TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG** **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2022/DS-ST
Ngày 27/7/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng giao khoán sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG
TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hà Hữu Bình

2. Ông Vương Minh Tân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Diệu Thương - Thư ký TAND thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang tham gia phiên toà: Bà Phạm Hương Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 27/7/2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 82/2021/TLST- DS ngày 01 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp Hợp đồng giao khoán sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2022/QĐXXST - DS ngày 10 tháng 6 năm 2022, giữa:

- Nguyên đơn: **Công ty C**

Địa chỉ: Thôn 12, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô T1; Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ T2; Chức vụ: Phó tổng Giám đốc

và bà Nguyễn N; chức vụ: Đội trưởng đội 4, 6, 9, 11 thuộc Công ty C

- Bị đơn: Ông **Vũ C**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Tổ 2, phường C, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn T**, sinh năm 1974

Địa chỉ: Tổ 2, phường C, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

(Ông T2, chị N có mặt; ông T1, ông C, bà T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bầy:**

Công ty C được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh T cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, số 5000128834; đăng ký lần đầu ngày 05/02/2010 và đã được Uỷ ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 002112 ngày 06/02/2018 mang tên Công ty C với diện tích 1.442.183,0m^2; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Công ty được miễn tiền thuê đất 07 năm theo Quyết định số 803/QĐ-CT ngày 28/11/2017 của Cục Thuế tỉnh Tuyên

Quang; vị trí cụ thể của từng thửa đất được xác định theo bản đồ thu hồi, giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kèm theo Quyết định số 257/QĐ- UBND ngày 16/7/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 25/5/2010 Công ty C (gọi tắt là Công ty) có ký Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày số 54/HĐ-GKĐ với ông Vũ C; theo nội dung hợp đồng Công ty giao cho ông C nhận khoán đất sản xuất nông nghiệp diện tích 12.462,4 m^2 đất tại thửa đất số 114, một phần thửa đất số 95 và một phần thửa đất số 151 có tổng diện tích 12.060m^2 thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty C trên địa bàn phường C, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (theo tên gọi trong Hợp đồng tên lô là C); thời hạn giao khoán là 20 năm (kể từ ngày ký hợp đồng); địa chỉ thửa đất tại Đội 4 Công ty C (hiện nay thuộc tổ 2, phường C, thành phố Tuyên Quang).

Từ khi ký hợp đồng ông C vẫn sản xuất kinh doanh bình thường trên diện tích đã ký hợp đồng với Công ty. Nhưng từ năm 2018 ông C đã tự ý trồng cây chanh trên diện tích trên mà không được sự đồng ý của Công ty, Công ty đã nhắc nhở và yêu cầu ông C thực hiện theo hợp đồng đã ký với Công ty nhưng ông C không thực hiện mà vẫn trồng cây chanh trên diện tích đất nhận giao khoán với Công ty. Như vậy, ông C đã vi phạm hợp đồng như nội dung đã thỏa thuận tại Điều 3 là không sử dụng đất đúng mục đích.

Thực hiện theo Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty C tại các xã A, B, C, D, (giai đoạn 1), thành phố Tuyên Quang và Quyết định số 803/QĐ-CT ngày 28/11/2017 của Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang, Công ty được miễn tiền thuê đất 07 năm. Như vậy, từ năm 2020 phát sinh việc nộp tiền thuê đất cho Công ty để Công ty thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước. Trước khi Công ty thông báo nộp khoản tiền này, Công ty có họp với các hộ trong đội nhưng các hộ không nhất trí nộp tiền, trong đó có ông Vũ C. Theo Điều 3 của Hợp đồng đã ký kết có thỏa thuận khi có chính sách thu thuế của nhà nước, bên B (ông C) phải thực hiện theo quy định của pháp luật thuế hiện hành. Như vậy, ông C đã vi phạm điều khoản đã ký kết trong hợp đồng.

Riêng tiền 3 quỹ (20kg thóc/1 sào/1 năm) phải nộp theo hợp đồng ông Vũ C đã nộp đầy đủ.

Do ông Vũ C sử dụng sai mục đích sử dụng đất và không nộp tiền thuê đất nên Công ty C khởi kiện yêu cầu: Tuyên chấm dứt hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày số 54/HĐ-GKĐ ngày 25/5/2010 giữa Công ty C và ông Vũ C; Buộc ông Vũ C có nghĩa vụ nhổ bỏ toàn bộ cây chanh đã trồng trên đất trồng cây ngắn ngày và trả lại cho Công ty C thửa đất số 114, một phần thửa đất số 95 và một phần thửa đất số 151 có tổng diện tích 12.060m^2 thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty C trên địa bàn phường C, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Yêu cầu ông Vũ C nộp tiền thuê đất năm 2020, số tiền là 2.031.000 đồng (Hai triệu không trăm ba mốt nghìn đồng).

*** Bị đơn Ông Vũ C trình bầy:**

Thực hiện chủ trương của Công ty C, thực hiện việc Cổ phần hóa, Công ty kêu gọi tất cả những người nhận suất khoán hùn vốn để thực hiện Cổ phần hóa Công ty được nhanh chóng. Sau đó, ông thực hiện hùn vốn bằng việc mua cổ phần của Công ty, ông cũng đã mua 1500 cổ phần của Công ty. Đến nay, ông vẫn chưa được hưởng lợi tức từ Công ty, do ông đã nhận đất để trồng cây ngắn ngày để có thu nhập.

Ngày 25/5/2010 ông có ký hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày số 54/HĐ -GKĐ, bên giao khoán là Công ty C, thời hạn hợp đồng là 20 năm kể từ ngày ký, bên nhận giao khoán là ông (Vũ C). Từ ngày ký hợp đồng, ông đã thực hiện đúng theo các điều khoản của hợp đồng. Khi nhận giao khoán thửa đất này ông đã phải đầu tư rất nhiều công sức để cải tạo thửa đất vì lúc đó ông không có điều kiện nên mãi ông mới lo được tiền để ký hợp đồng gần như là hộ cuối cùng. Nay thửa đất này đã được ông cải tạo tốt lên rất nhiều. Khi ông chuyển đổi trồng cây chanh, các hộ dân cùng nhau họp với Công ty và cùng có đơn xin chuyển đổi cây trồng vì trồng cây ngắn ngày không phát triển được kinh tế. Khi các hộ dân trồng cây chanh thì kinh tế phát triển tốt nên các hộ dân mới trồng. Hiện nay trên thửa đất nhận giao khoán này ông trồng khoảng 800 cây chanh (đã trồng được 04 năm, còn khoảng 02 năm nữa thì nhổ bỏ vì giống chanh chỉ trồng được khoảng 06 năm) và hệ thống tưới tiêu, đường điện. Ông xác định ông không vi phạm hợp đồng nên không đồng ý về yêu cầu khởi kiện của Công ty C.

- Về yêu cầu khởi kiện đối với việc nộp tiền thuê đất năm 2020, số tiền là 2.031.000đồng ông không nhất trí, vì ông đã nộp tiền 03 quỹ theo đúng hợp đồng đã ký. Còn số tiền thuê đất như yêu cầu khởi kiện không có trong hợp đồng giao khoán nên ông không có trách nhiệm nộp.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn T trình bày:**

Bà có biết việc Công ty C khởi kiện đối với ông Vũ C (là chồng bà) về hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày. Từ khi ký hợp đồng, gia đình bà vẫn thực hiện đúng các nội dung đã thoả thuận trong hợp đồng. Từ năm 2017, vợ chồng bà đã chuyển đổi trồng cây chanh thay cây ngắn ngày trên các thửa đất này do các cây ngắn ngày không có hiệu quả, gia đình bà vẫn đóng các loại quỹ đầy đủ cho Công ty. Bà xác định gia đình bà không vi phạm hợp đồng nên bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Công ty. Đối với việc nộp tiền thuê đất, nội dung này phát sinh từ tháng 6/2020 nhưng không có trong hợp đồng, nội dung này Công ty và các hộ nhận khoán chưa thống nhất được nên gia đình bà chưa nộp. Các khoản quỹ khác, gia đình bà vẫn đóng đầy đủ. Bà xác định cây chanh trồng trên đất mà ông C ký Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày với Công ty C là tài sản chung của vợ chồng bà. Hiện trên các thửa đất này, vợ chồng bà trồng khoảng 700 cây chanh đã được 04 năm, chu kỳ của cây chanh là 06 năm và hệ thống tưới tiêu, đường điện.

Do bận công việc bà T xin vắng mặt tại các phiên họp, hoà giải và phiên toà; khi ông C tham gia giải quyết vụ án tại Toà án, ý kiến của ông C về tài sản trên đất cũng là ý kiến của bà.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhiều lần nhưng không thành. Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ để ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên toà ngày 26/7/2022, nguyên đơn trình bày: Từ năm 2018 ông Vũ C không thực hiện đúng cam kết đã ký trong hợp đồng, tự ý chuyển đổi mục đích cấy trồng, trồng cây chanh là cây dài ngày. Công ty đã lập biên bản ngày 28/3/2018 và yêu cầu ông C dừng việc trồng cây chanh nhưng ông C không thực hiện và cũng không ký biên bản. Đến năm 2020, thực hiện Thông báo số 2839 ngày 19/11/2020 của Chi cục Thuế khu vực thành phố Tuyên Quang - Yên Sơn về việc nộp tiền thuê đất; Công ty đã nhiều lần phối hợp với tổ dân phố và Ủy ban nhân dân phường C tổ chức họp tuyên truyền và triển khai việc nộp tiền thuê đất khi nhà nước có thông báo thu tiền, nội dung này đã có trong hợp đồng giao khoán nhưng ông C cũng không thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án đã xem xét, thẩm định tại chỗ xác định tổng diện tích đất mà ông C đang sử dụng để trồng cây chanh là 12.462,4 m^2 tại thửa đất số 114, một phần thửa đất số 95 và một phần thửa đất số 151 (theo mảnh trích đo hiện trạng), ông C cố tình không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Vì vậy, Công ty C yêu cầu giải quyết:

Tuyên chấm dứt hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày số 54/HĐ-GKĐ ngày 25/5/2010 giữa Công ty C và ông Vũ C;

Buộc ông Vũ C và bà Nguyễn T có nghĩa vụ nhổ bỏ toàn bộ cây chanh đã trồng trên đất trồng cây ngắn ngày và trả lại cho Công ty C thửa đất số 114, một phần thửa đất số 95 và một phần thửa đất số 151 có tổng diện tích 12.462,4 m^2 thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty C trên địa bàn phường C, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; thời hạn cuối cùng nhổ bỏ cây chanh là ngày 31/12/2023.

Buộc cầu ông Vũ C nộp tiền thuê đất năm 2020, số tiền là 2.031.000 đồng (Hai triệu không trăm ba mốt nghìn đồng).

Bị đơn ông Vũ C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ (gửi văn bản tố tụng qua đường bưu điện bằng biện pháp bảo đảm và niêm yết tại chính quyền địa phương) nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang phát biểu ý kiến về việc tuân theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý vụ án, hòa giải và xét xử đã đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 72 và 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26; các Điều 35; 39; 147; 157; 165; 227; 228; 266; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 6; 12 Luật đất đai 2013; các Điều 357; 483; 489; 493 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C đối với Ông Vũ C.

2. Tuyên xử:

- Chấm dứt Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày số 54/HĐ-GKĐ ngày 25/5/2010 đã ký kết giữa Công ty C và ông Vũ C;

- Buộc ông Vũ C và bà Nguyễn T có nghĩa vụ di chuyển hoặc phá bỏ toàn bộ cây chanh và các vật kiến trúc trên diện tích đất 12.462,4 m^2 tại thửa đất số 114, một phần thửa đất số 95 và một phần thửa đất số 151 thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất

(giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty C trên địa bàn phường C, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang để trả lại đất cho Công ty C; thời hạn cuối cùng nhổ bỏ cây chanh là ngày 31/12/2023.

- Buộc ông Vũ C nộp tiền thuê đất năm 2020, số tiền là 2.031.000 đồng (Hai triệu không trăm ba mốt nghìn đồng).

3. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Vũ C phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản và hoàn trả lại toàn bộ số tiền này cho Công ty C.

4. Về án phí: Buộc ông Vũ C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Công ty C khởi kiện Ông Vũ C, địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường C, thành phố Tuyên Quang đề nghị chấm dứt Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày số 54/HĐ-GKĐ ngày 25/5/2010 đã ký kết giữa Công ty C và ông Vũ C. Địa chỉ của các thửa đất nhận giao khoán đều ở tổ 2, phường C, thành phố Tuyên Quang. Do vậy, xác định quan hệ pháp luật là *Tranh chấp Hợp đồng giao khoán sử dụng đất* và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia tố tụng tại phiên toà nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án: Công ty C được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 5000128834; đăng ký lần đầu, ngày 05/02/2010 và đã được Uỷ ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 002112 ngày 06/02/2018 mang tên Công ty C với diện tích 1.442.183,0m^2; nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Công ty được miễn tiền thuê đất 07 năm theo Quyết định số 803/QĐ-CT ngày 28/11/2017 của Cục Thuế tỉnh Tuyên Quang; vị trí cụ thể của từng thửa đất được xác định theo bản đồ thu hồi, giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất kèm theo Quyết định số 257/QĐ- UBND ngày 16/7/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang. Vì vậy, việc Công ty và ông Vũ C tự nguyện thoả thuận ký kết các Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày là phù hợp với quy định của pháp luật.

Công ty C khởi kiện ông Vũ C về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày số 54/HĐ-GKĐ ngày 25/5/2010 đã ký kết giữa Công ty C và ông Vũ C; Buộc ông Vũ C và bà Nguyễn T có nghĩa vụ phá bỏ toàn bộ cây chanh và các vật kiến trúc trên các thửa đất số 114, một phần thửa đất số

95 và một phần thửa đất số 151 có tổng diện tích 12.462,4 m^2 thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty C trên địa bàn phường C, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang để trả lại đất cho Công ty C, thời hạn cuối cùng nhổ bỏ cây chanh là ngày 31/12/2023; Buộc cầu ông Vũ C nộp tiền thuê đất năm 2020, số tiền là 2.031.000 đồng (Hai triệu không trăm ba mốt nghìn đồng). Lý do khởi kiện: Do ông Vũ C vi phạm Điều 3, phần 1, mục a, b và d của Hợp đồng là không sử dụng đất đúng quy hoạch, đúng mục đích theo quy hoạch của Công ty, không nộp tiền thuế đất cho Công ty mặc dù Công ty đã nhắc nhở ông C nhiều lần và Công ty đã tạo điều kiện để ông C cùng Công ty hoà giải nhưng ông C không có thiện chí.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo nội dung của Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày giữa Công ty C và ông Vũ C đã cùng nhau tự nguyện thoả thuận, thống nhất các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày giữa hai bên không có vướng mắc gì. Đến năm 2018, ông C đã tự ý trồng cây chanh trên đất, cây chanh không phải là cây quy định được trồng trên đất nhận khoán. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 về Phân loại đất:

"1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

b) Đất trồng cây lâu năm;

..."

Theo Hợp đồng các bên đã ký kết đều xác định đất nhận giao khoán là đất trồng cây ngắn ngày gồm lúa, ngô, khoai đỗ, sắn, ... Đây là cây lương thực thuộc loại cây hàng năm, theo quy định tại khoản 8 Điều 3 Nghị định 35/2015/NĐ-CP được xác định cây hàng năm là loại cây được gieo trồng, cho thu hoạch và kết thúc chu kỳ sản xuất trong thời gian không quá 01 năm, kể cả cây hàng năm lưu gốc để thu hoạch không quá 05 năm. Trong khi đó, cây lâu năm theo quy định tại khoản 9 Điều 3 Nghị định 35/2015/NĐ-CP được xác định là loại cây được gieo trồng một lần, sinh trưởng và cho thu hoạch trong nhiều năm. Việc ông C sử dụng đất trồng cây ngắn ngày (cây hàng năm) để trồng các loại cây lâu năm được xác định là hành vi sử dụng đất sai mục đích, vi phạm nguyên tắc sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật đất đai năm 2013 và là một trong những hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Điều 12 Luật đất đai năm 2013. Việc sử dụng đất trồng cây hàng năm để trồng các loại cây lâu năm còn được xác định là hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất của mảnh đất này từ đất trồng cây hàng năm sang đất trồng cây lâu năm mà không được sự đồng ý của chủ sử dụng đất. Từ những căn cứ trên, HĐXX thấy rằng ông C đã vi phạm điểm a, điểm d, Điều 3 của Hợp đồng giao khoán đất là không sử dụng đất đúng quy hoạch, đúng mục đích. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Công ty C đối với ông Vũ C là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, cây chanh và các vật kiến trúc trên các thửa đất nhận giao khoán là tài sản chung của ông C và bà Nguyễn T; do đó cần buộc ông C và bà T phải nhổ bỏ toàn bộ cây chanh và các vật kiến trúc khác để trả lại đất cho Công ty C. Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện gia hạn thời hạn cuối cùng nhổ bỏ cây chanh là ngày 31/12/2023, (theo lời trình bày của ông C và bà T, ông bà trồng cây chanh được 04 năm, chu kỳ của cây chanh là 06 năm), nội dung này không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận.

Về yêu cầu khởi kiện: Buộc cầu ông Vũ C nộp tiền thuê đất năm 2020, số tiền là 2.031.000 đồng (Hai triệu không trăm ba mốt nghìn đồng). HĐXX nhận thấy: Tại Điều 3 của Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày số 54/HĐ-GKĐ ngày 25/5/2010 đã ký kết giữa Công ty C và ông Vũ C có thỏa thuận khi có chính sách thuê đất của nhà nước, bên B (ông C) phải thực hiện theo quy định. Đến năm 2020, thực hiện Thông báo số 2839 ngày 19/11/2020 của Chi cục Thuế khu vực thành phố Tuyên Quang - Yên sơn về việc nộp tiền thuê đất; Công ty C đã phối hợp với tổ dân phố 02 và Ủy ban nhân dân phường C tổ chức họp tuyên truyền và triển khai việc nộp tiền thuê đất khi nhà nước có thông báo thu tiền nhưng ông C cũng không thực hiện. Như vậy, ông C cũng đã vi phạm điểm b, Điều 3 của Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày số 54/HĐ-GKĐ ngày 25/5/2010 nên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty C.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn (ông C) đã tham gia phiên họp kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà T) đã có lời khai và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, ông C và bà T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự vẫn tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất đang có tranh chấp. Theo kết quả thẩm định, toàn bộ diện tích đất mà ông C nhận giao khoán với Công ty C hiện nay ông C đang sử dụng là 12.462,4m^2. Diện tích đất này phù hợp với Bản đồ thu hồi giao đất, cho thuê đất của Công ty C. Tòa án đã công bố kết quả thẩm định và định giá tài sản bằng biện pháp gửi bảo đảm và niêm yết tại chính quyền địa phương, ông C và bà T không có ý kiến gì.

[5] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng không yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết về bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trường hợp các đương sự có yêu cầu thì có quyền khởi kiện nội dung này bằng một vụ án dân sự khác.

[6] Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty C có đơn đề nghị thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất đang có tranh chấp và đã nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 18.098.000đồng *(Mười tám triệu, không trăm chín tám nghìn đồng)*. Do yêu cầu khởi kiện của Công ty C được chấp nhận nên Ông Vũ C phải chịu chi phí này và có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty C toàn bộ số tiền trên.

[7] Về án phí: Ông Vũ C phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Công ty C không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; các Điều 35; 39; 147; 157; 165; 227; 228; 266; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 6; 12 Luật đất đai 2013; các Điều 357; 483; 489; 493 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C đối với ông Vũ C.

2. Tuyên xử:

- Chấm dứt Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày số 54/HĐ-GKĐ ngày 25/5/2010 đã ký kết giữa Công ty C và ông Vũ C;

- Buộc ông Vũ C và bà Nguyễn T có nghĩa vụ di chuyển hoặc phá bỏ toàn bộ cây chanh và các vật kiến trúc trên các thửa đất số 114, một phần thửa đất số 95 và một phần thửa đất số 151 có tổng diện tích 12.462,4 m^2 thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty C trên địa bàn phường C, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang để trả lại đất cho Công ty C; thời hạn cuối cùng nhổ bỏ cây chanh là ngày 31/12/2023.

- Buộc cầu ông Vũ C nộp tiền thuê đất năm 2020, số tiền là 2.031.000 đồng (Hai triệu không trăm ba mốt nghìn đồng).

3. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Vũ C phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 18.098.000 đồng *(Mười tám triệu, không trăm chín mươi tám nghìn đồng)* và có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho Công ty C.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Về án phí: Buộc ông Vũ C phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng) và 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự có giá ngạch (đối với yêu cầu nộp tiền thuê đất).

Công ty C không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại Biên lai thu số 0001055 ngày 25/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

7. Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7, 7a và 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 Tuyên Quang;
- VKSND thành phố TQ (2 bản);
- THADS thành phố TQ;
- Các đương sự;
- L- u hồ sơ.

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

Phạm Thị Hương Giang