

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

Bản án số: 61/2022/DS-ST

Ngày 12-9-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng
giao khoán.

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: Bà Trần Thị Mỹ Nhung; ông Phạm Xuân Vinh.

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

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

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: 282/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2022/QĐST-DS ngày 18 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: Bà Hồ Thị L, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số nhà 19, Thôn 1/5 (nay là Thôn 19/5), xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Đình B trình bày:** Vào ngày 01/9/1998 giữa Công ty cà phê T đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư sản xuất cà phê và phân chia sản phẩm theo hợp đồng số 1224/HĐHTĐT. Sau này Công ty có sự thay đổi phương án khoán nên cuối 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, bà Hồ Thị L có đơn xin hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê gửi Công ty TNHH MTV cà phê T (trước là Công ty cà phê T và nay là Công ty

Cổ phần cà phê T) để nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối Trồng năm 1993 của Công ty có diện tích 10.935m².

Trên cơ sở đơn của bà L thì vào ngày 27/8/2011, giữa bà L và Công ty đã ký Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê với nhau theo Hợp đồng số 954/2011/HĐ-GK với nhau.

Theo hợp đồng khoán gọn số 954/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì: bà Hồ Thị L đã nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối của Công ty có diện tích 10.935m² và diện tích bờ lô 1.588m². Địa điểm đất giao khoán thuộc đội 1/5, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17. 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: 67.098.603 đồng; Giá trị vườn cây còn lại: 41.216.982 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, chủ hộ góp 49%. Thời hạn giao khoán là 09 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng cho đến niên vụ 2019-2020. Mức giao khoán hằng năm bà L nộp về Công ty theo thỏa thuận trong Hợp đồng giao khoán. Cụ thể: niên vụ 2011-2012 đến niên vụ 2013-2014 nộp 3.483kg quả tươi, tương ứng với 7,00 tạ nhân/ha/năm; niên vụ 2014-2015 đến niên vụ 2016-2017 nộp 3.110kg quả tươi, tương ứng với 6,25 tạ nhân/ha/năm; niên vụ 2017-2018 đến niên vụ 2019-2020 nộp 2.736kg quả tươi, tương ứng với 5,50 tạ nhân/ha/năm. Hợp đồng giữa bà L với Công ty đã hết hạn từ năm 2020, Công ty đã nhiều lần mời bà đến Công ty để ký lại hợp đồng mới hoặc hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng nhưng bà L không hợp tác, hiện bà vẫn đang quản lý và hưởng lợi từ vườn cây.

Từ khi nhận vườn cây đến niên vụ thu hoạch 2017-2018, bà L đã thực hiện nghĩa vụ chăm sóc vườn cây theo đúng quy định của Công ty và thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm đầy đủ theo Hợp đồng đã ký với Công ty. Tuy nhiên, từ niên vụ 2018-2019 đến niên vụ 2021, bà Hồ Thị L đã không thực hiện nghĩa vụ giao nộp sản phẩm cà phê quả tươi cho Công ty theo như cam kết tại Hợp đồng. Bà còn nợ Công ty sản lượng cà phê quả tươi của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) là 8.968kg (Tám nghìn, chín trăm sáu mươi tám kilogam). Chất lượng cà phê: Tỷ lệ cà phê quả chín: $\geq 85\%$; Tỷ lệ cà phê quả vàng: $\leq 12\%$; Tỷ lệ cà phê quả xanh: $\leq 3\%$; Tỷ lệ tạp chất: $\leq 0,5\%$.

Đối với tiền thuê đất phần 49% của bà nộp cho Công ty theo hợp đồng thì bà vẫn chưa nộp, hiện bà vẫn còn nợ tiền thuê đất phần 49% của bà (thời gian từ năm 2015 cho đến năm 2021) và truy thu tiền thuê đất phần 49% của bà từ năm 2006 đến năm 2010 theo hợp đồng hợp tác đầu tư và phân chia sản phẩm số 1224/HĐHTĐT ngày 01/9/1998 mà hai bên đã thực hiện với nhau vào năm 1998 và chấm dứt vào năm 2010 (sau đó chuyển sang khoán gọn và bà ký hợp đồng khoán gọn với Công ty theo hợp đồng số 954/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011), thời gian truy thu tiền thuê đất của bà L được thực hiện theo Thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk. Tổng tiền theo thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk số tiền thuê đất bà L phải nộp về Công ty phần 49% bà vẫn chưa nộp cho Công ty (truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 và từ năm 2015-2017; trả tiền thuê đất từ năm 2018-2021) là 7.645.357 đồng.

Tại thời điểm bà L nhận khoán vườn cây của Công ty thì trên đất nhận khoán gồm có các cây trồng sau: 1.191 cây cà phê Vối trồng năm 1993 (trong đó: 828 cây loại A, 274 cây loại B, 89 cây loại C); 110 cây muồng đen trồng năm 1993.

Thời điểm hiện nay trên đất mà bà L nhận khoán của Công ty có: 1.191 cây cà phê Vối được trồng năm 1993; 50 cây tiêu trồng năm 2017; 80 cây sầu riêng DoNa ghép (50 cây được trồng năm 2019; 30 cây trồng năm 2020); 106 cây muồng đen được trồng năm 1993.

Năm 2020 hết hạn hợp đồng, Công ty cũng đã nhiều lần thông báo yêu cầu bà L ký kết lại hợp đồng mới hoặc thanh lý hợp đồng nhưng bà không hợp tác và đang chiếm giữ, hưởng lợi vườn cây của Công ty. Việc làm này của bà L là vi phạm hợp đồng đối với Công ty, xâm phạm trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp và tài sản của Công ty. Do đó, Công ty Cổ phần cà phê T đã khởi kiện bà Hồ Thị L 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 cà phê số 954/2011/HĐ-GK giữa bà Hồ Thị L với Công ty TNHH MTV cà phê T (Nay là Cổ phần cà phê T).

Buộc bà Hồ Thị L phải trả lại toàn bộ diện tích đất và vườn cây trên đất cho Công ty Cổ phần cà phê T với diện tích 10.935m² và diện tích bờ lô 1.588m². Thửa số 30, tờ bản đồ số 17, thuộc đội 1/5; Địa chỉ xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty cà phê T (sau chuyển thành Công ty TNHH MTV cà phê T và nay là Công ty Cổ phần cà phê T) vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 10 (người nhận khoán ông Hồ Minh T); Phía Nam giáp thửa số 31 (người nhận khoán bà Nguyễn Thị H); Phía Đông giáp thửa số 29a (người nhận khoán bà Nguyễn Thị T); Phía Tây giáp thửa số 35a (người nhận khoán bà Nguyễn Thị H1);

2. Buộc bà Hồ Thị L phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 8.968kg (*Tám nghìn, chín trăm sáu mươi tám kilogam*) cà phê quả tươi còn nợ 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: $\leq 0,5\%$. Quy đổi thành tiền tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 95.396.000 đồng (*Chín mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi sáu nghìn đồng*).

3. Buộc bà Hồ Thị L phải nộp tiền thuê đất phần 49% của bà cho Công ty với tổng số tiền là 7.645.357 đồng (*Bảy triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn, ba trăm năm mươi bảy đồng*). Cụ thể như sau: truy thu tiền thuê đất 2006-2010 là: 639.185 đồng; truy thu tiền thuê đất 2015-2017 là: 2.622.229 đồng; tiền thuê đất năm 2018 là: 1.096.397 đồng; tiền thuê đất năm 2019 là: 1.096.397 đồng; tiền thuê đất năm 2020 là: 1.095.575 đồng; tiền thuê đất năm 2021 là: 1.095.575 đồng.

Theo đơn khởi kiện Công ty yêu cầu bà L trả tiền thuê đất phần 49% của bà về Công ty với số tiền là: 7.640.314 đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào diện tích nhận khoán và diện tích bờ lô mà Công ty đã giao cho bà nên số liệu mà Công ty đã tính toán khi khởi kiện có sự sai số. Do đó, số tiền thuê đất thực tế mà bà L phải nộp phần 49% của bà cho Công ty theo Thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk là 7.645.357 đồng.

4. Buộc bà Hồ Thị L 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 số tiền 2.187.000 đồng (*Hai triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn đồng chẵn*). Cụ thể: tiền khấu hao kênh mương hồ đập năm 2018 là: 546.750 đồng, năm 2019 là: 546.750 đồng, năm 2020 là: 546.750 đồng, năm 2021 là: 546.750 đồng.

*** Quá trình làm việc tại Tòa án, tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai, bà Hồ Thị L trình bày:**

Giữa bà 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 1224/HĐHTĐT vào ngày 01/9/1998.

Đến năm 2010 hai bên chấm dứt hợp đồng này và chuyển sang hình thức khoán gọn. Và ngày 25 tháng 8 năm 2011, bà 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 1993 của Công ty có diện tích 10.935m². Ngày 27/8/2011, giữa Công ty với bà đã ký Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê với nhau theo Hợp đồng khoán gọn số 954/2011/HĐ-GK.

Theo hợp đồng khoán gọn số 954/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 thì: bà L đã nhận khoán chăm sóc vườn cây cà phê Vối của Công ty có diện tích 10.935m² và diện tích bờ lô 1.588m². Địa điểm đất giao khoán thuộc đội 1/5, thửa đất số 30, tờ bản đồ số 17. 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: 67.098.603 đồng; Giá trị vườn cây còn lại: 41.216.982 đồng. Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, chủ hộ góp 49%. Thời hạn giao khoán là 09 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng đến niên vụ 2019-2020. Mức giao khoán hằng năm nộp về Công ty theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Cụ thể: niên vụ 2011-2012 đến niên vụ 2013-2014 nộp là: 3.483kg quả tươi, tương ứng với 7,00 tạ nhân/ha/năm; niên vụ 2014-2015 đến niên vụ 2016-2017 nộp là: 3.110kg quả tươi, tương ứng với 6,25 tạ nhân/ha/năm; niên vụ 2017-2018 đến niên vụ 2019-2020 nộp là: 2.736kg quả tươi, tương ứng với 5,50 tạ nhân/ha/năm. Năm 2020 hết hạn hợp đồng nhưng cho đến nay hai bên vẫn chưa ký lại hợp đồng mới.

Từ khi nhận khoán vườn cây đến niên vụ thu hoạch 2017-2018, bà 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. Năm 2018 bà chưa nộp hết sản lượng và còn nợ sản lượng của Công ty là 929kg cà phê quả tươi. Còn niên vụ cà phê 2019, 2020 và 2021 thì chưa đóng sản lượng cho Công ty. Nay Công ty Cổ phần cà phê T (trước đây là Công ty TNHH MTV cà phê T) khởi kiện bà thì bà hoàn toàn không đồng ý.

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 diện tích đất mà bà Hồ Thị L đã nhận khoán của Công ty. Tuy nhiên, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì bị đơn bà Hồ Thị L đều vắng mặt. 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 bà Hồ Thị L nhận khoán của Công ty theo Hợp đồng số 954/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011, vườn cây nhận khoán trên diện tích đất 10.935m² và diện tích bờ lô 1.588m². Thửa số 30, tờ bản đồ số 17, thuộc đội 1/5; Địa chỉ xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 19/5/2022, Tòa án đã nhận được Công văn số 113c/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 bà L nhận khoán của Công ty. Dựa trên kết quả kiểm đếm số lượng vườn cây do Công ty Cổ phần cà phê T cung cấp. Ngày 09/6/2022, Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành định giá theo quy định của pháp luật. Kết quả như sau:

1/ Cây cà phê: Cây cà phê Vối, được trồng năm 1993 có 1.191 cây (gồm: 828 cây loại A, 274 cây loại B, 89 cây loại C), là cây trồng chính, kinh doanh năm thứ 26 đến năm thứ 30:

- 828 cây cà phê vối loại A, có đơn giá là 258.400đồng/cây. Thành tiền là: 258.400đồng/cây x 828 cây = 213.955.200 đồng;

- 274 cây cà phê vối loại B, có đơn giá là 206.700đồng/cây. Thành tiền là:

206.700đồng/cây x 274 cây = 56.635.800 đồng;

- 89 cây cà phê vối loại C, có đơn giá là 114.700đồng/cây. Thành tiền là: 114.700đồng/cây x 89 cây = 10.208.300 đồng.

Tổng trị giá cây cà phê là: 280.799.300 đồng

2/ Cây tiêu có 50 cây tiêu loại A, trồng năm 2017, 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 đồng/cây x 50 cây x 80% = 24.740.000 đồng.

Tổng trị giá cây tiêu là: 24.740.000 đồng

3/ Cây sầu riêng Dona ghép có: 80 cây (50 cây được trồng năm 2019, loại A; 30 cây trồng năm 2020 loại A), được tính bằng 80% đơn giá của cây trồng cùng loại:

- 50 cây sầu riêng DoNa ghép trồng năm 2019 (kinh doanh năm thứ 1), có đơn giá là 2.639.000đồng/cây. Thành tiền là: 50 cây x 2.639.000đồng/cây x 80% = 105.560.000 đồng.

- 30 cây sầu riêng DoNa ghép, trồng năm 2020 (giai đoạn cây chăm sóc năm thứ 3), có đơn giá là 765.000đồng/cây. Thành tiền là: 30 cây x 765.000đồng/cây x 80% = 18.360.000 đồng.

Tổng trị giá của cây sầu riêng là: 123.920.000 đồng.

4/ Cây muông đen được trồng năm 1993 có tổng 106 cây, có khối lượng gỗ là 38,39m³ (trong đó 81 cây được trồng năm 1993, có khối lượng gỗ là 35,78m³; 25 cây trồng năm 2007 có khối lượng gỗ là 2,61m³), là trụ sống của cây hồ tiêu, được tính bằng 80% đơn giá của cây trồng cùng loại, là cây trồng phụ. Có đơn giá 4.620.000đồng/m³. Thành tiền là: 38,39m³ x 4.620.000đồng/m³ x 80% (cây trồng phụ) x 80% (là trụ sống của cây hồ tiêu) = 113.511.552 đồng.

Tổng trị giá của cây muông đen là: 113.511.552 đồng.

5/ Vật, kiến trúc trên đất: Không có:

Như vậy, tổng giá trị tài sản trên đất là cây cà phê, cây trồng khác (cây muông đen, cây tiêu, cây sầu riêng Dona) là: 542.970.852 đồng (*Năm trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi nghìn, tám trăm năm mươi hai 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 219, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các Điều 388, 390, 392, 412, 414, 501, 502, 503, 506, 507, 508, 510, 511 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T:

1. Buộc bà Hồ Thị L phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 8.968kg (*Tám nghìn, chín trăm sáu mươi tám kilogam*) cà phê quả tươi còn nợ 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: 48.400đồng/kg : 4,55 kg x 8.968kg = 95.396.000 đồng (*Chín mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi sáu nghìn đồng*).

2. Buộc bà Hồ Thị L nộp tiền thuê đất phần 49% của bà cho Công ty Cổ phần cà phê T (truy thu tiền thuê đất năm 2006-2010 và năm 2015-2017; tiền thuê đất từ năm 2018-2021) với tổng số tiền 7.645.357đồng (*Bảy triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn, ba trăm năm mươi bảy đồng*).

3. Buộc bà Hồ Thị L 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 số tiền 2.187.000 đồng (*Hai triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn đồng*).

4. Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 954/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) và bà Hồ Thị L.

Bà Hồ Thị L có nghĩa vụ trả lại diện tích đất nhận khoán, diện tích đất bờ lô và toàn bộ cây trồng trên đất đã nhận khoán, cụ thể: Diện tích cà phê giao khoán 10.935m² và diện tích bờ lô 1.588m². Thửa số 30, tờ bản đồ số 17, thuộc đội 1/5; Địa chỉ xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty cà phê T (sau chuyển thành Công ty TNHH MTV cà phê T và nay là Công ty Cổ phần cà phê T) vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 10 (người nhận khoán ông Hồ Minh T); Phía Nam giáp thửa số 31 (người nhận khoán bà Nguyễn Thị H); Phía Đông giáp thửa số 29a (người nhận khoán bà Nguyễn Thị T); Phía Tây giáp thửa số 35a (người nhận khoán bà Nguyễn Thị H1).

Buộc bà Hồ Thị L phải trả lại toàn bộ tài sản là các loại cây trồng tạo dựng trên diện tích nhận khoán 10.935m² và diện tích bờ lô 1.588m², bao gồm: 1.191 cây cà phê Vối được trồng năm 1993; 50 cây tiêu trồng năm 2017; 80 cây sầu riêng DoNa ghép (50 cây được trồng năm 2019; 30 cây trồng năm 2020); 106 cây muồng đen được trồng năm 1993.

Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây trên đất cho bà Hồ Thị L với tổng số tiền là: 341.872.317 đồng (bao gồm: 49% trị giá cây cà phê là 137.591.657 đồng; 49% trị giá cây muồng đen là 55.620.660 đồng; 100% trị giá của cây tiêu và cây sầu riêng là 148.660.000 đồng).

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. Bị đơn bà Hồ Thị L 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 bà Hồ Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà vẫn 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 nội dung yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cà phê T đối với bà Hồ Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua xem xét Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 954/2011/HĐ-GK ngày 27 tháng 8 năm 2011 giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) với người nhận khoán bà Hồ Thị L 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, bà L 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 đã ký kết với Công ty kể từ lúc ký kết cho đến hết niên vụ cà phê 2017-2018 và bà thừa nhận việc ký kết hợp đồng hai bên không có tranh chấp về nội dung của Hợp đồng. Do đó, việc thỏa thuận giữa Công ty với bà L tại Hợp đồng số 954/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 là căn cứ để giải quyết vụ án và là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Hồ Thị L phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 8.968kg (*Tám nghìn, chín trăm sáu mươi tám kilogam*) cà phê quả tươi còn nợ của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022), Hội đồng xét xử thấy: theo điểm c khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng khoán gọn đã ký thì bên B (Bà L) có nghĩa vụ “*Thực hiện nộp sản lượng cho bên A theo quy định*”. Tại bản tự khai và tại biên bản lấy lời khai của bà L thì bà L khai “năm 2018 bà chưa nộp hết sản lượng cho Công ty và còn nợ sản lượng của Công ty là 929kg cà phê quả tươi. Còn niên vụ cà phê 2019, 2020 và 2021 thì chưa đóng sản lượng cho Công ty. Tổng sản lượng cà phê quả tươi chưa đóng cho Công ty là 8.968kg của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022). Bà cho rằng: 04 niên vụ trên bà 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. Mặt khác, toàn bộ chi phí đầu tư, nhân công của vườn cây đều do người nhận khoán bỏ ra 100% trong khi đó lợi tức thu về không đủ để bù vào chi phí bỏ ra”. Tuy nhiên bà L không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh, do đó lời trình bày của bà L là không có căn cứ. Và qua xem xét Hợp đồng khoán gọn 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. Theo hợp đồng mà bà đã ký với Công ty thì thời hạn là 09 năm, tính từ ngày ký kết hợp đồng cho đến niên vụ 2019-2020 là hết hạn hợp đồng. Tuy nhiên từ niên vụ 2020-2021, 2021-2022 và đến nay thì hai bên vẫn chưa thanh lý, chấm dứt hợp đồng hoặc gia hạn hợp đồng và bà L vẫn đang trực tiếp quản lý, chăm sóc, hưởng lợi trên vườn cây nhận khoán nêu trên.

Công ty đã thông báo cho bà L về việc yêu cầu bà đóng sản lượng của 04 niên vụ với tổng số cà phê quả tươi là 8.968kg nhưng bà vẫn chưa đóng. Như vậy, việc bà L chưa đóng sản lượng cà phê quả tươi cho Công ty của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) là đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng giao khoán. Do đó, Công ty khởi kiện yêu cầu bà phải nộp sản lượng 8.968kg cà phê quả tươi của 04 niên vụ (2018-2019, 2019-2020, 2020-2021, 2021-2022) là có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần buộc bà Hồ Thị L phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 8.968kg (*Tám nghìn, chín trăm sáu mươi tám kilogam*) cà phê quả tươi còn nợ 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: 48.400đồng/kg : 4,55 kg x 8.968kg = 95.396.000 đồng (*Chín mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi sáu nghìn đồng*).

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Hồ Thị L nộp tiền thuê đất phần 49% của bà cho Công ty Cổ phần cà phê T (truy thu tiền thuê đất năm 2006-2010 và năm 2015-2017; tiền thuê đất từ năm 2018-2021) với tổng số tiền 7.645.357đồng, Hội đồng xét xử thấy: tại điểm g khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê đã ký kết giữa Công ty với bà Hồ Thị L 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 đến năm 2021 bà L 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 bà L trình bày tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai thì: lý do bà chưa đóng tiền thuê đất phần 49% của bà cho Công ty là do hai bên có nhiều vấn đề liên quan đến hợp đồng chưa được rõ ràng. Ngoài ra theo yêu cầu của Công ty và tài liệu chứng cứ do Công ty cung cấp thì: giai đoạn mà bà Hồ Thị L với Công ty thực hiện theo hợp đồng hợp tác đầu tư và phân chia sản phẩm 51%-49% hợp đồng số 1224/HĐHTĐT ngày 01/9/1998, từ năm 2006-2010 Cơ quan thuế đã miễn sai nên đã có văn bản tiến hành truy thu tiền thuê đất đối với bà và Công ty. Do đó Công ty yêu cầu bà nộp tiền truy thu tiền thuê đất từ năm 2006-2010 theo Thông báo của Cục thuế tỉnh Đắk Lắk. Và định mức thu tiền thuê đất 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 bà L đã nhận khoán của Công ty thì bà phải có trách nhiệm nộp tiền thuê đất phần 49% của bà cho Công ty tuy nhiên bà không nộp nên Công ty khởi kiện yêu cầu bà phải nộp tiền thuê đất phần 49% của bà cho Công ty là có căn cứ chấp nhận. Cụ thể tiền thuê đất như sau:

Thời gian thu	Số tiền thuê đất thu 100%/01ha	Diện tích (Đvt: ha)	Phần 49%	Thành tiền (Đvt: Đồng)
2006-2010	1,042,067	1.2518	49%	639,185
2015	699,849	1.2523	49%	429,446
2016	1,786,739	1.2523	49%	1,096,391
2017	1,786,739	1.2523	49%	1,096,391
2018	1,786,748	1.2523	49%	1,096,397
2019	1,786,748	1.2523	49%	1,096,397
2020	1,785,408	1.2523	49%	1,095,575
2021	1,785,408	1.2523	49%	1,095,575
Tổng cộng:				7,645,357

Như vậy, tổng tiền thuê đất cần buộc bà Hồ Thị L phải nộp phần 49% của bà về Công ty là 7.645.357 đồng (*Bảy triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn, ba trăm năm mươi bảy đồng*).

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Hồ Thị L 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: 2.187.000 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 cà 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 bà L 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 bà Hồ Thị L đã nhận khoán của Công ty thì tiền khấu hao kênh mương hồ đập tưới cho vườn cà phê (từ năm 2018-2021) là: 500.000đồng/ha x 1,0935ha x 04 năm = 2.187.000đồng (Bình quân mỗi năm bà L phải trả 546.750 đồng/ha/năm tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho Công ty). Do đó Công ty khởi kiện đối với bà L về tiền khấu hao kênh mương hồ đập tưới cho vườn cà phê là có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê số 954/2011/HĐ-GK giữa bà Hồ Thị L với Công ty TNHH MTV cà phê T (Nay là cổ phần cà phê T), Hội đồng xét xử thấy: tại điểm f khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng quy định về quyền và nghĩa vụ của bên A (Công ty TNHH MTV cà phê T) thì bên A có quyền “Hủy bỏ hợp đồng giao khoán, thu hồi diện tích giao khoán khi bên nhận khoán vi phạm hợp đồng...”. Và tại khoản 5 Điều 6 của Hợp đồng quy định về điều khoản cam kết chung có nêu “Trong quá trình thực hiện hợp đồng bên B không hoàn thành chỉ tiêu giao nộp sản phẩm cà phê theo định mức hàng năm, thì bên A có quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ và đơn phương chấm dứt hợp đồng giao khoán, thu hồi vườn cây cà phê giao khoán, tiến hành giao cho người khác hợp đồng”. Như vậy, việc bà Hồ Thị L không đóng sản lượng cho Công ty, không nộp tiền thuê đất cho Công ty, không trả tiền khấu hao kênh mương hồ đập cho Công ty

theo thỏa thuận là vi phạm hợp đồng khoán gọn đã ký kết đây là lỗi hoàn toàn thuộc về bà L nên Công ty có quyền chấm dứt hợp đồng giao khoán, thu hồi diện tích giao khoán. Căn cứ Điều 511 của Bộ luật dân sự 2005 thì Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện chấm dứt hợp đồng, đồng thời buộc bà L trả lại toàn bộ diện tích nhận khoán và diện tích đất bờ lô là đúng quy định của pháp luật.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng giao khoán vườn cây khi chấm dứt hợp đồng giao khoán: Tại biên bản định giá tài sản ngày 09/6/2022 thì tổng giá trị vườn cây trên đất có trị giá là 542.970.852 đồng (*Năm trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bảy mươi nghìn, tám trăm năm mươi hai đồng*). Theo quy định tại Điều 1 của Hợp đồng có nêu “*Phần giá trị vườn cây trên đất Công ty góp 51%, chủ hộ góp 49%*”. Mặt khác hợp đồng giao khoán giữa bà L với Công ty hai bên không thỏa thuận về mức độ khấu hao của tài sản. Và tại khoản 1 Điều 6 của hợp đồng, khi chấm dứt hợp đồng giữa các bên thì Công ty có trách nhiệm trả lại cho bà L phần 49% trị giá cây muồng đen. Vì vậy, khi buộc bà L trả lại vườn cây trên diện tích đất nhận khoán theo hợp đồng đã ký kết thì cần buộc Công ty phải có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây trên đất phần 49% cho bà Hồ Thị L với số tiền là 193.212.317 đồng (bao gồm: 49% trị giá cây cà phê là 137.591.657 đồng; 49% trị giá cây muồng đen là 55.620.660 đồng).

Đối với các cây trồng khác gồm cây tiêu, cây sầu riêng do bà L tự trồng trên diện tích đất nhận khoán (ngoài cây cà phê và cây muồng có trên đất theo hợp đồng) theo biên bản định giá ngày 09/6/2022 của Hội đồng định giá tài sản, thì thấy: 50 cây tiêu trồng năm 2017, 80 cây sầu riêng DoNa ghép (trong đó: 50 cây trồng năm 2019, 30 cây trồng năm 2020), có tổng trị giá là 148.660.000 đồng. Đối với các cây trồng này, mặc dù bà L tự trồng trên đất không được phía Công ty đồng ý. Tuy nhiên hàng năm, khi tiến hành kiểm tra vườn cây thì phía Công ty không lập biên bản vi phạm và cũng không có ý kiến gì đối với việc bà L tự trồng cây trên đất. Ngày 12 tháng 8 năm 2020 Công ty 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 thấy có đại diện Công ty và đại diện đơn vị mà không có bà L tham gia. Sau khi lập biên bản xong, Công ty cũng không mời bà L đến trụ sở Công ty để làm việc liên quan đến việc bà L tự ý trồng các cây trồng khác khi chưa được sự cho phép của Công ty trong khi bà là người trực tiếp đầu tư giống, trực tiếp chăm sóc. Vì vậy khi chấm dứt hợp đồng, bà L trả lại vườn cây nhận khoán cho Công ty thì phía Công ty phải trả lại toàn bộ phần giá trị các tài sản cây trồng do bà đã đầu tư nói trên, cụ thể: 100% trị giá của cây tiêu và cây sầu riêng là 148.660.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại cho bà Hồ Thị L là 341.872.317 đồng (*Ba trăm bốn mươi một triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, ba trăm mười bảy 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên căn cứ Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn bà Hồ Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Vì vậy, cần buộc bà Hồ Thị L 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 nên bị đơn bà Hồ Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 5.261.000 đồng án phí có giá ngạch [theo mức: $(95.396.000 \text{ đồng} + 7.645.357 \text{ đồng} + 2.187.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 5.261.000 \text{ đồng}$]. Tổng cộng bà Hồ Thị L phải chịu 5.561.000 đồng (*Năm triệu, năm trăm sáu mươi một nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần cà phê T số tiền 2.311.000 đồng (*Hai triệu, ba trăm mười một nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc theo biên lai thu số 60AA/2021/0009857 ngày 22/12/2021.

[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, Điều 157, Điều 165, 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 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cà phê T:

1.1 Buộc bà Hồ Thị L phải trả cho Công ty Cổ phần cà phê T 8.968kg (*Tám nghìn, chín trăm sáu mươi tám kilogam*) cà phê quả tươi còn nợ 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: 48.400đồng/kg : 4,55 kg x 8.968kg = 95.396.000 đồng (*Chín mươi lăm triệu, ba trăm chín mươi sáu nghìn đồng*).

1.2 Buộc bà Hồ Thị L nộp tiền thuê đất phần 49% của bà cho Công ty Cổ phần cà phê T (truy thu tiền thuê đất năm 2006-2010 và năm 2015-2017; tiền thuê đất từ năm 2018-2021) với tổng số tiền 7.645.357đồng (*Bảy triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn, ba trăm năm mươi bảy đồng*). Cụ thể: truy thu tiền thuê đất 2006-2010 là: 639.185 đồng; truy thu tiền thuê đất từ năm 2015-2017 là: 2.622.229 đồng (năm 2015

là 429.446 đồng, năm 2016 là 1.096.391 đồng, năm 2017 là 1.096.391 đồng); tiền thuê đất năm 2018 là 1.096.397 đồng; tiền thuê đất năm 2019 là 1.096.397 đồng; tiền thuê đất năm 2020 là: 1.095.575 đồng; tiền thuê đất năm 2021 là: 1.095.575 đồng.

1.3 Buộc bà Hồ Thị L 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 số tiền 2.187.000 đồng (*Hai triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn đồng*). Cụ thể: năm 2018 là 546.750 đồng; năm 2019 là 546.750 đồng; năm 2020 là 546.750 đồng; năm 2021 là 546.750 đồng.

1.4 Chấm dứt Hợp đồng khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên số 954/2011/HĐ-GK ngày 27/8/2011 đã ký kết giữa Công ty TNHH MTV cà phê T (nay là Công ty Cổ phần cà phê T) và bà Hồ Thị L.

Bà Hồ Thị L có nghĩa vụ trả lại diện tích đất nhận khoán, diện tích đất bờ lô và toàn bộ cây trồng trên đất đã nhận khoán, cụ thể: Diện tích cà phê giao khoán $10.935m^2$ và diện tích bờ lô $1.588m^2$. Thửa số 30, tờ bản đồ số 17, thuộc đội 1/5; Địa chỉ xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo GCNQSDĐ số K 239519, do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty cà phê T (sau chuyển thành Công ty TNHH MTV cà phê T và nay là Công ty Cổ phần cà phê T) vào ngày 16/5/1997. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa số 10 (người nhận khoán ông Hồ Minh T); Phía Nam giáp thửa số 31 (người nhận khoán bà Nguyễn Thị H); Phía Đông giáp thửa số 29a (người nhận khoán bà Nguyễn Thị T); Phía Tây giáp thửa số 35a (người nhận khoán bà Nguyễn Thị H1).

Buộc bà Hồ Thị L phải trả lại toàn bộ tài sản là các loại cây trồng tạo dựng trên diện tích nhận khoán $10.935m^2$ và diện tích bờ lô $1.588m^2$, bao gồm: 1.191 cây cà phê Vối được trồng năm 1993; 50 cây tiêu trồng năm 2017; 80 cây sầu riêng DoNa ghép (50 cây được trồng năm 2019; 30 cây trồng năm 2020); 106 cây muồng đen được trồng năm 1993.

Công ty Cổ phần cà phê T có trách nhiệm trả lại giá trị vườn cây trên đất cho bà Hồ Thị L với tổng số tiền là: 341.872.317 đồng (*Ba trăm bốn mươi một triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn, ba trăm mười bảy đồng*). [Bao gồm: 49% trị giá cây cà phê là 137.591.657 đồng; 49% trị giá cây muồng đen là 55.620.660 đồng; 100% trị giá của cây tiêu và cây sầu riêng là 148.660.000 đồng].

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hồ Thị L 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.

3. Về án phí:

Bà Hồ Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 5.261.000 đồng án phí có giá ngạch [theo mức: $(95.396.000 \text{ đồng} + 7.645.357 \text{ đồng} + 2.187.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 5.261.000 \text{ đồng}$]. Tổng cộng bà Hồ Thị L phải chịu 5.561.000 đồng (*Năm triệu, năm trăm sáu mươi một nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần cà phê T số tiền 2.311.000 đồng (*Hai triệu, ba trăm mười một nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Krông Pắc theo biên lai thu số 60AA/2021/0009857 ngày 22/12/2021.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Phan Thị Dương Thanh