

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 171/2022/DS-PT

Ngày 09 – 9 – 2022

*V/v: Tranh chấp hợp đồng  
giao khoán và 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:* Ông Trần Duy Phương

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Duy Thuần và ông Vũ Văn Tú.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2022/TLPT-DS ngày 13/7/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng giao khoán và bồi thường thiệt hại về tài sản”. Do có kháng cáo của ông Nguyễn Văn T đối với Bản án sơ thẩm số 27/2022/DSST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắc Lắc.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 153/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 154/2022/QĐ-PT ngày 22/8/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần C.

Địa chỉ: Km 26, Quốc lộ 26, xã E, huyện K, tỉnh Đắc Lắc.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Huyền T, chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty C*

1. Ông Hắc Văn T1, sinh năm 1978. Địa chỉ: 281-283 H, phường M, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh *(Theo các văn bản ủy quyền số 05/GUQTA2020 ngày 05/8/2020 và số 10/GUQTA 2020 ngày 01/9/2020).* (vắng mặt)

2. Ông Dương Kim N, sinh năm 1967. Địa chỉ: Thôn 19/5, xã E, Huyện K, tỉnh Đắc Lắc. *(Theo các văn bản ủy quyền ngày 14 /12/2020, ngày 13/7 2020).* (có mặt)

3. Bà Lê Thị Thu T2, sinh năm 1992. (vắng mặt)

Địa chỉ: Địa chỉ: 281-283 H, phường M, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh (*Theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Công ty Cổ phần cà phê Phước An*).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1963. (có mặt)

Trú tại: Thôn N, xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Phạm Thị P. (vắng mặt)

Trú tại: Thôn N, xã Ea Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T3:* Ông Nguyễn Huy H. (có mặt)

Trú tại: 85 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T:*

1. Luật sư Lê Thanh K- thuộc Chi nhánh Công ty luật TNHH H

2. Luật sư Lê Xuân Anh P1 - thuộc Chi nhánh Công ty luật TNHH H

Cùng địa chỉ tại: 85 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

\* **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Văn T3.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### ***1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn Công ty C trình bày:***

Năm 2006, ông Nguyễn Văn T3 đã ký hợp đồng giao khoán số 08/HĐCF với Công ty C để nhận chăm sóc 1,00 ha cà phê. Thời hạn hợp đồng là 10 năm, tính từ ngày 20/10/2006 đến ngày 31/01/2017 hợp đồng giao khoán hết hiệu lực.

Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên đã thực hiện nghiêm túc, đúng và đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Đồng thời nhằm nâng cao giá trị thu nhập cho người nhận khoán, Công ty C đã đồng ý cho ông Nguyễn Văn T3 trồng xen thêm cây trồng các loại trên đất của công ty để tăng thêm thu nhập mà không yêu cầu nộp thêm sản lượng khoán.

Ngày 31/01/2017, hợp đồng giao khoán ký kết giữa công ty và ông Nguyễn Văn T3 hết hạn. Tuy nhiên, với tinh thần thiện chí công ty có chủ trương tiếp tục đề ra phương án giao khoán chăm sóc vườn cà phê cho các hộ nhận khoán, công ty đã gửi Thông báo số 120-2017/TB-CPPA ngày 03/3/2017; Thông báo số 202/TB-CPPA ngày 03/10/2017 yêu cầu ông T tự trong trường hợp không gia hạn hợp đồng thì thực hiện thủ tục thanh lý, trả lại vườn cây cho công ty theo quy định tại hợp đồng giao khoán nhưng ông T3 không thực hiện.

Đến tháng 12/2019 thực hiện Nghị quyết số 05/2019/NQ-HĐQT ngày 20/12/2019 của Hội đồng quản trị Công ty C, Công ty đã mời ông T3 đến làm việc để thống nhất thanh lý hợp đồng và ký hợp đồng giao khoán mới tuy nhiên ông T3 không hợp tác.

Vì những lý do trên, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình, Công ty C làm đơn khởi kiện kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk giải quyết cho công ty C các yêu cầu dưới đây:

1. Buộc ông Nguyễn Văn T3 phải hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty C đã giao theo Hợp đồng khoán vườn cà phê số 08/HĐCF ký ngày 20/10/2006 với diện tích là 1,00 ha, thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T3 bồi thường cho Công ty C toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty C trong 03 năm (từ ngày 23/12/2017 đến 30/7/2020) và tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng N công bố hàng năm. Tổng số tiền là: 61.033.119 đồng. Trong đó: Tiền cà phê 49.500.000 đồng, tiền lãi 5.458.125 đồng, tiền thuê đất công ty đã trả 3 năm là: 6.074.994 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 14/10/2020 công ty đã tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đối với tiền thuê đất là 6.074.994 đồng. Ngày 10/12/2021, công ty làm đơn khởi kiện bổ sung buộc ông Nguyễn Văn T3 bồi thường cho Công ty C thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty C trong niên vụ 2020 và tiền lãi suất của 04 niên vụ (2017-2020) tạm tính đến ngày 10/12/2021, tổng số tiền là 21.405.481 đồng.

Tại phiên tòa, công ty đề nghị Tòa án xem xét và buộc:

1. Buộc ông Nguyễn Văn T3 phải hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty C theo Hợp đồng khoán vườn cà phê số 08/HĐCF ký ngày 20/10/2006 với diện tích theo hợp đồng giao khoán là 1,00 ha, thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T3 bồi thường cho Công ty C toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty C từ ngày 23/12/2017 đến niên vụ 2020 và tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng N công bố hàng năm đến khi ông T3 thực hiện xong nghĩa vụ, tạm tính đến hôm nay tổng số tiền là 78,221,385 (Bảy mươi tám triệu, hai trăm hai mươi một ngàn, ba trăm tám mươi lăm đồng). Trong đó tiền bồi thường chiếm giữ vườn cây 04 năm là 65,297,475 đồng, tiền lãi chậm trả là 12,923,910 đồng. Theo cách tính như sau:

Năm nộp	sản lượng	T.Tiền		Tiền lãi	số ngày			Cộng lãi	Tổng cộng
		Giá	Tiền	Lãi suất	Từ ngày	Đến ngày	Số ngày		
Năm 2017	2,250	7,765.9	17,473,275	6.50%	23/12/2017	12/5/2022	1,601	5,050,990	22,524,265

Năm 2018	2,250	7,361.7	16,563,825	6.70%	23/12/2018	12/5/2022	1,236	3,810,232	20,374,057
Năm 2019	2,250	6,872.3	15,462,675	6.80%	21/12/2019	12/5/2022	873	2,549,795	18,012,470
Năm 2020	2,250	7,021.2	15,797,700	6.80%	21/12/2020	12/5/2022	507	1,512,893	17,310,593
Tổng cộng			65,297,475					12,923,910	78,221,385

\* Đối với tiền thuê đất mà Công ty C đã trả 3 năm là: 6.074.994 đồng, công ty đã làm đơn rút yêu cầu khởi kiện trên nên không yêu cầu Tòa án đề cập giải quyết.

Đối với kết quả định giá của Hội đồng định giá: Cây trồng trên đất có giá là 892.142.800 đồng; vật kiến trúc, tài sản gắn liền trên đất: 58.219.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là: 950.361.800 (Chín trăm năm mươi triệu, ba trăm sáu mươi một ngàn, tám trăm đồng). Phía nguyên đơn đồng ý với việc định giá trên và không có ý kiến gì.

\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Vào ngày 20/10/2006, ông T3 có ký hợp đồng khoán vườn cây cà phê với Công ty C. Theo hợp đồng đã ký kết thì bên A khoán cho ông T3 01 vườn cây cà phê trồng năm 1978 với tổng diện tích là 1,00 ha, thuộc đội 19/5. Thời hạn nhận khoán là 10 năm kể từ ngày 01/01/2007. Khi nhận khoán vườn cà phê có trồng xen canh 121 cây Sầu riêng loại Đô Na.

Sản lượng hàng năm nộp sản là 2.500kg cà phê quả tươi.

Trong thời gian nhận khoán trong mười năm ông T3 nộp đầy đủ sản lượng cho công ty. Đến ngày 31/01/2017, hết hạn hợp đồng giao khoán thì công ty có thông báo số 120, ngày 03/3/2017 về việc thanh lý hợp đồng khoán vườn cây cà phê, đình chỉ việc tưới, bỏ phân chăm sóc cây cà phê.

Đối với những vườn cây có khả năng tận thu thì làm đơn gia hạn thêm 05 năm nhưng sản lượng giao khoán chỉ giảm 10% sản lượng so với hợp đồng đã ký kết là không đảm bảo quyền lợi của ông T3 vì:

Theo chỉ đạo của UBND tỉnh Đắk Lắk và văn bản đề nghị xin thanh lý vườn cây của công ty C năm 2009 và biên bản kiểm tra đánh giá giá trị vườn cây, xác định vườn cây già cỗi, sản lượng thấp thì thực hiện thanh lý và chuyển sang trồng cây ngắn ngày 03 năm hoặc cải tạo đất 03 năm đến 05 năm mới trồng cà phê. Nhưng công ty C lại không thực hiện mà vẫn thu sản lượng. Trong khi công ty không đưa ra được phương án thanh lý nhưng bắt dân phải gia hạn hợp đồng thêm 05 năm.

Mặt khác, công ty C đang mang giấy chứng nhận QSDĐ (trong đó có lô đất ông T3 đang nhận khoán) để thế chấp vay vốn tại ngân hàng, trên đất hiện nay

chỉ còn tài sản của ông T3. Trường hợp công ty không trả được nợ thì sẽ xử lý tài sản thế chấp là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông T3 (Cụ thể là cây sầu riêng ông T3 đang chăm sóc và thu hoạch).

Theo chủ trương của công ty thì cây sầu riêng là cây chủ lực, khi cây sầu riêng phát triển đến đâu thì chặt bỏ cây cà phê để cây sầu riêng phát triển.

Không đồng ý với chủ trương của công ty và cũng không có nhu cầu gia hạn thêm thời gian giao khoán vườn cây, bởi vì khi công ty không cho tưới, chăm sóc thì cây cà phê gần như đã chết gần hết không còn khai thác được nữa, mặt khác căn cứ khoản 2 Điều 4 hợp đồng đã ký kết thì công ty phải đánh giá lại giá trị vườn cây và chia tỷ lệ cho ông T3 - người nhận khoán là 70%, công ty 30% nhưng công ty không thực hiện như hợp đồng như đã ký kết. Vì vậy, ông T3 chưa ký kết lại hợp đồng giao khoán với công ty.

Đối với cây Sầu riêng trồng xen canh thì công ty đã bán hẳn cho ông T3 nên ông T3 được hưởng lợi 100%, hiện nay đang thời kỳ thu hoạch nhưng không thấy công ty đề cập gì trong yêu cầu khởi kiện mà chỉ tập trung vào việc thu lại vườn cây cà phê cho thấy công ty không coi trọng quyền lợi chính đáng của ông T3.

Đối việc tiền thuê đất của nhà nước, từ khi hết thời hạn hợp đồng giao khoán đến nay, công ty không hề có thông báo số tiền thuê đất ông T3 phải nộp nên ông T3 không có cơ sở nộp tiền thuê đất cho công ty.

Hiện nay vườn cây cà phê đã hết tuổi thọ và đã hư hỏng gần hết không còn khai thác được nữa. Mặc khác hiện nay cây Sầu riêng đã trưởng thành đang thời kỳ thu hoạch và đã giáp tán với nhau không thể trồng xen canh thêm bất cứ cây gì trên đất mà căn cứ với thỏa thuận công ty thì hiện nay đang thuộc quyền sở hữu 100% của người nhận khoán.

Với các nội dung khởi kiện của công ty C như trên thì ý kiến của ông T3 là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của công ty.

\* Quá trình giải quyết vụ án, Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Huy H và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 là ông Lê Xuân Anh P1 cùng trình bày ý kiến:

Nhất trí với yêu cầu và ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 và có ý kiến bổ sung như sau:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc ông T3 trả tổng số tiền 77,553,556 đồng. Trong đó tiền bồi thường chiếm giữ vườn cây 04 năm là 65,297,475 đồng, tiền lãi chậm trả 12,256,081 đồng, ý kiến tôi là: Vào thời điểm năm 2017, khi hết hạn hợp đồng giao khoán, công ty không thanh lý và trả cho hộ ông T3 70% giá trị vườn cây mà ra thông báo đình chỉ việc chăm sóc vườn cây do đó cây còi không còn, thì lấy cơ sở nào để thu sản lượng của 04 năm (năm 2017 đến năm 2020). Mặt khác năm 2009, giá trị vườn cây cà phê được

xác định là già cỗi, xác định giá trị bằng 0 và phải thực hiện thanh lý vườn cây. Theo hợp đồng, khi có chủ trương, chính sách, pháp luật thay đổi thì các bên phải thực hiện ký kết lại hợp đồng cho phù hợp. Tuy nhiên công ty không thực hiện theo chủ trương của UBND tỉnh mà vẫn tiếp tục thu sản lượng đến năm 2017. Đồng thời tại thời điểm công ty thực hiện cổ phần hóa không đưa giá trị vườn cây cà phê vào để cổ phần hóa. Do đó không có căn cứ để buộc ông T3 bồi thường sản lượng chiếm giữ vườn cây 04 năm như trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện buộc ông T3 phải trả lại diện tích đất đã nhận giao khoán 1,00ha thì theo quy định pháp luật thì khi công ty sắp xếp đổi mới thì những diện tích đất nông lâm trường sử dụng không hiệu quả phải giao về cho địa phương để địa phương xem xét giao lại cho người đang quản lý, sử dụng và xem xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người đang trực tiếp quản lý và sử dụng. Mặt khác hiện nay trên lô đất giao khoán đang có tài sản của ông T3 là cây sầu riêng đang giai đoạn thu hoạch.

Đồng thời người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Huy H và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T3 là ông Lê Xuân Anh P1 đề nghị Tòa án triệu tập UBND tỉnh Đắk Lắk, Ngân hàng N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

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

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

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

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C đối với ông Nguyễn Văn T3 về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán số 08/HĐCF ngày 20/10/2006 giữa Công ty C với ông Nguyễn Văn T3.

- Buộc ông Nguyễn Văn T3 phải trả lại toàn bộ diện tích đất nhận khoán (theo hợp đồng giao khoán) 01 ha thuộc thửa đất số 146, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty C, vị trí tứ cận của lô đất: Phía Đông giáp đường mương dẫn nước; Phía Tây giáp đường giao thông nội đồng; Phía Nam giáp Quốc Lộ 26; Phía Bắc lô bà Lê Thị T4. Và toàn bộ tài sản có trên đất gồm: 968 cây cà phê vối trồng năm 1978; 121 cây sầu riêng DoNa (Trong đó: 97 cây trồng năm 2004; 11 cây trồng năm 2011; 01 cây trồng năm 2012; 08 cây trồng năm 2013; 02 cây trồng năm 2014; 02 cây trồng năm 2015); 01 nhà chòi bằng tôn 09m<sup>2</sup>; 01 hàng rào lưới B40 cao 1,8m, dài 412 mét, 138 trụ bê tông.

- Buộc Công ty C có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn T3 giá trị của các tài sản có trên đất nêu trên là 933.707.360 (*Chín trăm ba mươi ba triệu, bảy trăm lẻ bảy ngàn, ba trăm sáu mươi đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty C về việc buộc ông Nguyễn Văn T3 bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây cho Công ty C từ niên vụ 2017 đến niên vụ 2020 và tiền lãi suất chậm trả theo quy định từ ngày 23/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng N công bố hàng năm với tổng số tiền là 78,221,385 (*Bảy mươi tám triệu, hai trăm hai mươi một ngàn, ba trăm tám mươi lăm 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, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty C đối với số tiền thuê đất 6.074.994 đồng (*Sáu triệu, không trăm bảy mươi bốn ngàn, chín trăm chín mươi bốn đồng*). Công ty C được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/5/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn T3 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Căn cứ văn bản số 2589/UBND- NLN ngày 11/6/2009 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt thanh lý vườn cây cà phê năm 1978 và kết quả xác định tài sản của doanh

nghiệp trước khi cổ phần hóa thì Công ty không còn tài sản nào trên diện tích ông T3 canh tác. Tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 của Chính phủ, khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 112/2015/NQ-QH13 ngày 27/11/2015 của Quốc hội về tăng cường quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông, lâm trường Quốc doanh do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Đối chiếu các quy định trong việc thực hiện chủ trương, đường lối của Đảng và chính sách pháp luật về đất đai nêu trên đối với diện tích đất mà Công ty C sử dụng là không hiệu quả nên cần phải chuyển về cho địa phương quản lý và bố trí cho ông T3 được quản lý, sử dụng. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng dân sự và phần án phí dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T3 trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty C là không đúng với quy định của pháp luật, chính sách pháp luật về đất đai. Về bồi thường thiệt hại thì đây là vườn cây của ông T3, do đó nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh Đắk Lắk và Ngân hàng N vào tham gia tố tụng là bỏ lọt đương sự. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được cấp cho Công ty là không đúng vì vườn cây là của ông T3; UBND tỉnh Đắk Lắk đã công nhận tài sản trên đất là của công ty mà Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh Đắk Lắk, Ngân hàng N vào tham gia tố tụng là thiếu sót, dẫn đến việc giải quyết vụ án không khách quan.

Việc định giá vườn cây là không thỏa đáng so với giá trị thực tế. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ý kiến tranh luận đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Thống nhất với ý kiến tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Ý kiến tranh luận của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Không đồng ý với phần tranh luận của phía bị đơn, đồng thời giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại là có căn cứ vì từ năm 2017 đến nay do bị chiếm giữ đất và vườn cây. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

*Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.



*Về nội dung:* Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa:*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Xét Hợp đồng giao khoán số 08/HĐCF ngày 20/10/2006 giữa Công ty C với ông Nguyễn Văn T3 là hợp đồng song vụ có thời hạn, khi thực hiện việc giao kết hợp đồng các bên đều hoàn toàn tự nguyện và có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật, về nội dung cũng như hình thức của hợp đồng hai bên đã ký kết không vi phạm pháp luật nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Do đó, việc Công ty khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao khoán nói trên là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là “Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” được quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự để thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.2] Người tham gia tố tụng: Bị đơn đề nghị Tòa án triệu tập UBND tỉnh Đắk Lắk, Ngân hàng N tham gia tố tụng, Tại cấp sơ thẩm xác định Công ty C có đầy đủ tư cách pháp nhân và có quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến hợp đồng giao khoán. Đồng thời giữa Công ty và người nhận khoán thì quyền và nghĩa vụ của các bên được điều chỉnh bởi hợp đồng khoán số 08/HĐCF; Việc Công ty thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T3. Trường hợp Công ty không thanh toán được nợ thì Ngân hàng sẽ khởi kiện Công ty bằng vụ án khác. Do đó không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn về việc triệu tập người tham gia tố tụng.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy Bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, Hợp đồng giao khoán, xác định được như sau:

Năm 2006, giữa ông Nguyễn Văn T3 với Công ty C đã ký hợp đồng giao khoán số 08/HĐCF. Thời hạn hợp đồng là 10 năm, tính từ ngày 20/10/2006 đến

ngày 31/01/2017 hợp đồng giao khoán hết hiệu lực. Việc ký kết các hợp đồng nêu trên đều do các bên tự nguyện, không bị ai ép buộc và không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên đều thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong các hợp đồng giao khoán. Ngày 31/01/2017, hợp đồng giao khoán ký kết giữa công ty và ông Nguyễn Văn T3 hết hạn. Phía Công ty có chủ trương tiếp tục đề ra phương án giao khoán chăm sóc vườn cà phê cho các hộ nhận khoán, nên Công ty đã gửi Thông báo số 120-2017/TB-CPPA ngày 03/3/2017; Thông báo số 202/TB-CPPA ngày 03/10/2017 yêu cầu ông T3 trong trường hợp không gia hạn hợp đồng thì thực hiện thủ tục thanh lý, trả lại vườn cây cho công ty theo quy định tại hợp đồng giao khoán nhưng ông T3 không thực hiện. Như vậy, các bên đã không đạt được sự thống nhất về việc thanh lý hợp đồng và không tiếp tục ký gia hạn hợp đồng nên Công ty khởi kiện ông T3 để yêu cầu thanh lý (chấm dứt) hợp đồng giao khoán, yêu cầu hoàn trả quyền sử dụng đất, quyền sở hữu vườn cây. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn để tuyên bố chấm dứt hợp đồng kinh tế về việc giao nhận khoán 08/HĐCF giữa Công ty C với bị đơn ông Nguyễn Văn T3 là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty C về việc: Buộc ông Nguyễn Văn T3 bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây cho Công ty C niên vụ 2017-2019; khởi kiện bổ sung niên vụ 2020 (từ ngày 01/02/2017 đến ngày 10/12/2021) và tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn cho Ngân hàng N công bố hàng năm từ ngày 23/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 12/5/2022. Tổng số tiền là 78,221,385 (Bảy mươi tám triệu, hai trăm hai mươi một ngàn, ba trăm tám mươi lăm đồng). Trong đó tiền cà phê là 65,297,475 đồng, tiền lãi chậm trả là 12,923,910 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Khi hết thời hạn hợp đồng, ông T3 không đồng ý thanh lý hợp đồng, cũng không đồng ý gia hạn hợp đồng mà tiếp tục quản lý, sử dụng chiếm giữ diện tích đất nhận khoán và vườn cây trên đất. Ông T3 cho rằng theo Thông báo số 120-2017/TB-CTPA ngày 03/3/2017 thì vườn cây cà phê trồng năm 1978 đến hạn thanh lý. Nội dung thông báo có nêu: “..Công ty thông báo đến hộ nhận khoán có hợp đồng khoán vườn cây cà phê trồng năm 1978 đến hạn thanh lý vùng P như sau: 3 – Đối với các vườn cây đang chờ thanh lý đề nghị hộ nhận khoán không đầu tư tưới nước, chăm sóc mà chờ hoàn thành thủ tục thanh lý hợp đồng, thực hiện theo chủ trương của Nhà nước về quản lý đất sau khi thanh lý vườn cây cà phê”. Do đó nếu người dân không chăm sóc và tưới thì cà phê đã chết hết không còn sản lượng để thu.

Tuy nhiên đây mới là chủ trương của UBND tỉnh dựa trên tờ trình chưa có Quyết định thanh lý đối với vườn cây của ông T3. Và kể từ ngày 11/6/2009 cho

đến ngày 31/01/2017 vườn cây ông T3 nhận khoán vẫn chưa được thanh lý, hàng năm ông vẫn đóng sản lượng đầy đủ cho Công ty theo hợp đồng khoán. Sau khi hết hạn hợp đồng ông không đồng ý gia hạn, không chịu bàn giao vườn cây cho Công ty để Công ty tiến hành thủ tục thanh lý vườn cây.

Đồng thời số lượng cây cà phê ông T3 nhận khoán của Công ty hiện vẫn còn 968 cây cà phê trồng từ năm 1978. Như vậy, kể từ ngày 01/02/2017 đến nay ông T3 vẫn chăm sóc và hưởng lợi trên vườn cây và diện tích giao khoán trên. Mặt khác đối với một số hộ liền kề lô của ông T3 đã gia hạn hợp đồng thì họ vẫn đóng sản cho Công ty.

Căn cứ vào diện tích ông T3 đã nhận khoán và đang quản lý thì mức đóng sản lượng của ông T3 cho Công ty là:  $2.250\text{kg}$  quả tươi/ha/năm x 01 ha x 04 năm (từ năm 2017-2020) =  $9000\text{kg}$  quả tươi. Quy thành tiền của sản lượng đóng từng năm và tiền lãi suất mà ông phải bồi thường do chiếm giữ vườn cây cà phê trái phép từ niên vụ 2017-2020 và tiền lãi cho Công ty là  $78,221,385$  đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Văn T3 phải bồi thường do chiếm giữ vườn cây niên vụ cà phê từ 2017-2020 và tiền lãi suất chậm trả theo quy định từ ngày 23/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng N công bố hàng năm với tổng số tiền là  $78,221,385$  (Bảy mươi tám triệu, hai trăm hai mươi một ngàn, ba trăm tám mươi lăm đồng) là phù hợp.

[2.3] Về kết quả thẩm định, định giá đối với tài sản trên đất: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định nhưng ông T3 chống đối ngăn cản không cho Tòa án thẩm định, không cho Hội đồng định giá định giá vườn cây, ông T3 không cung cấp chứng thư xem xét thẩm định, định giá cho Tòa án sơ thẩm để xem xét nên việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bị đơn cung cấp, các biên bản trong quá trình làm việc và số liệu tài sản tạo dựng trên đất do Công ty cung cấp để định giá trị giá tài sản trên vườn cây mà bà nhận khoán của Công ty là có căn cứ.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đơn kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ Điều khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T3; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 27/2022/DS-ST ngày 12/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. khấu trừ vào số tiền số tiền 300.000 đồng mà ông đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu số AA/2021/0016206 ngày 27/5/2022.

Bản án 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 Krông Pắc;
- CCTHADS huyện K;
- Dương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

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

**Trần Duy Phương**