

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG PẮC  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 90/2022/DS-ST

Ngày 27-9-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng  
giao khoán và yêu cầu bồi thường  
thiệt hại về tài sản.

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thành Tâm.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Hoàng Thị Hương, bà Nguyễn Thị Lan.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nông Thị Lương, chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 293/2021/TLST-DS, ngày 23/12/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 114/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2022, giữa:

**- Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần cà phê T (trước đây là Công ty TNHH MTV cà phê T).

Địa chỉ: Km M, Quốc lộ H, 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 của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T:* Ông Phạm Đình B, sinh năm 1957 (Theo giấy uỷ quyền số 647/GUQ ngày 07/12/2021).

Địa chỉ: 65 Trần Nhật Duật, phường Tân Lợi, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Võ Trọng S, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình B trình bày:*

Vào ngày 25/8/2011, Ông Võ Trọng S có đơn xin hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên gửi Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) để nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê vối trồng năm 2000 của Công ty có diện tích 10.900m<sup>2</sup>. Trên cơ sở đơn của ông S, vào ngày 27/8/2011 giữa Ông S và Công ty đã ký Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 432/2011/HĐ-GK với nhau.

Theo hợp đồng số 432/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì: ông Võ Trọng S đã nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê vối của Công ty có diện tích 10.900m<sup>2</sup>, diện tích bờ lô 1.538m<sup>2</sup>. Địa điểm đất giao khoán thuộc đội 17/2, thửa đất số 70, tờ bản đồ số 11, địa chỉ thửa đất: 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: 24.627.511 đồng. Giá trị vườn cây còn lại: 17.378.907 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, chủ hộ góp 49%. Thời hạn giao khoán là 15 năm, sau đó, tính từ ngày ký kết hợp đồng. Mức giao khoán hằng năm ông Võ Trọng S phải nộp về Công ty theo thỏa thuận trong Hợp đồng giao khoán. Cụ thể: từ niên vụ 2011-2012 đến niên vụ 2018-2019 là 3.472 kg quả tươi, tương ứng với 7,00 tạ nhân/ha/năm. Từ niên vụ 2019-2020 đến niên vụ 2023-2024 là 3.050 kg quả tươi, tương ứng với 6,15 tạ nhân/ha/năm. Từ niên vụ 2024-2025 đến niên vụ 2025-2026 là 2.728kg quả tươi, tương ứng với 5,50 tạ nhân/ha/năm. Từ khi nhận khoán vườn cây đến niên vụ 2017-2018, Ông S 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 theo hợp đồng đã ký với Công ty.

Tuy nhiên, từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2021-2022 Ông S 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 chiếm dụng vườn cây của Công ty trái phép. Hiện ông còn nợ sản lượng cà phê quả tươi Công ty của 03 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2021-2022) là 8.814kg (*tám ngàn, tám trăm mười bốn kilogam*). Chất lượng cà phê: Tỷ lệ cà phê quả chín:  $\geq 85\%$ ; Tỷ lệ cà phê quả vàng:  $\leq 12\%$ ; Tỷ lệ cà phê quả xanh:  $\leq 3\%$ ; Tỷ lệ tạp chất:  $\leq 0,5\%$ .

Đối với tiền thuê đất phần 49% của ông nộp cho Công ty theo hợp đồng thì ông chưa nộp, hiện ông vẫn còn nợ tiền thuê đất phần 49% của ông (thời gian từ năm 2015-2021) và truy thu tiền thuê đất phần 49% của ông từ năm 2006-2010 theo hợp đồng hợp tác đầu tư và phân chia sản phẩm số 258/HĐHTĐT ngày 01/9/1998 mà ông với Công ty đã thực hiện với nhau và chấm dứt vào năm 2010 (sau đó chuyển sang khoán gọn và ông ký hợp đồng khoán gọn theo hợp đồng số 432/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011), thời gian truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 của ông Võ Trọng S được thực hiện theo Thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk. Tổng số tiền thuê đất Ông S phải nộp về Công ty phần 49% của ông cho Công ty là 7.615.858 đồng (*bảy triệu, tám trăm mười lăm ngàn, tám trăm năm mươi tám đồng*). Cụ thể: Truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 là 637.382 đồng, truy thu

tiền thuê đất từ năm 2015-2017 là 2.613.785 đồng, trả tiền thuê đất các năm: năm 2018 là 1.092.867 đồng, năm 2019 là 1.091.466 đồng, năm 2020 là 1.090.179 đồng, năm 2021 là 1.090.179 đồng.

Mặt khác, ông còn nợ tiền khấu hao kênh mương hồ đập từ năm 2018 đến năm 2020 là 1.635.000 đồng (*Một triệu sáu trăm ba mươi lăm ngàn đồng*).

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Ông S còn tự ý chặt phá, khai thác 06 cây muồng đen trái phép, chiếm đoạt toàn bộ khối lượng gỗ tròn là 6,74m<sup>3</sup> cụ thể: Biên bản v/v vi phạm tự ý cắt cây muồng đen trên lô khoán lập lúc 09h20 ngày 17/8/2020 là 06 cây, khối lượng 6,74m<sup>3</sup>.

Mặc dù Công ty đã động viên, thông báo nhiều lần nhưng ông S vẫn cố tình chống đối, không hợp tác với công ty. Việc làm này của Ông S 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. Do đó, Công ty đã khởi kiện Ông Võ Trọng S đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 432/2011/HĐ-GK giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) với Ông Võ Trọng S. Buộc ông Võ Trọng S phải trả lại toàn bộ đất, vườn cây cà phê cho Công ty Cổ phần cà phê T với diện tích 10.900m<sup>2</sup>, diện tích bờ lô 1.538m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 11, thuộc đội 17/2, Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp: Giáp mương thủy lợi của Công ty; Phía Nam giáp: Thửa số 74, tờ bản đồ số 11 (thửa mới 366, tờ bản đồ số 68), người nhận khoán: Bà Nguyễn Thị P; Phía Đông giáp: Thửa số 69, tờ bản đồ số 11, người nhận khoán: Ông Nguyễn Sỹ P; Phía Tây giáp: Thửa số 71, tờ bản đồ số 11, người nhận khoán: Bà Bùi Thị O.

2. Buộc Ông Võ Trọng S phải trả cho công ty cổ phần cà phê T 8.814kg (tám ngàn, tám trăm mười bốn kilogam) cà phê quả tươi còn nợ của 03 niên vụ (2018-2019; 2019-2020; 2021-2022). Giá trị tạm tính là: 68.477.800đồng.

3. Buộc Ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T tiền thuê đất về Công ty phần 49% để Công ty nộp cho Cục thuế tỉnh Đắk Lắk là 7.615.858 đồng (*bảy triệu, sáu trăm mười lăm nghìn tám trăm năm mươi tám đồng*).

4. Buộc Ông Võ Trọng S phải trả cho công ty cổ phần cà phê T Tiền khấu hao kênh mương hồ đập từ năm 2018 đến năm 2020 là: 1.635.000 đồng (*Một triệu, sáu trăm ba mươi lăm ngàn, đồng chẵn*)

5. Buộc Ông Võ Trọng S phải bồi thường 100% thiệt hại do hành vi chặt phá, chiếm đoạt cây muồng đen Công ty trồng để che bóng chắn gió cho vườn cây là 06 cây muồng trồng năm 1987, khối lượng gỗ là 6,74m<sup>3</sup>, thành tiền 6,74m<sup>3</sup>x 3.600.000 đồng/m<sup>3</sup> = 24.264.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu, hai trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*).

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần cà phê T chỉ yêu cầu ông S bồi thường 70% giá trị cây muồng đã chặt hạ, nguyên đơn rút 30 % giá trị cây muồng, không yêu cầu ông S phải bồi thường.

**\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ông Võ Trọng S trình bày:**

Tôi đã biết nội dung khởi kiện của Công ty, nay công ty làm đơn khởi kiện và yêu cầu các nội dung thì ý kiến của tôi như sau:

1. Về việc Công ty đề nghị Tòa án đề nghị tuyên hủy, chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 432/2011/HĐ-GK ngày 27/08/2011 giữa Ông/Bà Võ Trọng S với Công ty TNHH MTV cà phê T (Nay là Công ty Cổ phần cà phê T). Ông/Bà Võ Trọng S phải trả lại toàn bộ diện tích đất và vườn cây trên đất (theo hợp đồng) cho Công ty Cổ phần cà phê T với diện tích 10.900 m<sup>2</sup> và diện tích bờ lô 1.538 m<sup>2</sup>. Thửa số 70, tờ bản đồ số 11, thuộc đội 17/2, Địa chỉ xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tôi không đồng ý với vấn đề này. Lý Do: - Căn cứ hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên tại khoản 2 Điều 6 Điều khoản cam kết chung nêu rõ: *“Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu vườn cà phê nhận khoán bị thiên tai, sâu bệnh, khi chủ hộ đã ra sức khắc phục, phòng trị nhưng vẫn ảnh hưởng trực tiếp tới năng suất, sản lượng thì bên A sẽ thành lập hội đồng gồm bên A, bên B và mời bên trung gian như Sở NN và PT NT Đắk Lắk hoặc Viện khoa học kỹ thuật nông lâm nghiệp Tây Nguyên để kiểm tra đánh giá mức độ thiệt hại chung toàn bộ diện tích và sẽ xem xét mức độ thiệt hại để miễn, giảm sản lượng giao nộp”* rõ ràng Công ty nhận thức được rằng các hộ dân nhận khoán từ khi nhận khoán cho đến thời điểm trước niên vụ 2018-2019 đều đóng sản lượng đầy đủ. Tuy nhiên niên vụ 2018-2019 (tôi đã trình bày lý do ở trên) do ảnh hưởng của thiên tai khiến sản lượng giảm sút mạnh, căn cứ điểm g khoản 2 Điều 2 của hợp đồng thì rõ ràng phía Công ty phải xem xét miễn giảm các khoản phải nộp cho bên nhận khoán điều cần làm thì Công ty không làm Công ty lại căn cứ quá trình thực hiện hợp đồng bên B (hộ nhận khoán) không hoàn thành chỉ tiêu giao nộp sản phẩm cà phê theo định mức hàng năm để đơn phương chấm dứt hợp đồng giao khoán là không phù hợp với thực tế. Khi nhận được sự phản ánh của các hộ nhận khoán mặc dù họ đã ra sức khắc phục phòng trị bệnh trên cây trồng để giảm thiểu thiệt hại nhưng không thành thì Công ty phải thành lập hội đồng gồm bên A, bên B và mời bên trung gian như Sở NN và PTNT Đắk Lắk hoặc Viện khoa học kỹ thuật nông lâm nghiệp Tây Nguyên để kiểm tra đánh giá mức độ thiệt hại chung toàn bộ diện tích và sẽ xem xét mức độ thiệt hại để miễn, giảm sản lượng giao nộp mới thấu tình đạt lý phù hợp với các điều khoản đã ký kết hai bên.

- Trong phương án khoán gọn vườn cây trình lên UBND tỉnh công ty có nêu lý do với phương án khoán phân chia sản phẩm 49-51 trước đây cộng với điều kiện thời tiết diễn biến phức tạp ảnh hưởng rất lớn đến sự ra hoa kết trái của cây cà phê, mặt khác sâu bệnh ngày càng phá hoại nặng nề nên chắc chắn sẽ gây thua lỗ cho doanh nghiệp theo quy định của nhà nước doanh nghiệp sản xuất kinh doanh khi thua lỗ 2 năm liên thì doanh nghiệp phải phá sản công ty đã biết chắc chắn mười mươi như vậy mà vẫn phiên ngang phương án khoán 49-51 sang phương án khoán

gọn giao khoán cho người lao động để đây cuộc sống của người lao động vốn cùng cực càng đi vào con đường cùng cực hơn.

Do đó đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao khoán của Công ty đối với người nhận khoán là tôi không đồng ý đề nghị Tòa án xem xét làm rõ vấn đề quá trình thực hiện hợp đồng lỗi từ bên nào, nguyên nhân dẫn đến lỗi, là lỗi khách quan hay chủ quan để từ đó xác định rõ thiệt hại.

2. Về việc Công ty đề nghị Tòa án buộc ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 8.814 kg (Tám ngàn, tám trăm mười bốn kilogam) cà phê quả tươi còn nợ của 03 niên vụ ( 2018-2019; 2019-2020; 2021-2022). Chất lượng cà phê: Tỷ lệ cà phê quả chín: > 85%; Tỷ lệ cà phê quả vàng:< 12%; Tỷ lệ cà phê quả xanh: <3%; Tỷ lệ tạp chất: <0,5%. Quy ra cà phê nhân xô: 1.937,14 kg. Giá trị tạm tính là: 68.477.800 đồng (Sáu mươi tám triệu, bốn trăm bảy mươi bảy ngàn, tám trăm đồng). Tôi không đồng ý với vấn đề này. Lý Do:

+ Trong hợp đồng giao khoán giữa Công ty TNHH MTV cà phê T với tôi có nội dung trong trường hợp xảy ra thiên tai, rủi ro đối với vườn cây thì bên A, bên B và mời bên trung gian là Sở NN và PTNT Đắk Lắk hoặc Viện khoa học nông lâm nghiệp Tây Nguyên để kiểm tra nhưng thực tế trong năm 2018 xảy ra thiên tai, mất mùa bản thân tôi cũng như toàn bộ lao động nhận khoán trong công ty đã nhiều lần đề nghị phía công ty xem xét nhưng công ty đã không hề có một động thái nào hỗ trợ người nhận khoán và không hề thực hiện đúng quy trình cam kết trong hợp đồng.

+ Theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Công ty phải hoàn thành hợp đồng giao khoán mới phù hợp với lợi ích của đôi bên (Hạn ngày 02/07/2019) nhưng cho đến nay Công ty vẫn chưa cho ra được bản khoán mới.

+ Trong các năm tiếp theo từ 2018 tới nay tình hình kinh tế lạm phát tăng cao khiến giá nhân công, vật tư lên cao dẫn đến chi phí đầu tư vào lô cà tăng cao. Toàn bộ chi phí đầu tư, nhân công của vườn cây đều do người nhận khoán bỏ ra 100% trong khi đó lợi tức thu về không đủ để bù vào chi phí đã bỏ ra.

3. Về việc Công ty đề nghị Tòa án buộc ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T tiền thuê đất (truy thu từ 2006 đến 2010, tiền thuê đất 2015 đến 2017) và tiền thuê đất 4 năm (2018, 2019, 2020,2021) là: 7.615.858 đồng (Bảy triệu, sáu trăm mười lăm ngàn, tám trăm năm tám đồng). Tôi không đồng ý với vấn đề này, lý do: Các giấy tờ thủ tục liên quan đến việc đóng tiền thuê đất chưa rõ ràng.

4. Về việc Công ty đề nghị Tòa án buộc ông Võ Trọng S phải đền bù thiệt hại do hành vi khai thác 06 cây muồng trái phép là  $6.74 \text{ m}^3 \times 3.200.000 \text{ đ/m}^3 = 21.568.000 \text{ đồng}$  (Hai một triệu, năm trăm sáu mươi tám ngàn đồng).

Tôi không đồng ý với vấn đề này. Lý Do: Muồng là cây chắn gió ngoài danh mục được đưa vào phương án khoán trình lên tỉnh nên không được tính vào cây thuộc tài sản chung 49/51; Cây muồng được Tôi tự trồng và chăm sóc từ khi nhận làm lô tới bây giờ không có sự đầu tư nào từ phía công ty; Theo tiêu chuẩn canh tác cây cà phê muồng là cây chắn gió lúc cải tạo trồng mới cây cà phê, sau thời gian

cây cà phê lớn có thể cắt để trồng cây ăn trái xen canh nhằm nâng cao thêm thu nhập cho người dân; Theo hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê chỉ tính chi phí trên cây cà phê không tính chi phí chăm sóc cây muồng, mọi chi phí chăm sóc cây muồng đều do Tôi bỏ ra.

5. Về việc Công ty đề nghị Tòa án buộc ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T tiền khấu hao kênh mương hồ đập tưới cho vườn cà phê (từ năm 2018 đến năm 2020) là: 1.635.000 đồng (Một triệu, sáu trăm ba mươi lăm ngàn đồng). Tôi không đồng ý với vấn đề này. Lý Do: Khi xây dựng kênh mương hồ đập thì chi phí xây dựng được lấy từ quỹ phúc lợi của người lao động toàn công ty đóng nhưng công ty lại thu mức thủy lợi phí quá cao không thông qua ý kiến của người lao động (số tiền 1.000.000đồng/năm/ha). Trước năm 2018 chỉ thu 500.000đồng/ha.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với tài sản tọa lạc trên các diện tích đất mà ông Võ Trọng S nhận khoán của Công ty. Tuy nhiên, việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không thực hiện được, với lý do ông Võ Trọng S khóa cổng vào diện tích vườn cây nhận khoán và cản trở không cho Cán bộ Tòa án vào vườn cây để xem xét, thẩm định tại chỗ và 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 cà phê T cung cấp cho Tòa án về số liệu cây trồng, vật, kiến trúc trên đất mà ông Võ Trọng S đã nhận khoán của Công ty theo Hợp đồng 432/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 11, thuộc đội 17/2, Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, Tòa án đã nhận được Công văn của Công ty Cổ phần cà phê T về việc cung cấp số liệu cây trồng, vật kiến trúc trên đất mà Ông Võ Trọng S 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 cà phê T cung cấp. Ngày 16/6/2022, Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá theo quy định của pháp luật. Tại phiên họp kiểm tra giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải ông S vắng mặt nhưng không có ý kiến gì.

***Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:***

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Đối với bị đơn mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do là vi phạm quy định tại các Điều 70, Điều 72 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 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 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 7, 8, 9, 10, 12 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 11 năm 2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn hướng dẫn một số điều của Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ; Luật đất đai năm 2003.

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T:**

**1.1** Buộc ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 8.814kg cà phê quả tươi còn nợ của 03 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2021-2022). Quy ra trị giá bằng tiền là 92.789.143 đồng.

**1.2** Buộc ông Võ Trọng S phải nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty Cổ phần cà phê T (truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010, năm 2015-2017; trả tiền thuê đất từ năm 2018-2021) với tổng số tiền là 7.615.858 đồng.

**1.3** Buộc ông Võ Trọng S phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê T thiệt hại do hành vi tự ý cắt, hư hại 06 cây muồng đen phần 70% của Công ty với số tiền là 19.404.000 đồng.

**1.4** Buộc ông Võ Trọng S phải trả tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho Công ty Cổ phần cà phê T các năm 2018, 2019, 2021 với số tiền là 1.635.000 đồng

**1.5** Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 432/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) với ông Võ Trọng S.

Buộc ông Võ Trọng S phải trả lại toàn bộ đất, vườn cây cà phê cho Công ty Cổ phần cà phê T với diện tích 10.900m<sup>2</sup>, diện tích bờ lô 1.538m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 11, thuộc đội 17/2, Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp: Giáp mương thủy lợi của Công ty; Phía Nam giáp: Thửa số 74, tờ bản đồ số 11 (thửa mới 366, tờ bản đồ số 68), người nhận khoán: Bà Nguyễn Thị P; Phía Đông giáp: Thửa số 69, tờ bản đồ số 11, người nhận khoán: Ông Nguyễn Sỹ P; Phía Tây giáp: Thửa số 71, tờ bản đồ số 11, người nhận khoán: Bà Bùi Thị O.

Buộc ông Võ Trọng S phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T toàn bộ tài sản được trồng và tạo dựng trên diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 1.038 cây cà phê vối, được trồng năm 2000; 60 cây sầu riêng DoNa ghép trồng các năm 2019, năm 2020 và năm 2021.

Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây trên đất cho ông Võ Trọng S với tổng số tiền là: 218.254.206 đồng (*hai trăm mười tám triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm lẻ sáu đồng*). Bao gồm: 49% trị giá cây cà phê là 126.199.206 đồng; 100% trị giá của cây sầu riêng là 92.055.000 đồng.

**2.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê T về việc Công ty không yêu cầu ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty trị giá của cây muồng đen phần 30% còn lại với số tiền là 8.316.000 đồng. Công ty được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng và án phí: Buộc ông Võ Trọng S phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì Hội đồng xét xử xác định đây là Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản. Bị đơn ông Võ Trọng S có địa chỉ tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bị đơn ông Võ Trọng S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai nhưng ông vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

**[2] Về nội dung:** Qua xem xét Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 432/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa Công ty TNHH MTV cà phê T với Ông Võ Trọng S thì thấy: Đây 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. Mặt khác, trong quá trình thực hiện hợp đồng giao khoán, Ông S đều đã thực hiện nghĩa vụ chăm sóc vườn cây theo đúng quy định của Công ty và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao nộp sản phẩm theo Hợp đồng giao khoán vườn cây đã ký kết với Công ty kể từ lúc ký kết cho đến hết niên vụ cà phê 2017-2018. Do đó, việc thỏa thuận giữa Công ty với ông Võ Trọng S tại Hợp đồng số 432/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 là căn cứ để giải quyết vụ án và là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2.1]** Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 8.814kg cà phê quả tươi còn nợ của 03 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2021-2022). Hội đồng xét xử thấy: theo điểm c khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng khoán gọn đã ký thì bên B (ông S) có nghĩa vụ “*Thực hiện nộp sản lượng cho bên A theo quy định*”.

Quá trình giải quyết vụ án ông S không hợp tác làm việc mà chỉ có bản tự khai và biên bản lấy lời khai tại Tòa án. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào hợp đồng mà ông S và Công ty đã xác lập với nhau, cùng các tài liệu chứng cứ kèm lời khai do Công ty cung cấp để xem xét. Cụ thể: căn cứ bảng kê chi tiết công nợ của Công ty thể hiện 03 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2021-2022) ông S chưa đóng sản lượng cà phê quả tươi cho Công ty là 8.814kg, cụ thể: niên vụ năm 2018-2019 là 2.714 kg cà phê quả tươi, niên vụ 2019-2020 là 3.050 kg cà phê quả tươi, niên vụ 2021-2022 là 3.050 kg cà phê quả tươi. Như vậy, việc ông S không đóng sản lượng



cho Công ty đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng giao khoán đã ký kết. Do đó, HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T, buộc ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 8.814kg cà phê quả tươi còn nợ của 03 niên vụ là có căn cứ cần chấp nhận. Giá tại thời điểm xét xử (27/9/2022) là: 47.900đồng/kg (1 kilôgam cà phê nhân = 4,55 kilôgam cà phê tươi). Thành tiền là:  $(8.814\text{kg} : 4,55\text{ kg}) \times 47.900\text{đồng/kg} = 92.789.143\text{ đồng}$  (*chín mươi hai triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn một trăm bốn mươi ba đồng*).

**[2.2]** Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Võ Trọng S phải nộp tiền thuê đất phân 49% của ông cho Công ty Cổ phần cà phê T với tổng số tiền là 7.615.858 đồng (truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 và năm 2015-2017; trả tiền thuê đất từ năm 2018-2021). Hội đồng xét xử thấy: tại điểm g khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng khoán gọn đã ký kết giữa Công ty với Ông Võ Trọng S quy định về nghĩa vụ của bên B thì bên B có nghĩa vụ: *“Nộp tiền thuê đất, thuế đất nông nghiệp cho nhà nước, theo tỷ lệ 51-49%, phần bên B 49% nộp vào tháng 11 trong năm thông qua bên A”*. Tuy nhiên, trong thời gian từ năm 2015-2021 ông S 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.

Theo tài liệu chứng cứ do Công ty cung cấp thì: Tại thông báo số 43/CT-THNVDT ngày 08/01/2018 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk về việc truy thu tiền thuê đất đã miễn sai đối tượng theo kết luận Kiểm toán Nhà nước thì từ năm 2006-2010 (05 năm) tiền thuê đất được tính 1.042.067 đồng/1ha; Thông báo số 802/TB-CT ngày 24/04/2018 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước + Thông báo số 984/TB-CT ngày 07/05/2019 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước thì: năm 2015 tiền thuê đất được tính 699.849 đồng/1ha, từ năm 2016 đến 2017 tiền thuê đất được tính 1.786.739 đồng/1ha/năm, từ năm 2018 đến 2019 tiền thuê đất được tính 1.786.748 đồng/1ha/năm; Thông báo số 0695 ngày 23/3/2020 về việc nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước năm 2020 của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk thì năm 2020 tiền thuê đất được tính 1.785.408 đồng/1ha; Thông báo số 1252 ngày 29/4/2021 về tiền thuê đất theo hình thức nộp hằng năm của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk thì năm 2021 tiền thuê đất được tính 1.785.408 đồng/1ha. Như vậy, căn cứ theo các thông báo thuế nêu trên, tiền thuê đất Ông S phải có nghĩa vụ nộp căn cứ vào diện tích nhận khoán và diện tích bờ lô mà ông đã nhận khoán để nộp tiền thuê đất và Công ty khởi kiện yêu cầu ông S phải nộp tiền thuê đất cho Công ty phần 49% số tiền 7.615.858 đồng (*bảy triệu, sáu trăm mười lăm nghìn tám trăm năm mươi tám đồng*) là có căn cứ chấp nhận.

**[2.3]** Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Võ Trọng S phải bồi thường giá trị cây muồng đen do hành vi tự ý chặt hạ, chiếm đoạt trái phép cho Công ty Cổ phần cà phê T, Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng đã ký kết quy định về điều khoản cam kết chung thì: *“Công ty thống nhất quản lý cây muồng đen hiện có trên lô cà phê giao khoán, nếu vì lý do quá dày rợp, 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...”*. Quá trình làm việc tại Tòa án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng

của Tòa án để ông đến Tòa án tham gia tố tụng theo nội dung khởi kiện bổ sung của nguyên đơn nhưng ông không đến để làm việc nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông về việc ông tự ý cắt, hư hại cây muồng của Công ty hay không. Do đó, Tòa án căn cứ vào hợp đồng mà ông S và Công ty đã xác lập cùng các tài liệu chứng cứ và lời khai do Công ty cung cấp để xem xét và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty. Do Tòa án không tiến hành thẩm định tại chỗ được nên dựa vào số lượng cây do Công ty cung cấp đã xác định thiệt hại do hành vi tự ý cắt, hư hại 06 cây muồng đen trồng năm 1987 của ông S theo kết quả định giá ngày 16/6/2022 có giá 27.720.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng số 432/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 và tại mục 7.2.1.2 của Bảng phương án khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên đã được UBND tỉnh phê duyệt theo Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 08/6/2011 quy định: “*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 hưởng 70% tổng giá trị.*”

Như vậy, đối với cây muồng đen được trồng năm 1987 nhằm mục đích: làm cây chắn gió và che bóng cho cây cà phê theo quy trình kỹ thuật. Hiện đã bị Ông S tự ý cắt, hư hại 06 cây (Công ty có lập biên bản) với tổng khối lượng gỗ là 6,74 m<sup>3</sup>, có tổng trị giá là 27.720.000 đồng và căn cứ vào khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng để xem xét chia theo tỷ lệ 70%-30%. Do đó, phần 70% của Công ty là 19.404.000 đồng (tương ứng 70% x 27.720.000 đồng) và phần 30% của ông S là 8.316.000 đồng (30% x 27.720.000 đồng).

Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc buộc ông Võ Trọng S phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê T thiệt hại do hành vi tự ý cắt, hư hại cây muồng phần 70% của Công ty với số tiền là 19.404.000 đồng (*mười chín triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn đồng*).

Đối với phần 30% còn lại với số tiền 8.316.000 đồng thì tại phiên tòa Công ty không yêu cầu ông Võ Trọng S phải bồi thường nữa và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền này. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 8.316.000 đồng. Công ty được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định của pháp luật.

**[2.4]** Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T tiền khấu hao kênh mương hồ đập tưới cho vườn cà phê từ năm 2018 đến năm 2020 là 1.635.000 đồng (Một triệu sáu trăm ba mươi lăm ngàn đồng). Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại phương án khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên đã được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt theo Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 08/6/2011 thể hiện việc thu sản lượng khoán 700kg cà phê nhân xô/ha là dựa vào năng suất, sản lượng giao khoán của phương án hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm 51% - 49% từ năng suất 2.800kg nhân/ha, được phân chia Công ty phần 51% 1.428kg, người lao động 1.372kg. Về chi phí sản xuất trên 01ha Công ty phải chịu 51%, người lao động phải chịu 49%. Theo quyết định trên Công ty thực hiện khoán gọn các khoản chi phí 51% đáng lẽ Công ty phải chịu cho người lao động

(bao gồm 11 mục chi phí trong đó có tiền khấu hao kênh mương), khi nộp sản lượng người lao động sẽ được trừ đi 700kg/ha tương đương 51% chi phí Công ty phải chịu. Như vậy, thay vì người lao động phải nộp 51% sản lượng về cho Công ty tương đương 1.428kg (tỷ lệ Công ty được hưởng) thì người lao động chỉ phải nộp  $1.428\text{kg} - 713\text{kg}$  (phần khoán gọn) = 715kg (quy tròn 700kg cả phê nhân/ha). Do đó, ngoài phần 49% chi phí phải chịu người lao động phải chịu luôn phần 51% chi phí đầu tư của Công ty.

Chi phí khấu hao hồ đập kênh mương là 500.000đồng/ha/năm (chi phí 100% trên vườn cây). Như vậy, phần 51% của Công ty là 255.000đồng/ha/năm, còn lại phần 49% của người nhận khoán là 245.000đồng/ha/năm. Tuy nhiên, Công ty đã khoán và trừ sản lượng cho người lao động thì ngoài 245.000đồng (49%) người lao động phải đóng thêm khoản 255.000đồng (51%) phần của Công ty.

Tại Điều 1 của hợp đồng mà ông S đã ký với Công ty có nêu: “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”. Tại Điều 2, Điều 3 của các Hợp đồng có nêu “Khi vào vụ tưới nước cho cà phê, Công ty mở nước cho bên B tưới với diện tích tưới mương. Diện tích tưới mương Công ty sẽ thu tiền khấu hao hồ đập kênh mương 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 mương của Công ty thì phải nộp tiền khấu hao hồ đập kênh mương cho bên A theo đơn giá quy định tại hội nghị người lao động hằng năm”. Từ khi ký kết hợp đồng đến nay Công ty có tổ chức hội nghị người lao động nhưng không thỏa thuận đơn giá khấu hao kênh mương hồ đập theo như hợp đồng đã ký kết giữa Công ty và người nhận khoán. Như vậy, Hợp đồng khoán gọn vườn cây do Công ty soạn thảo có điều khoản không rõ ràng về quyền và nghĩa vụ của các bên đối với chi phí tưới nước hồ đập kênh mương.

*Theo khoản 1, 7, 8 Điều 409 Bộ luật Dân sự 2005 quy định:*

“1. Khi hợp đồng có điều khoản không rõ ràng thì không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí chung của các bên để giải thích điều khoản đó.

7. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa ý chí chung của các bên với ngôn từ sử dụng trong hợp đồng thì ý chí chung của các bên được dùng để giải thích hợp đồng.

8. Trong trường hợp bên mạnh thế đưa vào hợp đồng nội dung bất lợi cho bên yếu thế thì khi giải thích hợp đồng phải theo hướng có lợi cho bên yếu thế”.

Như vậy việc thu tiền khấu hao kênh mương hồ đập được tính theo mức 500.000đồng/ha/năm thể hiện tại Bảng phương án khoán. Căn cứ vào diện tích Ông S đã nhận khoán của Công ty để tính như sau:

Năm 2018, 2019 và 2020 (03 năm): tiền khấu hao kênh mương hồ đập được thực hiện theo hợp đồng số 432/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 có diện tích là 10.900m<sup>2</sup> tương ứng với 1,09 ha nên số tiền ông S phải trả cho Công ty là:  $545.000\text{đồng/ha} \times 1.09\text{ ha} \times 03\text{ năm} = 1.635.000\text{ đồng}$ . Bình quân mỗi năm ông phải trả 545.000 đồng/năm tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho Công ty. Tổng

số tiền khấu hao kênh mương hồ đập năm 2018, 2019 và 2020 mà ông S phải trả cho Công ty là 1.635.000 đồng (Một triệu sáu trăm ba mươi lăm ngàn đồng). Do đó, Công ty khởi kiện đối với ông S là có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Xét yêu cầu khởi kiện về việc chấm dứt hợp đồng khoán gọn giữa Ông Võ Trọng S với Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) theo hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 432/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011, Hội đồng xét xử thấy:

Tại điểm f khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng quy định về quyền và nghĩa vụ của bên A (Công ty TNHH MTV cà phê T) 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”*.

Như vậy, việc ông Võ Trọng S không đóng sản lượng cho Công ty, không đóng tiền khấu hao kênh mương hồ đập tưới cho vườn cà phê cho Công ty, không nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty theo thỏa thuận và ông tự ý cắt, hư hại cây muồng đen của Công ty là vi phạm hợp đồng khoán gọn đã ký kết, đây là lỗi hoàn toàn thuộc về Ông S nên Công ty có quyền chấm dứt hợp đồng giao khoán, thu hồi diện tích giao khoán. Căn cứ theo quy định tại Điều 511 của Bộ luật dân sự 2005 thì Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng, buộc Ông S phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận khoán và diện tích đất bờ lô là đúng quy định của pháp luật. Cụ thể buộc ông Võ Trọng S trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T diện tích cà phê giao khoán 10.900m<sup>2</sup>, diện tích bờ lô 1.538m<sup>2</sup>, tại thửa số 70, tờ bản đồ số 11, thuộc đội 17/2, Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp: Giáp mương thủy lợi của Công ty; Phía Nam giáp: Thửa số 74, tờ bản đồ số 11 (thửa mới 366, tờ bản đồ số 68), người nhận khoán: Bà Nguyễn Thị P; Phía Đông giáp: Thửa số 69, tờ bản đồ số 11, người nhận khoán: Ông Nguyễn Sỹ P; Phía Tây giáp: Thửa số 71, tờ bản đồ số 11, người nhận khoán: Bà Bùi Thị O.

#### **- Về giải quyết hậu quả khi chấm dứt hợp đồng giao khoán:**

Tại biên bản định giá tài sản ngày 16/6/2022 thì tổng giá trị tài sản trên đất (hiện có) gồm: cây cà phê, cây trồng khác (cây sầu riêng) trên đất có tổng trị giá là: 349.604.400 đồng (*ba trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn bốn trăm đồng*); tổng giá trị của cây muồng đen đã bị ông Võ Trọng S tự ý cắt ngọn, hư hại (hiện không còn) theo xác định giá có trị giá là 27.720.000 đồng (*Hai mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng*).

Theo quy định tại Điều 1 của Hợp đồng có nêu: *“Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, chủ hộ góp 49%”*. Mặt khác, hợp đồng giao khoán giữa ông S với Công ty hai bên không thỏa thuận về mức độ khấu hao của tài sản. Và tại khoản 1 Điều 6 của hợp đồng, khi chấm dứt hợp đồng giữa các bên thì Công ty Cổ

phần cà phê T có trách nhiệm trả lại cho ông S phần 70% trị giá cây muồng đen (đối với cây muồng đen trồng từ năm 1992 trở về trước). Vì vậy, khi buộc ông S trả lại vườn cây trên diện tích đất nhận khoán thì cần buộc Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây trên đất (cây cà phê) phần 49% cho Ông S, đối với cây muồng đen trồng năm 1987 mà ông S đã tự ý cắt, hư hại đã được nêu tại mục [2.3] nên không đề cập. Vì vậy Công ty chỉ có trách nhiệm trả lại cho ông S phần 49% đối với cây cà phê.

Đối với các cây trồng khác là cây sầu riêng thì các tài sản này do ông tự trồng, trên diện tích đất nhận khoán (ngoài cây cà phê và cây muồng có trên đất theo hợp đồng) theo biên bản định giá ngày 16/6/2022 của Hội đồng định giá tài sản, thì thấy: 60 cây, trong đó: 05 cây loại A trồng năm 2020, 05 cây loại B trồng năm 2020, 35 cây loại A trồng năm 2019, 05 cây loại B trồng năm 2019, 07 cây loại A, trồng năm 2021, 03 cây loại B trồng năm 2021 có tổng trị giá là 92.055.000 đồng.

Đối với các tài sản này ông S tự trồng trên đất không được phía Công ty đồng ý tuy nhiên hàng năm khi tiến hành kiểm tra vườn cây thì Công ty không lập biên bản vi phạm và cũng không có ý kiến gì đối với việc ông tự trồng cây trên đất. Vì vậy khi chấm dứt hợp đồng, ông S trả lại vườn cây nhận khoán cho Công ty, thì Công ty phải trả lại toàn bộ phần giá trị tài sản cây trồng trên đất do ông đã tự đầu tư, tạo dựng gồm: 100% trị giá của cây sầu riêng với số tiền là 92.055.000 đồng (chín mươi hai triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng). Cụ thể:

Buộc ông Võ Trọng S phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T toàn bộ tài sản được trồng trên diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 1.038 cây cà phê vối, được trồng năm 2000; 60 cây sầu riêng DoNa ghép trồng các năm 2019, năm 2020 và năm 2021.

Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây trên đất cho ông Võ Trọng S với tổng số tiền là: 218.254.206 đồng (*hai trăm mười tám triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm lẻ sáu đồng*). Bao gồm: 49% trị giá cây cà phê là 126.199.206 đồng (49% x 257.549.400 đồng); 100% trị giá của cây sầu riêng là 92.055.000 đồng.

**[3] Về các chi phí tố tụng:** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 9.100.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên căn cứ Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn Ông Võ Trọng S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Vì vậy, cần buộc ông Võ Trọng S phải thanh toán lại cho nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T số tiền 9.100.000 đồng, là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

**[4] Về án phí:** Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Ông Võ Trọng S phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 14.919.253 đồng án

phí có giá ngạch, theo mức:  $(92.789.143 \text{ đồng} + 7.615.858 \text{ đồng} + 19.404.000 \text{ đồng} + 1.635.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 6.072.200 \text{ đồng}$ . Tổng cộng Ông Võ Trọng S phải chịu 6.372.200 đồng (*sáu triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn hai trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần cà phê T số tiền 2.782.000 đồng (*hai triệu, bảy trăm tám mươi hai nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0009854, ngày 22/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

**[5]** Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 2 Điều 227, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 7, 8, 9, 10, 12 của Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ; Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13 tháng 11 năm 2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn hướng dẫn một số điều của Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ; Luật đất đai năm 2003.

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T:

**1.1** Buộc ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 8.814kg cà phê quả tươi còn nợ của 03 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2021-2022). Quy ra trị giá bằng tiền là 92.789.143 đồng (*chín mươi hai triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn một trăm bốn mươi ba đồng*).

**1.2** Buộc ông Võ Trọng S phải nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty Cổ phần cà phê T (truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010, năm 2015-2017; trả tiền thuê đất từ năm 2018-2021) với tổng số tiền là 7.615.858 đồng (*bảy triệu, sáu trăm mười lăm nghìn tám trăm năm mươi tám đồng*).

**1.3** Buộc ông Võ Trọng S phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê T thiệt hại do hành vi tự ý cắt, hư hại 06 cây muồng đen phần 70% của Công ty với số tiền là 19.404.000 đồng (*mười chín triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn đồng*).

**1.4** Buộc ông Võ Trọng S phải trả tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho Công ty Cổ phần cà phê T các năm 2018, 2019, 2021 với số tiền là 1.635.000 đồng (Một triệu sáu trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

**1.5** Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 432/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) với ông Võ Trọng S.

Buộc ông Võ Trọng S phải trả lại toàn bộ đất, vườn cây cà phê cho Công ty Cổ phần cà phê T với diện tích 10.900m<sup>2</sup>, diện tích bờ lô 1.538m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 11, thuộc đội 17/2, Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty Cổ phần cà phê T vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp: Giáp mương thủy lợi của Công ty; Phía Nam giáp: Thửa số 74, tờ bản đồ số 11 (thửa mới 366, tờ bản đồ số 68), người nhận khoán: Bà Nguyễn Thị P; Phía Đông giáp: Thửa số 69, tờ bản đồ số 11, người nhận khoán: Ông Nguyễn Sỹ P; Phía Tây giáp: Thửa số 71, tờ bản đồ số 11, người nhận khoán: Bà Bùi Thị O.

Buộc ông Võ Trọng S phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T toàn bộ tài sản được trồng và tạo dựng trên diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 1.038 cây cà phê vối, được trồng năm 2000; 60 cây sầu riêng DoNa ghép trồng các năm 2019, năm 2020 và năm 2021.

Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây trên đất cho ông Võ Trọng S với tổng số tiền là: 218.254.206 đồng (*hai trăm mười tám triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn hai trăm lẻ sáu đồng*). Bao gồm: 49% trị giá cây cà phê là 126.199.206 đồng; 100% trị giá của cây sầu riêng là 92.055.000 đồng.

**2.** Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê T về việc Công ty không yêu cầu ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty trị giá của cây muồng đen phần 30% còn lại với số tiền là 8.316.000 đồng.

Công ty được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định của pháp luật.

**3.** Về chi phí tố tụng: Buộc ông Võ Trọng S phải trả cho Công ty cổ phần cà phê T 9.100.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

*Kể từ ngày quyết định 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.*

**4.** Về án phí:

Ông Võ Trọng S phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 6.072.200 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng Ông Võ Trọng S phải chịu 6.372.200 đồng (*sáu triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn hai trăm đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần cà phê T số tiền 2.782.000 đồng (*hai triệu, bảy trăm tám mươi hai nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 60AA/2021/0009854, ngày 22/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

**5. Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*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.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Krông Pắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, V.P.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(ĐÃ KÝ)

**Nguyễn Thành Tâm**