

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 163/2022/DS-PT

Ngày 07/9/2022

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

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Duy Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Huân; ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2022, về việc *"Tranh chấp hợp đồng giao khoán và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171A/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 164/2022/QĐ-PT ngày 24/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần cà phê P (Trước đây là Công ty cà phê P, Công ty TNHH MTV cà phê P).

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

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

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Hắc Văn T1, sinh năm 1978. Địa chỉ: 281-283 H, phường 6, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền số 05/GUQTA2021 ngày 12 tháng 01 năm 2021); Vắng mặt.

- Ông Dương Kim N, sinh năm 1967. Địa chỉ: Thôn 19/5, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 12 năm 2020, ngày 13 tháng 7 năm 2020); Vắng mặt.

- Bà Lê Thị Thu T2, sinh năm 1992. Địa chỉ: 281-283 H, phường 6, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 9 năm 2021); Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Thu T3 (Lê Thị T3) sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn Tân Lập, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Huy H; Địa chỉ: 85 Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 12 năm 2021); Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Luật sư Lê Thanh K - thuộc Chi nhánh Công ty luật TNHH HK & Gia luật; Vắng mặt.

- Luật sư Lê Xuân Anh P - thuộc Chi nhánh Công ty luật TNHH HK & Gia luật; Có mặt.

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

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Quang P1, sinh năm 1977. Địa chỉ: Thôn Tân Lập, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Thu T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê P, quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Thu T2 là Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Năm 2006, bà Lê Thị Thu T3 (Tên gọi khác: Lê Thị T3) đã ký hợp đồng giao khoán số 02/HĐCF với Công ty cà phê P (nay là công ty cổ phần cà phê P) để nhận chăm sóc 0,57 ha cà phê, thửa đất số 101, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận QSDĐ số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018. Khi bàn giao đất thì lô đất có 555 cây cà phê với trồng năm 1978, 66 cây sầu riêng dona. Sản lượng khoán là 1.425kg cà phê tươi/năm. Thời hạn hợp đồng là 10 năm, tính từ ngày 20/10/2006 đến ngày 31/01/2017 hợp đồng giao khoán hết hiệu lực. Từ năm 2017 đến năm 2019, Công ty P đã nhiều lần yêu cầu bà T3 trong trường hợp không gia hạn hợp đồng thì thực hiện thủ tục thanh lý, trả lại vườn cây cho công ty theo quy định tại hợp đồng giao khoán nhưng bà T3 không thực hiện.

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

Vì những lý do trên, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của mình, Công ty cổ phần cà phê P làm đơn khởi kiện kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk giải quyết cho chúng tôi các yêu cầu dưới đây:

1. Buộc bà Lê Thị Thu T3 phải hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê P đã giao theo Hợp đồng khoán vườn cà phê

số 02/HĐCF ký ngày 20/10/2006 với diện tích là 0,57 ha, thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018.

2. Buộc bà Lê Thị Thu T3 bồi thường cho Công ty P toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty P trong 03 năm 06 tháng (tạm tính từ ngày 01/02/2017 đến 30/7/2020) và tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm. Tổng số tiền là: 34.788.878 đồng. Trong đó: Tiền cà phê 28.215.000 đồng, tiền lãi 3.111.131 đồng, tiền thuê đất công ty đã trả 3 năm là: 3.462.747 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/10/2020 công ty đã tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đối với tiền thuê đất là 3.462.747 đồng. Ngày 10/12/2021, công ty làm đơn khởi kiện bổ sung buộc bà Lê Thị Thu T3 bồi thường cho Công ty P thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty Phước trong niên vụ 2020 và tiền lãi suất của 04 niên vụ (2017-2020) tạm tính đến ngày 10/12/2021, tổng số tiền là 12.201.125 đồng.

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

1. Buộc bà Lê Thị Thu T3 phải hoàn trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê P theo Hợp đồng khoán vườn cà phê số 02/HĐCF ký ngày 20/10/2006 với diện tích theo hợp đồng giao khoán là 0,57 ha, thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018.

2. Buộc bà Lê Thị Thu T3 bồi thường cho Công ty P toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây của Công ty P từ ngày 01/02/2017 đến ngày 21/12/2020 và tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn do Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm đến khi bà T3 thực hiện xong nghĩa vụ, tạm tính đến hôm nay 11/5/2022. Tổng số tiền 44,579,268 đồng. Trong đó: Tiền cà phê: 37,219,561 đồng; Tiền lãi: 7,359,708 đồng. Cụ thể như sau: diện tích 0,57ha, sản lượng 1282,5kg (Theo mức thu sản lượng 2250kg/ha của các hộ ký phụ lục gia hạn hợp đồng năm 2017), tổng sản lượng 04 năm là 5130 kg: Cụ thể:

Năm nộp	Sản lượng	T.Tiền		Tiền lãi	Số ngày			Cộng lãi	Tổng cộng
		Giá	Tiền	Lãi suất	Từ ngày	Đến ngày	Số ngày		
Năm 2017	1,282.5	7,765.9	9,959,767	6.50%	23/12/2017	11/5/2022	1,600	2,877,266	12,837,033
Năm 2018	1,282.5	7,361.7	9,441,380	6.70%	23/12/2018	11/5/2022	1,235	2,170,075	11,611,455
Năm	1,282.5	6,872.3	8,813,725	6.80%	21/12/2019	11/5/2022	872	1,451,718	10,265,443

2019									
Năm 2020	1,282.5	7,021.2	9,004,689	6.80%	21/12/2020	11/5/2022	506	860,648	9,865,337
Tổng cộng			37,219,561					7,359,708	44,579,268

* Đối với tiền thuê đất mà Công ty P đã trả 3 năm là: 3.462.747 đồng, công ty đã làm đơn rút yêu cầu khởi kiện trên nên không yêu cầu Tòa án đề cập giải quyết.

**** Quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị Thu T3 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Vào ngày 20/10/2006 bà Lê Thị Thu T3 (Lê Thị T3) có ký hợp đồng khoán vườn cây cà phê với Công ty TNHH MTV Cà phê P nay là Công ty Cổ phần Cà phê P. Theo hợp đồng đã ký kết thì bên A khoán cho bà T3 (Gọi tắt là bên B) 01 vườn cây cà phê trồng năm 1978 với tổng diện tích là 0,57 ha, số lô 11, vùng cà phê 78, đơn vị 19/8. Thời hạn nhận khoán là 10 năm kể từ ngày 01/01/2007. Khi nhận khoán vườn cà phê có trồng xen canh 66 cây Sầu riêng loại Đô na.

Sản lượng hàng năm nộp sản là 1.425kg cà phê quả tươi.

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

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

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

Mặt khác, công ty cà phê P đang mang giấy chứng nhận QSDĐ (trong đó có lô đất bà T3 đang nhận khoán) để thế chấp vay vốn tại ngân hàng, trên đất hiện nay chỉ còn tài sản của bà T3. Trường hợp công ty không trả được nợ thì sẽ xử lý tài sản thế chấp là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà T3 (cụ thể là cây sầu riêng bà T3 đang chăm sóc và thu hoạch).

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

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

phê cho thấy công ty không coi trọng quyền lợi chính đáng của bà T3.

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

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

Đối với yêu cầu khởi kiện của công ty:

1. Bà T3 không đồng ý trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất đã giao khoán theo hợp đồng số 02/HĐCF ngày 20/10/2006, với diện tích 0,57ha vì công ty cà phê P và bà T3 chưa hoàn thành thủ tục thanh lý hợp đồng cũ và chia tỷ lệ giá trị vườn cây như trong hợp đồng mà đã yêu cầu bà T3 gia hạn hợp đồng. Theo quy định pháp luật thì khi công ty sắp xếp đổi mới thì những diện tích đất nông lâm trường sử dụng không hiệu quả phải giao về cho địa phương để địa phương xem xét giao lại cho người đang quản lý, sử dụng và xem xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho người đang trực tiếp quản lý và sử dụng. Mặt khác hiện nay trên lô đất giao khoán đang có tài sản của bà T3 là cây sầu riêng đang giai đoạn thu hoạch nên bà T3 không đồng ý giao diện tích đất đang quản lý cho công ty cà phê P.

2. Bà T3 không chấp nhận yêu cầu bồi thường về tiền thuê đất, tiền không nộp sản lượng cà phê trong 04 năm, tiền lãi suất trả chậm của công ty với tổng số tiền 44,579,268 đồng. Trong đó: Tiền cà phê: 37,219,561 đồng; Tiền lãi: 7,359,708 đồng, ý kiến bà T3 là: Vì năm 2017, công ty đã ra thông báo số 120 ngày 03/3/2017 không cho bà T3 tưới, chăm sóc cây dẫn đến vườn cà phê bị chết nên không có sản lượng nộp cho công ty. Vào thời điểm năm 2017, khi hết hạn hợp đồng giao khoán, công ty không thanh lý và trả cho hộ bà T3 70% giá trị vườn cây mà ra thông báo đình chỉ việc chăm sóc vườn cây do đó cây cối không còn, thì lấy cơ sở nào để thu sản lượng của 04 năm (năm 2017 đến năm 2020). Mặt khác năm 2009, giá trị vườn cây cà phê được xác định là già cỗi, xác định giá trị bằng 0 và phải thực hiện thanh lý vườn cây. Theo hợp đồng, khi có chủ trương, chính sách, pháp luật thay đổi thì các bên phải thực hiện ký kết lại hợp đồng cho phù hợp. Tuy nhiên công ty không thực hiện theo chủ trương của UBND tỉnh mà vẫn tiếp tục thu sản lượng đến năm 2017. Đồng thời tại thời điểm công ty thực hiện cổ phần hóa không đưa giá trị vườn cây cà phê vào để cổ phần hóa. Do đó không có căn cứ để buộc bà T3 bồi thường sản lượng chiếm giữ vườn cây 04 năm như trên.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Hồ Quang P1:**

Ông P1 nhất trí với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và không bổ sung gì thêm.

Tại bản án số 24/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

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

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

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê P về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán số 02/HĐCF ngày 20/10/2006 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê P (Nay là Công ty Cổ phần cà phê P) với bà Lê Thị Thu T3 (tên gọi khác: Lê Thị T3).

- Buộc bà Lê Thị Thu T3 phải trả lại toàn bộ diện tích đất (Theo hợp đồng giao khoán) đã nhận khoán 0,57 ha thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần cà phê P. Lô đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường giao thông nội đồng; Phía Tây giáp đường giao thông nội đồng; Phía Nam giáp lô bà Đoàn Thị T4; Phía Bắc giáp lô ông Hồ Quang P1 và toàn bộ tài sản, các loại cây trồng trên diện tích đất nhận khoán có diện tích 0,57ha, bao gồm: 552 cây cà phê vối trồng năm 1978; 62 cây sầu riêng Dona (Trong đó: 57 cây trồng năm 2004; 05 cây trồng năm 2011).

- Công ty Cổ phần cà phê P có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Lê Thị Thu T3 giá trị các tài sản có trên đất nêu trên là: 461.900.040 đồng (*Bốn trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm ngàn, không trăm bốn mươi đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần cà phê P về việc buộc bà Lê Thị Thu T3 bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê P từ niên vụ 2017 đến niên vụ 2020 và tiền lãi suất với mức lãi suất tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm với tổng số tiền bồi thường là 44,579,268 đồng (*Bốn mươi bốn triệu, năm trăm bảy mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi tám đồng*).

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.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê P đối với số tiền thuê đất 3.462.747 đồng (*Ba triệu, sáu trăm bốn mươi hai ngàn, bảy trăm bốn mươi bảy đồng*). Công ty Cổ phần cà phê P được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 24/5/2022, bà Lê Thị Thu T3 kháng cáo toàn bộ bản án số 24/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử vụ án trên theo hướng hủy bản án sơ thẩm để tiến hành giải quyết lại theo thủ tục Sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Căn cứ văn bản số 2589/UBND- NLN ngày 11/6/2009 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt thanh lý vườn cây cà phê năm 1978 và kết quả xác định tài sản của doanh nghiệp trước khi cổ phần hóa thì Công ty không còn tài sản nào trên diện tích bà T3 canh tác. Tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 của Chính phủ, khoản 2 Điều 2 Nghị quyết số 112/2015/NQ-QH13 ngày 27/11/2015 của Quốc hội về tăng cường quản lý đất đai có nguồn gốc từ nông, lâm trường Quốc doanh do các công ty nông nghiệp, công ty lâm nghiệp, ban quản lý rừng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng. Đối chiếu các quy định trong việc thực hiện chủ trương, đường lối của Đảng và chính sách pháp luật về đất đai nêu trên đối với diện tích đất mà Công ty P sử dụng là không hiệu quả nên cần phải chuyển về cho địa phương quản lý và bố trí cho bà T3 được quản lý, sử dụng. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng dân sự và phần án phí dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T3 trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần cà phê P là không đúng với quy định của pháp luật, chính sách pháp luật về đất đai. Về bồi thường thiệt hại thì đây là vườn cây của bà T3, do đó nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ. Nếu có, thì chỉ là tiền thuê đất.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh Đắk Lắk và Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng là bỏ lọt đương sự. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được cấp cho Công ty là không đúng vì vườn cây là của bà T3; UBND tỉnh Đắk

Lắc đã công nhận tài sản trên đất là của công ty mà Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh Đắk Lắk, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng là thiếu sót, dẫn đến việc giải quyết vụ án không khách quan.

Tại phiên tòa sơ thẩm phía bị đơn đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại giá trị tài sản nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Việc định giá vườn cây là không thỏa đáng so với giá trị thực tế. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ý kiến tranh luận đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Thống nhất với ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

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

Ý kiến tranh luận của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Nếu Công ty thu lại vườn cây thì Công ty phải hoàn trả lại giá trị vườn cây cho bà T3 và Công ty muốn thu lại vườn sầu riêng thì phải bồi thường thỏa đáng.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hắc Văn T1, ông Dương Kim N; bị đơn bà Lê Thị Thu T3, người bảo vệ quyền và

lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Lê Thanh K vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê P và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về quan hệ tranh chấp: Xét Hợp đồng giao khoán số 02/HĐCF ngày 20/10/2006 giữa Công ty TNHH MTV cà phê P (Nay là Công ty Cổ phần cà phê P) với bà Lê Thị Thu T3 là hợp đồng song vụ có thời hạn, khi thực hiện việc giao kết hợp đồng các bên đều hoàn toàn tự nguyện và có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật, về nội dung cũng như hình thức của hợp đồng hai bên đã ký kết không vi phạm pháp luật nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Do đó, việc Công ty khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao khoán nói trên là có căn cứ.

[2.2] Về nội dung tranh chấp hợp đồng giao khoán vườn cây cà phê: Tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng số 02/HĐCF ngày 20/10/2006 có nêu “..*thời hạn hợp đồng là 10 (mười năm) kể từ ngày 01/01/2007 đến ngày 31/01/2017..*”. Sau khi kết thúc thời hạn tại hợp đồng, Công ty đã có Thông báo số 120-2017/TB-CTPA ngày 03/3/2017 gửi người nhận khoán. Sau khi nhận thông báo của Công ty thì vào ngày 16/3/2017 ông Hồ Quang P1 (chồng bà T3) và một số người nhận khoán cùng với Công ty đã có buổi làm việc, tuy nhiên hai bên không thống nhất về việc thanh lý hợp đồng và cũng không đồng ý ký gia hạn hợp đồng. Do không thống nhất được việc thanh lý hợp đồng, Công ty đã có các thông báo số 221-2017/TB-CTPA ngày 03/10/2017 gửi bà T3 nhưng bà T3 không gia hạn và cũng không hợp tác với Công ty Cổ phần cà phê P để thanh lý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung, quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã ký kết và Điều 511 của Bộ luật dân sự 2005 quy định về việc trả lại tài sản thuê khoán để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố chấm dứt hợp đồng, buộc bà T3 phải trả lại vườn cà phê đã nhận khoán cho Công ty là có căn cứ.

[2.3] Về tài sản trên đất là vườn cây cà phê: Tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thể hiện “Sau khi hết thời gian giao khoán, hai bên thanh lý hợp đồng, đánh giá lại giá trị vườn cây hiện tại và thống nhất chia cho bên B: 70%, bên A: 30%”. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty cà phê P chấp nhận trả 70% trị giá đối với cây cà phê trong hợp đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của Công ty đối với bà T3 là phù hợp, việc bà T3 kháng cáo cho rằng toàn bộ vườn cây cà phê thuộc quyền sở hữu của mình là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Về phần yêu cầu bồi thường thiệt hại: Khi hết thời hạn hợp đồng, bà T3 không đồng ý thanh lý hợp đồng, cũng không đồng ý gia hạn hợp đồng mà tiếp tục quản lý, sử dụng chiếm giữ diện tích vườn cà phê nhận khoán, trong khi Công ty

vẫn phải nộp thuế sử dụng đất hàng năm cho Nhà nước. Bị đơn cho rằng theo Thông báo số 120-2017/TB-CTPA ngày 03/3/2017 của Công ty, nếu người dân không chăm sóc và tưới thì cà phê đã chết hết không còn sản lượng để thu là không có căn cứ, vì theo Công văn số 2589/UBND-NLN ngày 11/6/2009 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thanh lý vườn cây cà phê của Công ty cà phê P thì đây mới là chủ trương của UBND tỉnh dựa trên Tờ trình số 110/TTr-SNNPTNT ngày 02/6/2009 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn chứ chưa có Quyết định thanh lý đối với vườn cây của bà T3. Và kể từ ngày 11/6/2009 cho đến ngày 31/01/2017 vườn cây bà T3 nhận khoán vẫn chưa được thanh lý, hàng năm bà vẫn đóng sản lượng đầy đủ cho Công ty theo hợp đồng khoán. Sau khi hết hạn hợp đồng bà T3 không đồng ý gia hạn, không bàn giao vườn cây cho Công ty để Công ty tiến hành thủ tục thanh lý. Tại Tòa án bà cung cấp số lượng cây cà phê nhận khoán của Công ty hiện vẫn còn 522 cây cà phê trồng từ năm 1978. Như vậy, kể từ ngày 01/02/2017 đến nay, bà T3 vẫn chăm sóc và hưởng lợi trên vườn cây nhận khoán nêu trên. Mặt khác, đối với một số hộ liên kề lô của bà T3 đã gia hạn hợp đồng thì họ vẫn đóng sản cho Công ty. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T3 có nghĩa vụ bồi thường sản lượng cà phê cho Công ty theo mức sản lượng mà các hộ gia hạn hợp đồng đóng hàng năm từ niên vụ 2017 đến niên vụ 2019 là có căn cứ chấp nhận.

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

[2.6] Về việc bỏ sót người tham gia tố tụng: Phía bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk tham gia tố tụng để làm rõ nội dung vụ án, nhận thấy: Công ty Cổ phần cà phê P có đầy đủ tư cách pháp nhân và có quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án. Đối với Công ty và người nhận khoán, quyền và lợi ích của các bên được điều chỉnh bởi hợp đồng khoán gọn được giao kết. Vì vậy, việc đưa Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng là không cần thiết. Đối với nội dung kháng cáo rằng Công ty cà phê P trước đó đã lấy tài sản của bà T3 để đảm bảo cho khoản vay riêng của Công ty, việc không đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk vào tham gia tố tụng là bỏ lọt đương sự, thấy rằng: Diện tích vườn cà phê mà bà T3 nhận khoán là 0,57ha, so với tổng diện tích 419,32 ha tại hợp đồng chế chấp tài sản giữa Công ty cà phê P với Ngân hàng Nông nghiệp

và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, đồng thời quyền và lợi ích của Công ty và người nhận khoán được điều chỉnh bởi hợp đồng khoán gọn được giao kết và đã hết hạn hợp đồng; việc Công ty thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T3. Do vậy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[2.7] Đối với số tiền thuê đất: Công ty Cổ phần cà phê P đã tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất trong 03 năm là 3.462.747 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê P đối với số tiền thuê đất 3.462.747 đồng là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích và nhận định tại mục [1], [2] nêu trên: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê P về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán vườn cà phê, buộc bà T3 phải trả lại vườn cây và bồi thường số tiền tương ứng với sản lượng từ niên vụ 2017 – 2020 là có căn cứ. Do đó, xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thu T3 là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị Thu T3 không 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 bà Lê Thị Thu T3.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 388, 390, 392, 412, 414, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510 và 511 của Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 8, 9, 10 của Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn hướng dẫn một số điều của Nghị định số 135/2005 ngày 08 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ; Luật đất đai 2003. Áp dụng khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê P về việc chấm dứt hợp đồng giao khoán số 02/HĐCF ngày 20/10/2006 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cà phê P (Nay là Công ty Cổ phần cà phê P) với bà Lê Thị Thu T3 (tên gọi khác: Lê Thị T3).

- Buộc bà Lê Thị Thu T3 phải trả lại toàn bộ diện tích đất (Theo hợp đồng giao khoán) đã nhận khoán 0,57 ha thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279614 cấp ngày 03/4/2018 cho Công ty Cổ phần cà phê P. Lô đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đường giao thông nội đồng; Phía Tây giáp đường giao thông nội đồng; Phía Nam giáp lô bà Đoàn Thị T4; Phía Bắc giáp lô ông Hồ Quang P1 và toàn bộ tài sản, các loại cây trồng trên diện tích đất nhận khoán có diện tích 0,57ha, bao gồm: 552 cây cà phê vối trồng năm 1978; 62 cây sầu riêng Dona (Trong đó: 57 cây trồng năm 2004; 05 cây trồng năm 2011).

- Công ty Cổ phần cà phê P có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Lê Thị Thu T3 giá trị các tài sản có trên đất nêu trên là: 461.900.040 đồng (*Bốn trăm sáu mươi mốt triệu, chín trăm ngàn, không trăm bốn mươi đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần cà phê P về việc buộc bà Lê Thị Thu T3 bồi thường toàn bộ thiệt hại do hành vi chiếm giữ trái phép đất và vườn cây cho Công ty Cổ phần cà phê P từ niên vụ 2017 đến niên vụ 2020 và tiền lãi suất với mức lãi suất tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm dài hạn gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Đắk Lắk công bố hàng năm với tổng số tiền bồi thường là 44,579,268 đồng (*Bốn mươi bốn triệu, năm trăm bảy mươi chín ngàn, hai trăm sáu mươi tám đồng*).

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.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê P đối với số tiền thuê đất 3.462.747 đồng (*Ba triệu, sáu trăm bốn mươi hai ngàn, bảy trăm bốn mươi bảy đồng*). Công ty Cổ phần cà phê P được quyền khởi kiện lại đối với số tiền trên theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Thu T3 phải trả lại cho Công ty Cổ phần cà phê P số tiền 10.400.000 đồng (*Mười triệu, bốn trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Lê Thị Thu T3 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 2.228.963 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng bà Lê Thị Thu T3 phải chịu 2.528.963 đồng (*Hai triệu, năm trăm hai mươi tám ngàn, chín trăm sáu mươi ba đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần cà phê P tổng số tiền 1.474.028 (*Một triệu, bốn trăm bảy mươi bốn ngàn, không trăm hai mươi tám đồng*) tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai

thu số AA/2019/0015919 ngày 19/8/2020 và biên lai thu số 60AA/2021/0006723 ngày 13/12/2021.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Lê Thị Thu T3 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà T3 đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc theo biên lai thu số AA/2021/0016207 ngày 27/5/2022.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Pắc;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS h. K;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Duy Phương