụ), ông T không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp sản lượng cho Công ty là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận khoán. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông T phải trả cho Công ty 18.260 kg cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ nêu trên là có căn cứ.

[2.2] Về nội dung tuyên buộc ông Nguyễn Tấn T phải nộp tiền thuê đất phần 49% từ năm 2017 đến 2023 là 6.944.192 đồng:

Tại điểm g khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng số 81, 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”.

Căn cứ vào Thông báo số 802/TB-CT ngày 24/4/2018 của Cục thuế tỉnh Đ; Thông báo số 984/TB-CT ngày 07/5/2019 của Cục thuế tỉnh Đ về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thì 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 ngày 23/3/2020 tiền thuê đất được tính 1.785.408đ/ha; Thông báo số 1252 ngày 29/4/2021 về tiền thuê đất theo hình thức nộp hàng năm của Cục thuế tỉnh Đ thì năm 2021 tiền thuê đất được tính 1.785.408đ/ha.

Xét từ năm 2017 đến năm 2023, ông T 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. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông T phải nộp tiền thuê đất cho Công ty phần 49% với số tiền 6.944.192 đồng là có cơ sở.

[2.3] Về nội dung tuyên chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 81/2017/HĐ-GK ngày 01/9/2017 giữa Công ty TNHH MTV C và ông Nguyễn Tấn T.

Tại điểm f khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng quy định về quyền và nghĩa vụ của bên A (Công ty TNHH MTV C) 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...”*. Và tại khoản 5 Điều 6 của Hợp đồng quy định về điều khoản cam kết chung có nêu: *“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”*.

Quá trình thực hiện hợp đồng khoán gọn trồng cây cà phê thì thấy ông T không đóng sản lượng cà phê quả tươi cho Công ty; không nộp tiền thuê đất phần 49% cho Công ty là vi phạm hợp đồng khoán gọn đã ký kết nên cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt Hợp đồng số 81 và giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng giao khoán như Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.4] Về nội dung tuyên buộc ông Nguyễn Tấn T phải tự tháo dỡ, di dời hoặc chặt bỏ các loại cây trồng và các vật kiến trúc đã trồng và tạo dựng trên đất không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết:

Như đã phân tích ở trên, khi chấm dứt hợp đồng giao khoán, thì phải giải quyết hậu quả như sau:

Đối với các cây trồng khác và vật kiến trúc do ông T tạo lập trên diện tích đất nhận khoán, bao gồm: 50 cây sầu riêng trồng năm 2019, 01 Căn nhà lán (chòi) lợp bằng tôn, vách bằng tôn, nền xi măng, diện tích 12 m²; Hàng rào lưới B40 xung quanh

lô làm năm 2023 cao 1,5m; 110 trụ bê tông cao 1,5m; 01 giếng nước đào sâu 20m đào năm 1990 do ông Tây Đ, tạo dựng không đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Xét thấy, tại điểm b khoản 2 Điều 3 của 90/2017/HĐ-GK ngày 01/9/2017 quy định: “*Bên B không được làm thay đổi cơ cấu cây trồng, trong lô cà phê chỉ có cây cà phê với cây muồng đen, ngoài bờ lô được trồng xen cây tiêu trên cây muồng, không được trồng thêm tiêu leo trên cây muồng đen trong lô cà phê*”. Như vậy, đối với các loại cây trồng khác và tạo lập vật kiến trúc không đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã ký Công ty không đồng ý nhận lại nên Công ty không có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông T trị giá số tài sản này. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông T phải tự tháo dỡ, di dời hoặc chặt bỏ các loại cây trồng và các vật kiến trúc đã trồng và tạo dựng trên đất không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết là có cơ sở.

Tuy nhiên, theo Kết luận thanh tra số 13/TB-TTr ngày 06/3/2025 của Thanh tra tỉnh Đắk Lắk tại mục V.2 của Kết luận thanh tra về phần một số nội dung kiến nghị của các hộ ký hợp đồng liên kết và khoán gọn thì yêu cầu đối với các hộ dân nhận khoán có nội dung: “*Phối hợp cùng Công ty B1 để thống nhất giải quyết các vướng mắc cũng như các nội dung quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên còn thiếu hoặc chưa rõ ràng trong hợp đồng trên tinh thần hợp tác, cùng có lợi, phù hợp với thực tế và tuân thủ theo quy định của pháp luật*”. Như vậy, mặc dù các hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê giữa ông Nguyễn Tấn T với Công ty Cổ phần C đã chấm dứt các hợp đồng khoán gọn vườn cây nhưng nếu sau này ông T và Công ty T2, giải quyết được các vướng mắc trên tinh thần hợp tác, cùng có lợi, phù hợp với thực tế và tuân thủ theo quy định của pháp luật thì các bên vẫn có thể tiếp tục ký kết lại hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Tấn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tấn T

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, 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, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 388, 390, 392, các khoản 1, 3, 7, 8 Điều 409, 412, 414, 501, 502, 503, 506 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 92, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 4 Điều 202 Luật doanh nghiệp năm 2020; khoản 3 Điều 10 Nghị định 126/2017/NĐ-CP của Chính phủ; các 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 N;

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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần C.

[2.1] Buộc ông Nguyễn Tấn T phải trả cho Công ty cổ phần C1 sản lượng cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ (từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2023-2024) là 18.260 kg.

[2.2] Buộc ông Nguyễn Tấn T phải nộp tiền thuê đất phần 49% về Công ty (truy thu tiền thuê đất 2017 và tiền thuê đất 06 năm (từ năm 2018 đến năm 2023) là 6.944.192 đồng (*Sáu triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn, một trăm chín mươi hai đồng*))

[2.3] Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 81/2017/HĐ-GK ngày 01/9/2017 giữa Công ty TNHH MTV C và ông Nguyễn Tấn T.

- Ông Nguyễn Tấn T có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần C diện tích đất đã nhận khoán là 9.910 m² và diện tích bờ lô 1.439 m², thửa đất số 05, tờ bản đồ số 05, thuộc đội 30/4, địa chỉ xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đ cấp cho Công ty Cổ phần C vào ngày 16/5/1997. Cụ thể thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp: Thửa số 05, tờ bản đồ số 03, người nhận khoán: Bà Đinh Thị X. Phía Nam giáp: Thửa số 15, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán: Ông Nguyễn Xuân L. Phía Đông giáp: Thửa số 06, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán: Ông Thái Xuân T1. Phía Tây giáp: Thửa số 04, tờ bản đồ số 05, người nhận khoán: ông Nguyễn Doãn V và tài sản trên đất bao gồm: 1029 Cây cà phê vối trồng năm 2013; 112 cây tiêu trồng năm 2018; 112 cây Muồng đen trồng năm 2013.

- Công ty cổ phần C có nghĩa vụ thanh toán giá trị vườn cây cho ông Nguyễn Tấn T số tiền 201.810.704 đồng (Hai trăm lẻ một triệu tám trăm mười nghìn bảy trăm lẻ bốn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Tấn T phải tự tháo dỡ, di dời hoặc chặt bỏ các loại cây trồng và các vật kiến trúc đã trồng và tạo dựng trên đất không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết, bao gồm: 50 cây sầu riêng trồng năm 2019, 01 Căn nhà lán (chòi) lợp bằng tôn, vách bằng tôn, nền xi măng, diện tích 12 m²; Hàng rào lưới B40 xung quanh lô làm năm 2023 cao 1,5m; 110 trụ bê tông cao 1,5m; 01 giếng nước đào sâu 20m đào năm 1990. Công ty cổ phần C không có nghĩa vụ phải thanh toán lại số tiền giá trị các loại cây trồng, vật kiến trúc nêu trên cho ông T.

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.

[2.4] Về án phí:

[2.4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Tấn T phải chịu 24.162.000 đồng (Hai mươi bốn triệu một trăm sáu mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm (bao gồm 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch và 23.862.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch).

Nguyên đơn Công ty cổ phần C phải chịu 10.090.500 đồng (Mười triệu không trăm chín mươi nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 7.230.000 đồng (Bảy triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0003601 ngày 04/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc. Sau khi khấu trừ, Công ty cổ phần C còn phải nộp 2.860.500 đồng (Hai triệu tám trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng).

[2.4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tấn T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Tấn T đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0014270 ngày 08/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 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 cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Đình Triết

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Đình Triết