TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **95/**2018/DS-PT
Ngày: 04-5-2018
V/v tranh chấp hủy hợp đồng giao khoán quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lưu Ánh Nguyệt**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Son**

Bà **Phạm Thị Hồng Vân**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Hồ Thị Bảo Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà **Nguyễn Thị Thu Sinh -** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 04 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2018/TLPT-DS ngày 19-3-2018 về việc tranh chấp hủy hợp đồng giao khoán quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2018/QĐPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Công ty cổ phần cao su T;**

Địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông **Trương Văn C**, sinh năm 1968 – Chức vụ: Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

Ông **Tô Minh T**, sinh năm 1963 – Chức vụ: Trưởng phòng Thanh tra bảo vệ -QSĐV là người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn C (Theo văn bản ủy quyền ngày 04-5-2018) (Có mặt).

Ông **Phạm Văn K**, sinh năm 1980 – Chức vụ: Trưởng phòng Kỹ thuật là người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn C (Theo văn bản ủy quyền

ngày 04-5-2018) (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Lê Xuân L**, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 100/1C, Quốc lộ 1, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ (Có mặt).

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

1. Bà **Lê Thị Minh N**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số 100/1C, Quốc lộ 1, phường Q, thành phố B, tỉnh Đ (Có mặt).

2. Chị **Lê Thị Thu T**, sinh năm 1983 (Có mặt);

3. Anh **Nguyễn Trung N**, sinh năm 1973 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ 3, Ấp H, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Xuân L.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 7 năm 2017 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Tô Minh T và ông Phạm Văn K trình bày:

Vào ngày 24-7-2009, Công ty cao su T (nay là Công ty cổ phần cao su T) (sau đây gọi tắt là Công ty) ký hợp đồng giao khoán đất trồng cây cao su số: 1138/HĐ-CSTB với ông Lê Xuân L tổng diện tích giao khoán là 71.510,9 m^2, gồm thửa số 14 tờ bản đồ số 02 (số thửa mới là 62, tờ bản đồ số 5), thời hạn thực hiện hợp đồng tính từ ngày ký hợp đồng đến tháng 4 năm 2021. Vào ngày 26-4-2016, ông Lê Xuân L tự ý thanh lý vườn cây cao su và cho anh Nguyễn Trung N thuê trồng cây mì trên diện tích đất đã nhận giao khoán. Công ty có lập biên bản kiểm tra vườn cây cao su ngày 16-6-2016 và ngày 03-4-2017 do ông L vi phạm Điều I, Điều III, Điều IV của hợp đồng giao khoán đã ký ngày 24-7-2009. Cụ thể: vi phạm Điều I là tự thanh lý vườn cây cao su giao khoán trước thời hạn 06 năm; vi phạm điểm a Khoản 1 Điều III của hợp đồng về việc không bán mủ cao su cho Công ty từ năm 2010 đến khi thanh lý vườn cây cao su, sử dụng đất sai mục đích, không trực tiếp sử dụng mà cho bên thứ ba thuê lại trồng cây mì; vi phạm điểm b khoản 1 Điều III không nộp tiền thuê đất và tiền thuế theo quy định của pháp luật, không nộp tiền phí quản lý 3% hàng năm từ năm 2010-2015 theo hợp đồng giao khoán; vi phạm Điều IV tự ý thanh lý vườn cây cao su mà không có sự đồng ý của Công ty. Căn cứ các vi phạm của ông L nêu trên, Công ty yêu cầu hủy hợp đồng giao khoán số 1138/HĐ-CSTB lập ngày 24-7-2009, buộc ông Lê Xuân L trả lại cho Công ty diện tích đất là 71.510,9 m^2 và trả tiền phí quản lý 3% là 127.238.761 đồng, tiền thuê đất năm 2017 là 12.156.700 đồng.

Ngày 04-12-2017, Công ty có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông L bà N về số tiền thuê đất là 12.156.700 đồng, tiền phí quản lý 17.793.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 23 tháng 8 năm 2017, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Xuân L trình bày:

Vào ngày 24-7-2009, ông có ký kết hợp đồng giao khoán với Công ty theo hợp đồng số: 1138/HĐ-CSTB. Nội dung hợp đồng là ông nhận khoán từ Công ty diện tích đất 71.510,9 m^2 (thực trạng trên đất có 06 ha cây cao su và 01 ha rừng tạp), thuộc thửa số 14 tờ bản đồ số 02 (số thửa mới là 62, tờ bản đồ số 05), đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Sau khi nhận đất giao khoán, ông có xây căn nhà tạm loại B, hàng rào trụ bê tông, dây kẽm gai xung quanh đất. Ông khai thác bình thường và bán mủ cao su cho tư nhân. Đến năm 2010, Công ty có yêu cầu ông bán mủ cao su cho Công ty, ông chỉ đồng ý bán với điều kiện là Công ty phải hỗ trợ phương tiện vận chuyển và vật dụng chứa đựng mủ cao su thì Công ty không trả lời rõ ràng nên ông vẫn tiếp tục bán mủ cao su cho tư nhân. Ngày 26-4-2016, ông thanh lý vườn cây cao su và cho anh Nguyễn Trung N, chị Lê Thị Thu T thuê trồng cây mì trên diện tích đất nhận khoán.

Đối với tiền thuê đất, ông đã nộp đầy đủ cho Công ty vào ngày 20-4-2016, ông không đồng ý đóng tiền phí quản lý 3% vì khi ký hợp đồng với Công ty phí 3% là rất cao và không có cơ sở để thu phí này. Công ty có phúc đáp bằng văn bản xem xét lại phí này nhưng sau đó không phúc đáp tiếp, theo ông phí quản lý 3% là có quản lý mới có thu, tuy nhiên Công ty không thực hiện động tác quản lý và không có cơ sở để thu phí 3%. Việc Công ty cho rằng ông tự ý thanh lý vườn cây cao su trên phần đất nhận giao khoán là không đúng, vì trước khi ông tiến hành thanh lý cây cao su vào tháng 4 năm 2016 thì ông có đến gặp Phó Tổng Giám đốc và nộp đơn trình bày về việc cây cao su không còn mủ để khai thác, yêu cầu được trồng mới để thanh lý cây cao su, Ban Giám đốc hứa sẽ xem xét giải quyết nhưng hơn 01 tháng sau không có văn bản trả lời nên ông tiến hành thanh lý cây cao su trên đất. Sau khi thanh lý cây cao su xong, tháng 10-2016, ông cho vợ chồng anh N, chị T thuê toàn bộ diện tích đất để trồng cây mì. Khi ông cho thuê đất, hai bên có lập hợp đồng thuê đất, thời hạn thuê là 02 năm, giá thuê là 280.000.000 đồng/7ha/02 năm tức 20.000.000 đồng/ha/năm. Vợ chồng anh N, chị T đã trả đủ tiền cho ông và hiện tại vợ chồng anh N, chị T đang trồng cây mì. Lý do ông cho anh N chị T thuê đất vì đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông, hơn nữa trong hợp đồng giao khoán đất ngày 24-7-2009 không có điều khoản nào cấm thanh lý cây cao trước thời hạn khi cây cao su không còn khai thác được. Thời hạn ông nhận giao khoán đến tháng 4 năm 2021 mà ông không biết Công ty có tiếp tục cho ông nhận giao khoán đất nữa hay không nên ông không trồng cây cao su mới mà cho người khác thuê đất.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần cao su T.

Tại bản tự khai ngày 23 tháng 8 năm 2017, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh N trình bày:

Bà là vợ của ông L, bà thống nhất lời trình bày của ông L và không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai ngày 23 tháng 8 năm 2017, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung N trình bày:

Ngày 28-5-2016, anh có thỏa thuận và ký hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất với ông Lê Xuân L và bà Lê Thị Minh N. Theo hợp đồng thì anh thuê diện tích đất 07ha của ông L, bà N, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, với giá thuê là 280.000.000 đồng/07ha/02 năm, thời hạn thuê là 02 năm. Anh đã trả tiền thuê đất đủ cho ông L và bà N. Sau khi nhận đất để trồng cây mì, anh có khoan 02 giếng nước, chi phí khoảng 5.000.000 đồng, mục đích lấy nước tưới cây mì, hiện tại anh đang trồng cây mì mùa hai được 02 tháng tuổi. Nay Công ty tranh chấp với ông L, bà N, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh với ông L, bà N. Đối với 02 giếng khoan, anh không yêu cầu trả lại tiền chi phí khoan giếng, ai được quyền sử dụng đất thì người đó được sử dụng giếng khoản.

Tại bản tự khai ngày 23 tháng 8 năm 2017, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thu T trình bày:

Chị là vợ của anh Nguyễn Trung N, vợ chồng chị có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông L, bà N như lời anh N trình bày. Chị thống nhất theo lời trình bày của anh N, không có ý kiến gì khác.

Tại bản án sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào các Điều 256, 703, 704, 707, 713 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 146, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần cao su T đối với ông Lê Xuân L, bà Lê Thị Minh N về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng giao khoán quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.

Hủy hợp đồng giao khoán đất trồng cây cao su số: 1138/HĐ-CSTB ngày 24-7-2009 giữa Công ty cao su T (nay là Công ty cổ phần cao su T) với ông Lê Xuân L.

Buộc ông Lê Xuân L, bà Lê Thị Minh N, anh Nguyễn Trung N, chị Lê Thị Thu T trả cho Công ty cổ phần cao su T diện tích 71.334,5 m^2 đất, thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

Hướng Đông giáp đất khu dân cư dài 266,75m;

Hướng Tây giáp đất Công ty cổ phần cao su T dài 308,27m;

Hướng Nam giáp đất Công ty cổ phần cao su T dài 197,22m;

Hướng Bắc giáp đất ông T dài 272,88m;

(có sơ đồ kèm theo).

Anh Nguyễn Trung N, chị Lê Thị Thu T có nghĩa vụ thu hoạch cây mì trên diện tích đất trên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Xuân L, bà Lê Thị Minh N có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần cao su T số tiền 109.445.762 đồng (một trăm lẻ chín triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi hai đồng) (phí quản lý 3%).

Công ty cổ phần cao su T được quyền sử dụng 01 căn nhà tạm loại B, hàng rào kẽm gai trụ bê tông, 02 giếng khoan. Công ty cổ phần cao su T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Xuân L, bà Lê Thị Minh N giá trị tài sản là 85.864.000 đồng (tám mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần cao su T về việc yêu cầu ông L, bà N trả tiền thuê đất đối với số tiền 12.156.700 đồng (mười hai triệu một trăm năm mươi sáu nghìn bảy trăm đồng) và tiền phí quản lý 17.793.000 đồng (mười bảy triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Ghi nhận anh Nguyễn Trung N, chị Lê Thị Thu T không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất đối với ông L, bà N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02-02-2018, ông Lê Xuân L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần cao su T.

Ngày 28-02-2018, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh và xét kháng cáo của ông Lê Xuân L thì thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Lê Thị Minh N thì thấy rằng: Tại đơn khởi kiện ngày 04-7-2017 (bút lục số 01, 02) và đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 04-12-2017 (bút lục số 116, 117) thì Công ty cổ phần cao su T khởi kiện bị đơn là ông Lê Xuân L và xác định bà Lê Thị Minh N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các biên bản về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ (bút lục số 74, 75), biên bản hòa giải (bút lục số 80, 81, 82, 118, 119), biên bản định giá tài sản (bút lục số 104, 105, 106), biên bản về việc đo đạc (bút lục số 107, 108), quyết định đưa vụ án ra xét xử (bút lục số 151), Tòa án cấp sơ thẩm đều xác định bà Lê Thị Minh N tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Lê Thị Minh N là đồng bị đơn trong vụ án là chưa đúng theo quy định tại khoản 3, 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự, cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng trong vụ án của bà Lê Thị Minh N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho chính xác và cũng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà N trong vụ án này. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Lê Thị Minh N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hợp đồng giao khoán quyền sử dụng đất:

Ngày 24-7-2009, Công ty cổ phần cao su T và ông Lê Xuân L có ký hợp đồng giao khoán đất sử dụng vào mục đích trồng cao su số: 1138/HĐ-CSTB, tổng diện tích giao khoán là 71.510,9 m^2, gồm thửa số 14 tờ bản đồ số 02 (số thửa mới là 62, tờ bản đồ số 5), thời hạn thực hiện hợp đồng tính từ ngày ký hợp đồng đến tháng 4 năm 2021. Hợp đồng giao khoán nêu trên có hiệu lực thi hành đối với cả hai bên tham gia giao kết.

Theo điểm a khoản 1 Điều III của Hợp đồng giao khoán lập ngày 24-7-2009 quy định nghĩa vụ của người nhận khoán là ông L như sau: *"Giao bán toàn bộ sản phẩm mủ cao su khai thác trên diện tích đất giao khoán cho bên A (Công ty); sử dụng đất đúng mục đích, không được giao lại đất khoán hoặc chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba dưới bất kỳ hình thức nào"*. Điều II, III của Hợp đồng giao khoán nêu trên còn quy định nếu ông L vi phạm hợp đồng thì Công ty có quyền hủy bỏ hợp đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L thừa nhận trong suốt thời gian nhận khoán quyền sử dụng đất ông không bán mủ cao su cho Công ty mà bán mủ cao su cho tư nhân mặc dù Công ty có yêu cầu. Về việc bán mủ cao su, ông L cho rằng ông chỉ đồng ý bán mủ cao su cho Công ty với điều kiện Công ty phải hỗ trợ phương tiện vận chuyển và vật dụng chứa đựng mủ cao su nhưng Công ty không trả lời rõ ràng. Xét thấy, điều kiện mà ông L nêu ra không có trong thỏa thuận ban đầu của hai bên, mà theo quy định của hợp đồng thì ông L

có nghĩa vụ phải giao bán mủ cao su cho Công ty và không kèm theo điều kiện nào khác. Do đó, ông L đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều III của Hợp đồng giao khoán lập ngày 24-7-2009 được ký kết giữa hai bên. Hơn nữa, ông L cũng thừa nhận vào ngày 26-4-2016 ông đã thanh lý vườn cây cao su và cho vợ chồng anh Nguyễn Trung N và chị Lê Thị Thu T thuê đất để trồng mì trong thời hạn 02 năm để nhận tiền cho thuê đất là 280.000.000 đồng mà không thông qua sự đồng ý của Công ty nên ông L đã sử dụng đất không đúng mục đích của hợp đồng giao khoán quyền sử dụng đất, vi phạm điểm a khoản 1 Điều III của hợp đồng.

Như vậy ông L đã vi phạm điều kiện để hủy bỏ hợp đồng theo thỏa thuận của hai bên nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng giao khoán đất sử dụng vào mục đích trồng cao su số: 1138/HĐ-CSTB lập ngày 24-7-2009 giữa Công ty cổ phần cao su T và ông Lê Xuân L là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, ông Lê Xuân L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng giao khoán quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

Theo khoản 3 Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005, khi hợp đồng bị hủy bỏ thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, hợp đồng giao khoán đất sử dụng vào mục đích trồng cao su số: 1138/HĐ-CSTB lập ngày 24-7-2009 giữa Công ty cổ phần cao su T và ông Lê Xuân L bị hủy bỏ thì ông L và vợ ông L là bà N phải có nghĩa vụ trả lại đất đã nhận giao khoán cho Công ty.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc anh N, chị T phải trả lại diện tích đất 71.334,5 m^2 là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Công ty chỉ khởi kiện ông L, không khởi kiện anh N, chị T và trong quá trình giải quyết vụ án anh N, chị T không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông L, bà N nên Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

Xét thấy, thực tế ông L, bà N đã giao diện tích đất 71.334,5 m^2 mà ông L, bà N đã nhận khoán của Công ty cổ phần cao su T cho vợ chồng anh N, chị T thuê để trồng cây mì. Nên người đang trực tiếp quản lý sử dụng đất nhận khoán hiện tại là vợ chồng anh N, chị T. Việc ông L cho anh N, chị T thuê đất trên đã vi phạm hợp đồng giao khoán được ký kết với Công ty. Như vậy, để giải quyết triệt để vụ án, cần phải buộc người đang quản lý sử dụng đất là anh N, chị T cùng ông L, bà N trả lại phần đất diện tích 71.334,5 m^2 cho Công ty cổ phần cao su T mới phù hợp. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa anh N, chị T tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đảm bảo đúng quyền, nghĩa vụ của anh N, chị T, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với hợp đồng thuê đất giữa ông L, bà N và anh N, chị T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L, bà N và anh N, chị T trả lại diện tích đất 71.334,5 m^2 cho Công ty cổ phần cao su T là có cơ sở, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là không có căn cứ chấp nhận.

Về căn nhà tạm, giếng khoan trên đất, do ông L, bà N và anh N, chị T phải giao trả đất cho Công ty nên Tòa án cấp sơ thẩm giao cho Công ty được quyền quản lý, sử dụng căn nhà và buộc Công ty thanh toán giá trị căn nhà cho ông L, bà N là phù hợp. Đối với giếng khoan, anh N, chị T khai anh chị khoan giếng nhằm mục đích tưới cây mì và ai có quyền sử dụng đất thì sử dụng giếng khoan, anh chị không yêu cầu thanh toán chi phí khoan giếng nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[2.3] Về phí quản lý:

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ chứng minh mà buộc ông L, bà N trả phí quản lý 3% với số tiền 109.445.762 đồng cho Công ty cổ phần cao su T là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông L, bà N. Ông L kháng cáo không đồng ý thanh toán tiền phí quản lý cho Công ty với lý do Công ty không thực hiện việc quản lý như trong thỏa thuận hợp đồng giao khoán đối với ông.

Xét thấy, theo điểm b khoản 1 Điều III của Hợp đồng giao khoán lập ngày 24-7-2009 quy định nghĩa vụ của người nhận khoán: *"Nộp phí quản lý hàng năm 3% giá trị thu được do bán mủ cao su khai thác trên đất nhận khoán"*. Đây là thỏa thuận của các bên, ông L đã đồng ý ký kết hợp đồng nên có nghĩa vụ thực hiện đúng quy định của hợp đồng nộp phí quản lý 3% cho Công ty.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L thừa nhận: Từ ngày nhận đất giao khoán, ông L không nộp phí quản lý 3% cho Công ty nên ông L đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều III của hợp đồng giao khoán đã ký kết. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bảng giá tính phí của Công ty tính doanh thu hàng năm của ông L theo định mức, quy trình kỹ thuật của Công ty và Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam là hợp lý. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông L, bà N trả phí quản lý 3% trong thời hạn 06 năm (từ năm 2010 đến năm 2015) với số tiền 109.445.762 đồng cho Công ty cổ phần cao su T là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh và kháng cáo của ông Lê Xuân L về phần phí quản lý.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh kháng nghị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L, bà N phải chịu 5.772.000 đồng là không chính xác mà cần tính lại án phí sơ thẩm ông L, bà N phải chịu là 5.472.288 đồng.

Xét thấy, do ông L, bà N phải trả cho Công ty số tiền 109.445.762 đồng nên tiền án phí dân sự sơ thẩm ông L, bà N phải chịu là 109.445.762 đồng x 5% = 5.472.288 đồng làm tròn số là 5.472.000 đồng. Ngoài ra, do Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng giao khoán quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản nên ông L, bà N còn phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Như vậy, ông L, bà N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 5.772.000

đồng, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L, bà N phải chịu 5.772.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm, xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà Lê Thị Minh N là người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 256, 703, 704, 707, 713 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 146, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân L.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần cao su T đối với ông Lê Xuân L, bà Lê Thị Minh N về việc tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng giao khoán quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.

Hủy hợp đồng giao khoán đất sử dụng vào mục đích trồng cao su số 1138/HĐ-CSTB ngày 24-7-2009 giữa Công ty cao su T (nay là Công ty cổ phần cao su T) với ông Lê Xuân L.

Buộc bị đơn ông Lê Xuân L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Minh N, anh Nguyễn Trung N, chị Lê Thị Thu T trả cho Công ty cổ phần cao su T diện tích đất 71.334,5 m^2, thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Hướng Đông giáp đất khu dân cư dài 266,75m;

Hướng Tây giáp đất Công ty cổ phần cao su T dài 308,27m;

Hướng Nam giáp đất Công ty cổ phần cao su T dài 197,22m;

Hướng Bắc giáp đất ông T dài 272,88m;

(có sơ đồ kèm theo).

Anh Nguyễn Trung N, chị Lê Thị Thu T có nghĩa vụ thu hoạch cây mì trên diện tích đất trên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Lê Xuân L, bà Lê Thị Minh N có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần cao su T số tiền 109.445.762 đồng (một trăm lẻ chín triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi hai đồng) (phí quản lý 3%).

Công ty cổ phần cao su T được quyền sử dụng 01 căn nhà tạm loại B, hàng rào kẽm gai trụ bê tông, 02 giếng khoan. Công ty cổ phần cao su T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Xuân L, bà Lê Thị Minh N giá trị tài sản là 85.864.000 đồng (tám mươi lăm triệu tám trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 2015.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần cao su T về việc yêu cầu ông L, bà N trả tiền thuê đất đối với số tiền 12.156.700 đồng và tiền phí quản lý 17.793.000 đồng.

4. Ghi nhận anh Nguyễn Trung N, chị Lê Thị Thu T không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất đối với ông L, bà N.

5. Về chi phí thẩm định giá tài sản:

Ông L, bà N phải chịu chi phí định giá là 1.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 10.284.000 đồng. Do Công ty cổ phần cao su T đã tạm ứng xong nên ông L, bà N có nghĩa vụ trả lại cho Công ty cổ phần cao su T số tiền 11.284.000 đồng (mười một triệu hai trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Xuân L, bà Lê Thị Minh N phải chịu 5.772.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần cao su T phải chịu 4.293.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền 3.784.500 đồng tiền tạm ứng án phí mà Công ty cổ phần cao su T đã nộp tại biên lai thu số 0024432 ngày 12-7-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh. Công ty cổ phần cao su T còn phải nộp số tiền là 508.500 đồng (năm trăm lẻ tám nghìn năm trăm đồng).

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Xuân L không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông L số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0025183 ngày 02-02-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:

- *VKSND tỉnh Tây Ninh;*
- *TAND huyện;*
- *CCTHADS huyện;*
- *Các đương sự;*
- *Phòng KTNV;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu tập án;*

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

(Đã ký)

Lưu Ánh Nguyệt