

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 204/2022/DS-PT

Ngày: 27/9/2022

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

**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 Nguyễn Huân

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh là Thư ký Tòa án

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

Mở phiên tòa ngày 27/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 139/2022/TLPT-DS ngày 13/7/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DS-ST ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 167/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 170/2022/QĐ-ST ngày 29/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần Cà phê P

Địa chỉ: Km 26, Quốc lộ 26, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Hắc Văn T- vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 01/9/2020; ngày 12/01/2021)

Địa chỉ: Số 281- 283 đường H, phường 6, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Dương Kim N- có mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 24/02/2021)

Địa chỉ: Thôn 19/5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

3. Bà Lê Thị Thu T- vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt (theo văn bản ủy quyền ngày 16/4/2021)

Địa chỉ: Số 281- 283 đường H, phường 6, quận 4, thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Ông Phạm Ngọc N- Có mặt

Địa chỉ: Thôn 19/5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Huy H- Có mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 01/10/2020)

Địa chỉ: Số 85 đường Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị S- vắng mặt

Địa chỉ: Thôn 19/5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Thanh K- vắng mặt; luật sư Lê Xuân Anh P có mặt, Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn HK & G- Chi nhánh tại Đắk Lắk

Địa chỉ: Số 85 đường Đặng Trần C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/8/2020, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01/12/2021 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là Công ty cổ phần Cà phê P (sau đây gọi tắt là Công ty Cà phê P) trình bày: Ngày 20/10/2006, Công ty cà phê P ký hợp đồng số: 03/HĐCF với ông Phạm Ngọc N với nội dung: Công ty giao cho ông N nhận khoán vườn cây cà phê Vối của Công ty trồng năm 1995 và 121 cây Sầu Riêng trồng xen trong vườn cà phê, có diện tích 0,94 ha tại lô số 12, đội 19/5, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 08, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; ông N có nghĩa vụ quản lý, chăm sóc vườn cây cà phê, thu hoạch sản phẩm và hàng năm phải giao cho Công ty 2.350kg cà phê quả tươi, chậm nhất là ngày 31 tháng 12; thời hạn thực hiện hợp đồng là 10 năm, tính từ ngày bàn giao vườn cây cà phê là ngày 01/01/2007 đến hết ngày 31/01/2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi hợp đồng được ký kết, Công ty đã giao vườn cây cà phê cho ông N, theo đúng nội dung hợp đồng. Trong thời gian thực hợp đồng, các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng.

Sau khi hết hạn hợp hợp đồng, trong thời gian từ năm 2017 đến năm 2019, Công ty đã nhiều lần thông báo yêu cầu ông N đến Công ty gia hạn hợp đồng thêm 05 năm, sản lượng nộp khoán cho Công ty giảm 10% so với năm 2016 hoặc thanh lý hợp đồng, trả lại vườn cây cà phê cho Công ty nhưng ông N không hợp tác, cố tình chiếm giữ đất và vườn cây cà phê trên đất, không nộp sản lượng khoán hàng năm cho Công ty. Vì vậy, Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Phạm Ngọc N phải trả lại cho Công ty quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 0,94 ha và vườn cây cà phê trên đất, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 08; Buộc ông N phải bồi thường thiệt hại cho Công ty do chiếm giữ trái phép vườn cây cà phê của

Công ty từ ngày 01/02/2017 đến niên vụ năm 2020; Trong đó sản lượng cà phê thiệt hại trong 04 năm là 8.460kg cà phê, trị giá 61.379.627đ; tiền lãi chậm trả, theo mức lãi suất tiền gửi tiền kiệm dài hạn do Ngân hàng V công bố hàng năm là 12.137.062đ; Buộc ông N phải trả cho Công ty tiền thuê đất trong 03 năm là 5.710.494đ; Ngày 14/10/2020, Công ty rút yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền thuê đất.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Phạm Ngọc N trình bày: Về nội dung hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê, được ký giữa ông và Công ty cà phê P vào ngày 20/10/2006, đúng như nguyên đơn đã trình bày; Sau khi hết hạn hợp đồng, vườn cây cà phê đã già cỗi, sản lượng thấp nhưng Công ty yêu cầu gia hạn hợp đồng thêm 05 năm nhưng chỉ giảm 10% sản lượng cà phê nộp cho Công ty là không đảm bảo quyền lợi cho ông; Theo khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê, thì khi thanh lý hợp đồng, Công ty phải đánh giá lại giá trị vườn cây và chia cho ông 70% giá trị vườn cây, Công ty được hưởng 30% giá trị vườn cây nhưng Công ty thực hiện đúng hợp đồng. Vì vậy, ông không đồng ý gia hạn hợp đồng, không đồng ý giao vườn cây cà phê cho Công ty; Đối với cây sầu riêng trồng xen trong vườn cà phê, Công ty đã bán cho ông, nên ông được quyền hưởng lợi 100%; Hơn nữa, Công ty đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng để vay vốn, trong đó có thửa đất của ông đang nhận khoán, ảnh hưởng đến tài sản trên đất của ông. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty; nguyện vọng của ông là được tiếp tục thuê đất của Công ty và canh tác cây sầu riêng trên đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2022/DS-ST ngày 11/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, đã áp dụng: khoản 3, khoản 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; khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015; các Điều 388, 390, 412, 414, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 209, 510, 511 Bộ luật Dân sự năm 2005. Các Điều 8, 9, 10 Nghị định số: 43/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Thông tư số: 102/2006/TT-BNN ngày 13/6/2006 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Cà phê P.

1. Buộc ông Phạm Ngọc N phải trả lại cho Công ty cổ phần Cà phê P 0,94 ha đất nhận khoán và toàn bộ cây trồng trên đất, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 08, có tứ cận: hướng Đông giáp đường giao thông nội đồng; hướng Tây giáp đường

mương dẫn nước; hướng Bắc giáp lô cà phê của bà Đinh Thị N; hướng Nam giáp quốc lộ 26.

2. Buộc ông Phạm Ngọc N phải bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần cà phê P, do chiếm giữ trái phép vườn cây cà phê của Công ty từ niên vụ năm 2017 đến niên vụ năm 2020 là 61.379.627đ, tiền lãi chậm trả là 12.137.062đ; tổng cộng 73.516.688đ.

3. Buộc Công ty cổ phần Cà phê P, phải thanh toán cho ông Phạm Ngọc N trị giá cây trồng trên đất là 1.133.165.200đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm, còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án dân sự; quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quyết định về án phí và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 20/5/2022, bị đơn là ông Phạm Ngọc N có đơn kháng cáo với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa ông và Công ty P "Tranh chấp hợp đồng giao khoán" là không đúng, vì sau ngày 31/01/2017, ông không giao dịch nào với Công ty; Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là bỏ lọt đương sự; Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông phải trả lại cho Công ty quyền sử dụng đất, đối với 0,94 ha đất là không đúng, vì Công ty sử dụng đất không hiệu quả, không đúng mục đích; Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông phải bồi thường thiệt hại cho Công ty là không đúng, vì vườn cây đã được cơ quan chủ quản xác định có giá trị 0 đồng từ năm 2009; Đề nghị Tòa án cấp phúc xử huỷ án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm, thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét thấy: Căn cứ hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê số: 03/HĐCF được ký kết ngày 20/10/2006, giữa Công ty cà phê P và ông Phạm Ngọc N, thì thời hạn hợp đồng là 10 năm; Sau khi hết hạn hợp đồng, Công ty yêu cầu ông N ký phụ lục hợp đồng với Công ty, để gia hạn thực hiện hợp đồng thêm 05 năm hoặc thanh lý hợp đồng trả lại vườn cây cà phê cho Công ty nhưng ông N không đồng ý gia hạn hợp đồng, cũng không trả lại vườn cây cà phê cho công ty, là vi phạm nội dung của hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty, buộc ông N phải trả lại cho Công ty 0,94ha đất, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 08 và tài sản gắn liền với đất, là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật.

Về bồi thường thiệt hại: Sau khi hết hạn hợp đồng giao khoán, ông N đã chiếm giữ trái phép vườn cây cà phê của Công ty từ ngày 01/02/2017 đến nay và hưởng hoa lợi trái phép từ vườn cây cà phê của Công ty. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty, buộc ông N phải bồi thường thiệt hại cho Công ty, do chiếm giữ trái phép vườn cây cà phê của Công ty là 61.397.627đ và tiền lãi chậm trả 12.137.062đ là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Ngày 20/10/2006, Công ty cà phê P và ông Phạm Ngọc N, ký kết hợp đồng số 03/HĐCF với nội dung: Công ty giao khoán cho ông N vườn cây cà phê Vối, với diện tích 0,94 ha, tại lô 12, đội 19/7, để ông N chăm sóc, đầu tư và thu hoạch sản phẩm; hàng năm ông N trả tiền thuê khoán vườn cây cà phê cho Công ty, bằng hình thức nộp sản phẩm cà phê quả tươi cho Công ty là 2.350kg; Thời hạn thực hiện hợp đồng là 10 năm, tính từ ngày 01/01/2007 đến hết ngày 31/01/2017.

[4] Xét tính hợp pháp của các hợp đồng thuê khoán vườn cây cà phê được ký kết giữa ông Phạm Ngọc N và Công ty Cà phê P, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các chủ thể tự nguyện tham gia ký kết hợp đồng và việc ký kết hợp đồng đúng thẩm quyền; đúng mục đích và nội dung của hợp đồng, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ngày 01/01/2007, Công ty đã giao vườn cây cà phê cho ông N quản lý, đầu tư; Trong thời hạn hợp đồng, các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình; Hết thời hạn hợp đồng, Công ty đưa ra hai phương án để ông N lựa chọn, là các bên ký phụ lục hợp đồng, gia hạn hợp đồng thêm 05 năm và Công ty giảm tiền thuê khoán vườn cây cà phê cho ông N 10% hoặc các bên

tiến hành thanh lý hợp đồng và ông N trả lại vườn cây cà phê cho Công ty nhưng ông N không đồng ý.

Việc ông N không đồng ý gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng, cũng không trả vườn cây cà phê cho Công ty, chiếm giữ trái phép vườn cây cà phê của Công ty, là trái với quy định của pháp luật, vi phạm hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông N phải trả lại cho Công ty cà phê P 0,95 ha đất và vườn cây cà phê trên đất là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật; Đối với cây Sầu Riêng và các cây ăn quả khác, ông N trồng xen trong vườn cà phê, đây là tài sản riêng của ông N gắn liền với đất, không thể di chuyển; Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N giao cho công ty được quyền sở hữu và buộc Công ty phải thanh toán cho ông N trị giá tài sản trên đất, là đúng với quy định của pháp luật.

Về bồi thường thiệt hại về tài sản: Do ông N chiếm giữ và khai thác, hưởng hoa lợi trái phép vườn cây cà phê của Công ty từ ngày 01/02/2017 đến nay, không trả tiền thuê vườn cây cà phê cho Công ty, đã gây thiệt hại về tài sản cho Công ty. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông N phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho Công ty, từ niên vụ năm 2017 đến niên vụ năm 2020 và tiền lãi chậm trả là có căn cứ, đúng với quy định của pháp luật.

Ông Phạm Ngọc N kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là bỏ lọt đương sự; không thông báo cho nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí nhưng thụ lý, giải quyết vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, việc giải quyết vụ án, UBND tỉnh Đắk Lắk không liên quan đến quyền hoặc nghĩa vụ, nên không thể đưa UBND tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng, với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Nguyên đơn đã nộp đầy đủ tiền tạm ứng án phí và Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án, là đúng trình tự, thủ tục được quy định được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Ngọc N không được chấp nhận nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Phạm Ngọc N - Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 501, Điều 503, Điều 506, Điều 511 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê số: 03/HĐCF, được ký kết ngày 20/10/2006 giữa Công ty cà phê P và ông Phạm Ngọc N.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần cà phê P

1. Buộc ông Phạm Ngọc N phải trả lại cho Công ty cổ phần Cà phê P, quyền sử dụng đất đối với 0,94 ha đất nhận khoán và toàn bộ cây trồng trên đất, thuộc thửa đất số 147, tờ bản đồ số 08, thuộc xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có tứ cận: hướng Đông giáp đường giao thông nội đồng; hướng Tây giáp đường mương dẫn nước; hướng Bắc giáp lô cà phê của bà Đinh Thị N; hướng Nam giáp quốc lộ 26.

2. Buộc ông Phạm Ngọc N phải bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần Cà phê P, do chiếm giữ trái phép vườn cây cà phê của Công ty từ niên vụ năm 2017 đến niên vụ năm 2020 là 61.379.627đ, tiền lãi chậm trả là 12.137.062đ; tổng cộng 73.516.688đ.

3. Buộc Công ty cổ phần Cà phê P, phải thanh toán cho ông Phạm Ngọc N trị giá cây trồng trên đất là 1.133.165.200đ.

4. **Về án phí phúc thẩm:** Ông Phạm Ngọc N phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số:0016208, ngày 25/5/2022, của Chi cục thi hành án dân sự huyện K

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm, không có 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Huân