

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

Bản án số: 60/2022/DS-ST

Ngày 12-9-2022

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: Bà Phan Thị Dương Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Huỳnh; ông Lý Viết Chấn

- 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 Đỗ Thị Quỳnh Hoa - Kiểm sát viên.

Vào ngày 12 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: 290/2021/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 122/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2022/QĐST-DS ngày 17 tháng 8 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 17, Quốc lộ 26, 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. Địa chỉ: 65 Trần Nhật D, phường T, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

(Theo văn bản ủy quyền số 647/GUQ ngày 07/12/2021 của Công ty Cổ phần cà phê T)

- Bị đơn: Ông Trần N, sinh năm 1976. Nơi cư trú: Số nhà 23, thôn Q, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình B trình bày:** Ông Trần N với Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) có ký với nhau 02 Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê, cụ thể:

*** Đối với hợp đồng khoán thứ nhất:**

Vào ngày 01/9/1998 giữa Công ty cà phê T với ông Trần N có ký với nhau Hợp đồng hợp tác đầu tư sản xuất cà phê và phân chia sản phẩm theo hợp đồng số

507/HĐHTĐT. Sau này Công ty có sự thay đổi phương án khoán, nên năm 2010 hai bên chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư sản xuất cà phê và phân chia sản phẩm chuyển sang hợp đồng khoán gọn.

Vào ngày 25/8/2011, ông Trần N 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 1989 của Công ty có diện tích 9.275m². Trên cơ sở đơn của ông N thì vào ngày 27/8/2011 giữa ông N với Công ty đã ký Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 738/2011/HĐ-GK với nhau.

Theo hợp đồng này thì ông Trần N đã nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê vối của Công ty có diện tích 9.275m², diện tích bờ lô 1.347m². Địa điểm đất giao khoán thuộc đội Q, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 02. Địa chỉ thửa đất: Thuộc 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: 44.861.657 đồng; Giá trị vườn cây còn lại: 26.760.135 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, ông Trần N góp 49%. Thời hạn giao khoán là 05 năm tính từ ngày ký kết hợp đồng, sau đó hai bên tiếp tục gia hạn hợp đồng đến niên vụ 2020-2021. Mức giao khoán hằng năm ông nộp về Công ty theo thỏa thuận trong hợp đồng giao khoán. Cụ thể: Niên vụ 2011-2012 đến niên vụ 2012-2013 ông Nghĩa nộp 2.638kg quả tươi, tương ứng với 6,25 tạ nhân/ha/năm; niên vụ 2013-2014 đến niên vụ 2015-2016 ông N nộp 2.321kg quả tươi, tương ứng với 5,50 tạ nhân/ha/năm; niên vụ cà phê 2016-2017 đến niên vụ 2020-2021 ông N nộp 2.216kg quả tươi, tương ứng với 5,25 tạ nhân/ha/năm. Năm 2021 hết hạn hợp đồng, Công ty đã nhiều lần mời ông N đến Công ty để ký lại hợp đồng mới hoặc hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng nhưng ông N không hợp tác, hiện ông N vẫn đang quản lý và hưởng lợi từ vườn cây.

Tại thời điểm ông Trần N nhận khoán vườn cây của Công ty đối với Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 cho đến đầu năm 2020 thì tài sản trên đất nhận khoán có các cây trồng sau: 1.100 cây cà phê vối được trồng năm 1989, 74 cây muồng đen được trồng năm 1989 (cây muồng đen mục đích nhằm làm cây chắn gió và che bóng cho cây cà phê theo quy trình kỹ thuật). Trong quá trình nhận khoán ông N đã tự làm mất 20 cây muồng đen, còn lại 54 cây (*theo biên bản kiểm kê vườn cây cà phê và cây muồng đen năm 2019, lập ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Công ty Cổ phần cà phê T*). Đối với số lượng cây muồng đen mà ông N tự trồng sau khi ông nhận khoán vườn cây của Công ty thì Công ty không đưa vào biên bản kiểm kê mà Công ty đã lập ngày 12 tháng 12 năm 2019. Trước khi kiểm kê ông đã chặt 07 cây (số còn lại 13 cây chưa xác định cụ thể).

Sau khi Công ty lập biên bản kiểm kê vườn cây cà phê và cây muồng đen năm 2019, thì vào ngày 17-02-2020 ông N đã tự ý chặt hạ 06 cây muồng đen trồng năm 1989 của Công ty mà không thông báo cho Công ty. Tổng số 13 cây Công ty có lập biên bản đối với ông nhưng ông không ký, biên bản đề ngày 17-02-2020 (thời điểm lập biên bản có đại diện của Công ty là ông Đỗ Thanh Hiếu, ông Lê Văn Thắng, ông Y Vinh Kriêng; đại diện đơn vị sản xuất là ông Đinh Xuân Giáp và người nhận khoán là ông Trần N). Đối với cây cà phê thì trong quá trình nhận đến đầu năm 2020 và đầu năm 2021, ông Trần N đã tự ý chặt phá toàn bộ vườn cây cà phê mà không thông báo

cho Công ty. Sau khi chặt xong thì hiện nay một nửa diện tích ông đã trồng lại cây cà phê mới khoảng 458 cây.

- Cho tới thời điểm hiện nay tài sản trên diện tích đất mà ông N nhận khoán của Công ty hiện có: 13 cây muồng đen trồng năm 1989; 458 cây cà phê vối được ông N trồng mới trồng vào năm 2020; 12 cây tiêu trồng vào năm 2012; 50 cây sầu riêng Dona ghép trồng năm 2020; 01 giếng có đường kính 01m, sâu 20 mét; 01 lán trại tạm, tường xây gạch mái lợp tôn, có diện tích 12m².

** Đối với hợp đồng khoán thứ hai:*

Vào ngày 11/7/2017, ông Trần N có đơn xin hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê 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 2014 có diện tích 11.220m². Trên cơ sở đơn của ông thì vào ngày 12/7/2017, giữa ông với Công ty đã ký hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 113/2017/HĐ-GK với nhau.

Theo hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017 thì: ông N đã nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê vối của Công ty có diện tích 11.220m² và diện tích bờ lô 1.629m². Địa điểm đất giao khoán thuộc đội Q, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4. 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: 160.068.549 đồng; Giá trị vườn cây còn lại: 160.068.549 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, ông N góp 49%. Thời hạn giao khoán là 15 năm tính từ ngày ký kết hợp đồng (niên vụ 2017-2018 đến niên vụ 2031-2032). Mức giao khoán được thể hiện cụ thể tại hợp đồng.

Sau đó ngày 26/6/2019, ông N làm đơn xin tách thửa thành hai thửa là: Thửa số 11a, với diện tích 5.610m², diện tích bờ lô 815m² ông N giữ lại tiếp tục nhận hợp đồng giao khoán. Diện tích còn lại 5.610m² và diện tích bờ lô 815m² ông giao cho ông Nguyễn Văn S trú tại thôn L, xã H, huyện K nhận khoán.

Trên cơ sở đơn xin tách thửa của ông N, ngày 28/6/2019 Công ty TNHH MTV cà phê T đã ban hành Quyết định số 36/QĐ-CTTNHH: *“V/v tách diện tích cà phê hình thức Hợp khoán khoán gọn”*. Theo đó tách cho ông N 0,561ha (thửa 11a), ông S 0,561ha (thửa 11b). Chính vì vậy mọi công nợ liên quan trước ngày 28/6/2019 ông Trần N phải chịu trách nhiệm.

Và đến ngày 26/9/2019, ông Trần N có đơn xin hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê vối, trồng năm 2014 của Công ty ông xin nhận khoán diện tích 5.610m². Trên cơ sở đơn của ông N, vào ngày 27/9/2019 giữa ông và Công ty đã ký Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 17/2019/HĐ-GK với nhau.

Theo hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 thì: ông Trần N đã nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê vối của Công ty có diện tích 5.610m², diện tích bờ lô 815m². Địa điểm đất giao khoán thuộc đội Q, thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 04. 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: 80.034.275 đồng; Giá trị vườn cây còn lại: 72.030.848 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, ông Trần N góp 49%. Thời hạn giao khoán là 13 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng cho đến đến niên vụ 2031-2032. Mức giao khoán hằng năm ông phải nộp về Công ty theo thỏa thuận trong hợp

đồng giao khoán. Cụ thể: niên vụ từ 2019-2020 nộp 1.404 kg quả tươi/niên vụ tương ứng với 5,50 tạ nhân/ha/năm; niên vụ 2020-2021 đến niên vụ 2029-2030 nộp 1.787 kg quả tươi/niên vụ tương ứng với 7,00 tạ nhân/ha/năm; niên vụ 2030-2031 đến niên vụ 2031-2032 nộp 1.404 kg quả tươi/niên vụ tương ứng với 5,50 tạ nhân/ha/năm.

Đối với hợp đồng này, hiện nay trên đất nhận khoán có: 611 cây cà phê Vối trồng năm 2014; 40 cây muồng đen trồng năm 2014 (mục đích: làm cây chắn gió và che bóng cho cây cà phê theo quy trình kỹ thuật), 40 cây tiêu trồng năm 2016.

Trong quá trình thực hiện các hợp đồng giao khoán trên thì từ khi ông N nhận khoán vườn cây cho đến niên vụ cà phê 2017-2018 ông 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 cho Công ty trong các niên vụ từ 2011-2012 đến 2017-2018 theo Hợp đồng đã ký với Công ty.

Tuy nhiên, từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2021-2022, ông N đã không thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm cà phê quả tươi cho Công ty theo đúng cam kết trong hợp đồng. Cụ thể:

- Đối với Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: từ niên vụ 2018-2019 cho đến nay tổng sản lượng cà phê quả tươi ông N chưa nộp cho Công ty là 8.864 kg (*tám nghìn, tám trăm sáu 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: $\leq 0,5\%$. Trong đó: niên vụ 2018-2019 là 2.216kg, niên vụ 2019-2020 là 2.216kg, niên vụ 2020-2021 là 2.216kg, niên vụ 2021-2022 là 2.216kg.

- Đối với Hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019: từ niên vụ 2018-2019 cho đến nay tổng sản lượng cà phê quả tươi ông N chưa nộp cho Công ty là 5.050 kg (*năm nghìn, không trăm năm mươi 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: $\leq 0,5\%$. Trong đó: niên vụ 2018-2019 là 72kg, niên vụ 2019-2020 là 1.404kg, niên vụ 2020-2021 là 1.787kg, niên vụ 2021-2022 là 1.787kg.

Đối với tiền thuê đất phần 49% của ông nộp cho Công ty theo 02 hợp đồng mà ông đã ký kết với Công ty thì ông vẫn chưa nộp, hiện ông vẫn còn nợ tiền thuê đất phần 49% của ông (thời gian từ năm 2015 cho đến năm 2021) và truy thu tiền thuê đất phần 49% của ông từ năm 2006 đến năm 2010 theo hợp đồng hợp tác đầu tư và phân chia sản phẩm số 507/HĐHTĐT hai bên đã thực hiện với nhau vào năm 1998 và chấm dứt vào năm 2010 (sau đó chuyển sang khoán gọn và ông ký hợp đồng khoán gọn với Công ty theo hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011), thời gian truy thu tiền thuê đất của ông N được thực hiện theo Thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, tổng số tiền thuê đất của các hợp đồng giao khoán mà ông N phải nộp phần 49% của ông về Công ty là 11.987.127 đồng (*mười một triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm hai mươi bảy đồng*). Mặt khác, do trong quá trình thực hiện hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì ông N đã tự ý chặt phá khai thác cây muồng đen trồng năm 1989 của Công ty, ông tự ý chặt trái phép 13 cây có tổng khối lượng $15,78m^3$ có đơn giá tạm tính $01m^3$ là 3.600.000đồng, thành tiền là 56.808.000đồng (*năm mươi sáu triệu, tám trăm lẻ tám nghìn đồng*). Nên Công ty yêu cầu ông N bồi thường 100% đối với cây muồng mà ông đã tự ý chặt.

Ngoài ra ông N còn nợ tiền khấu hao kênh mương đối với hợp đồng khoán gọn số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017 sau đó tách chuyển sang hợp đồng khoán gọn

số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019. Tổng số tiền khấu hao hồ đập kênh mương mà ông N nợ của Công ty từ năm 2018-2021 là 1.402.500đồng.

Hiện nay đối với hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 giữa hai bên đã hết thời hạn giao khoán, Công ty đã nhiều lần mời ông đến Công ty để ký lại hợp đồng hoặc thanh lý hợp đồng nhưng ông không đến và ông đang chiếm dụng, hưởng lợi từ vườn cây của Công ty. Do đó Công ty Cổ phần cà phê T đã khởi kiện ông đến Tòa án. Nguyên vọng của Công ty đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết:

1. Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 và hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 giữa ông Trần N với Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty cổ phần cà phê T).

- Buộc ông Trần N phải trả lại toàn bộ diện tích đất và đền bù thiệt hại toàn bộ vườn cây theo hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 cho Công ty Cổ phần cà phê T với diện tích 9.275m² và diện tích bờ lô 1.347m². Thửa số 21, tờ bản đồ số 02; Thuộc đội Q; Địa chỉ 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: Thửa số 107 (người nhận khoán: bà Dương Thị H); Phía Nam giáp: Thửa số 22 (người nhận khoán: ông Phạm Văn H); Phía Đông giáp: Thửa số 23 (người nhận khoán: ông Vũ Văn H1); Phía Tây giáp: Đường nhựa vào hồ E.

- Buộc ông Trần N phải trả lại toàn bộ diện tích đất và vườn cây theo hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 29/7/2019 cho Công ty Cổ phần cà phê T với tổng diện tích 5.160m² và diện tích bờ lô 815m². Thuộc đội Q, thửa số 11a, tờ bản đồ số 04. Địa chỉ 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: Thửa số 04 (người nhận khoán: bà Bùi Thị N); Phía Nam giáp: Thửa số 18 (người nhận khoán: ông Lê Tiến H2); Phía Đông giáp: Thửa số 10 (người nhận khoán: bà Lê Thị H3); Phía Tây giáp: Thửa số 12 (người nhận khoán: ông Phạm Văn H).

2. Buộc ông Trần N phải trả cho Công ty 13.914 kg cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) của hai hợp đồng (Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 và Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019). 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: $\leq 0,5\%$. Quy đổi thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 148.008.000 đồng (*một trăm bốn mươi tám triệu, không trăm lẻ tám nghìn đồng*).

3. Buộc ông Trần N phải nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty với tổng số tiền là 11.987.127 đồng (*mười một triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm hai mươi bảy đồng*). Cụ thể: Truy thu tiền thuê đất 2006-2010 là: 542.373 đồng (theo hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm số 507/HĐHT-ĐT năm 1998-2010); Truy thu tiền thuê đất 2015-2017 là: 4.914.664 đồng (Hợp đồng 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 2.224.173 đồng + Hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017: 2.690.491đồng); Tiền thuê đất năm 2018 là: 2.054.891 đồng (Hợp đồng 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 929.939 đồng + Hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017: 1.124.951 đồng); Tiền thuê đất năm 2019 là: 1.492.876 đồng

(Hợp đồng 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 929.963 đồng + Hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017: 562.513 đồng); Tiền thuê đất năm 2020 là: 1.491.357 đồng (Hợp đồng 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 929.266 đồng + Hợp đồng số 17/2017/HĐ-GK ngày 27/9/2019: 562.091 đồng); Tiền thuê đất năm 2021 là: 1.491.357 đồng (Hợp đồng 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 929.266 đồng + Hợp đồng số 17/2017/HĐ-GK ngày 27/9/2019: 562.091 đồng).

4. Buộc ông Trần N phải đền bù thiệt hại do hành vi khai thác, chiếm đoạt 13 cây muồng đen trồng năm 1989 với số tiền là 56.808.000 đồng (*năm mươi sáu triệu, tám trăm lẻ tám nghìn đồng*). Theo kết quả định giá tài sản thì trị giá 13 cây muồng trồng năm 1989 có tổng trị giá 72.903.600 đồng (*bảy mươi hai triệu, chín trăm lẻ ba nghìn, sáu trăm đồng*).

5. Buộc ông Trần N phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T tiền khấu hao kênh mương hồ đập tưới cho vườn cà phê từ năm 2018-2021 là: 1.402.500 đồng (*một triệu, bốn trăm lẻ hai nghìn, năm trăm đồng*). Cụ thể: Tiền khấu hao kênh mương hồ đập năm 2018 là: 561.000 đồng (hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017: 280.500 đồng); tiền khấu hao kênh mương hồ đập năm 2019-2021 (theo hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019) là: 841.500 đồng;

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trần N trả tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty với số tiền là 504.506 đồng (do sơ suất trong việc tính toán số liệu);

*** Quá trình làm việc tại Tòa án tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Trần N trình bày:** Giữa ông với Công ty TNHH MTV cà phê T (Nay là Công ty Cổ phần cà phê T) có ký các hợp đồng khoán gọn với nhau. Cụ thể:

*** Đối với hợp đồng khoán thứ nhất:** Vào năm 1998, giữa ông và Công ty cà phê T có ký với nhau Hợp đồng hợp tác đầu tư sản xuất cà phê và phân chia sản phẩm theo hợp đồng số 507/HĐHTĐT vào năm 1998. Đến năm 2010 hai bên chấm dứt hợp đồng này và chuyển sang hình thức khoán gọn.

Và ngày 25/8/2011, ông 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 1989 của Công ty có diện tích 9.275m². Trên cơ sở đơn của ông thì vào ngày 27/8/2011 giữa ông và Công ty đã ký hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 738/2011/HĐ-GK với nhau.

Theo hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì ông đã nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê vối của Công ty có diện tích 9.275m², diện tích bờ lô 1.347m². Địa điểm đất giao khoán thuộc đội Q, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 02. Địa chỉ thửa đất: Thuộc 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: 44.861.657 đồng; Giá trị vườn cây còn lại: 26.760.135 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, tôi góp 49%. Thời hạn giao khoán là 05 năm, sau đó hai bên tiếp tục gia hạn hợp đồng đến niên vụ 2020-2021, tính từ ngày ký kết hợp đồng. Mức giao khoán hằng năm nộp về Công ty theo thỏa thuận trong hợp đồng giao khoán. Tại thời điểm nhận khoán vườn cây của Công ty thì tài sản trên đất nhận khoán gồm có các cây trồng sau:

- Cây cà phê: có tổng 1.100 cây cà phê vối được trồng năm 1989. Đến đầu năm 2020 ông đã nhổ bỏ toàn bộ 1.100 cây cà phê này để trồng mới. Đến tháng 7 năm

2020 ông đã trồng mới được 500 cây cà phê Vối. Hiện nay trên đất sau khi phá cà phê cũ ông đã trồng được 500 cây cà phê vối.

- Đối với cây muồng đen: tại thời điểm nhận khoán có cây muồng đen được trồng vào năm 1989, nhưng số lượng cây tại thời điểm nhận khoán thì không nhớ. Trong quá trình nhận khoán có trồng thêm cây muồng đen quanh bờ lô và trong lô để chắn gió, trồng khoảng 100 cây (thời gian trồng là sau năm 2011). Tổng cộng trong lô nhận khoán cả cây muồng đen cũ và cây muồng đen mới do ông trồng có tổng cộng khoảng 130 cây. Hiện nay tại lô nhận khoán này ông đã tự cắt 110 cây muồng đen. Số cây muồng đen còn lại chỉ còn 20 cây. Trong số 20 cây còn lại thì có 05 cây muồng đen trồng năm 1989 và 15 cây được trồng sau năm 2011.

Thời điểm tự ý cắt 110 cây muồng đen là từ năm 2015 cho đến năm 2020. Lý do cắt số cây muồng đen trên là do cây đã bị già cỗi, bị gió làm gãy dẫn đến chết nên cắt. Khi tự ý cắt cây muồng thì do cây muồng đen không có trong hợp đồng giao khoán và chủ lô là do ông tự trồng nên không có thông báo cho Công ty biết.

Đối với hợp đồng này thì từ khi nhận đến niên vụ 2017-2018, ông 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 giao khoán vườn cây đã ký với Công ty. Niên vụ năm 2018 đã đóng sản lượng cho Công ty được 1.050kg cà phê quả tươi, và còn nợ sản lượng của niên vụ năm 2018 là 1.166kg cà phê quả tươi. Và từ niên vụ 2019-2020, 2020-2021 và cho đến nay thì chưa thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm cà phê quả tươi cho Công ty theo đúng cam kết.

* *Đối với hợp đồng khoán thứ hai:* Vào ngày 11/7/2017, ông có đơn xin hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê 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 2014 của Công ty có diện tích 11.220m². Trên cơ sở đơn của ông thì vào ngày 12/7/2017, ông và Công ty đã ký hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 113/2017/HĐ-GK với nhau.

Theo hợp đồng này thì ông đã nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê vối của Công ty có diện tích 11.220m² và diện tích bờ lô 1.629m². Địa điểm đất giao khoán thuộc đội Q, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4. 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: 160.068.549 đồng; Giá trị vườn cây còn lại: 160.068.549 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, ông Nghĩa góp 49%. Thời hạn giao khoán là 15 năm tính từ ngày ký kết hợp đồng (niên vụ 2017-2018 đến niên vụ 2031-2032). Mức giao khoán được thể hiện cụ thể tại hợp đồng.

Sau đó, ngày 26/6/2019 ông làm đơn xin tách thửa đối với lô đã nhận khoán thành hai thửa: Thửa số 11a, với diện tích 5.610m², diện tích bờ lô 815m² ông N giữ lại tiếp tục nhận hợp đồng giao khoán. Diện tích còn lại 5.610m², diện tích bờ lô 815m² ông Nghĩa giao cho ông Nguyễn Văn S trú tại thôn L, xã H, huyện K nhận khoán. Trên cơ sở đơn xin tách thửa của ông N thì ngày 28/6/2019, Công ty TNHH MTV cà phê T đã ban hành Quyết định số 36/QĐ-CTTNHH: *“V/v tách diện tích cà phê hình thức Hợp khoán khoán gọn”*. Theo đó tách giao cho ông N 0,561ha (thửa 11a), ông S 0,561ha (thửa 11b).

Đối với hợp đồng này sản lượng ông đóng đầy đủ cho Công ty và không có nợ sản lượng. Tại thời điểm nhận khoán diện tích đất 11.220m² thuộc đội Q, thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4. Địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk thì tài sản trên đất có 1480 cây cà phê Vối trồng năm 2014, trên đất không có cây muồng đen chắn gió nào.

Sau khi tách xong, ngày 26/9/2019 ông có đơn xin hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê gửi Công ty, vườn cà phê vối, trồng năm 2014 của Công ty có diện tích 5.610m². Trên cơ sở đơn của ông thì vào ngày 27/9/2019, giữa ông và Công ty đã ký hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 17/2019/HĐ-GK.

Theo hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 thì: ông đã nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê vối của Công ty có diện tích 5.610m², diện tích bờ lô 815m². Địa điểm đất giao khoán: thuộc đội Q, thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 04. 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: 80.034.275 đồng; Giá trị vườn cây còn lại: 72.030.848 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, ông Nghĩa góp 49%. Thời hạn giao khoán là 13 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng (từ năm 2019-2020 cho đến năm 2031-2032). Mức giao khoán hằng năm phải nộp về Công ty theo thỏa thuận trong Hợp đồng giao khoán. Cụ thể: niên vụ 2019-2020 nộp 1.404 kg quả tươi/niên vụ tương ứng với 5,50 tạ nhân/ha/năm; niên vụ 2020-2021 đến niên vụ 2029-2030 nộp 1.787 kg quả tươi/niên vụ tương ứng với 7,00 tạ nhân/ha/năm; niên vụ 2030-2031 đến niên vụ 2031-2032 nộp 1.404 kg quả tươi/niên vụ tương ứng với 5,50 tạ nhân/ha/năm. Tại thời điểm khoán theo hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 thì tài sản trên đất có 740 cây cà phê vối trồng năm 2014, không có cây muồng đen. Đối với hợp đồng này, kể từ lúc ký kết cho đến nay ông chưa đóng sản lượng cà phê cho Công ty (tức niên vụ cà phê 2019 cho đến nay).

Đối với các hợp đồng khoán gọn mà ông đã ký kết với Công ty (Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 và hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 sau này là hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019) thì từ năm 2018 đến nay tiền thuê đất phần 49% của ông trả cho Công ty thì cho đến nay ông chưa trả tiền thuê đất theo như cam kết tại các hợp đồng. Còn trước năm 2018 ông đã trả tiền thuê đất đầy đủ cho Công ty. Việc trả tiền thuê đất cho Công ty được ông đóng trực tiếp cho đội trưởng đội Q. Cụ thể là đóng tiền thuê đất cho ông Nguyễn Văn S từ năm 2011-2014, sau đó đội Q thay đổi đội trưởng nên ông đã trực tiếp đóng cho ông Bùi Quốc N thời gian từ năm 2015-2017. Việc trả tiền thuê đất cho Công ty thông qua các đội trưởng đội Q thì không có lập phiếu thu nhưng có ký sổ của Công ty do đội trưởng quản lý. Sổ này ông không có lưu giữ, mà Công ty lưu giữ.

Trong các lô đất mà ông đã nhận khoán của Công ty thì lô đất nhận khoán của hợp đồng số 13/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017, có diện tích 11.220m² thì diện tích nhận khoán này được tưới mương và ông chưa trả tiền khấu hao kênh mương cho Công ty của năm 2018. Sau này tách thửa và ký lại hợp đồng mới là hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 26/9/2019 với diện tích nhận khoán 0,561ha thì từ lúc tách thửa ký lại hợp đồng đến nay cũng chưa trả tiền khấu hao kênh mương phần 49% cho Công ty.

Nay Công ty Cổ phần cà phê T (trước đây là Công ty TNHH MTV cà phê T) khởi kiện thì ông hoàn toàn không đồng ý. Cụ thể:

- Không đồng ý chấm dứt 02 hợp đồng khoán gọn giữa ông Trần N với Công ty. Vì Công ty chưa rõ ràng với người lao động về việc giao khoán sản phẩm. Khi nào Công ty rõ ràng về việc giao khoán sản phẩm thì ông sẽ thực hiện đúng theo hai hợp đồng đã ký kết.

- Không đồng ý về việc buộc ông phải trả sản lượng cho Công ty. Vì đối với diện tích khoán 0,9275ha cà phê trồng năm 1989 theo hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì vườn cây cà phê đã già cỗi, cây không đạt năng suất nên không có sản lượng thu hoạch do đó không có sản phẩm để đóng cho Công ty từ niên vụ 2018 cho đến nay. Và ông chưa đóng sản lượng cà phê quả tươi cho Công ty của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) tổng cộng 7.814 kg (Trong đó niên vụ 2018-2019 còn nợ sản lượng là 1.166 kg, niên vụ 2019-2020 là 2.216 kg, niên vụ 2020-2021 là: 2.216kg, niên vụ 2021-2022 là 2.216kg); Đối với Hợp đồng khoán gọn số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019, thì ông nợ sản lượng cà phê quả tươi của Công ty với 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) là 5.050 kg (Trong đó: niên vụ 2018-2019 là 72 kg, niên vụ 2019-2020 là 1.404 kg, niên vụ 2020-2021 là 1.787 kg, niên vụ 2021-2022 là 1.787 kg).

- Không đồng ý nộp tiền thuê đất phần 49% của ông về Công ty. Vì: Đối với các hợp đồng khoán gọn mà ông đã ký kết với Công ty (Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 và hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 sau này là hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019) thì tiền thuê đất của ông cho Công ty từ năm 2018 đến nay ông chưa trả theo như cam kết tại các hợp đồng. Còn trước năm 2018 ông đã trả đầy đủ cho Công ty. Việc trả tiền thuê đất cho Công ty được ông đóng trực tiếp cho đội trưởng đội Q. Cụ thể là đóng tiền thuê đất cho ông Nguyễn Văn S từ năm 2011-2014, sau đó đội Q thay đổi đội trưởng nên đã trực tiếp đóng cho ông Bùi Quốc N thời gian từ năm 2015-2017. Việc trả tiền thuê đất cho Công ty thông qua các đội trưởng đội Q thì không có lập phiếu thu nhưng có ký sổ của Công ty do đội trưởng quản lý. Sổ này ông không có lưu giữ, mà Công ty lưu giữ.

- Không đồng ý bồi thường thiệt hại giá trị của 13 cây muồng trồng năm 1989 cho Công ty. Vì: Đối với hợp đồng khoán gọn số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì tại thời điểm khoán cây muồng đen không nằm trong hợp đồng giao khoán, Công ty chỉ khoán cây cà phê với trồng năm 1989, với mật độ 3x3m, hợp đồng không nêu có khoán cây muồng đen. Do đó không có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại đối với số cây muồng mà Công ty yêu cầu.

- Không đồng ý trả tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho Công ty. Vì: Đối với các diện tích đất mà ông nhận khoán của Công ty thì có diện tích đất nhận khoán của hợp đồng số 13/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017 có diện tích 11.220m² thì diện tích này được tưới mương và chưa trả tiền khấu hao kênh mương cho Công ty của năm 2018. Sau này tách thửa và ký lại hợp đồng mới là hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 26/9/2019 với diện tích nhận khoán 0,561ha thì từ lúc tách thửa ký lại hợp đồng đến nay ông cũng chưa trả tiền khấu hao kênh mương phần 49% còn phần 51% thì Công ty phải chịu.

Đồng thời ông N có các yêu cầu đối với Công ty như sau: yêu cầu Công ty phải làm rõ trách nhiệm giữa Công ty với người lao động về chi phí nhân công và việc làm thành cà phê; khi Công ty làm lại bảng phương khoán thì phải được người lao động

chấp nhận theo chỉ đạo của ông Nguyễn Tuấn H Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh đối thoại với người lao động vào ngày 02 tháng 7 năm 2019; định mức sản lượng của vườn cây thời điểm hiện nay theo người lao động đã mua phần 49%. Nếu áp dụng định mức sản lượng cũ là quá cao không đáp ứng với cây cà phê trong thời kỳ đã già cỗi. Khi nào Công ty giải đáp những thắc mắc của người lao động đầy đủ nêu trên thì ông sẽ thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ với Công ty theo hợp đồng đã ký kết.

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 Trần N 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 Trần N 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 Trần N đã nhận khoán của Công ty theo Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 và Hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 29/7/2019 tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 02 và thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 04 đều thuộc đội Q; Địa chỉ xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 19/5/2022, Tòa án đã nhận được Công văn số 113b/2022/CV-CTY của Công ty Cổ phần cà phê T về việc cung cấp số liệu cây trồng, vật kiến trúc trên đất mà ông Trần N nhận khoán của Công ty theo 02 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 10/6/2022, Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá theo quy định của pháp luật. Kết quả như sau:

1. Đối với vườn cây nhận khoán theo Hợp đồng khoán gọn số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011, tại thửa đất số 21, tờ bản đồ số 02, thuộc đội Q:

- Cây cà phê: 1100 cây cà phê với trồng năm 1989 (theo biên bản kiểm kê “chi tiết kiểm kê chất lượng vườn cây cà phê năm 2019” ngày 12/12/2019 do Công ty lập, có 671 cây loại A, 231 cây loại B, 198 cây loại C. Và 1100 cây cà phê này đã được ông Trần N tự ý chặt phá mà không được sự đồng ý của Công ty và Công ty có lập biên bản. Tại thời điểm định giá số cây cà phê trên không còn. Do đó căn cứ khoản 5 Điều 2 của Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BQP-BTC ngày 28/3/2014 thì “Trường hợp tài sản định giá không còn thì việc xác định giá căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ việc hoặc tham khảo giá của tài sản cùng loại...được xác định theo quy định của pháp luật”. Vì vậy, 1100 cây cà phê trồng năm 1989 (kinh doanh năm thứ 31 trở đi tính bằng 50% của cây cà phê kinh doanh năm thứ 26 đến 30), xác định giá như sau:

+ 671 cây loại A, có giá là 258.400đồng/cây. Thành tiền là: 671 cây x 258.400đồng/cây x 50% = 86.693.200 đồng;

+ 231 cây loại B, có giá là 206.700đồng/cây. Thành tiền là: 231 cây x 206.700đồng/cây x 50% = 23.873.850 đồng;

+ 198 cây loại C, có giá là 114.700đồng/cây. Thành tiền là: 198 cây x 114.700đồng/cây x 50% = 11.355.300 đồng;

Tổng trị giá của cây cà phê trồng năm 1989 (hiện không còn) là: 121.922.350 đồng.

Sau khi chặt 1100 cây cà phê với trồng năm 1989, năm 2020 ông N đã trồng lại cây cà phê với mới với 458 cây (chăm sóc năm thứ 3):

+ 418 cây cà phê vối, loại A, có đơn giá là 148.400đồng/cây. Thành tiền là:
 $148.400\text{đồng/cây} \times 418 \text{ cây} = 62.031.200 \text{ đồng};$

+ 40 cây cà phê vối, loại B, có đơn giá là 118.700đồng/cây. Thành tiền là:
 $118.700\text{đồng/cây} \times 40 \text{ cây} = 4.748.000 \text{ đồng}.$

Tổng trị giá của toàn bộ cây cà phê trồng năm 2020 là 66.779.200 đồng.

- Cây tiêu: 12 cây tiêu loại A, trồng năm 2012, được trồng trên cây muồng, là cây trồng phụ (giai đoạn kinh doanh năm thứ ba trở đi) được tính bằng 80% đơn giá của cây trồng cùng loại, có đơn giá là 618.500 đồng/cây. Thành tiền là: $618.500 \text{ đồng/cây} \times 12 \text{ cây} \times 80\% = 5.937.600 \text{ đồng}.$

Tổng trị giá của toàn bộ cây tiêu là 5.937.600 đồng.

- Cây sầu riêng: 50 cây sầu riêng DoNa ghép (cây trồng xen đúng mật độ) được tính bằng 80% đơn giá của cây trồng cùng loại, trồng năm 2020 (tuổi cây chăm sóc năm thứ 3), có đơn giá là 765.000đồng/cây. Thành tiền là: $50 \text{ cây} \times 765.000\text{đồng/cây} \times 80\% = 30.600.000 \text{ đồng}.$

Tổng trị giá của cây sầu riêng là 30.600.000 đồng.

- Cây muồng đen: 74 cây được trồng năm 1989. Trong đó:

+ 13 cây muồng đen ông Trần N tự chặt hạ (Công ty có lập biên bản), có tổng khối lượng gỗ: $15,78\text{m}^3$, thời điểm định giá không còn do đó đã xác định giá như sau:
 $15,78\text{m}^3 \times 4.620.000\text{đồng/m}^3 = 72.903.600 \text{ đồng};$

+ 13 cây muồng đen (hiện còn) có khối lượng gỗ $3,44\text{m}^3$. Thành tiền là: $3,44\text{m}^3 \times 4.620.000\text{đồng/m}^3 \times 80\% = 12.714.240 \text{ đồng};$

+ Đối với 48 cây muồng đen, có khối lượng $32,93\text{m}^2$ ông Trần N đã tự chặt, Công ty không lập biên bản, hiện không còn nên không có cơ sở để xác định giá.

Tổng trị giá của cây muồng đen (hiện còn) là 12.714.240 đồng.

- Vật, kiến trúc trên đất:

+ 01 giếng đào, đường kính 01m, sâu 20 mét, có đơn giá là 15.860.000đồng, giá trị còn lại khoảng 70% nên có trị giá là: $15.860.000\text{đồng} \times 70\% = 11.102.000\text{đồng};$

+ 01 lán trại (nhà ở tạm), móng bằng đá học, tường xây gạch và gỗ kết hợp, nền láng xi măng, cửa đi panô sắt, trần lợp tôn thiết, có diện tích 12m^2 , có giá là: $2.172.000 \text{ đồng/m}^2$, giá trị sử dụng còn lại 70%. Có tổng giá trị là: $12\text{m}^2 \times 2.172.000 \text{ đồng/m}^2 \times 70\% = 18.244.800 \text{ đồng}.$

Tổng trị giá của vật, kiến trúc trên đất là: 29.346.800 đồng

=> Tổng giá trị cây cà phê (hiện có), các cây trồng khác (cây tiêu, cây sầu riêng) và vật, kiến trúc trên đất theo hợp đồng khoán gọn số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 là: $66.779.200 \text{ đồng} + 5.937.600 \text{ đồng} + 30.600.000 \text{ đồng} + 12.714.240 \text{ đồng} + 29.346.800 \text{ đồng} = 145.377.840 \text{ đồng}.$

2. Đối với vườn cây nhận khoán theo Hợp đồng khoán gọn số 17/2019/HĐ-GK ngày 29/7/2019, thửa đất số 11a, tờ bản đồ số 04 thuộc đội Q:

- Cây cà phê vối: có 611 cây được trồng năm 2014, (kinh doanh năm thứ 06 đến thứ 25):

+ 582 cây cà phê vối, loại A, có đơn giá là 319.600đồng/cây. Thành tiền là: $319.600\text{đồng/cây} \times 582 \text{ cây} = 186.007.200 \text{ đồng};$

+ 29 cây cà phê vối, loại B, có đơn giá là 255.700đồng/cây. Thành tiền là: $255.700\text{đồng/cây} \times 29 \text{ cây} = 7.415.300 \text{ đồng};$

Tổng trị giá cây cà phê là: 193.422.500 đồng.

- Cây tiêu: 40 cây tiêu loại A, trồng năm 2016, cây tiêu được trồng trên cây muông, là cây trồng phụ (giai đoạn kinh doanh năm thứ ba trở đi) được tính bằng 80% đơn giá của cây trồng cùng loại, có đơn giá là 618.500 đồng/cây. Thành tiền là: $618.500 \text{ đồng/cây} \times 40 \text{ cây} \times 80\% = 19.792.000 \text{ đồng}$;

Tổng trị giá cây tiêu là: 19.792.000 đồng.

- Cây muông đen: 40 cây muông đen được trồng năm 2014 (chăm sóc năm thứ tư trở đi), chưa đủ tuổi lấy gỗ, có giá 78.200đồng/cây. Thành tiền là: $78.200 \text{ đồng/cây} \times 40 \text{ cây} = 3.128.000 \text{ đồng}$.

Tổng trị giá cây muông đen là: 3.128.000đồng.

- Vật, kiến trúc trên đất: Không có.

=> Tổng giá trị cây cà phê và các cây trồng khác (cây tiêu, cây muông đen) trên đất theo Hợp đồng khoán gọn số 17/2019/HĐ-GK ngày 29/7/2019: 193.422.500 đồng + 19.792.000 đồng + 3.128.000đồng = 216.342.500 đồng.

Như vậy, tổng giá trị tài sản của hai diện tích nhận khoán là: 145.377.840 đồng + 216.342.500 đồng = 361.720.340 đồng (ba trăm sáu mươi một triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, ba trăm bốn mươi đồng).

Tổng giá trị tài sản cây muông đã bị ông Trần N tự ý cắt hạ là: 72.903.600 đồng (bảy mươi hai triệu, chín trăm lẻ ba nghìn, sáu trăm đồng).

Tổng giá trị tài sản cây cà phê đã bị ông Trần N tự ý cắt hạ là: 121.922.350 đồng (một trăm hai mươi một triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn ba trăm năm mươi đồng).

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án cho các đương sự và tiến hành hòa giải giữa các đương sự theo quy định. Tuy nhiên, các đương sự không thỏa thuận được với nhau. Vì vậy, căn cứ vào Điều 203 và Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

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 227 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; các Điều 385, 386, 389, 401, 410, 483, 484, 485, 488, 492, 493 và 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T:

1.1 Buộc ông Trần N phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 13.914kg cà phê quả tươi còn nợ của cả hai hợp đồng của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022). Giá cà phê tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2022) là 48.400đồng/kg (1 kilôgam cà phê nhân = 4,55 kilôgam cà phê tươi). Thành tiền là: 48.400đồng/kg : 4,55kg x 13.914kg = 148.008.000 đồng (*một trăm bốn mươi tám triệu, không trăm lẻ tám nghìn đồng*).

1.2 Buộc ông Trần N 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 và năm 2015-2017; tiền thuê đất từ năm 2018-2021) với tổng số tiền là: 11.987.127 đồng (*mười một triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm hai mươi bảy đồng*).

1.3 Buộc ông Trần N phải trả tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho Công ty Cổ phần cà phê T từ năm 2018-2021 với số tiền là 1.402.500 đồng (*một triệu, bốn trăm lẻ hai nghìn, năm trăm đồng*).

1.4 Buộc ông Trần N phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê T thiệt hại do hành vi tự ý chặt phá cây muồng (phần 70% của Công ty) với số tiền là 51.032.520 đồng (*Năm mươi một triệu, không trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm hai mươi đồng*).

1.5 Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 738/2011/HĐ-KG ngày 27/8/2011 và Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) với ông Trần N. Ông Trần N có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận khoán, diện tích đất bờ lô và tài sản trên đất đã nhận khoán theo các hợp đồng đã ký kết.

Buộc ông Trần N phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T toàn bộ tài sản là cây trồng, vật, kiến trúc tạo dựng trên các diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 458 cây cà phê với trồng năm 2020; 611 cây cà phê Vối trồng năm 2014; 13 cây muồng trồng năm 1989; 40 cây muồng trồng năm 2014; 12 cây tiêu trồng năm 2012; 40 cây tiêu trồng năm 2016; 50 cây sầu riêng DoNa ghép trồng năm 2020; 01 giếng đào có đường kính 01m, sâu 20 mét;

Ông Trần N phải có trách nhiệm tự di dời tháo dỡ 01 lán trại (nhà ở tạm), móng bằng đá hộc, tường xây gạch và gỗ kết hợp, nền lán xi măng, cửa đi panô sắt, trần lợp tôn thiết, có diện tích 12m².

Buộc ông Trần N có trách nhiệm trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T phần 51% trị giá của cây cà phê do ông tự ý chặt vào năm 2020 với số tiền là 62.180.399 đồng (*sáu mươi hai triệu, một trăm tám mươi nghìn, ba trăm chín mươi chín đồng*).

Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây nhận khoán của cả hai diện tích nhận khoán cho ông Trần N với tổng số tiền là: 234.334.817đồng (*hai trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm ba mươi bốn nghìn, tám trăm mười bảy đồng*). Bao gồm: 100% trị giá của cây cà phê trồng mới năm 2020 là 66.779.200 đồng; 49% trị giá của cây cà phê trồng năm 2014 là 94.777.025 đồng; 30% trị giá của cây muồng đen trồng năm 1989 (hiện còn) là 3.814.272 đồng; 49% trị giá của cây muồng đen trồng năm 2014 là 1.532.720 đồng; 100% trị giá của cây tiêu, cây sầu riêng và giếng đào là 67.431.600đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê T về việc Buộc ông Trần N phải đền bù thiệt hại (30% còn lại) do hành vi tự ý khai thác, chiếm đoạt 13 cây muồng với số tiền 21.871.080 đồng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê T về việc buộc ông Trần N trả tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty với số tiền là 504.506 đồng (do sơ suất trong việc tính toán số liệu).

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 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 Trần N 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.

- Tại phiên tòa, bị đơn ông Trần N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần cà phê T Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua xem xét Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên giữa Công ty TNHH MTV cà phê T với người nhận khoán ông Trần N theo Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27 tháng 8 năm 2011 và Hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 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 Trần N 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 và ông N thừa nhận việc ký kết các hợp đồng và không có tranh chấp nội dung của các Hợp đồng. Do đó, việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn tại các hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27 tháng 8 năm 2011 và Hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 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 Trần N phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 13.914 kg (*mười ba nghìn, chín trăm mười bốn kilogam*) cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) của cả hai hợp đồng, Hội đồng xét xử thấy: Theo điểm c khoản 2 Điều 3 của các Hợp đồng khoán gọn đã ký thì bên B (Ông N) có nghĩa vụ “*Thực hiện nộp sản lượng cho bên A theo quy định*”.

Quá trình làm việc tại Tòa án, ông N khai: Đối với Hợp đồng khoán gọn số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì ông chưa đóng sản lượng cà phê quả tươi cho Công ty của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) tổng cộng 7.814 kg (Trong đó niên vụ 2018-2019 ông còn nợ sản lượng là 1.166 kg, niên vụ 2019-2020 là 2.216 kg, niên vụ 2020-2021 là 2.216kg, niên vụ 2021-2022 là 2.216kg); đối với Hợp đồng khoán gọn số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 thì ông

nợ sản lượng cà phê quả tươi của Công ty với 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) là 5.050 kg (Trong đó niên vụ 2018-2019 là 72 kg, niên vụ 2019-2020 là 1.404 kg, niên vụ 2020-2021 là 1.787 kg, niên vụ 2021-2022 là 1.787 kg). Tổng sản lượng ông còn nợ Công ty là 12.864 kg. Tuy nhiên ông không có chứng cứ chứng minh cho việc ông đã trả một phần sản lượng của niên vụ năm 2018-2019 của Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 cho Công ty. Trong khi đó Công ty cho rằng Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 ông chưa đóng toàn bộ sản lượng của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) là 8.864 kg. Tổng sản lượng của cả hai hợp đồng ông chưa nộp cho Công ty là 13.914 kg cà phê quả tươi. Và ông N cho rằng chưa đóng sản lượng là do vườn cây cà phê đã già cỗi, cây không đạt năng suất nên không có sản lượng thu hoạch do đó không có sản phẩm để đóng cho Công ty từ niên vụ 2018 cho đến nay. Tuy nhiên ông N không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh, do đó lời trình bày của ông N là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Và qua xem xét các hợp đồng khoán gọn mà ông N đã ký với Công ty thì thấy Công ty đã xem xét và quy định mức sản lượng cà phê phải thu hằng năm là theo hướng giảm dần phụ thuộc vào năng suất, chất lượng và độ tuổi của cây cà phê. Như vậy, việc ông N không đóng sản lượng cà phê quả tươi của 04 niên vụ của cả hai hợp đồng là đã vi phạm Điều 3 của các hợp đồng đã ký kết. Công ty đã nhiều lần thông báo yêu cầu ông phải nộp sản lượng cà phê quả tươi của 04 niên vụ của cả hai hợp đồng với tổng sản lượng là 13.914 kg cà phê quả tươi nhưng ông vẫn không nộp. Do đó Công ty khởi kiện yêu cầu ông Trần N phải nộp sản lượng 13.914 kg cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) của cả hai hợp đồng cho Công ty là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, cần buộc ông Trần N phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 13.914kg cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) của cả hai hợp đồng. 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: $\leq 0,5\%$.

Giá cà phê tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2022) là 48.400đồng/kg cà phê nhân (1 kilôgam cà phê nhân = 4,55 kilôgam cà phê tươi). Thành tiền là: $13.914\text{kg} : 4,55\text{kg} \times 48.400\text{đồng/kg} = 148.008.000$ đồng (một trăm bốn mươi tám triệu, không trăm lẻ tám nghìn đồng).

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trần N phải nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty Cổ phần cà phê T với tổng số tiền là: 11.987.127 đồng (mười một triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm hai mươi bảy đồng), Hội đồng xét xử thấy: Tại điểm g khoản 2 Điều 3 của các Hợp đồng khoán gọn đã ký kết giữa Công ty với ông Trần N 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 N 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 ông N trình bày tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai: Đối với các hợp đồng khoán gọn mà ông đã ký kết với Công ty (Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 sau này là hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019) thì tiền thuê đất của Công ty từ năm 2018 đến nay, cho đến nay ông chưa trả tiền thuê đất cho Công ty theo như cam kết tại các hợp đồng. Còn trước năm 2018 đã đã trả tiền thuê đất đầy đủ

cho Công ty. Tiền thuê đất theo hợp đồng hợp tác đầu tư ông cũng đã trả đủ. Việc trả tiền thuê đất cho Công ty được ông đóng trực tiếp cho đội trưởng đội Q. Cụ thể là đóng tiền thuê đất cho ông Nguyễn Văn S từ năm 2011-2014, sau đó đội Q thay đổi đội trưởng nên đã trực tiếp đóng cho ông Bùi Quốc N thời gian từ năm 2015-2017. Việc trả tiền thuê đất cho Công ty thông qua các đội trưởng đội Q thì không có lập phiếu thu nhưng có ký sổ của Công ty do đội trưởng quản lý. Sổ này ông không có lưu giữ, mà Công ty lưu giữ. Trong khi đó ông Bùi Quốc N (ông N nguyên là đội trưởng đội Q) xác nhận: Năm 2015 Cục thuế tỉnh Đắk Lắk có quyết định số 1197/QĐ-CT ngày 25/6/2015 về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty TNHH MTV cà phê T giai đoạn 2015-2020. Do vậy Công ty cũng như bản thân ông N không thu tiền thuê đất phần 49% đối với người nhận khoán nói chung và ông Trần N nói riêng. Như vậy, ông N không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh về việc ông đã nộp tiền thuê đất từ năm 2015-2017, do đó lời trình bày của ông N là không có căn cứ. Và theo tài liệu chứng cứ do Công ty cung cấp thì trước khi ông N ký hợp đồng khoán gọn số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 với Công ty, thì giữa ông và Công ty trước đó thực hiện với nhau theo hợp đồng hợp tác đầu tư. Cụ thể ông Trần N với Công ty thực hiện theo hợp đồng hợp tác đầu tư và phân chia sản phẩm hợp đồng số 507/HĐHTĐT ký năm 1998 thì từ năm 2006-2010 Cơ quan thuế đã miễn sai nên đã có văn bản tiến hành truy thu tiền thuê đất đối với ông và Công ty. Do đó Công ty yêu cầu ông nộp tiền truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 theo Thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk. Định mức thu tiền thuê đất được dựa trên hợp đồng thuê đất giữa Công ty với UBND tỉnh Đắk Lắk và 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 (trong đó phía Công ty phải chịu 51% là 531.434 đồng/ha và người dân phải chịu 49% là 510.612 đồng/ha); 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 (trong đó phía Công ty phải chịu 51% là 356.922 đồng/ha và người nhận khoán phải chịu 49% là 342.926 đồng/ha; từ năm 2016 đến 2017 tiền thuê đất được tính 1.786.739 đồng/1ha/năm (trong đó phía Công ty phải chịu 51% là 911.237 đồng/ha/năm và người nhận khoán phải chịu 49% là 875.502 đồng/ha/năm); từ năm 2018 đến 2019 tiền thuê đất được tính 1.786.748 đồng/1ha/năm (trong đó phía Công ty phải chịu 51% là 911.242 đồng/ha/năm và người nhận khoán phải chịu 49% là 875.506 đồng/ha/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 (trong đó phía Công ty phải chịu 51% là 910.558 đồng/ha và người nhận khoán phải chịu 49% là 874.850 đồng/ha); 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 (trong đó phía Công ty phải chịu 51% là 910.558 đồng/ha và người nhận khoán phải chịu 49% là 874.850 đồng/ha).

Như vậy, căn cứ theo các thông báo thuế của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk, căn cứ vào diện tích nhận khoán + diện tích bờ lô mà ông đã nhận khoán của Công ty thì ông phải có trách nhiệm nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty tuy nhiên ông

không nộp nên Công ty khởi kiện ông yêu cầu ông phải nộp tiền thuê đất cho Công ty phần 49% của ông cho Công ty là có căn cứ chấp nhận. Cụ thể như sau:

HỢP ĐỒNG HỢP TÁC ĐẦU TƯ VÀ PHẦN CHIA SẢN PHẨM SỐ 507 NGÀY 01-9-1998; HỢP ĐỒNG KHOẢN GỌN SỐ 738/2011/HĐ-GK NGÀY 27-8-2011.					
TRẦN N. ĐƠN VỊ: ĐỘI Q, THỬA SỐ 21, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 02, XÃ H	Thời gian thu	Số tiền thuê đất thu 100%/ha	Diện tích (Đvt: ha)	Phần 49%	Thành tiền (Đvt: Đồng)
	2006-2010	1,042,067	1.0622	49%	542,373
	2015	699,849	1.0622	49%	364,256
	2016	1,786,739	1.0622	49%	929,958
	2017	1,786,739	1.0622	49%	929,958
	2018	1,786,748	1.0622	49%	929,963
	2019	1,786,748	1.0622	49%	929,963
	2020	1,785,408	1.0622	49%	929,266
	2021	1,785,408	1.0622	49%	929,266
	[1]			Tổng cộng:	
HỢP ĐỒNG KHOẢN GỌN SỐ 113/2017/HĐ-GK NGÀY 12-07-2017; HỢP ĐỒNG KHOẢN GỌN SỐ 17/2019/HĐ-GK NGÀY 27-9-2019.					
TRẦN N. ĐƠN VỊ: ĐỘI Q, THỬA SỐ 11a, TỜ BẢN ĐỒ SỐ 04, XÃ H	Thời gian thu	Số tiền thuê đất thu 100%/ha	Diện tích (Đvt: ha)	Phần 49%	Thành tiền (Đvt: Đồng)
	2006-2010	0	0	0	0
	2015	699,849	1.2849	49%	440,626
	2016	1,786,739	1.2849	49%	1,124,933
	2017	1,786,739	1.2849	49%	1,124,933
	2018	1,786,748	1.2849	49%	1,124,938
	2019	1,786,748	0.6425	49%	562,513
	2020	1,785,408	0.6425	49%	562,091
	2021	1,785,408	0.6425	49%	562,091
	[2]			Tổng cộng:	
Tổng cộng:				[1+2]	11,987,127

Như vậy, tổng tiền thuê đất cần buộc ông Trần N phải nộp phần 49% của ông về Công ty của cả hai hợp đồng là 11.987.127 đồng (*mười một triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm hai mươi bảy đồng*).

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trần N phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T tiền khấu hao kênh mương hồ đập tưới cho vườn cà phê từ năm 2018-2021 với tổng số tiền 1.402.500 đồng, Hội đồng xét xử thấy:

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 1.428kg – 713kg (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 Nghĩa 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 Trần N đã nhận khoán của Công ty để tính như sau:

- Năm 2018: tiền khấu hao kênh mương hồ đập được thực hiện theo hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017 có diện tích là 11.220m² tương ứng với 1,122ha nên số tiền ông N phải trả cho Công ty là: 1,122ha x 500.000đồng/ha = 561.000đồng;

- Từ năm 2019-2021 (03 năm): tiền khấu hao kênh mương hồ đập được thực hiện theo hợp đồng số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 với diện tích 0,561ha nên số tiền ông N phải trả cho Công ty là: 500.000đồng/ha x 0,561ha x 03 năm =

841.500đồng (bình quân mỗi năm ông phải trả 280.500 đồng/năm tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho Công ty).

Tổng số tiền khấu hao kênh mương hồ đập từ năm 2018-2021 mà ông Trần N phải trả cho Công ty là 1.402.500 đồng. Do đó, Công ty khởi kiện đối với ông Trần N là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trần N phải đền bù toàn bộ thiệt hại do hành vi tự ý chặt phá chiếm đoạt 13 cây muồng đen trồng năm 1989 (mục đích chắn gió và che bóng cho cây cà phê) với giá 72.903.600 đồng (*bảy mươi hai triệu, chín trăm lẻ ba nghìn, sáu trăm đồng*) (Theo kết quả định giá tài sản), Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6 của các Hợp đồng khoán gọn mà ông N đã ký với Công ty thì tại các hợp đồng có nêu về điều khoản cam kết chung, đó là: “*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...*”. Làm việc tại Tòa án, ông N thừa nhận đối với cây muồng đen khi nhận khoán không đưa vào hợp đồng khoán gọn và nó được trồng quanh bờ lô và trong lô. Lý do ông cắt, hạ số cây muồng đen trên là do cây đã bị già cỗi, bị gió làm gãy dẫn đến chết. Khi cắt, hạ cây muồng thì do cây muồng đen không có trong hợp đồng giao khoán và chủ lô là ông tự trồng nên ông không có thông báo cho Công ty biết. Như vậy, việc ông N tự ý cắt hạ đối với cây muồng đen trên diện tích đất nhận khoán là vi phạm hợp đồng đã ký kết. 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 chặt phá 13 cây muồng trồng năm 1989 của ông N theo kết quả định giá ngày 10/6/2022 có giá 72.903.600 đồng (*bảy mươi hai triệu, chín trăm lẻ ba nghìn, sáu trăm đồng*).

Tại khoản 1 Điều 6 của hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê và tại mục 7.2.1.2 của Phương án khoán gọn vườn cây cà phê quy định:

- Đối với cây muồng đen trồng trên lô cà phê từ năm 1993 trở về sau này khi cắt tỉa hoặc thanh lý thì phân chia theo tỷ lệ 51%-49%;

- Đối với cây muồng đen trồng trên lô cà phê từ năm 1992 trở về trước thì 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 1989 nhằm mục đích: làm cây chắn gió và che bóng cho cây cà phê theo quy trình kỹ thuật. Hiện đã bị ông N tự ý cắt hạ 13 cây (Công ty có lập biên bản) với tổng khối lượng gỗ là 15,78m³, có tổng trị giá là 72.903.600 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 51.032.520 đồng và phần 30% của ông N là 21.871.080 đồng.

Việc Công ty dựa vào Nội quy quy chế của Công ty để yêu cầu ông N phải bồi thường toàn bộ 100% thiệt hại trị giá của 13 cây muồng mà không dựa vào Hợp đồng đã ký kết và Bảng phương án khoán để xem xét là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 6 của hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 738/2011/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 để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc buộc ông Trần N phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê T thiệt hại do hành vi tự ý chặt phá cây muồng

(phần 70% của Công ty) với số tiền là 51.032.520 đồng (*năm mươi mốt triệu, không trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm hai mươi đồng*). Đối với phần 30% còn lại với số tiền 21.871.080 đồng Công ty yêu cầu ông N phải bồi thường Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.5] Xét yêu cầu khởi kiện về việc chấm dứt 02 hợp đồng khoán gọn giữa ông Trần N với Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là cổ phần cà phê T) theo Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 và Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019, Hội đồng xét xử thấy:

Tại điểm f khoản 1 Điều 2 của các 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 các 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 Trần N không đóng sản lượng cho Công ty, không nộp tiền thuê đất phần 49% cho Công ty, không trả tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho Công ty theo thỏa thuận và ông tự ý chặt hạ cây muồng đen của Công ty là vi phạm hợp đồng khoán gọn đã ký kết, đây là lỗi hoàn toàn thuộc về ông N 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, Điều 493 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng, buộc ông N 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:

- Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 738/2011/HĐ-KG ngày 27/8/2011: Diện tích cà phê giao khoán 9.275m², diện tích bờ lô 1.347m². Địa điểm đất giao khoán thuộc đội Q, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 02. Địa chỉ thửa đất: Thuộc 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: Thửa số 107 (người nhận khoán: bà Dương Thị H); Phía Nam giáp: Thửa số 22 (người nhận khoán: ông Phạm Văn H); Phía Đông giáp: Thửa số 23 (người nhận khoán: ông Vũ Văn H1); Phía Tây giáp: Đường nhựa vào hồ E.

- **Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019:** **Diện tích cà phê giao** khoán 5.160m², diện tích bờ lô 815m². Địa điểm đất giao khoán thuộc đội Q, thửa số 11a, tờ bản đồ số 04. Địa chỉ thửa đất: Thuộc 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: Thửa số 04 (người nhận khoán: bà Bùi Thị N); Phía Nam giáp: Thửa số 18 (người nhận khoán: ông Lê Tiến H2); Phía Đông giáp: Thửa số 10 (người nhận khoán: bà Lê Thị H3); Phía Tây giáp: Thửa số 12 (người nhận khoán: ông Phạm Văn H).

- Về giải quyết hậu quả của các hợp đồng giao khoán vườn cây khi chấm dứt hợp đồng giao khoán: Tại biên bản định giá tài sản ngày 10/6/2022 thì đối với hợp đồng khoán gọn số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011, tổng giá trị cây cà phê (hiện có), các cây trồng khác (cây tiêu, cây sầu riêng) và vật, kiến trúc trên đất là 145.377.840 đồng; đối với hợp đồng khoán gọn số 17/2019/HĐ-GK ngày 29/7/2019

thì tổng giá trị cây cà phê và các cây trồng khác (cây tiêu, cây muồng đen) trên đất là 216.342.500 đồng. Như vậy, tổng giá trị tài sản của hai diện tích nhận khoán là: 145.377.840 đồng + 216.342.500 đồng = 361.720.340 đồng (ba trăm sáu mươi mốt triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, ba trăm bốn mươi đồng).

Tổng giá trị tài sản cây muồng đã bị ông Trần N tự ý cắt hạ là: 72.903.600 đồng (bảy mươi hai triệu, chín trăm lẻ ba nghìn, sáu trăm đồng).

Tổng giá trị tài sản cây cà phê đã bị ông Trần N tự ý cắt hạ là: 121.922.350 đồng (một trăm hai mươi mốt triệu, chín trăm hai mươi hai nghìn ba trăm năm mươi đồng).

Theo quy định tại Điều 1 của các Hợp đồng có nêu “Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, chủ hộ góp 49%”. Mặt khác, các hợp đồng giao khoán giữa ông N với Công ty hai bên không thỏa thuận về mức độ khấu hao của tài sản. Và tại khoản 1 Điều 6 của các 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 N phần 30% trị giá cây muồng đen (đối với cây muồng đen trồng từ năm 1992 trở về trước) và 49% đối với cây muồng đen trồng từ năm 1993 trở về sau này). Vì vậy, khi buộc ông N trả lại vườn cây trên diện tích đất nhận khoán theo các hợp đồng đã ký kết 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 N, đối với cây cà phê mà ông N đã tự ý chặt phá thì buộc ông phải hoàn trả lại trị giá phần 51% cho Công ty, đối với cây muồng được trồng năm 1989 hiện còn thì chia theo tỷ lệ 30%-70%, đối với cây muồng đen trồng năm 2014 chia theo tỷ lệ 49%-51%. Riêng đối với cây muồng đen trồng năm 1989 mà ông N đã tự ý chặt đã được nêu tại mục [2.4] nên không đề cập.

Đối với các cây trồng khác (gồm cây tiêu, cây sầu riêng) và vật, kiến trúc trên đất gồm 01 giếng đào, 01 lán trại tạm: Các tài sản này do ông N tự trồng, tự tạo dựng 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 10/6/2022 của Hội đồng định giá tài sản, thì thấy: 52 cây tiêu (gồm 12 cây trồng năm 2012, 40 cây trồng năm 2016), 50 cây sầu riêng DoNa ghép trồng năm 2020, 01 giếng đào, 01 lán trại có tổng diện tích 12m² có tổng trị giá là 85.676.400 đồng. Đối với các cây trồng và vật kiến trúc tự tạo dựng này mặc dù ông N tự trồng, tự tạo dựng 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, tự tạo dựng vật kiến trúc trên đất. Đến ngày 10 tháng 6 năm 2021 Công ty mới lập biên bản về việc người nhận khoán đã trồng xen các loại cây trồng khác không đúng quy trình của Công ty thì chỉ có đại diện Công ty và đại diện đơn vị mà không có ông N tham gia. Sau khi lập biên bản xong, Công ty cũng không mời ông N đến trụ sở Công ty để làm việc liên quan đến việc ông tự ý trồng các cây trồng khác và tự ý tạo dựng vật kiến trúc trên đất khi chưa được sự cho phép của Công ty trong khi ông N là người trực tiếp đầu tư giống, trực tiếp chăm sóc, trực tiếp tôn tạo. Vì vậy khi chấm dứt hợp đồng ông N trả lại vườn cây nhận khoán cho Công ty thì Công ty phải trả lại toàn bộ phần giá trị các tài sản cây trồng và vật kiến trúc trên đất do ông N đã tự đầu tư và tôn tạo, gồm: 100% trị giá của cây tiêu, cây sầu riêng và giếng đào là 67.431,600 đồng. Đối với 01 lán trại tạm có trị giá 18.244.800 đồng thì buộc ông N phải tự tháo dỡ và di dời, Công ty không phải hoàn trả giá trị lán trại cho ông N. Cụ thể:

Ông Trần N phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T toàn bộ tài sản là cây trồng, vật, kiến trúc tạo dựng trên các diện tích đất mà ông đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 458 cây cà phê vối trồng năm 2020; 611 cây cà phê Vối trồng năm 2014; 13 cây muồng trồng năm 1989; 40 cây muồng trồng năm 2014; 12 cây tiêu trồng năm 2012; 40 cây tiêu trồng năm 2016; 50 cây sầu riêng DoNa ghép trồng năm 2020; 01 giếng đào có đường kính 01m, sâu 20 mét; ông Trần N phải có trách nhiệm tự đi dời tháo dỡ 01 lán trại (nhà ở tạm), móng bằng đá học, tường xây gạch và gỗ kết hợp, nền láng xi măng, cửa đi panô sắt, trần lợp tôn thiết, có diện tích 12m².

Ông Trần N có trách nhiệm trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T phần 51% trị giá của cây cà phê do ông tự ý chặt với số tiền là 62.180.399 đồng (*sáu mươi hai triệu, một trăm tám mươi nghìn, ba trăm chín mươi chín đồng*) (theo giá đã được Hội đồng định giá xác định giá vào ngày 10/6/2020: 121.922.350 đồng x 51%).

Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây của cả hai diện tích nhận khoán cho ông Trần N với tổng số tiền là: 234.334.817 đồng (*hai trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm ba mươi bốn nghìn, tám trăm mười bảy đồng*). (bao gồm: 100% trị giá của cây cà phê trồng mới năm 2020 là 66.779.200 đồng; 49% trị giá của cây cà phê trồng năm 2014 là 94.777.025 đồng; 30% trị giá của cây muồng đen trồng năm 1989 (hiện còn) là 3.814.272 đồng (12.714.240 đồng x 30%); 49% trị giá của cây muồng đen trồng năm 2014 là 1.532.720 đồng (3.128.000 đồng x 49%); 100% trị giá của cây tiêu, cây sầu riêng và giếng đào là 67.431.600 đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Trần N trả tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty với số tiền là 504.506 đồng (do sơ suất trong việc tính toán số liệu). Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, 218, 219, 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 là 504.506 đồng.

[3] Về các chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 5.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp. Do một phần 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 Trần N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Vì vậy, cần buộc ông Trần N phải thanh toán lại cho nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T số tiền 5.000.000 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 một phần nên bị đơn ông Trần N phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch và 13.730.000 đồng án phí có giá ngạch, theo mức: (148.008.000 đồng + 11.987.127 đồng + 1.402.500 đồng + 51.032.520 đồng + 62.180.399 đồng) x 5% = 13.730.000 đồng. Tổng cộng ông Trần N phải chịu 14.330.000 đồng (*mười bốn triệu, ba trăm ba mươi nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên Công ty Cổ phần cà phê T phải chịu: 1.093.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, theo mức: 21.871.080 đồng x 5% = 1.093.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 4.764.000

đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0009860 ngày 22/12/2021 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

Công ty Cổ phần cà phê T được nhận lại số tiền 3.671.000 đồng (*ba triệu, sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp 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, Điều 227, Điều 228, 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; các Điều 385, 386, 389, 401, 410, 483, 484, 485, 488, 492, 493 và 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần cà phê T:

1.1 Buộc ông Trần N phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 13.914kg cà phê quả tươi còn nợ của các hợp đồng (Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011, Hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017 sau chuyển thành Hợp đồng số 17/2017/HĐ-GK ngày 27/9/2019) của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022). 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: $\leq 0,5\%$.

Giá cà phê tại thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày 12/9/2022) là 48.400đồng/kg cà phê nhân (1 kilôgam cà phê nhân = 4,55 kilôgam cà phê tươi). Thành tiền là: 13.914kg : 4,55 kg x 48.400đồng/kg = 148.008.000 đồng (*một trăm bốn mươi tám triệu, không trăm lẻ tám nghìn đồng*).

1.2 Buộc ông Trần N phải nộp tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty Cổ phần cà phê T với số tiền là: 11.987.127 đồng (*mười một triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, một trăm hai mươi bảy đồng*). Cụ thể:

+ Truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 là: 542.373 đồng (theo Hợp đồng hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm số 507/HĐHT-ĐT năm 1998-2010)

+ Truy thu tiền thuê đất năm 2015 là: 804.882 đồng (Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 364.256 đồng + Hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017: 440.626 đồng).

+ Truy thu tiền thuê đất năm 2016 là: 2.054.891 đồng (Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 929.958 đồng + Hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017: 1.124.933 đồng).

+ Truy thu tiền thuê đất năm 2017 là: 2.054.891 đồng (Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 929.958 đồng + Hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017: 1.124.933 đồng).

+ Tiền thuê đất năm 2018 là: 2.054.901 đồng (Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 929.963 đồng + Hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017: 1.124.938 đồng).

+ Tiền thuê đất năm 2019 là: 1.492.476 đồng (Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 929.963 đồng + Hợp đồng số 113/2017/HĐ-GK ngày 12/7/2017: 562.513 đồng).

+ Tiền thuê đất năm 2020 là: 1.491.357 đồng (Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 929.266 đồng + Hợp đồng số 17/2017/HĐ-GK ngày 27/9/2019: 562.091 đồng).

+ Tiền thuê đất năm 2021 là: 1.491.357 đồng (Hợp đồng số 738/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011: 929.266 đồng + Hợp đồng số 17/2017/HĐ-GK ngày 27/9/2019: 562.091 đồng).

1.3 Buộc ông Trần N phải trả tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho Công ty Cổ phần cà phê T từ năm 2018-2021 với số tiền là 1.402.500 đồng (*một triệu, bốn trăm lẻ hai nghìn, năm trăm đồng*). Cụ thể: tiền khấu hao kênh mương hồ đập năm 2018 là 561.000 đồng; tiền khấu hao kênh mương hồ đập năm 2019 là 280.500 đồng; tiền khấu hao kênh mương hồ đập năm 2020 là 280.500 đồng; tiền khấu hao kênh mương hồ đập năm 2021 là 280.500 đồng.

1.4 Buộc ông Trần N phải bồi thường cho Công ty Cổ phần cà phê T thiệt hại do hành vi tự ý chặt phá cây muồng (phần 70% của Công ty) với số tiền là 51.032.520 đồng (*năm mươi một triệu, không trăm ba mươi hai nghìn, năm trăm hai mươi đồng*).

1.5 Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 738/2011/HĐ-KG ngày 27/8/2011 và Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) với ông Trần N. Ông Trần N có nghĩa vụ phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận khoán, diện tích đất bờ lô và tài sản trên đất đã nhận khoán theo các hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên đã ký kết. Cụ thể:

- Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 738/2011/HĐ-KG ngày 27/8/2011: Diện tích cà phê giao khoán 9.275m², diện tích bờ lô 1.347m². Địa điểm đất giao khoán thuộc đội Q, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 02. 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: Thửa số 107 (người nhận khoán: bà Dương Thị H); Phía Nam giáp: Thửa số 22 (người nhận khoán: ông Phạm Văn H); Phía Đông giáp: Thửa số 23 (người nhận khoán: ông Vũ Văn H1); Phía Tây giáp: Đường nhựa vào hồ E.

- Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 17/2019/HĐ-GK ngày 27/9/2019: Diện tích cà phê giao khoán 5.160m², diện tích bờ lô 815m². Địa điểm đất giao khoán thuộc đội Q, thửa số 11a, tờ bản đồ số 04. 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: Thửa số 04

(người nhận khoán: bà Bùi Thị N); Phía Nam giáp: Thửa số 18 (người nhận khoán: ông Lê Tiến H2); Phía Đông giáp: Thửa số 10 (người nhận khoán: bà Lê Thị H3); Phía Tây giáp: Thửa số 12 (người nhận khoán: ông Phạm Văn H).

Buộc ông Trần N phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T toàn bộ tài sản là cây trồng, vật, kiến trúc tạo dựng trên các diện tích đất mà ông N đã nhận khoán của Công ty, bao gồm: 458 cây cà phê vối trồng năm 2020; 611 cây cà phê Vối trồng năm 2014; 13 cây muồng trồng năm 1989; 40 cây muồng trồng năm 2014; 12 cây tiêu trồng năm 2012; 40 cây tiêu trồng năm 2016; 50 cây sầu riêng DoNa ghép trồng năm 2020; 01 giếng đào có đường kính 01m, sâu 20 mét;

Ông Trần N phải có trách nhiệm tự di dời tháo dỡ 01 lán trại (nhà ở tạm), móng bằng đá học, tường xây gạch và gỗ kết hợp, nền lán xi măng, cửa đi panô sắt, trần lợp tôn thiết, có diện tích 12m².

Buộc ông Trần N có trách nhiệm trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê T phần 51% trị giá của cây cà phê do ông tự ý chặt với số tiền là 62.180.399 đồng (*sáu mươi hai triệu, một trăm tám mươi nghìn, ba trăm chín mươi chín đồng*).

Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây của cả hai diện tích nhận khoán cho ông Trần N với tổng số tiền là: 234.334.817 đồng (*hai trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm ba mươi bốn nghìn, tám trăm mười bảy đồng*). [Bao gồm: 100% trị giá của cây cà phê trồng mới năm 2020 là 66.779.200 đồng; 49% trị giá của cây cà phê trồng năm 2014 là 94.777.025 đồng; 30% trị giá của cây muồng đen trồng năm 1989 (hiện còn) là 3.814.272 đồng; 49% trị giá của cây muồng đen trồng năm 2014 là 1.532.720 đồng; 100% trị giá của cây tiêu, cây sầu riêng và giếng đào là 67.431.600 đồng].

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê T về việc buộc ông Trần N phải đền bù thiệt hại (phần 30% còn lại) do hành vi tự ý khai thác, chiếm đoạt 13 cây muồng với số tiền 21.871.080 đồng;

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê T về việc buộc ông Trần N trả tiền thuê đất phần 49% của ông cho Công ty với số tiền là 504.506 đồng (do sơ suất trong việc tính toán số liệu).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần N phải trả cho Công ty cổ phần cà phê T 5.000.000 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.

5. Về án phí:

- Ông Trần N phải chịu 600.000 đồng án phí không có giá ngạch và 13.730.000 đồng án phí có giá ngạch, theo mức: (148.008.000 đồng + 11.987.127 đồng + 1.402.500 đồng + 51.032.520 đồng + 62.180.399 đồng) x 5% = 13.730.000 đồng. Tổng cộng ông Trần N phải chịu 14.330.000 đồng (*mười bốn triệu, ba trăm ba mươi nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần cà phê T phải chịu: 1.093.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, theo mức: 21.871.080 đồng x 5% = 1.093.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền 4.764.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0009860 ngày 22/12/2021 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

Công ty Cổ phần cà phê T được nhận lại số tiền 3.671.000 đồng (*ba triệu, sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc.

6. 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)

Phan Thị Dương Thanh