

Bản án số: 23/2025/DS-PT

Ngày 27/3/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng
giao khoán sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phúc An Hoành,

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Hương và ông Ma Hồng Thắng.

- **Thư ký phiên toà:** Ông Lê Hồng Phong, Thẩm tra viên - Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà:** Bà Hoàng Thị Hải Vân, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2025/TLPT-DS ngày 07/01/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2025/QĐXX.PT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần C1. Địa chỉ: Thôn A, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Đức T, Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ Đức T1 ; C/v: Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần C1; Địa chỉ: Số nhà E, tổ dân phố B, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang và Nguyễn Thị Tuyết N - C/v: Đội Trưởng đội 4, 6, 9, 11 thuộc Công ty cổ phần C1; Địa chỉ: Thôn F, xã L, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

2. Bị đơn: Ông Phí Văn P, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh Hoàng Anh T2, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tổ dân phố A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Anh Hoàng Anh T2, sinh năm 1985; chị Phí Thị Hải Y, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: Tổ dân phố A, phường Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phí Văn P.

Bà Hoàng Thị L, chị Phí Thị Hải Y, ông Phí Văn P *vắng mặt*. Anh Hoàng Anh T2, ông Vũ Đức T1, bà Nguyễn Thị Tuyết N *có mặt*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai tại bản tự khai, biên bản hoà giải trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên toà nguyên đơn trình bày: Công ty cổ phần C1 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 Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 002112 ngày 06/02/2018 mang tên Công ty cổ phần C1 với diện tích 1.442.183,0m²; 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 T; 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 T.

Ngày 25/5/2010, Công ty cổ phần C1 (gọi tắt là Công ty) có ký Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày (không có số) với ông Phí Văn P; theo nội dung hợp đồng Công ty giao cho ông P nhận khoán đất sản xuất nông nghiệp diện tích 4.080m² đất tại thửa 5 (Khu G) phiên sang bản đồ thuê đất năm 2013 là một phần thửa đất 360, thửa 361, thửa 392; địa chỉ thửa đất tại Đội 4 Công ty cổ phần C1 (hiện nay thuộc tổ B, phường Đ, thành phố T); thời hạn giao khoán là 20 năm (kể từ ngày ký hợp đồng). Đây là diện tích Công ty cổ phần C1 lô thuê đất theo quyết định thuê đất số 257/QĐ - UBND ngày 16/7/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh T kèm theo bản đồ thuê đất trợ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 002112 ngày 06/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh T.

Từ khi ký hợp đồng ông P vẫn sản xuất kinh doanh bình thường trên diện tích đã ký hợp đồng với Công ty. Nhưng từ tháng 7 năm 2023 ông P 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 P thực hiện theo hợp đồng đã ký với Công ty nhưng ông P không thực hiện mà vẫn trồng cây Chanh trên diện tích đất nhận

giao khoán với Công ty. Như vậy, ông P 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 T về việc thu hồi đất, giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần C1 tại các xã A, T, A, Đ, L (giai đoạn 1), thành phố T và Quyết định số 803/QĐ-CT ngày 28/11/2017 của Cục Thuế tỉnh T, 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 hợp với các hộ trong đội nhưng các hộ không nhất trí nộp tiền. Theo Điều 3 của Hợp đồng đã ký kết có thỏa thuận khi có chính sách thu thuế của nhà nước, bên B (ông P) phải thực hiện theo quy định của pháp luật thuế hiện hành. Như vậy, ông P đã vi phạm điều khoản đã ký kết trong hợp đồng.

Riêng tiền 3 quỹ (20kg thóc một sào một năm) phải nộp theo hợp đồng ông Phí Văn P đã nộp đầy đủ.

Do ông Phí Văn P sử dụng sai mục đích sử dụng đất và không nộp tiền thuê đất nên Công ty cổ phần C1 khởi kiện yêu cầu:

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày (không có số) ngày 25 tháng 5 năm 2010 giữa Công ty cổ phần C1 và ông Phí Văn P.

Buộc ông Phí Văn P phải trả lại cho công ty cổ phần C1 Lô một phần thửa đất số 360 diện tích khoảng 3.000m²; thửa đất số 361 diện tích khoảng 380m²; thửa đất số 392 diện tích khoảng 835m²; tổng diện tích khoảng 4.215m².

2. Buộc ông Phí Văn P phải chặt bỏ toàn bộ cây Chanh trả lại đất cho công ty cổ phần C1.

3. Buộc ông Phí Văn P nộp tiền thuê đất 6 tháng cuối năm 2020 là 804.643 đồng, năm 2021 là 1.609.287 đồng được giảm 30% theo quyết định số 634/QĐ-CTTQU ngày 09/9/2022 của cục thuế tỉnh T số tiền còn phải nộp là 1.126.500 đồng; năm 2022 phải nộp là 1.126.500 đồng; 6 tháng đầu năm 2023 là 747.410 đồng. Tổng tiền thuê đất phải nộp là 3.805.053 đồng (*Ba triệu, tám trăm linh năm nghìn, không trăm năm ba đồng*).

* *Bị đơn Ông Phí Văn P trình bày* : Tôi có ký hợp đồng giao khoán đất với Công ty cổ phần C1 năm 2010. Từ khi ký hợp đồng đến tháng 7 năm 2023, tôi vẫn thực hiện đúng hợp đồng giao khoán là trồng cây Ngô. Nhưng mấy năm nay trồng cây Ngô không năng suất, không đảm bảo được cuộc sống của người dân trong khi đó các hộ xung quanh đều trồng cây Chanh có hiệu quả mang lại kinh tế cho người dân vì vậy tôi đã chuyển sang trồng cây Chanh, tôi không làm đơn xin phép Công ty cổ phần C1. Tôi mới trồng cây Chanh, chưa được thu

hoạch. Do tôi không có điều kiện kinh tế nên con rể tôi là anh Hoàng Anh T2 và con gái tôi là Phí Thị Hải Y có vay tiền ngân hàng cùng đầu tư với tôi trồng cây Chanh. Hiện nay có 310 cây Chanh; làm hệ thống đường ống nước bằng nhựa PC phi 42, dài 235m; 01 giếng nước sâu 16m; quây tang giếng bằng bê tông gồm 32 tang đường kính 1m, 03 tang giếng nhỏ đường kính 90cm; 01 máy bơm chìm hỏa tiễn công suất 1,1 Kw và đường điện gồm 03 cột bê tông vuông dài 04m, đường kính 15cm x 15cm; 01 cột Sắt dài 6m, phi 90cm; dây điện phi A25 dài 100m. Tài sản là cây C và hệ thống điện nước trên đất là tài sản chung của vợ chồng tôi (Phí Văn P và bà Hoàng Thị L) và vợ chồng con gái tôi (anh Hoàng Anh T2 và Phí Thị Hải Y). Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty chè không để ý quan tâm gì đến người dân, không đầu tư giống, kỹ thuật, phân, thuốc trừ sâu, cho người dân khi người dân bị mất mùa. Đến năm 2022 do hoàn cảnh kinh tế của gia đình tôi khó khăn, nên tôi chưa có điều kiện nộp thuế đất cho công ty cổ phần C1. Năm 2023 tôi có tiền để nộp, thì Công ty nói là không thu nữa, nên tôi không thực hiện được. Một thời gian sau thì tôi nhận được thông báo của Tòa án về việc Công ty C1 khởi kiện, tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của công ty cổ phần C1. Đề nghị Tòa án xem xét về điều kiện hoàn cảnh của người dân về việc chuyển đổi trồng cây C, để đảm bảo quyền lợi và đời sống của người dân cũng như việc ổn định về kinh tế, chính trị của địa phương.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Anh T2 trình bày:*
 Tôi là con rể của ông Phí Văn P, trú tại tổ A, phường Đ, thành phố T tỉnh Tuyên Quang. Việc ông Phí Văn P ký hợp đồng giao khoán đất với Công ty cổ phần C1 tôi không biết cụ thể. Diện tích đất mà ông P ký kết với Công ty cổ phần C1, trước đây gia đình ông P vẫn sử dụng ổn định, đúng mục đích là trồng cây Ngô. Tuy nhiên việc trồng cây Ngô không có hiệu quả, nên gia đình đã chuyển đổi sang trồng cây Chanh. Do ông P không có kinh phí đầu tư, nên tôi đã đứng ra vay tiền ngân hàng để đầu tư chung với ông P để trồng cây Chanh. Hiện nay có 310 cây Chanh; làm hệ thống đường ống nước bằng nhựa PC phi 42, dài 235m; 01 giếng nước sâu 16m; quây tang giếng bằng tông gồm 32 tang đường kính 1m, 03 tang giếng nhỏ đường kính 90cm; 01 máy bơm chìm hỏa tiễn công suất 1,1 Kw và đường điện gồm 03 cột bê tông vuông dài 04m, đường kính 15cm x 15cm; 01 cột Sắt dài 6m, phi 90cm; Dây điện phi A25 dài 100m. Tài sản là cây C và hệ thống điện nước trên đất là tài sản chung của vợ chồng tôi và vợ chồng ông Phí Văn P. Tôi thấy việc người dân phát triển kinh tế để có cuộc sống ổn định hơn, kinh tế nhà nước cũng phát triển, không hiểu vì lý do gì mà Công ty cổ phần chè khởi kiện. Tôi đề nghị Toà án xem xét cho người dân. Nay tôi mong Công ty cổ phần C1 Lô rút đơn khởi kiện và tôi cùng gia đình ông P sẽ tiếp tục trả tiền thuê đất cho Công ty cổ phần C1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L và chị Phí Thị Hải Y trình bày:* Gia đình tôi ký hợp đồng giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày với Công ty cổ phần C1 nhưng Công ty không giao tài sản hoặc giá trị tài sản trên đất cho gia đình tôi. Từ khi hợp đồng có hiệu lực đến nay Công ty không thực hiện nghĩa vụ theo điểm c, điểm d khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng. Công ty không thực hiện việc hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện hợp đồng giao khoán đất kịp thời, không thực hiện các hoạt động dịch vụ tiền vốn, khuyến nông, chế biến, tiêu thụ sản phẩm, cụ thể: Công ty không cho vay vốn, không tổ chức sản xuất, không tiêu thụ sản phẩm do tôi làm ra. Công ty đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng nên gia đình tôi phải tự thực hiện các nghĩa vụ đó, việc chuyển đổi cơ cấu trồng cây trên đất trồng cây ngắn ngày là phù hợp quy định của pháp luật nhưng lãnh đạo Công ty ra các thông báo là hành vi cản trở gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Công ty yêu cầu Toà án buộc gia đình tôi nhổ bỏ hoặc di chuyển toàn bộ cây Chanh là yêu cầu định đoạt không có căn cứ pháp luật.

Gia đình tôi được miễn tiền thuê đất, được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp. Diện tích đất gia đình tôi nhận khoán phải được thu hồi cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật theo điểm c khoản 1 Điều 64 Luật đất đai và Điều 1 Nghị quyết số 28 ngày 11/11/2016 của Chính phủ; Điều 1 Nghị định số 21 ngày 24/02/2017 của Chính phủ. Căn cứ điểm b, điểm c khoản 2 Điều 15 Nghị định số 118 ngày 17/12/2014 của Chính Phủ xác định diện tích đất của gia đình tôi đang nhận khoán thuộc đất của các tổ chức kinh tế là Công ty cổ phần C1 nhưng Công ty không trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà giao cho cá nhân, các hộ khác nhận thầu theo hợp đồng để sản xuất nông nghiệp, diện tích đất gia đình tôi nhận khoán là đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng thì phải thực hiện thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai. Theo quy định của pháp luật chúng tôi là đối tượng được miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp, không thu tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất. Diện tích đất nhận khoán của chúng tôi là Công ty đang thực hiện khoán trắng phải được thu hồi bàn giao cho địa phương quản lý nhưng khi xây dựng phương án sử dụng đất để được quyết định số 650 ngày 26/10/2021 của UBND tỉnh T, ông Ngô Đức T cung cấp thông tin về đất đai không chính xác về diện tích đất công ty đang thực hiện khoán trắng này. Mục đích để giữ lại cho thuê để thu tiền khoán, thuế đất của người nhận khoán trái với quy định của pháp luật. Ông Ngô Đức T không tuân theo quy định của pháp luật mà căn cứ vào nội dung hợp đồng đã ký với các hộ nhận khoán để thu tiền khoán, tiền thuê đất của người nhận khoán theo hợp đồng đã ký với các hộ nhận khoán là trái quy định của pháp luật, vi phạm Điều 229 Bộ luật hình sự về tội vi phạm quy định về quản lý đất đai.

Căn cứ Điều 123, Điều 407 Bộ luật dân sự, xác định hợp đồng giao khoán đất trồng cây ngắn ngày tại Đội 4 của Công ty cổ phần C1 bị vô hiệu do ông Ngô Đức T thực hiện hành vi vi phạm điều cấm của pháp luật tại khoản 8, khoản 9, khoản 10, Điều 12 Luật đất đai. Những hành vi bị nghiêm cấm, lợi dụng chức vụ quyền hạn để làm trái các quy định về quản lý đất đai. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật, cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu việc sử dụng đất của gia đình tôi theo quy định của pháp luật.

Bà L và chị Y có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải 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 các ngày 06/8/2024 và 24/9/2024, nguyên đơn trình bày: Từ tháng 7 năm 2023 ông Phí Văn P không thực hiện đúng cam kết đã ký trong hợp đồng, tự ý chuyển đổi mục đích cây trồng, trồng cây Chanh là cây dài ngày trên đất giao khoán trồng cây ngắn ngày. Năm 2020, thực hiện Thông báo số 2839 ngày 19/11/2020 của Chi cục T3 khu vực thành phố T - Y về việc nộp tiền thuê đất; Công ty đã nhiều lần phối hợp với tổ dân phố và Ủy ban nhân dân phường Đ 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 P 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 P đang sử dụng để trồng cây Chanh là 3.615,4m² tại thửa đất số 360, một phần thửa đất số 95 và một phần thửa đất số 382, 389, 363, 361 (theo mảnh trích đo hiện trạng), ông P cố tình không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Vì vậy, Công ty cổ phần C1 yêu cầu giải quyết: Tuyên chấm dứt hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày (không có số) ngày 25/5/2010 đã ký kết giữa Công ty cổ phần C1 và ông Phí Văn P;

Buộc ông Phí Văn P và bà Hoàng Thị L, anh Hoàng Anh T2, chị Phí Thị Hải Y có nghĩa vụ nhổ bỏ toàn bộ cây C đã trồng trên đất trồng cây ngắn ngày và trả lại cho Công ty cổ phần C1 Lô thửa đất số 360, một phần thửa đất số 95 và một phần thửa đất số 382, 389, 363, 361 diện tích là 3.615,4m².

Buộc ông Phí Văn P nộp tiền thuê đất 6 tháng cuối năm 2020 là 804.643 đồng, năm 2021 là 1.609.287 đồng được giảm 30% theo quyết định số 634/QĐ-CTTQU ngày 09/9/2022 của cục thuế tỉnh T số tiền còn phải nộp là 1.126.500 đồng; năm 2022 phải nộp là 1.126.500 đồng; 6 tháng đầu năm 2023 là 747.410

đồng. Tổng tiền thuê đất phải nộp là 3.805.053 đồng (*Ba triệu tám trăm linh năm nghìn, không trăm năm ba đồng*).

Tại phiên tòa ngày 06/8/2024, bị đơn ông Phí Văn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Anh T2 trình bày ý kiến giống như ý kiến của bà Hoàng Thị L và chị Phí Thị Hải Y đã trình bày trong bản tự khai. Ông P và anh T2 đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng vô hiệu do Công ty cổ phần C1 không thực hiện đúng nghĩa vụ, ông P và anh T2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc nhổ bỏ cây Chanh, việc gia đình ông P và anh T2 trồng cây Chanh do trồng cây ngắn ngày (khoai, ngô, ...) không hiệu quả, việc nộp tiền thuê đất chậm do gia đình hoàn cảnh kinh tế khó khăn chứ không phải cố tình không nộp. Thời gian HĐXX ngừng phiên tòa gia đình đã tiếp tục đến Công ty xin nộp tiền nhưng Công ty không thu tiền.

Tại phiên tòa ngày 24/9/2024, anh Hoàng Anh T2 trình bày ý kiến như các đơn đề nghị gửi đến Tòa án và ý kiến tại phiên tòa ngày 06/8/2024. Anh T2 cho rằng anh đang làm theo Nghị quyết của Quốc hội và Nghị định của nhà nước ban hành là cơ quan cao nhất của nhà nước chứ Công ty cổ phần C1 là cơ quan của cấp tỉnh. Tại thời điểm xét xử cây Chanh của gia đình anh trồng đã bị mất quả khoảng 90%; cây Chanh chết khoảng 60%. HĐXX đã hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án theo hướng gia đình ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng giao khoán đất trồng cây ngắn ngày và nộp tiền thuê đất, nhổ bỏ cây Chanh vào thời gian chậm nhất là ngày 31/12/2024 nhưng anh T2 không đồng ý nhổ cây Chanh, anh T2 chỉ đồng ý đóng tiền thuê đất. Anh T2 có ý kiến, anh sẽ tiếp tục trồng cây Chanh khác vì Công ty cổ phần C1 đã có thông báo đối với các hộ dân là không cho trồng cây C và phải nhổ bỏ trước ngày 31/12/2023 nhưng Công ty không nhổ bỏ cây Chanh của các hộ dân, các hộ dân vẫn cứ trồng cây C nên gia đình anh vẫn tiếp tục trồng cây C, còn Công ty nhổ hết cây Chanh của tất cả các hộ dân thì gia đình anh cũng đồng ý tự nhổ bỏ cây Chanh.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không hòa giải được và đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST, ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang quyết định: Căn cứ 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/UBTVQH14/30/12/2016 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 cổ phần C1 đối với ông Phí Văn P.

2. Tuyên xử:

- Chấm dứt Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày (không có số) ngày 25/5/2010 đã ký kết giữa Công ty cổ phần C1 và ông Phí Văn P;

- Buộc ông Phí Văn P và bà Hoàng Thị L, anh Hoàng Anh T2, chị Phí Thị Hải Y có nghĩa vụ di chuyển hoặc phá bỏ toàn bộ cây Chanh và các vật kiến trúc trên các thửa đất số 360, một phần thửa đất số 95 và một phần thửa đất số 382, 389, 363, 361 có diện tích đất 3.615,4m² thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần C1 trên địa bàn phường Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang để trả lại đất cho Công ty cổ phần C1; thời hạn cuối cùng nhổ bỏ cây Chanh là ngày 31/12/2024.

- Buộc ông Phí Văn P nộp tiền thuê đất 6 tháng cuối năm 2020 là 804.643 đồng, năm 2021 là 1.609.287 đồng được giảm 30% theo quyết định số 634/QĐ-CTTQU ngày 09/9/2022 của cục thuế tỉnh T số tiền còn phải nộp là 1.126.500 đồng; năm 2022 phải nộp là 1.126.500 đồng; 6 tháng đầu năm 2023 là 747.410 đồng. Tổng tiền thuê đất phải nộp là 3.805.053 đồng (*Ba triệu tám trăm linh năm nghìn, không trăm năm mươi ba đồng*).

3. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Phí Văn P phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 8.875.361 đồng (*Tám triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn, ba trăm sáu mươi một đồng*) và có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho Công ty cổ phần C1.

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.

4. Về án phí: Buộc ông Phí Văn P phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần C1 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 15/2024/QĐ-SCBSBA, với nội dung: Sửa chữa, bổ sung Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS- ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang như sau:

1, Tại dòng thứ 17 từ dưới lên, trang 11 của bản án đã ghi: “6. Về quyền kháng cáo: Công ty cổ phần C1 và anh Hoàng Anh T2 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Phí Văn P và bà Hoàng Thị L, chị Phí Thị Hải Y 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.”.

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau: “6. Về quyền kháng cáo: Công ty cổ phần C1, anh Hoàng Anh T2, ông Phí Văn P có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Hoàng Thị L, chị Phí Thị Hải Y 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.”.

2, Tại các dòng 5, 6, 14 từ dưới lên trang 5; dòng 3,4 từ trên xuống trang 7; dòng 10, 11 từ trên xuống trang 8; dòng 2 từ dưới lên trang 10 của bản án đã ghi: “... các thửa đất số 360, một phần thửa đất số 95 và một phần thửa đất số 382, 389, 363, 361...”.

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: “... một phần thửa đất số 360, 361, 392 có diện tích đất....”.

Ngày 05/10/2024 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Phí Văn P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS- ST ngày 24/9/2024 về việc tranh chấp hợp đồng giao khoán sử dụng đất. Lý do của việc kháng cáo bị đơn cho rằng bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau: Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Hoàng Anh T2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phí Văn P có kháng cáo bản án trình bày: Từ khi ký hợp đồng với Công ty cổ phần C1, gia đình ông P đã thực hiện đúng các quy định tại hợp đồng. Công ty cổ phần C1 thực hiện không đúng cam kết, vi phạm các điểm c, d khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng ngày 25/5/2010 đã ký kết giữa các bên. Do đó gia đình ông P đã chuyển đổi cơ cấu cây trồng để tăng năng suất và kinh tế gia đình. Đối với tiền thuê đất chậm nộp các năm 2020 đến 2022, do thời điểm đó gia đình khó khăn nên chưa kịp thời nộp được, đến năm 2024 gia đình chúng tôi đến nộp tiền thì phía công ty Cổ phần C1 từ chối không nhận. Đối với số cây

Chanh gia đình tôi trồng, tại cấp sơ thẩm đã thẩm định có 310 cây, qua đợt lũ tháng 9/2024 vừa qua cây Chanh hiện giờ gần chết hết, hiện chỉ còn khoảng 30 cây. Đề nghị Công ty cổ phần C1 và hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét cho hộ gia đình ông P tiếp tục được sử dụng diện tích đất được giao khoán, gia đình cam kết sẽ phá bỏ cây trồng và tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất được giao khoán. Quá trình hộ gia đình thực hiện trồng cây Chanh và xây dựng các hạng mục trên diện tích đất giao khoán không thấy Công ty cổ phần C1 phản đối. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng giao khoán của gia đình ông P với công ty cổ phần C1 là không phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C1.

Đại diện Công ty cổ phần C1 trình bày: Sau khi Công ty ký hợp đồng giao khoán với ông Phí Văn P, thời gian đầu ông P sử dụng đất có trách nhiệm. Quá trình thực hiện giao khoán, Công ty không nhận được đơn đề xuất của hộ gia đình ông P, việc bị đơn cho rằng Công ty vi phạm các điểm c, d khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng giao khoán lập ngày 25/5/2010 là không có căn cứ. Về việc nộp tiền thuê đất bị đơn cho rằng trong các năm 2020, 2021, 2022 gia đình gặp khó khăn nhưng Công ty không nhận được đơn hoặc báo cáo phản ánh của gia đình, khi thực hiện hợp đồng giao khoán phía Công ty C2 cũng tạo điều kiện hướng dẫn, đôn đốc nhưng gia đình ông P đã thực hiện không đúng quy định trong hợp đồng giao khoán đất đã ký kết. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo bị đơn ông Phí Văn P hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm. Được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Xét thấy trong hợp đồng giao khoán đất của Công ty cổ phần C1 với ông Phí Văn P là giao đất để trồng cây ngắn ngày, từ khoảng tháng 7/2023 hộ gia đình ông Phí Văn P đã chuyển đổi trồng cây dài ngày trên diện tích đất nhận giao khoán, không có sự đồng ý của Công ty cổ phần C1 là bên giao khoán đất cho hộ gia đình; ngoài ra hộ gia đình ông Phí Văn P chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất năm 2020, 2021, 2022 với Công ty cổ phần C1. Cấp sơ thẩm xem xét, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp dứt hợp đồng

giao khoán và quyết định các vấn đề khác liên quan vụ án là có căn cứ. Xét thấy nội dung nội dung kháng cáo của bị đơn không có căn cứ xem xét. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo bản án của bị đơn ông Phí Văn P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang.

Về tiền án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã nộp tạm ứng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ngày 05/10/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo bản án của bị đơn ông Phí Văn P, kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Đơn kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, đơn kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo bản án của bị đơn ông Phí Văn P, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 25/5/2010, Công ty cổ phần C1 có ký Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày (không có số) với ông Phí Văn P; theo nội dung hợp đồng Công ty giao cho ông P nhận khoán đất sản xuất nông nghiệp diện tích 4.080m² đất tại thửa 5 (Khu G) phiên sang bản đồ thuê đất năm 2013 là một phần thửa đất 360, thửa 361, thửa 392; địa chỉ thửa đất tại Đội 4 Công ty cổ phần C1 (hiện nay thuộc tổ B, phường Đ, thành phố T); thời hạn giao khoán là 20 năm (kể từ ngày ký hợp đồng). Sau khi ký kết hợp đồng ông P và gia đình đã quản lý và sử dụng diện tích đất nhận thuê đúng cam kết. Trong quá trình sản xuất do trồng cây Ngô hiệu quả kinh tế không cao, từ tháng 7/2023 ông P cùng vợ, con trong gia đình đã tự ý chuyển đổi sang trồng cây C (là cây lâu năm) trên diện tích đất được nhận giao khoán không có sự đồng ý của Công ty cổ phần C1, là đơn vị được cấp có thẩm quyền được giao quản lý đất. Như vậy ông Phí Văn P và các thành viên hộ gia đình đã vi phạm theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng giao khoán giữa các bên lập ngày 25/5/2010. Cấp sơ thẩm xác định ông P vi phạm hợp đồng, Quyết định buộc chấm dứt hợp đồng, thực hiện tháo dỡ hoặc phá cây trồng, vật kiến trúc trên diện tích đất được giao

khoán, thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất chưa thanh toán... chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh việc sử dụng đất nhận giao khoán với Công ty cổ phần C1 của bị đơn là không vi phạm hợp đồng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo bản án sơ thẩm của bị đơn ông Phí Văn P, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST, ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang như đề nghị của đại diện VKSND tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm.

[3]. Đối với hiện trạng của đất trang chấp: Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã ký hợp đồng thuê Công ty TNHH T4 tại thành phố T để thực hiện thăm định, đo đạc. Theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất của ông Phí Văn P thuộc đất công ty cổ phần C1 tại tổ dân phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang được Công ty TNHH T4 lập ngày 28/4/2024 và Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của Công ty cổ phần C1 và hộ ông Phí Văn P... được Công ty TNHH T4 lập bổ sung ngày 27/5/2024 thể hiện tại các bút lục (từ 112 đến 121 trong hồ sơ vụ án), diện tích hiện trạng ông Phí Văn P đang sử dụng là 3.615,4m²; phần quyết định án sơ thẩm không nêu rõ về bản đồ hiện trạng, nội dung này cấp phúc thẩm xét thấy cần bổ sung thêm bản đồ hiện trạng tại phần quyết định của bản án phúc thẩm để thuận lợi trong công tác thi hành bản án.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo bản án không được chấp nhận nên bị đơn ông Phí Văn P phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo bản án của bị đơn ông Phí Văn P, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2024/DS-ST, ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C1 đối với ông Phí Văn P.

2. Tuyên xử:

- Chấm dứt Hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày (không có số) ngày 25/5/2010 đã ký kết giữa Công ty cổ phần C1 và ông Phí Văn P.

- Buộc ông Phí Văn P và bà Hoàng Thị L, anh Hoàng Anh T2, chị Phí Thị Hải Y có nghĩa vụ di chuyển hoặc phá bỏ toàn bộ cây Chanh và các vật kiến trúc trên một phần thửa đất số 360, 361, 392 có diện tích đất 3.615,4m², theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất của ông Phí Văn P thuộc đất công ty cổ phần C1 tại tổ dân phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang được Công ty TNHH T4 lập ngày 28/4/2024 và Bản đồ hiện trạng bổ sung lập ngày 27/5/2024; thuộc tờ bản đồ thu hồi đất, cho thuê đất (giai đoạn 1) thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần C1 trên địa bàn phường Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang để trả lại đất cho Công ty cổ phần C1.

- Buộc ông Phí Văn P nộp tiền thuê đất 6 tháng cuối năm 2020 là 804.643 đồng, năm 2021 là 1.609.287 đồng được giảm 30% theo quyết định số 634/QĐ-CTTQU ngày 09/9/2022 của cục thuế tỉnh T số tiền còn phải nộp là 1.126.500 đồng; năm 2022 phải nộp là 1.126.500 đồng; 6 tháng đầu năm 2023 là 747.410 đồng. Tổng tiền thuê đất phải nộp là 3.805.053 đồng (Ba triệu tám trăm linh năm nghìn, không trăm năm mươi ba đồng).

3. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông Phí Văn P phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 8.875.361 đồng (Tám triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn, ba trăm sáu mươi một đồng) và có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho Công ty cổ phần C1.

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.

4. Về án phí: Buộc ông Phí Văn P phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần C1 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.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phí Văn P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/24;

số 0000185 ngày 23/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, ông P đã nộp đủ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 27/3/2025.

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 dân sự, 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, 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 cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND tp Tuyên Quang;
- CC. THADS tp Tuyên Quang;
- UBND phường Đội Cấn;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu: Hồ sơ.

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

Đã ký

Phúc An Hoành