

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỊNH QUÁN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 20/2021/DS-ST
Ngày 22 tháng 10 năm 2021.
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
giao, nhận đất, sử dụng vào
mục đích sản xuất mía cây”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN, TỈNH ĐỒNG NAI**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Hòa.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Xuân Nghĩa; Ông Hoàng Luật.

Thư ký phiên tòa: Ông Quách Kim Lân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Định Quán.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Luân – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2021, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân huyện
Định Quán, tỉnh Đồng Nai đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số
86/2018/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng
giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây”. Theo Quyết định đưa
vụ án ra xét xử số 31/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2021, Quyết
định hoãn phiên tòa số 182/2021/QĐST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2021 và các
thông báo dời phiên tòa do thực hiện các biện pháp phòng chống dịch bệnh
Covid 19 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần M; Địa chỉ trụ sở: Km 35 Quốc lộ 20, xã
L, huyện Đ, Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền số
708/GUQ/MĐLN ngày 12/9/2018 và văn bản ủy quyền số 222/GUQ/MĐLN
ngày 08/10/2021):* Bà Lê Thị Đ - sinh năm 1977 – Chuyên viên pháp chế;
Nguyên Phó phòng Kế hoạch đầu tư - Kinh doanh của Công ty.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trương Thị H và Luật
sư Vương Hoàng Nhất P của Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư thành
phố Hồ Chí Minh.

- *Đồng bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: Ấp 7, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Nguyễn Thị T đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Văn H theo văn bản ủy quyền ngày 05/7/2018).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Anh Bùi Văn H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp 7, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

2/ Anh Lê Văn D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp 7, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Lê Thị Đ có mặt; những người tham gia tố tụng khác đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty Cổ phần M (sau đây gọi tắt là Công ty) là pháp nhân thuê đất của UBND tỉnh Đồng Nai để phục vụ trồng mía nguyên liệu. Theo Quyết định số 3960/QĐ-UBND ngày 14/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty được quyền sử dụng 42.246.967m² đất tại các xã P, xã G của huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 01/8/2011, Công ty ký Hợp đồng số D5LD 2598/HĐGKD-NL giao khoán tổng diện tích 47.466m² tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T để sử dụng vào mục đích trồng mía; diện tích đất giao khoán gồm 09 thửa:

Thửa số 67 tờ bản đồ 69 diện tích 10.876m²

Thửa số 82 và 83 tờ bản đồ 69 diện tích 11.900m²

Thửa số 65 tờ bản đồ 73 diện tích 6.671m²

Thửa số 40 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.763m²

Thửa số 50 tờ bản đồ 70 diện tích 2.310m²

Thửa số 41 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.246m²

Thửa số 74 và 57 tờ bản đồ số 73 diện tích 6.700m²

Theo hợp đồng thì vợ chồng ông H có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích trồng cây mía; nộp tiền thuê đất hàng năm, có nghĩa vụ trả lại đất khi hết hạn hợp đồng hoặc do Công ty hủy bỏ hợp đồng do lỗi của người nhận đất. Thời hạn của Hợp đồng là 03 năm kể từ ngày ký, tức hết ngày 01/8/2014 sẽ kết

thúc hợp đồng và vợ chồng ông H phải trả lại đất; nếu vợ chồng ông H muốn tiếp tục nhận đất trồng mía thì phải ký hợp đồng mới với Công ty.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất và các nghĩa vụ tài chính khác. Không những vậy, qua kiểm tra việc sử dụng đất, Công ty phát hiện vợ chồng ông H trồng cây điều, cây mỳ, cây trà trên đất nhận khoán nên vào các ngày 09/9/2016 và ngày 25/11/2016, Nông trường mía số 2 của Công ty đã lập biên bản vi phạm và yêu cầu giao trả đất do vi phạm nghĩa vụ và đã hết hạn hợp đồng nhưng vợ chồng ông H không thực hiện mà tiếp tục chiếm dụng đất cho đến nay.

Theo Điều 1.2 Điều 3 Hợp đồng số D5LD 2598/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011, vợ chồng ông H phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng góp các khoản: Tiền thuê đất, Quỹ đầu tư cơ sở hạ tầng, quỹ phúc lợi, quản lý hàng năm. Tuy nhiên, từ năm 2015 đến nay, vợ chồng ông H đã không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất với tổng tiền nợ là 57.728.378đ, cụ thể như sau:

- Tiền thuê đất tạm tính từ năm 2015 đến tháng 05/2018 là 3.955.000đ;
- Tiền nợ gốc đầu tư mía là 26.476.012đ,
- Tiền lãi đầu tư tính đến ngày 22/5/2018 là 27.297.366đ;

Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông H còn tự ý chuyển nhượng trái phép diện tích đất 6.700m² thuộc thửa 57, 74 tờ bản đồ số 73 cho anh Lê Văn D; sau đó, anh D chuyển nhượng đất lại cho anh Bùi Văn H. Do việc chuyển nhượng của các bên là trái phép nên Công ty sẽ không đền bù, hỗ trợ gì cho các tài sản trên đất hiện do vợ chồng ông H và anh H đã đầu tư.

Nay, Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Chấm dứt Hợp đồng số D5LD2598/HĐGKD-NL ngày 01/08/2011 giữa Công ty với vợ chồng ông H. Buộc ông H, bà T và anh Bùi Văn H phải giao trả cho Công ty tổng diện tích đất 47.466m² tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

2/ Buộc vợ chồng ông H phải thanh toán cho Công ty số tiền thuê đất tạm tính từ năm 2015 đến tháng 05/2018 là 3.955.000đ; tiền nợ gốc đầu tư mía là 26.476.012đ, tiền lãi đầu tư tính đến ngày 22/5/2018 là 27.297.366đ; Tổng cộng các khoản là 57.728.378đ.

Nếu vợ chồng ông H thỏa thuận hòa giải và cam kết tiếp tục trồng mía thì Công ty sẽ xem xét tái ký hợp đồng và hỗ trợ tiền công thu hoạch các cây trồng trên đất cho ông H, bà T với mức giá: Cây khoai mỳ 1.200.000đ/ha; cây trà và các loại cây khác 7.000.000đ/ha.

Theo bản Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 121, 122, 123, 124 ngày 24/12/2018 của Văn phòng ĐK đất đai – Chi nhánh huyện Định Quán thì tổng diện tích đất thực tế do vợ chồng ông H sử dụng gồm các thửa:

Thửa số 67 tờ bản đồ 69 diện tích 10.876m²

Thửa 82B tờ bản đồ số 69 (Thửa tạm tách ra từ thửa 82) có diện tích

881m²;

Thửa số 83 tờ bản đồ 69 diện tích 10.909m²

Thửa số 65 tờ bản đồ 73 diện tích 6.671m²

Thửa số 40 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.763m²

Thửa số 50 tờ bản đồ 70 diện tích 2.310m²

Thửa số 41 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.246m²

Anh H sử dụng 3.094m² thuộc các thửa: Thửa số 74 tờ bản đồ số 73 diện tích 2.694m² và thửa số 57B (Thửa tạm tách ra từ thửa 57) tờ bản đồ số 73 diện tích 400m²

Do tổng diện tích đất thửa 82B và thửa 83 chỉ còn 11.790m² (giảm 110m²) và tổng diện tích đất thửa 57B và thửa 74 chỉ còn 6.694m² (giảm 06m²) nên tổng số diện tích đất thực tế chỉ còn 47.350m², giảm 116m².

Vào ngày 11/6/2019, Công ty có đơn sửa đổi, bổ sung khởi kiện với nội dung: Yêu cầu buộc ông H, bà T bàn giao lại cho Công ty đối với diện tích thực tế khi đo đạc là 47.350m². Công ty rút lại yêu cầu đòi ông H, bà T số tiền nợ thuế 57.728.378đ.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T (do ông H đại diện) trình bày:

Vợ chồng ông thừa nhận đã ký hợp đồng nhận đầu tư mía với Công ty bằng Hợp đồng số D5LD2598/HĐGKD-NL ngày 01/08/2011. Nội dung cơ bản của hợp đồng là vợ chồng ông được nhận khoán 47.466m² để trồng mía và bán mía nguyên liệu cho Công ty.

Trong số diện tích đất này, chỉ có 6.700m² thuộc thửa 82, 83 tờ bản đồ số 69 là thực chất của Công ty giao và vợ chồng ông khai phá mở rộng thành 11.900m²; các phần đất còn lại là do vợ chồng ông tự khai phá, mua lại của người khác trước khi ký hợp đồng với Công ty nhưng không báo với công ty, không làm thủ tục kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Năm 2014, do cần tiền nên vợ chồng ông đã bán lại cho anh Lê Văn D diện tích đất 6.700m² thuộc thửa 57, 74 tờ bản đồ số 73; hiện nay anh D đã bán lại cho anh Bùi Văn H canh tác.

Sau khi nhận đất theo hợp đồng, vợ chồng ông đã trồng mía, tuy nhiên, trong các năm này, mía rớt giá dẫn đến hoàn cảnh kinh tế của người trồng mía tại ấp 7 nói chung và của gia đình ông hết sức khó khăn. Trước tình hình đó, vợ chồng ông không trồng lại cây mía, không trả lại đất mà sau khi tự cải tạo đất, vợ chồng ông đã trồng khoai mì, cây điều và cây keo lai. Qua việc chuyển đổi cây trồng, kinh tế gia đình đã được cải thiện đáng kể. Từ năm 2015, Công ty phát hiện việc này, đã lập biên bản vi phạm và yêu cầu vợ chồng ông phải hủy bỏ cây trồng để trồng mía nhưng vì cây đã lớn, có giá trị nên vợ chồng ông đã không chấp nhận yêu cầu này của công ty và tiếp tục sử dụng đất cho đến nay.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai huyện

Định Quán xác định diện tích đất thực tế là 47.350m² và đồng ý với kết quả thẩm định giá các cây trồng trên đất là 163.688.000đ của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đ.

Ông cũng đồng ý với việc Công ty rút phần yêu cầu khởi kiện về tiền nợ thuế cũng như điều chỉnh đơn khởi kiện về diện tích đất thực tế. Nhưng vợ chồng ông không đồng ý trả đất cho Công ty vì vợ chồng ông đã canh tác từ những năm 1993 đến nay, đã khai phá, cải tạo, bồi đắp đất từ đất hoang hóa thành đất trồng mía; Nếu Tòa án buộc giao trả đất thì vợ chồng ông yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải bồi thường công sức khai phá, bồi đắp bằng 2.165.785.000đ bồi thường giá trị các cây trái theo Chứng thư là 163.688.000đ.

Tuy nhiên, sau khi bàn bạc, thống nhất thì vợ chồng ông không có gì chứng minh, không yêu cầu phản tố mà chỉ nêu ý kiến để Tòa án xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn D: Qua xác minh thì anh D thường xuyên đi khỏi địa phương, không địa chỉ liên lạc. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng cho anh D nhưng anh không đến Tòa án làm việc, không gửi văn bản nêu ý kiến về vụ án.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn H trình bày:

Tháng 8 năm 2017, anh nhận chuyển nhượng quyền đầu tư, trồng cây trên diện tích đất 6.700m² thuộc thửa 57, 74 tờ bản đồ số 73 của anh Lê Văn D; nguồn gốc đất trước đó là của vợ chồng ông Nguyễn Văn H bán lại quyền canh tác cho anh D. Do anh và anh rất thân thiết nên khi chuyển nhượng đất cho nhau, anh D không làm giấy tờ, chỉ nói miệng rằng: Cứ sử dụng thành quả và trồng cây trên đất, khi nào có tiền thì trả, bao nhiêu cũng được.

Anh xác định các bên chỉ bán quyền đầu tư, trồng cây trên đất chứ không bán đất vì anh biết đất là của Công ty. Trên đất hiện nay anh đang trồng 150 cây điều trên 01 năm tuổi và trồng xen cây khoai mì.

Chi phí trồng điều: Cây giống 720.000đ + phân bón 450.000đ = 1.170.000đ

Chi phí trồng mít: Tiền giống + phân bón + nhân công = 5.000.000đ

Nếu Tòa án buộc anh giao trả đất lại cho Công ty thì anh đồng ý và yêu cầu Công ty hỗ trợ chi phí đầu tư trên đất lại cho anh.

Tại phiên tòa, việc tranh tụng diễn ra như sau:

Ý kiến của bà Lê Thị Đ: Theo kết quả đo đạc thì toàn bộ diện tích đất tranh chấp đều thuộc đất của UBND tỉnh Đồng Nai đã giao cho Công ty nên yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà T và anh H phải giao trả lại toàn bộ 47.350m² tại ấp 7, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Chứng thư 35/TĐG-CT ngày 19/4/2019 của Công ty CP Thẩm định giá Đ xác định giá trị các cây trồng trên đất là: 163.688.000đ nhưng đây là các cây trái do ông H, bà T và anh H đầu tư bất hợp pháp, không có thiện chí hòa giải nên Công ty không hỗ trợ bất kỳ khoản chi phí nào.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H và ông P là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD2598/HĐGKD-NL ngày 01/08/2011 giữa Công ty với ông H, bà T. Buộc ông H, bà T và anh H tự thu hoạch các cây trồng trên đất để trả lại cho Công ty tổng diện tích đất đo đạc thực tế là 47.350m² tại ấp 7, xã P.

+ Do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Tòa án đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc yêu cầu ông H, bà T thanh toán tiền thuê đất cho Công ty từ năm 2015 đến năm 2017 là 26.742.000đ, tiền thuê đất tạm tính từ tháng 01/2018 đến tháng 05/2018 là 3.955.000đ, tiền nợ gốc đầu tư mía là 26.476.012đ, tiền lãi đầu tư tính đến ngày 22/5/2018 là 27.297.366đ.

+ Đối với việc ông H, bà T yêu cầu Công ty bồi thường công sức bồi đắp đất nhưng không thực hiện thủ tục phản tố nên không xem xét.

Ông H, bà T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty chi phí tố tụng và chịu án phí 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 tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Công ty khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp phát sinh trong Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T; Ông H, bà T đang cư trú tại huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ kiện này là “Tranh chấp hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

[1.2]. Về tư cách tham gia tố tụng: Công ty Cổ phần M có tư cách pháp nhân theo quy định tại điểm b Điều 4 của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty (BL 48). Công ty khởi kiện ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T nên Công ty được xác định là nguyên đơn; ông H, bà T là bị đơn theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Anh Lê Văn D đã nhận chuyển nhượng lại diện tích đất 3.094m² thuộc các thửa: Thửa số 74 tờ bản đồ số 73 diện tích 2.694m² và thửa số 57B (Thửa tạm tách ra từ thửa 57) tờ bản đồ số 73 diện tích 400m² từ ông H, bà T. Sau đó anh D sang nhượng lại cho anh Bùi Văn H và anh H đã đầu tư cây trồng trên đất. Do đó, Tòa án xác định anh D, anh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Về việc vắng mặt đương sự, người tham gia tố tụng khác:

Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, anh Lê Văn D vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do. Anh H, bà Trương Thị H và ông Vương Hoàng Nhất P đã có đơn xin xét xử vắng mặt (BL 109). Vì vậy Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt ông H, bà T, anh D, anh H, bà H, ông P theo khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Các thủ tục thu thập chứng cứ khác

- Thủ tục đo đạc đất tranh chấp: Các đương sự không ai khiếu nại về kết quả đo đạc đất nên thông tin của các bản “Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất” số 121, 122, 123, 124 ngày 24/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Định Quán (BL 249 - 256) sẽ là căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

- Thủ tục định giá tài sản: Các đương sự không ai khiếu nại về kết quả Thẩm định giá của Chứng thư Thẩm định giá số 35/TĐG-CT ngày 19/4/2019 của Công ty CP Thẩm định giá Đồng Tiến (BL 294 - 298). Tổng giá trị các cây trồng trên đất là 163.688.000đ sẽ là căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

[1.5] Về luật áp dụng để giải quyết vụ án:

- Pháp luật về nội dung: Do giao dịch dân sự được xác lập và thực hiện từ ngày 01/8/2011 nên pháp luật áp dụng để giải quyết vụ án là các Điều 401, 402, 405, 424 của Bộ luật dân sự năm 2005, có xem xét đến Điều 149, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Do tranh chấp Hợp đồng khoán đất nên vận dụng Điều 9, Điều 10 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ về việc giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh và Mục IV, V Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13/11/2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn hướng dẫn thi hành Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ;

- Về án phí: Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 24, điểm a khoản 5 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Về thủ tục tố tụng: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 228, Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Căn cứ Quyết định số 3960/QĐ-UBND ngày 14/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần M tại các xã P, Gia Canh, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai; xã Xuân Bắc, xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 09/5/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết giai đoạn 2007-2010 thì Công ty cổ phần M được giao tổng diện tích đất 42.246.967m² tại các xã P, xã Gia Canh của huyện Định Quán; các xã Suối Cao, xã Xuân Bắc của huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai để trồng mía (BL 27 - 33).

Các đương sự không ai khiếu nại, thắc mắc gì về việc UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty nên Hội đồng xét xử xác định: Nguồn gốc đất đang tranh chấp có diện tích 47.350m² tại ấp 7, xã P là đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao cho Công ty cổ phần M để trồng cây mía.

Ngày 01/8/2011 Công ty đã ký hợp đồng số D5LD2598/HĐGKĐ-NL với ông H, bà T để giao khoán diện tích đất (qua đo đạc thực tế) là 47.350m² tại ấp 7, xã P (BL 09, 10). Đất gồm 9 thửa:

Thửa số 67 tờ bản đồ 69 diện tích 10.876m²

Thửa 82B tờ bản đồ số 69 (Thửa tạm tách ra từ thửa 82) có diện tích 881m²;

Thửa số 83 tờ bản đồ 69 diện tích 10.909m²

Thửa số 65 tờ bản đồ 73 diện tích 6.671m²

Thửa số 40 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.763m²

Thửa số 50 tờ bản đồ 70 diện tích 2.310m²

Thửa số 41 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.246m²

Thửa số 74 tờ bản đồ số 73 diện tích 2.694m²

Thửa số 57B (Thửa tạm tách ra từ thửa 57) tờ bản đồ số 73 diện tích 400m²

Bị đơn ông H, bà T cho rằng các thửa đất nêu trên do vợ chồng ông bà khai phá, nhận sang nhượng của các hộ dân khác nhưng khi được thông báo nghĩa vụ cung cấp tài liệu, chứng cứ, thực hiện thủ tục phản tố thì bị đơn không

thực hiện cũng không cung cấp chứng cứ gì.

Theo khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ nào thể hiện ông H, bà T khai phá, nhận chuyển nhượng lại đất của người khác nên Tòa án không có cơ sở chấp nhận trình bày này của ông H, bà T.

[2.2]. Xét giá trị của Hợp đồng.

Về hình thức: Hợp đồng D5LD2598/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty cổ phần M với ông H, bà T làm đúng theo mẫu do Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13/11/2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn quy định.

Về nội dung: Tại thời điểm thực hiện Hợp đồng giao, ông H, bà T hoàn toàn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc vì cùng tự nguyện ký kết, thể hiện ý chí cùng nhau thực hiện hợp đồng. Trên thực tế, Công ty đã giao đất và phía ông H, bà T đã tiếp quản sử dụng, quản lý các thửa đất cho đến nay.

Như vậy, đã đủ cơ sở xác định Hợp đồng D5LD2598/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty cổ phần M với ông H, bà T là hợp pháp, có hiệu lực và giao dịch đã hoàn thành.

Hợp đồng D5LD2598/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011 có thời hạn 03 năm (đến ngày 01/8/2014 là chấm dứt hợp đồng). Theo điểm 1.1 Điều 3 Hợp đồng thì ông H, bà T có nghĩa vụ *“Sử dụng đất được giao đúng mục đích, đúng kế hoạch của Công ty và chịu sự hướng dẫn kiểm tra, giám sát của Công ty về kế hoạch sản xuất, quy trình kỹ thuật, chất lượng sản phẩm mía cây trong quá trình nhận đất. Có trách nhiệm bảo vệ sản phẩm và thực hiện chế độ đầu tư cải tạo đất theo quy định của bên giao đất để đảm bảo phục hồi năng lực sản xuất đất”*. Tuy nhiên, ông H, bà T không sử dụng đất giao khoán trồng mía mà lại trồng cây keo lai, cây điều, cây khoai mì là làm trái giao kết trong hợp đồng (BL 05, 06). Do đó, yêu cầu chấm dứt Hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ và được chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu trả lại đất của nguyên đơn

Theo quy định tại điểm 2.7 Điều 2 của Hợp đồng, Công ty có quyền: *“Thu hồi toàn bộ diện tích đã giao đối với trường hợp: Bên nhận đất không thực hiện đúng hợp đồng đã ký, sử dụng sai mục đích, xây dựng lán, trại, nhà cửa trên đất được giao”*. Như vậy, căn cứ hành vi của ông H, bà T là vi phạm hợp đồng và Công ty có quyền hủy bỏ hợp đồng giao đất. Không những vậy, theo quy định tại điểm 1.7 Điều 3 của Hợp đồng thì ông H, bà T có nghĩa vụ trả lại đất khi hết hạn hợp đồng giao đất.

Quy định của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 9, Điều 10 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ và Mục IV, V Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13/11/2006 của Bộ nông nghiệp và phát

triển nông thôn. Do đó, Tòa án buộc ông H, bà T và anh Hợp phải trả lại cho Công ty cổ phần M toàn bộ diện tích đất 47.350m² tại ấp 7, xã P. Đất gồm 9 thửa, trong đó:

Ông H, bà T đang sử dụng các thửa đất:

Thửa số 67 tờ bản đồ 69 diện tích 10.876m²

Thửa 82B tờ bản đồ số 69 (Thửa tạm tách ra từ thửa 82) có diện tích 881m²;

Thửa số 83 tờ bản đồ 69 diện tích 10.909m²

Thửa số 65 tờ bản đồ 73 diện tích 6.671m²

Thửa số 40 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.763m²

Thửa số 50 tờ bản đồ 70 diện tích 2.310m²

Thửa số 41 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.246m²

Anh Hợp sử dụng các thửa đất:

Thửa số 74 tờ bản đồ số 73 diện tích 2.694m²

Thửa số 57B tờ bản đồ số 73 diện tích 400m² (Thửa tạm tách ra từ thửa 57).

[2.4]. Về xử lý các tài sản trên đất:

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/10/2018 và ngày 29/3/2019, Chứng thư thẩm định giá số 35 ngày 19/4/2019 của Công ty CP Thẩm định giá Đ ghi nhận hiện trạng đất và tài sản trên đất như sau:

- Trên phần đất thuộc thửa 67 tờ bản đồ số 69 diện tích 10.876m² do ông H, bà T canh tác có trồng 4.350 cây tràm

- Trên phần đất thuộc thửa 82,83 tờ bản đồ số 69 diện tích 11.900m², do ông H, bà T canh tác có trồng 4.763 cây tràm.

- Trên phần đất thuộc thửa 40 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.763m², do ông H, bà T canh tác, trồng 150 cây điều

- Trên phần đất thuộc thửa 50 tờ bản đồ số 70 diện tích 2.310m², do ông H, bà T canh tác, trồng 70 cây điều

- Trên phần đất thuộc thửa 41 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.246m², do ông H, bà T canh tác trồng 130 cây điều

- Trên phần đất thuộc thửa 65 tờ bản đồ số 73 diện tích 6.671m², do ông H, bà T canh tác có trồng 200 cây tràm và 0,5671ha cây mì.

- Trên phần đất thuộc thửa 57B (là thửa tạm, tách ra từ thửa 57) và 74 tờ bản đồ số 73 diện tích 6.694m² do anh Bùi Văn H canh tác có trồng 150 cây điều và trồng xen mỳ.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, ghi nhận: Trên các phần đất thuộc thửa thửa 57, 74 tờ

bản đồ số 73 diện tích 6.694m² do anh Bùi Văn H trồng mới cây mì khoảng 4 tháng tuổi xen giữa 150 cây điều đã thể hiện trước đó. Các phần đất còn lại không thay đổi hiện trạng và cây trồng trên đất.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để ghi nhận hiện trạng đất và các cây trồng trên đất; đồng thời thông báo các đương sự không được tác động, làm thay đổi hiện trạng đất. Việc anh H thay đổi hiện trạng đất là hành vi trái pháp luật nên không được xem xét, bồi thường nếu phát sinh tài sản mới.

Xét tính hợp pháp những tài sản trên đất thì thấy: Các cây trồng trên đất đều không phải là thỏa thuận của các bên theo Hợp đồng, mà chính là hành vi đơn phương vi phạm hợp đồng. Do ông H, bà T và anh H hoàn toàn có lỗi nên phải tự thu hoạch và chịu chi phí thu hoạch đối với các cây trồng của mình để trả đất lại cho Công ty.

[2.5] Về yêu cầu thanh toán tiền thuê đất: Từ trước khi hòa giải cũng như tại phiên tòa, Công ty rút yêu cầu khởi kiện về việc đòi ông H, bà T thanh toán tiền thuê đất, tiền đầu tư cho Công ty với tổng cộng các khoảng là 57.728.378đ. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu này.

[2.6] Về công sức bồi đắp làm tăng giá trị đất: Theo quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự thì: *“Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”*. Bị đơn không thực hiện quyền nêu trên mặc dù đã được Tòa án thông báo, lập biên bản giải thích nhiều lần. Do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét giải quyết trong vụ án này mà giành cho bị đơn quyền khởi kiện bằng vụ án khác nếu có phát sinh tranh chấp.

[2.7] Đối với việc chuyển nhượng đất tại thửa 57B (là thửa tạm, tách ra từ thửa 57) và 74 tờ bản đồ số 73 diện tích 6.694m²: Năm 2014, ông H bà T chuyển nhượng phần đất này cho anh D; đến năm 2017, anh D chuyển nhượng lại cho anh H.

Tòa án khẳng định các giao dịch trên là trái pháp luật nên không có giá trị. Nếu các bên tranh chấp về số tiền chuyển nhượng thì sẽ giải quyết thành vụ án khác.

[2.8]. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc: 3.204.886đ, chi phí thẩm định giá là 11.000.000đ, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000đ; tổng cộng 17.204.886đ; số tiền này nguyên đơn đã nộp. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông H, bà T phải chịu số tiền này theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7]. Về quan điểm của Kiểm sát viên: Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

[8] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông H, bà T phải chịu 300.000đ án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 24, điểm a khoản 5 Điều

27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn được hoàn lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 235 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 401, 402, 405, 424 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 149, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 9, Điều 10 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ và Mục IV, V Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13/11/2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24, điểm a khoản 5 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M về việc tranh chấp Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD2598/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty Cổ phần M với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm thu hoạch toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho Công ty Cổ phần M tổng diện tích đất 44.256m² gồm các thửa:

Thửa số 67 tờ bản đồ 69 diện tích 10.876m²

Thửa 82B tờ bản đồ số 69 diện tích 881m² (Thửa tạm tách ra từ thửa 82);

Thửa số 83 tờ bản đồ 69 diện tích 10.909m²

Thửa số 65 tờ bản đồ 73 diện tích 6.671m²

Thửa số 40 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.763m²

Thửa số 50 tờ bản đồ 70 diện tích 2.310m²

Thửa số 41 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.246m²

Buộc anh Bùi Văn H có trách nhiệm thu hoạch toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho Công ty cổ phần M tổng diện tích đất 3.094m² các thửa:

Thửa số 74 tờ bản đồ số 73 diện tích 2.694m²

Thửa số 57B tờ bản đồ số 73 diện tích 400m² (Thửa tạm tách ra từ thửa 57).

(Theo “Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất” số 121, 122, 123, 124 ngày 24/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Định Quán).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M về việc kiện đòi ông H, bà T thanh toán tiền thuê đất, tiền đầu tư tổng cộng là 57.728.378đ.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần M chi phí tố tụng là 17.204.886đ.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự không có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ.

Trả lại cho Công ty cổ phần M số tiền 682.000đ theo biên lai thu số 005536 ngày 21 tháng 6 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

5. Bản án 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 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.

Công ty cổ phần M có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị T, anh Bùi Văn H, anh Lê Văn D có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Định Quán;
- Chi cục THADS huyện Định Quán;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Xuân Hòa