

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 209/2025/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**

TOÀ 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 Hằng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuận.

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

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: 160/2025/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: 85/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 203/2025/QĐ-PT ngày 14/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần C1; địa chỉ: K, Quốc lộ B, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện pháp luật của nguyên đơn: Ông Đỗ Hoàng P, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Đình B; địa chỉ: Số F T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 26/10/2023); Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Cảnh H; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Cảnh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần C1 trình bày:

Ngày 27/8/2011, ông Nguyễn Cảnh H có ký Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 875/2011/HĐ-GK với Công ty TNHH MTV C1 (Nay là Công ty Cổ phần C1), để nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối trồng năm 1988 của Công ty có diện tích 9.250m² và diện tích bờ lô 1.343m², thửa đất số 125, tờ bản đồ số 18, thuộc đội 19-5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Nội dung giao khoán được nêu rõ tại Điều 1 của Hợp đồng: “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 trị vườn cây khi nhận khoán là 33.563.816 đồng; Giá trị vườn cây còn lại là 19.757.779 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, người nhận khoán góp 49%. Thời gian giao khoán là 04 năm, sau đó gia hạn đến niên vụ 2019-2020, tính từ ngày ký kết hợp đồng.

Mức giao khoán hằng năm ông H phải nộp về Công ty theo thỏa thuận trong Hợp đồng giao khoán. Cụ thể: Niên vụ thu hoạch 2011-2012 nộp 2.630kg quả tươi/niên vụ, tương ứng với 6,25 tạ nhân/ha/năm; niên vụ 2012-2013 đến niên vụ 2014-2015 nộp 2.315kg quả tươi/niên vụ, tương ứng với 5,50 tạ nhân/ha/năm; niên vụ 2015-2016 đến niên vụ 2019-2020 nộp 2.210kg quả tươi/niên vụ, tương ứng với 5,25 tạ nhân/ha/năm.

Kể từ khi nhận khoán vườn cây cho đến niên vụ cà phê 2017-2018 ông H đã thực hiện nghĩa vụ chăm sóc vườn cây cũng như thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao nộp sản phẩm theo hợp đồng. Từ niên vụ thu hoạch cà phê 2018 - 2019 đến niên vụ 2022-2023, ông H đã không thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm cà phê quả tươi cho Công ty và các khoản nợ khác theo đúng cam kết trong Hợp đồng, mà còn tự ý chặt 63 cây muồng đen trồng năm 1988 do Công ty trồng để che bóng và chắn gió cho vườn cây và chiếm đoạt toàn bộ khối lượng gỗ. Ngoài ra, theo thông báo của Cục T về việc truy thu tiền thuê đất năm 2006 đến năm 2010; tiền thuê đất năm 2015 đến năm 2017 và tiền thuê đất 06 năm (2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023) là 8.313.303 đồng. Ông H còn nợ tiền khấu hao kênh mương, hồ đập của Công ty từ năm 2018 đến năm 2021.

Mặc dù Công ty đã động viên, thông báo nhiều lần nhưng ông H vẫn cố tình chống đối, không hợp tác với Công ty 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.

Hợp đồng của ông H đã hết thời hạn vào ngày 31/12/2019 nhưng ông vẫn cố tình trồng nhiều cây trồng xen sau khi hợp đồng đã hết thời hạn. Do vậy, đề nghị Tòa án buộc ông H 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.

Vì những lý do trên, Công ty làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Cảnh H, đề nghị Toà án giải quyết:

1. Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 875/2011/HĐ-GK giữa Công ty TNHH một thành viên C1 (Nay là Công ty Cổ phần C1) với ông Nguyễn Cảnh H. Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải trả lại toàn bộ đất, vườn cây cà phê cho Công ty cổ phần C1 với diện tích 9.250m² và diện tích bờ lô 1.343m², thửa đất số 125, tờ bản đồ số 18, thuộc đội 19/5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, theo GCNQSDĐ số K 239519 do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 16/5/1997 cho Công ty Cổ phần C1. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 72, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán ông Trần Minh Đ; Phía Nam giáp thửa số 128, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán ông Phan Văn C; Phía Đông giáp thửa số 126, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán bà Phan Thị S; Phía Tây giáp thửa số 124, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán ông Lê Văn A.

2. Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải trả cho Công ty Cổ phần C1 11.996kg 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 946kg; Niên vụ 2019-2020 là 2.210kg; Niên vụ 2020-2021 là 2.210kg; Niên vụ 2021-2022 là 2.210kg; Niên vụ 2022-2023 là 2.210kg; Niên vụ 2023-2024 là 2.210kg.

3. Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải nộp tiền thuê đất về Công ty phần 49% để Công ty nộp cho Cục thuế tỉnh Đắk Lắk là 8.313.303 đồng. Trong đó: Truy thu tiền thuê đất từ năm 2006 đến năm 2010 là 540.897 đồng; từ năm 2015-2017 là 2.218.121 đồng; tiền thuê đất năm 2018 là 927.433 đồng, năm 2019 là 926.244 đồng, năm 2020 là 925.152 đồng, năm 2021 là 925.152 đồng, năm 2022 là 925.152 đồng, năm 2023 là 925.152 đồng.

4. Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải bồi thường 100% thiệt hại do hành vi chặt phá, chiếm đoạt cây muồng đen để che bóng, chắn gió cho vườn cây là 63 cây trồng năm 1988 có giá 291.600.000 đồng.

5. Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải trả cho Công ty tiền khấu hao kênh mương hồ đập tưới cho vườn cà phê từ năm 2018 đến năm 2021 là 1.850.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Cảnh H phải bồi thường 30% giá trị của 63 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt hạ. Nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Nguyễn Cảnh H phải bồi thường 70% giá trị của 63 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt hạ.

Bị đơn ông Nguyễn Cảnh H trình bày:

Hiện nay, việc tranh chấp giữa ông và Công ty Cổ phần C1 đang được Thanh tra Chính phủ và Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cùng các cơ quan có

thẩm quyền giải quyết. Ngày 22/9/2023 UBND tỉnh Đắk Lắk đã có Công văn số 8185/UBND-NNMT về việc đề nghị thanh tra toàn diện tại Công ty Cổ phần C1. 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, kính mong TAND huyện Krông Pắc tạm dừng giải quyết vụ án thụ lý số 326/2023/TLST-DS ngày 12/12/2023 cho đến khi có kết quả của Thanh tra Chính phủ và các cơ quan liên quan.

Đến hiện nay vẫn chưa có kết luận thanh tra toàn diện Công ty Cổ phần C1, nên ông đề nghị Tòa án tạm đình chỉ để chờ kết quả thanh tra toàn bộ Công ty Cổ phần C1 của Thanh tra Chính phủ rõ ràng và được toàn dân đồng thuận thì mới tiếp tục giải quyết vụ án. Vì kết quả giải quyết của Thanh tra Chính phủ, Thanh tra tỉnh và các cơ quan chức năng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình giải quyết vụ án, 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 ông có tham gia đầy đủ nhưng ông 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.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với tài sản có trên diện tích đất mà ông Nguyễn Cảnh H nhận khoán của Công ty. Tuy nhiên, việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không thực hiện được do ông Nguyễn Cảnh H chỉ đồng ý cho Cán bộ Tòa án, đại diện của Công ty vào diện tích vườn cây nhận khoán để xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng không ký vào biên bản thẩm định tại chỗ và cũng không cho Hội đồng định giá tài sản thực hiện nhiệm vụ theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Tòa án đã làm việc và yêu cầu nguyên đơn Công ty cổ phần C1 cung cấp cho Tòa án về số liệu cây trồng, vật, kiến trúc trên đất mà ông Nguyễn Cảnh H đã nhận khoán của Công ty. Công ty Cổ phần C1 đã cung cấp số liệu cây trồng, vật kiến trúc trên đất mà ông Nguyễn Cảnh H nhận khoán của Công ty theo hợp đồng khoán gọn đã ký. Dựa trên kết quả kiểm đếm số lượng vườn cây do Công ty Cổ phần C1 cung cấp, Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ 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, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 388, 390, 392, 412, 414, 501, 502, 503, 506 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 7, 8, 9, 10, 12 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13/6/2006 của Bộ N hướng dẫn một số điều của Nghị

định số 135/2005 ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Luật Đất đai năm 2003; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần C1.

1.1. Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải trả cho Công ty cổ phần C1 11.996 kg (Mười một nghìn chín trăm chín mươi sáu kilôgam) cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ (Từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2023-2024).

1.2. Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải nộp tiền thuê đất về Công ty cổ phần C1 phần 49% để Công ty nộp cho Cục thuế tỉnh Đắk Lắk là 8.313.303 đồng (Tám triệu ba trăm mười ba nghìn ba trăm lẻ ba đồng).

1.3. Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải trả cho Công ty cổ phần C1 tiền khấu hao kênh mương hồ đập tưới cho vườn cà phê từ năm 2018 đến năm 2021 là 1.850.000 đồng (Một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

1.4. Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải bồi thường cho Công ty cổ phần C1 phần 70% giá trị của 63 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt hạ là 235.758.600 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm đồng).

1.5. Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 875/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa Công ty TNHH MTV C1 (Nay là Công ty cổ phần C1) với ông Nguyễn Cảnh H.

- Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải trả lại cho Công ty cổ phần C1 diện tích đất đã nhận khoán là 9.250m² và diện tích bờ lô 1.343m², tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 18, thuộc đội 19/5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 72, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán ông Trần Minh Đ; Phía Nam giáp thửa số 128, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán ông Phan Văn C; Phía Đông giáp thửa số 126, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán bà Phan Thị S; Phía Tây giáp thửa số 124, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán ông Lê Văn A, và tài sản trên đất gồm: 929 cây cà phê với trồng năm 1988; 269 Cây tiêu (gồm 110 cây trồng năm 2021, 90 cây trồng năm 2022, 69 cây trồng năm 2023).

- Công ty cổ phần C1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị vườn cây cho ông Nguyễn Cảnh H số tiền 104.003.136 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu, không trăm không ba nghìn, một trăm ba mươi sáu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Cảnh H 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: 83 cây sầu riêng (gồm 31 cây

trồng năm 2019, 14 cây trồng năm 2021, 07 cây trồng năm 2022, 31 cây trồng năm 2023); 166 cây cau (gồm 137 cây trồng năm 2019, 22 cây trồng năm 2020, 04 cây trồng năm 2022, 03 cây trồng năm 2023); 128 cây lồng mức trồng năm 2020; 99 cây gòn trồng năm 2020; 01 Căn nhà lán bằng tôn, nền xi măng, diện tích 9m²; 01 Hệ thống ống ngầm phi 60 dài 340m; 01 Hàng rào lưới thép B40, cao 1,8m, dài 290m. Công ty Cổ phần C1 không có nghĩa vụ phải thanh toán lại số tiền giá trị các loại cây trồng, vật kiến trúc nêu trên cho ông H.

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 một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần C1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Cảnh H phải bồi thường phần 30% trị giá của 63 cây muồng đen trồng năm 1988 đã bị cắt hạ.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Cảnh H có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần C1 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Cảnh H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch và 26.702.000 đồng tiền án phí có giá ngạch.

Công ty Cổ phần C1 phải chịu 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào 11.886.000 đồng (Mười một triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0003596 ngày 04/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Công ty cổ phần C1 được nhận lại 6.686.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định.

Ngày 05/11/2024, bị đơn ông Nguyễn Cảnh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần C1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- 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 Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cảnh H; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Không Pắc.

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:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Cảnh H làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hiệu lực pháp luật của Hợp đồng giao khoán, giải quyết hậu quả của hợp đồng giao khoán, HĐXX xét thấy:

Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 875/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 ký kết giữa Công ty TNHH MTV C1 với ông Nguyễn Cảnh H, đối với vườn cây cà phê Vối trồng năm 1988 của Công ty có diện tích 9.250m² và diện tích bờ lô 1.343m², thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 18, thuộc đội 19/5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thời hạn đến ngày 31/12/2019, là hợp đồng song vụ có thời hạn, hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Phía ông H đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng đến hết niên vụ cà phê năm 2017-2018. Tuy nhiên, kể từ niên vụ 2018-2019 cho đến niên vụ 2023-2024, ông H không đóng sản lượng cà phê quả tươi cho Công ty và không trả các khoản nợ chi phí khác như cam kết trong hợp đồng, không trả tiền thuê đất, tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho công ty, nhưng vẫn canh tác, chăm sóc và hưởng lợi thu được từ vườn cây cà phê, đồng thời chiếm giữ diện tích đất nhận khoán từ đó đến nay. Căn cứ bảng kê chi tiết công nợ từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2023-2024, ông H chưa đóng tổng sản lượng là 11.996 kg cà phê quả tươi cho Công ty là vi phạm quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều 1 của Hợp đồng giao khoán nói trên. Do đó, Công ty Cổ phần C1 khởi kiện

yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng giao khoán và buộc ông H phải trả lại diện tích đất giao khoán, trả sản lượng cà phê quả tươi, tiền thuê đất và tiền khấu hao kênh mương, hồ đập mà ông H có nghĩa vụ nộp cho Công ty do ông H đã vi phạm hợp đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 511 Bộ luật Dân sự năm 2005 và phù hợp với nội dung cam kết tại khoản 2 Điều 3 trong hợp đồng giao khoán số 875/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 nói trên.

[2.2] Về tiền thuê đất:

Hợp đồng giao khoán số 875/2011/HĐ-GK thực chất là hợp đồng đầu tư sản xuất và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ Công ty 51% và ông H 49%. Tức Công ty có nghĩa vụ đầu tư và được hưởng quyền lợi tương ứng với 51%, còn ông H có nghĩa vụ đầu tư và được hưởng quyền lợi tương ứng 49%. Sản lượng cà phê công ty yêu cầu ông H nộp đã tương ứng với 51% công ty được nhận, còn 49% sản lượng còn lại ông H được hưởng. Tỷ lệ 51% - 49% này cũng tương ứng với phần trăm tiền thuê đất phải chịu giữa Công ty với ông H theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng. Từ năm 2006 đến 2010, Cơ quan thuế đã miễn sai tiền thu thuế nên Cục thuế tỉnh Đắk Lắk ban hành Thông báo số 43/CT-THNVDT ngày 08/01/2018 về việc truy thu tiền thuê đất đã miễn sai đối tượng, theo kết luận Kiểm toán Nhà nước thì từ năm 2006 đến 2010 tiền thuê đất được tính 1.042.067 đồng/ha. Cục thuế tỉnh Đắk Lắk thông báo truy thu tiền thuê đất, ông H chưa nộp tiền thuê đất cho Công ty nên Công ty yêu cầu ông H trả tiền thuê đất tương ứng 49% trên tổng tiền thuê đất Công ty phải nộp cho nhà nước đối với diện tích đất giao khoán cho ông H là đúng nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Việc truy thu tiền thuê đất từ năm 2015-2017 và thu tiền thuê đất từ năm 2018-2023 được nêu cụ thể trong các thông báo nộp tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk. Vì vậy, Công ty yêu cầu ông H phải trả tiền thuê đất tổng cộng 8.313.303 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về yêu cầu ông H trả tiền khấu hao kênh mương, hồ đập từ năm 2018 đến năm 2021: Theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng, thì ông H phải nộp tiền khấu hao kênh mương, hồ đập cho Công ty theo đơn giá quy định tại hội nghị người lao động hằng năm. Căn cứ phương án khoán gọn và diện tích giao khoán thì ông H phải trả mức chi phí khấu hao này từ năm 2018 đến năm 2021 là 1.850.000 đồng.

[2.4] Về yêu cầu bồi thường cho Công ty Cổ phần C1 70% giá trị 63 cây muồng đen trồng năm 1988 bị ông H cắt hạ:

Tại hợp đồng khoán gọn vườn cây không ghi nhận số cây muồng có trên đất nhưng tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng có quy định “*Công ty thống nhất quản lý cây muồng đen hiện có trên lô cà phê nhận khoán, nếu vì lý do quá dày*

rộp, già cỗi phải cắt tỉa hoặc khi vườn cây thanh lý thì công ty sẽ tổ chức kiểm kê, lập thủ tục bán theo phương thức đấu thầu ...” và “Đối với cây muồng đen trồng trên lô cà phê từ năm 1992 trở về trước khi thanh lý chủ hộ được hưởng 30% tổng giá trị, công ty 70% tổng giá trị.”

Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng khoán gọn thì trên đất đã có các cây muồng đen do Công ty trồng. Tại biên bản kiểm kê cây muồng đen trên lô cà phê của Công ty ngày 01/8/2008 có xác nhận của ông H thì trên đất có 113 cây muồng đen trồng năm 1988. Theo Bảng kiểm kê vườn cây cà phê, cây muồng và cây tiêu ngày 01/01/2017 thì thời điểm này trên diện tích ông H nhận khoán có 77 cây muồng đen trồng năm 1988. Khi Hội đồng định giá tài sản tại cấp sơ thẩm định giá ngày 30/8/2024 thì trên đất không còn cây muồng đen nào. Theo Biên bản chủ lô tự ý cắt hạ cây muồng đen ngày 21/8/2019 ghi nhận sự việc ông H đã tự ý cắt hạ tổng cộng 63 cây muồng đen trồng năm 1988, còn 14 cây muồng đen bị mất không rõ lý do. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty để buộc ông H phải bồi thường 70% giá trị 63 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt hạ có giá trị 235.758.600 đồng là đúng với thỏa thuận trong hợp đồng giao khoán.

[2.5] Về các tài sản có trên đất:

Khi chấm dứt hợp đồng, bên nhận giao khoán là ông H phải trả lại đất và tài sản trên đất đã nhận giao khoán cho Công ty; còn Công ty có trách nhiệm thanh toán lại cho ông H 49% giá trị tài sản tạo lập trên đất thuộc sở hữu của ông H là phù hợp quy định tại Điều 6 của Hợp đồng khoán gọn.

Đối với các tài sản có trên lô nhận khoán gồm: 929 cây cà phê vối trồng năm 1988; 269 Cây tiêu (gồm 110 cây trồng năm 2021, 90 cây trồng năm 2022, 69 cây trồng năm 2023) là các loại tài sản ông H nhận khoán và tạo lập đúng theo thỏa thuận tại điểm a khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng giao khoán số 875/HĐ-GK, nên khi ông H bàn giao lại cho Công ty thì Công ty có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông H 49% giá trị 929 cây cà phê vối và 100% giá trị 269 cây tiêu là $(110.427.950 \text{ đồng} \times 49\%) + 49.893.440 \text{ đồng} = 104.003.136 \text{ đồng}$.

Dù hợp đồng đã hết hạn từ ngày 31/12/2019 nhưng ông H vẫn trồng xen nhiều loại cây trồng mà không được sự đồng ý từ Công ty. Đối với các tài sản còn lại gồm: 83 cây sầu riêng (gồm 31 cây trồng năm 2019, 14 cây trồng năm 2021, 07 cây trồng năm 2022, 31 cây trồng năm 2023); 166 cây cau (gồm 137 cây trồng năm 2019, 22 cây trồng năm 2020, 04 cây trồng năm 2022, 03 cây trồng năm 2023); 128 cây lòng mừi trồng năm 2020; 99 cây gòn trồng năm 2020; 01 Căn nhà lán bằng tôn, nền xi măng, diện tích 9m²; 01 Hệ thống ống ngầm phi 60 dài 340m; 01 Hàng rào lưới thép B40, cao 1,8m, dài 290m. Đây là

các tài sản ông H tạo lập không đúng thỏa thuận trong hợp đồng và không có sự đồng ý của Công ty, Công ty không đồng ý nhận lại những tài sản này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H phải chặt bỏ hoặc tháo dỡ, di dời các tài sản này ra khỏi diện tích đất giao khoán trước khi bàn giao lại cho Công ty; Công ty không có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông H giá trị số tài sản này.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cảnh H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Cảnh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cảnh H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ 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 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 388, 390, 392, 412, 414, 501, 502, 503, 506, 507, 508, 510, 511 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 7, 8, 9, 10, 12 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13/6/2006 của Bộ N hướng dẫn một số điều của Nghị định số 135/2005 ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Luật Đất đai năm 2003; Điều 26, Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần C1.

[2.1.1] Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải trả cho Công ty cổ phần C1 11.996 kg (Mười một nghìn chín trăm chín mươi sáu kilôgam) cà phê quả tươi còn nợ của 06 niên vụ (Từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2023-2024).

[2.1.2] Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải nộp tiền thuê đất về Công ty cổ phần C1 phần 49% để Công ty nộp cho Cục thuế tỉnh Đắk Lắk là 8.313.303 đồng (Tám triệu ba trăm mười ba nghìn ba trăm lẻ ba đồng).

[2.1.3] Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải trả cho Công ty cổ phần C1 tiền khấu hao kênh mương hồ đập tưới cho vườn cà phê từ năm 2018 đến năm 2021 là 1.850.000 đồng (Một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng).

[2.1.4] Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải bồi thường cho Công ty cổ phần C1 phần 70% giá trị của 63 cây muồng đen trồng năm 1988 bị cắt hạ là 235.758.600 đồng (Hai trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn sáu trăm đồng).

[2.1.5] Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 875/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa Công ty TNHH MTV C1 (Nay là Công ty cổ phần C1) với ông Nguyễn Cảnh H.

- Buộc ông Nguyễn Cảnh H phải trả lại cho Công ty cổ phần C1 diện tích đất đã nhận khoán là 9.250m² và diện tích bờ lô 1.343m², tại thửa đất số 125, tờ bản đồ số 18, thuộc đội 19/5, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 72, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán ông Trần Minh Đ; Phía Nam giáp thửa số 128, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán ông Phan Văn C; Phía Đông giáp thửa số 126, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán bà Phan Thị S; Phía Tây giáp thửa số 124, tờ bản đồ số 18, người nhận khoán ông Lê Văn A, và tài sản trên đất gồm: 929 cây cà phê với trồng năm 1988; 269 Cây tiêu (gồm 110 cây trồng năm 2021, 90 cây trồng năm 2022, 69 cây trồng năm 2023).

- Công ty cổ phần C1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị vườn cây cho ông Nguyễn Cảnh H số tiền 104.003.136 đồng (Một trăm lẻ bốn triệu, không trăm không ba nghìn, một trăm ba mươi sáu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Cảnh H 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: 83 cây sầu riêng (gồm 31 cây trồng năm 2019, 14 cây trồng năm 2021, 07 cây trồng năm 2022, 31 cây trồng năm 2023); 166 cây cau (gồm 137 cây trồng năm 2019, 22 cây trồng năm 2020, 04 cây trồng năm 2022, 03 cây trồng năm 2023); 128 cây lồng mức trồng năm 2020; 99 cây gòn trồng năm 2020; 01 Căn nhà lán bằng tôn, nền xi măng, diện tích 9m²; 01 Hệ thống ống ngầm phi 60 dài 340m; 01 Hàng rào lưới thép B40, cao 1,8m, dài 290m. Công ty Cổ phần C1 không có nghĩa vụ phải thanh toán lại số tiền giá trị các loại cây trồng, vật kiến trúc nêu trên cho ông H.

Trong trường hợp ông H không tự nguyện tháo dỡ, di dời, chặt bỏ thì Cơ quan thi hành án tiến hành áp dụng biện pháp cưỡng chế dùng biện pháp, tháo

dỡ, đốn hạ, thu gom hoặc phá bỏ vật kiến trúc và cây trồng trên đất để giao đất cho nguyên đơn.

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.

[2.2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần C1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Cảnh H phải bồi thường phần 30% trị giá của 63 cây muồng đen trồng năm 1988 đã bị cắt hạ.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Cảnh H có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần C1 5.500.000 đồng (Năm triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Cảnh H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch và 26.702.000 đồng tiền án phí có giá ngạch. Tổng cộng ông Nguyễn Cảnh H phải chịu 27.002.000 đồng (Hai mươi bảy triệu không trăm lẻ hai nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần C1 phải chịu 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào 11.886.000 đồng (Mười một triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0003596 ngày 04/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Công ty cổ phần C1 được nhận lại 6.686.000 đồng (Sáu triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Cảnh H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0014256 ngày 05/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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.

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 K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng