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

Bản án số: 109/2023/DS-PT
Ngày: 22 – 3 – 2023
V/v: "tranh chấp 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: ông Phạm Văn Tâm.

Các Thẩm phán: ông Trần Tuấn Vũ; bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Bích – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong ngày 28 tháng 02 và ngày 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 488/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022, về: Tranh chấp "đòi lại tài sản quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su 30-4 Tây Ninh (nay là công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên 30 - 4 Tây Ninh); địa chỉ: Quốc lộ 22B, ấp Long Yên, xã Long Thành Nam, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Phạm Văn Hải – Chức vụ: Giám đốc. Ủy quyền cho anh Phạm Quốc Thắng, sinh năm 1984, địa chỉ: khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh *(theo văn bản ủy quyền ngày 04-10-2022)*- có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vương Sơn Hà- Công ty Luật TNHH MTV Song Hà Luật, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh- vắng mặt.

2. Bị đơn: ông Võ Quan H, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp HT 2, xã HH, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp HT 2, xã HH, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà X: anh Trần Minh Vương, sinh năm 1999; địa chỉ: 781/A24 Lê Hồng Phong, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh *(theo văn bản ủy quyền ngày 20-9-2022)*; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và bà X: Luật sư Trương Thị Minh Thơ – Công ty Luật TNHH Một Thành Viên TMT – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim HX, sinh năm 1977, ông Nguyễn Sơn H, sinh năm 1980; có mặt.

3.3. Bà Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1984, ông Nguyễn Chí Tr, sinh năm 1968; có mặt.

Bà HX, ông Hi, bà L, ông Tr cùng trú tại: ấp BK, xã ĐT, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: ông Võ Quan H – là bị đơn, bà Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Thị Kim HX, bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Sơn H, ông Nguyễn Chí Tr – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/9/2021, và Công Văn số 82 ngày 26/9/2022 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện nguyên đơn anh Phạm Quốc Thắng trình bày:

Ngày 10-7-1992, Nông trường cao su Bời Lời ký Hợp đồng kinh tế số 01/HĐNT với ông Võ Quan H về việc nhận đất trồng mía; diện tích theo hợp đồng là 40 ha; thời hạn hợp đồng là 11 năm; hợp đồng hết hạn năm 2003; nội dung hợp đồng là hàng năm ông H phải nộp thuế nông nghiệp và phí quản lý cho Nông trường là 06 tấn mía cây/ha có 10 chữ đường. Ngày 12-01-1993, Nông trường cao su Bời Lời tiếp tục ký hợp đồng kinh tế số 02/HĐNT với ông Võ Quan H về việc nhận đất trồng mía; diện tích theo hợp đồng là 30 ha; thời hạn hợp đồng là 11 năm; hợp đồng hết hạn năm 2004; nội dung hợp đồng là hàng năm ông H phải nộp thuế nông nghiệp và phí quản lý cho Nông trường là 06 tấn mía cây/ha có 10 chữ đường. Tổng diện tích 02 hợp đồng là 70 ha. Diện tích Công ty quản lý là 69,5609 ha. Khi hết thời hạn sản xuất theo hợp đồng qui định, Nông trường cao su Bời Lời tiến hành thanh lý hợp đồng nhưng ông H không bàn giao lại đất cho Công ty theo quy định mà cố tình trì hoãn, kéo dài thời gian sản xuất đến nay. Năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng có quyết định số 4963/QĐ-UBND ngày 24-10-2018 thu hồi 57,2785 ha để thực hiện dự án Khu liên hợp Công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời (bước 2, giai đoạn 2), trong đó đã thu hồi đất ông H đang sử dụng là 16,2217 ha. Như vậy, diện tích ông H đang sử dụng là 53,3392 ha.

Tại đơn khởi kiện, Công ty yêu cầu ông H thanh lý tài sản, trả lại diện tích đất là 53,3392 ha. Tuy nhiên, qua kết quả đo đạc thực tế của Công ty TNHH Trắc địa bản đồ Miền Nam thì hiện nay ông H sử dụng là 58,6373 ha. Nên công ty thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu ông H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tự thanh lý tài sản trên đất, trả lại cho Công ty diện tích đất theo đo đạc thực tế là 58,6373 ha, gồm các thửa đất số 7, 16, 15, 17, 20, 29, 33, 32, 40, 34, 43, 42 tờ bản đồ số 17; thửa đất 18, 19, 30 tờ bản đồ số 17; thửa đất số 79, 95, 124 tờ bản đồ 17 (theo BĐĐC 1999) nay là thửa đất số 10, 17, 22, 23, 24, 31, 35, 39, 45, 48, 43, 55, 56 tờ bản đồ số 17; thửa đất số 150, 174, MPT 181 tờ bản đồ số 18 và thửa đất số 3, 10, 17 tờ bản đồ số 24 (theo BĐĐC 2005), tọa lạc tại ấp Bến Kinh, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để công ty giao lại đất cho Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã Trảng Bàng theo Thông báo số 1281/TB-UBND ngày 19-03-2021. Đồng thời, yêu cầu ông H phải trả lại tiền thuê đất cho Công ty kể từ ngày 01-01-2009 đến ngày xét xử sơ thẩm 13-10-2022 với số tiền là 2.894.665.235 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn luật sư Vương Sơn Hà trình bày:

Việc ông H thuê quyền sử dụng đất của Nông trường cao su Bời Lời là có thật và được các bên thừa nhận. Theo hợp đồng thuê thì ông H chỉ được trồng mía, nhưng ông H lại trồng chuối và cho người khác xây dựng công trình trên đất là không thực hiện đúng hợp đồng. Đến năm 2004 là đã hết thời hạn hợp đồng. Hiện nay, Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh là chủ sử dụng đất theo hợp đồng thuê đã ký với Sở Tài nguyên và Môi trường. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh, buộc ông H và bà X, cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án phải tự tháo dỡ, di dời tài sản trả lại đất và trả lại công ty số tiền thuê đất mà công ty đã trả cho UBND tỉnh Tây Ninh thông qua cơ quan thuế là 2.894.665.235 đồng.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn ông H và đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X, anh Trần Minh Vương thể hiện lời trình bày:

Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh không có quyền khởi kiện trong vụ án này đề nghị Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan luật sư Trương Thị Minh Thơ trình bày: Vụ án không thể tiến hành xét xử do có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, chưa tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định pháp luật, cần đưa thêm người tham gia tố tụng vào vụ án. Vì vậy, căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 256 Bộ luật Tố tụng Dân sự cần phải tạm ngừng phiên tòa để khắc phục sai phạm của Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa trong vụ án và Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng không có thẩm quyền xét xử vụ án này. Nếu tiến hành xét xử, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan khẳng định nguyên đơn không có tư cách khởi kiện nên phải căn cứ Điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng Dân sự đình chỉ giải quyết vụ án.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí Trung, bà Nguyễn Thị Mỹ L trình bày thể hiện trong hồ sơ: có cùng ý kiến như ông H. Ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản trên đất.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sơn H, bà Nguyễn Thị Kim HX trình bày thể hiện trong hồ sơ: có cùng ý kiến như ông H. Ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản trên đất.

-Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 18/2022/QĐ-SCBSBA ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thu dọn tài sản trả đất cho nguyên đơn.

- Buộc ông H phải trả lại tiền thuê đất cho Công ty kể từ ngày 01/01/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm 13/10/2022 với số tiền là 2.894.665.235 đồng.

- Ngày 28/10/2022, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu Hủy án sơ thẩm và đình chỉ vụ án. Lý do:

+ Nguyên đơn không đủ tư cách khởi kiện.

+ Nếu không đình chỉ thì hủy án sơ thẩm lấy hồ sơ về tỉnh xét xử sơ thẩm, lý do cần phải đưa UBND tỉnh Tây Ninh tham gia tố tụng. Tiến hành thu thập chứng cứ vì cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ chứng cứ dẫn đến xét xử không đúng pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng quyền lợi của bị đơn.

+ Ngày 31/10/2022, ông H, bà HX kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu Hủy án sơ thẩm và đình chỉ vụ án. Nguyên đơn không đủ tư cách khởi kiện.

+ Ngày 31/10/2022, ông Tr, bà L kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu Hủy án sơ thẩm và đình chỉ vụ án. Nguyên đơn không đủ tư cách khởi kiện.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người kháng cáo trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Anh Thắng (đại diện nguyên đơn) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* Trong phần tranh luận:

- Luật sư Thơ trình bày:

+ Thừa nhận ông H có ký hợp đồng thuê đất với Nông trường Bời lời. Tuy nhiên, về tố tụng Thẩm phán cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng tố tụng,

không mở phiên hợp hòa giải mà đưa vụ án ra xét xử vi phạm Điều 205, 206, 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thu thập chứng cứ không đầy đủ làm mất quyền phản tố của bị đơn.

+ UBND tỉnh Tây Ninh ban hành giao Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh ký hợp đồng số 27/2021 ngày 29/4/2021 cho Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh thuê đất là không đúng pháp luật, cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh Tây Ninh tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

+ UBND tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh là không đúng pháp luật nên Công ty không có quyền khởi kiện ông H.

+ Không có việc sáp nhập Nông trường Bời lời vào Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh. Năm 1997, Nông trường Bời lời mới được cấp giấy phép thành lập và nông trường không có quyền cho ông H thuê đất, từ đó cho thấy đất ông H sử dụng là đất hoang hóa chứ không phải của Nông trường Bời lời nên khi hồi Nhà nước phải giải quyết bồi thường công khai phá cho ông H theo pháp luật.

- Cấp sơ thẩm buộc bà X chịu án phí là không đúng Nghị quyết 326;

- Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H;

+ Hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do nguyên đơn không có tư cách khởi kiện.

+ Nếu không đình chỉ thì hủy án Tòa án cấp tỉnh thụ lý giải quyết mới đúng thẩm quyền khi đưa UBND tỉnh Tây Ninh tham gia tố tụng.

+ Thu hồi đất ông H nhà nước phải bồi thường theo Luật Đất đai năm 1987 và 1993.

- Ông Nguyễn Chí Trung, bà Nguyễn Thị Lang, ông Nguyễn Sơn Hải, bà Nguyễn Thị Kim HX không tranh luận, chỉ yêu cầu hủy án sơ thẩm.

- Anh Thắng (đại diện nguyên đơn) trình bày:

+ Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh là đơn vị được Nhà nước cho thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 27/2021/HĐTĐ ngày 29-4-2021, trong đó có phần đất ông H đang sử dụng. Căn cứ khoản 8 Điều 3 và Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 thì Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh là người sử dụng đất nên có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 166 của Luật Đất đai 2013, bản án Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao cũng không nói là nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

+ Hợp đồng thuê đất đã hết thời hạn từ năm 2004 đến nay nhưng phía bị đơn không trả đất cho Công ty nên công ty có quyền khởi kiện đòi đất và yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại là phù hợp. Tuy nhiên, ở cấp sơ thẩm công ty đòi tiền thuê đất nay điều chỉnh lại khoản tiền 2.894.665.235 đồng là khoản thiệt hại do ông H chậm giao trả đất.

- Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh*:

+ Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về nội dung: Công ty TNHH MTV Cao Su 30-4 Tây Ninh nay là Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh (sau đây gọi tắt là công ty) là đơn vị được Nhà nước cho thuê đất theo Hợp đồng tHX đất số 27/2021/HĐTĐ ngày 29-4-2021, trong đó có phần đất ông H đang sử dụng. Công ty khởi kiện đòi ông H phải trả phần đất mà Nông Trường Bời lời (đơn vị sáp nhập vào Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh) đã giao cho ông H thuê và các hợp đồng thuê đã kết thúc từ năm 2004, nhưng hiện ông H vẫn đang đang quản lý và sử dụng đất tHX và đồng thời yêu cầu ông H trả tiền thuê đất. Ông H và những người có quền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý.

[2] Xét kháng cáo của ông H, bà X, ông Trung, bà Lang, ông Hải, bà HX thấy rằng:

[2.1] Về quyền khởi kiện: Nông trường Bời lời (BL 396) là đơn vị kinh tế Đảng được thành lập trước năm 1992. Sau đó chuyển sang Huyện ủy Trảng Bàng quản lý. Năm 1997, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 417 ngày 13/11/1997 sáp nhập Nông trường Bời lời vào Công ty Cao su 30/4. Ngày 13/5/2004, Tỉnh ủy Tây Ninh có Quyết định số 90 chuyển đổi Công ty Cao su 30/4 thành Công ty TNHH MTV Cao Su 30-4 Tây Ninh nay là Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh là đơn vị được Nhà nước cho tHX đất theo Hợp đồng tHX đất số 27/2021/HĐTĐ ngày 29-4-2021, trong đó có phần đất ông H đang sử dụng. Căn cứ khoản 8 Điều 3 và Điều 5 Luật đất đai năm 2013 thì Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh là người sử dụng đất nên có các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 166 của Luật Đất đai 2013. Đại diện ông H cho rằng Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh không có quyền khởi kiện là không có căn cứ.

[2.2] Đối với kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, thấy rằng, ngày 21/9/2022, bị đơn có đơn yêu cầu dừng phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải lý do ông H yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ "năm 1992 Nông trường

Bời Lời do cơ quan nào thành lập”nhưng Tòa án không thực hiện. Sau đó Tòa án không hòa giải mà đưa vụ án ra xét xử. Nhận thấy, yêu cầu của bị đơn là không đúng pháp luật, vì trong tố tụng dân sự đương sự không có quyền yêu cầu dừng phiên họp, phiên hòa giải lý do không đầy đủ chứng cứ cấp sơ thẩm đã lập biên bản không hòa giải được và đưa vụ án ra xét xử nên cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng.

[2.3] Đối với kháng cáo yêu cầu đưa UBND tỉnh tham gia tố tụng, thấy rằng, cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bởi lẽ: Hợp đồng thuê đất giữa ông H với Nông trường Bời Lời (hiện đã sáp nhập vào công ty Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh) đã kết thúc từ năm 2004 – nay, ông H chưa trả đất cho bên cho thuê thì căn cứ vào hợp đồng thuê đất để giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên. Việc UBND tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh và giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh ký Hợp đồng thuê đất số 27/2021/HĐTĐ ngày 29-4-2021 là thuộc thẩm quyền quản lý đất đai không ảnh hưởng gì đến việc đòi lại đất của nguyên đơn nên không cần thiết đưa UBND tỉnh tham gia tố tụng.

[3] Về nội dung:

[3.1] Ngày 10-7-1992, Nông trường cao su Bời Lời ký hợp đồng kinh tế số 01/HĐNT với ông Võ Quan H về việc nhận đất trồng mía; diện tích theo hợp đồng là 40 ha; thời hạn hợp đồng là 11 năm; hợp đồng hết hạn năm 2003; nội dung hợp đồng là hàng năm ông H phải nộp thuế nông nghiệp và phí quản lý cho Nông trường là 06 tấn mía cây/ha có 10 chữ đường. Ngày 12-01-1993, Nông trường cao su Bời Lời tiếp tục ký hợp đồng kinh tế số 02/HĐNT với ông Võ Quan H về việc nhận đất trồng mía; diện tích theo hợp đồng là 30 ha; thời hạn hợp đồng là 11 năm; hợp đồng hết hạn năm 2004; nội dung hợp đồng là hàng năm ông H phải nộp thuế nông nghiệp và phí quản lý cho Nông trường là 06 tấn mía cây/ha có 10 chữ đường. Tổng diện tích 02 hợp đồng là 70 ha. Diện tích Công ty quản lý là 69,5609 ha. Khi hết thời hạn sản xuất theo hợp đồng qui định, Nông trường cao su Bời Lời tiến hành thanh lý hợp đồng nhưng ông H không bàn giao lại đất lại cho Nông trường Bời lời theo quy định của pháp luật mà cố tình trì hoãn, kéo dài thời gian sản xuất đến nay. Đồng thời trong quá trình sử dụng diện tích đất thuê nêu trên, ông H đã cho ông Hải, bà HX sử dụng diện tích 1.748,9 m^2; ông Trung, bà Lang sử dụng diện tích 411,3 m^2 để cất nhà và trồng cây lâu năm trên đất đây là việc sử dụng đất trái với mục đích sử dụng đất của bên thuê. Xét thấy, Nông trường Bời lời hiện đã sáp nhập vào Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh, diện tích đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của Nhà nước và hiện đã cho Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh thuê theo Hợp đồng thuê đất số 27/2021/HĐTĐ ngày 29-4-2021. Do đó, Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh là người có quyền sử dụng diện tích đất quy định tại khoản 8 Điều 3 của Luật Đất đai. Việc sử dụng đất của ông H, ông Tr, bà L, ông H và bà HX là không có căn cứ pháp luật. Cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn phải xử lý toàn bộ tài sản trên đất và trả lại đất thuê sau khi kết thúc hợp đồng thuê là có cơ sở

phù hợp tại khoản 3 Điều 719 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Kháng cáo của ông H, bà X, ông Tr, bà L, ông H, bà HX không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3.2] Tại phiên tòa luật sư Thơ trình bày: ông H có ký hợp đồng thuê đất với Nông trường Bời Lời nhưng Nông trường không đủ tư cách để cho thuê đất nên mặc nhiên hợp đồng không có giá trị, ông H sử dụng đất này là đất hoang hóa nên phải bồi thường cho ông H khi bị thu hồi. Nhận thấy, yêu cầu của ông H là không có căn cứ, bởi lẽ: tại thời điểm ký hợp đồng Nông trường Bời Lời có đủ tư cách pháp nhân (có con dấu, tài khoản) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thành lập và hoạt động nhiều năm, ông H và Nông trường Bời Lời hai bên đã thực hiện hợp đồng đến khi kết thúc và lập biên bản thanh lý ngày 28/3/2004, trong hợp đồng không có thỏa thuận *"khi kết thúc hợp đồng bên thuê phải được bồi thường khi trả lại đất"*. Khi thuê đất ông H đã biết rõ hiện trạng đất nhận thuê, việc ông canh tác thì ông phải cải tạo đất là chuyện đương nhiên. Ông H là người địa phương khác đến Trảng Bàng hợp đồng thuê đất của Nông trường Bời Lời, đất này nhà nước giao cho nông trường quản lý để sản xuất làm kinh tế. Mặc dù thời điểm giao đất không đo đạc cụ thể chỉ ước khoảng 70 ha. Tuy nhiên, toàn bộ khu đất mà ông H đang quản lý hiện nay là của Nhà nước giao cho nông trường nên kết quả đo đạc thực tế diện tích bao nhiêu thì cũng là của Nhà nước, việc chênh lệch diện tích do đo đạc thực tế (so với bản đồ cũ 299), tứ cận đất tại thời điểm giao đất cho ông H đều giáp đất Nông trường Bời lời và các hộ dân khác, ông H không có căn cứ pháp lý nào chứng minh trong phần đất ông thuê có đất thuộc sử dụng riêng của ông. Ngoài ra, ông cũng không có phản tố yêu cầu bồi thường công khai phá đất nên cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[3.3] Về buộc trả tiền thuê đất thấy rằng: theo Hợp đồng kinh tế số 01, 02/HĐNT với ông Võ Quan H về việc nhận đất trồng mía; diện tích theo hợp đồng là gần 70 ha; thời hạn hợp đồng là 11 năm; hợp đồng hết hạn năm 2004; nội dung hợp đồng là hàng năm ông H phải nộp thuế nông nghiệp và phí quản lý cho Nông trường là 12 tấn mía cây/ha có 10 chữ đường, không phải là tiền tHX đất. Từ năm 2004 đến năm 2009 ông H không trả khoản tiền thuê đất nào gây thiệt hại cho công ty. Trong quá trình xét xử phúc thẩm đại diện nguyên đơn thay đổi xác định số tiền thuê đất là khoản thiệt hại do ông H chậm giao trả đất. Trong đó công ty 30/4 đã nộp 2.894.665.235 đồng thể hiện tại các chứng từ công ty đã nộp tiền thuê đất vào Ngân sách Nhà nước. Nhận thấy, việc ông H chậm giao trả đất sau khi hợp đồng kết thúc, đã gây thiệt hại cho bên cho thuê, tuy nhiên mức thiệt hại Công ty chỉ tính từ 01-01-2009 đến ngày xét xử sơ thẩm 13-10-2022 với số tiền là 2.894.665.235 đồng là có lợi cho ông H nên cấp sơ thẩm chấp nhận khoản thiệt hại này là phù tại khoản 2 Điều 719 của Bộ luật Dân sự năm 1995 là có căn cứ.

[4] Về án phí sơ thẩm: ông H phải chịu số tiền 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về khoản bồi thường thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ

trả đất số tiền phải chịu án phí là: 2.894.665.235 đồng = (72.000.000 đồng + (894.665.235 đồng x 2%) = 89.893.000 đồng. Hai khoản án phí ông H phải chịu là 90.193.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc ông H, bà X phải chịu chung tiền án phí là không chính xác, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại chỉ buộc ông H phải chịu 90.193.000 đồng là phù hợp tại khoản 1 Điều 27 của 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.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[6] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà X, ông Tr, bà L, ông H và bà HX giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung, điều chỉnh đòi tiền thuê đất thành đòi bồi thường thiệt hại.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 820.325.000 đồng, tòan bộ chi phí này Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh đã nộp xong do yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh được chấp nhận. Do đó, ông H, bà X phải chịu chi phí này theo quy định tại Điều 165, 166 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[8] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông H, bà X, ông Trung, bà Lang, ông Hải, bà HX không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Quan H, bà Nguyễn Thị Kim X, Nguyễn Thị Kim HX, bà Phạm Thị Mỹ L, ông Nguyễn Sơn H, ông Nguyễn Chí Tr;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 120/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 18/2022/QĐ-SCBSBA ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 719 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật Đất đai 2013; Điều 165, 166 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 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 trách nhiệm hữu hạn một thành viên 30-4 Tây Ninh về tranh chấp đòi lại tài sản đối với ông Võ Quan H.

1.1. Buộc ông Võ Quan H, bà Nguyễn Thị Kim X có nghĩa vụ đập bỏ, tháo dỡ, cắt bỏ, thu dọn, di dời các loại tài sản sau: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 109 m^2;

01 nhà vệ sinh diện tích 7,5 m^2; 01 nhà tạm diện tích 62,3 m^2; 01 nhà ở bệ bể nước diện tích 84 m^2; 01 bồn nước; 01 nhà tạm cạnh bồn nước diện tích 16,4 m^2; cây chuối: bụi nhỏ hơn 3 cây có 92.503 cây, bụi từ 3 - 5 cây có 10.564 cây, bụi lớn hơn 5 cây có 423 cây; motor công suất 3 HP 09 cái, béc tưới PS5000 Bình Minh 25.412 cây, ống nhựa BM ϕ220 (5,6mm) 311m, ống nhựa BM ϕ114 (3,1mm) 2.666m, ống nhựa BM ϕ90 (2,6mm) 4.163m.

Trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên 30-4 Tây Ninh diện tích đất 584.213 m^2 tại thửa đất số 7, 16, 15, 17, 20, 29, 33, 32, 40, 34, 43, 42 tờ bản đồ số 17; thửa đất số 18, 19, 30 tờ bản đồ số 17; thửa đất số 79, 95, một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ 17 (theo BĐĐC 1999) nay là thửa đất số 10, 17, 22, 23, 24, 31, 35, 39, 45, 48, 43, 55, 56 tờ bản đồ số 17; thửa đất số 150, 174, MPT 181 tờ bản đồ số 18 và thửa đất số 3, 10, một phần thửa đất số 17 tờ bản đồ số 24 (theo BĐĐC 2005), tọa lạc tại ấp Bến Kinh, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp các thửa đất số 31, 5, đường đất, thửa đất 57, 49, 193, 174, 175,151 dài 2,7m + 49,8m + 92,3m + 174,8m + 266,6m + 2,1m + 5,1m + 4,9m + 9,9m + 48m + 43,5m + 41m + 41,1m + 47,6m + 4m + 44,6m + 42,2m + 43,2m + 40,4m + 85,8m + 41,2m + 9,6m + 59,2m + 14,5m + 70,7m + 73,3m + 70,5m + 98,1m + 34,7m.

Hướng Tây giáp các thửa đất số 55, 17, 4, 58, 53, 52, 51, 47, 40, 38, 37, 36, 30, 25, 21, 85, 84, 87, 83, 16, 19, 20, 14, 7, 4 dài 53,6 m + 38,8 m + 27 m + 50,1 m + 4,4 m + 93,9 m + 40,8 m + 43,4 m + 49,9 m + 6,9 m + 24,3 m + 70,8 m + 114,2 m + 44,3 m + 102,2 m + 19,4 m + 41,7 m + 25 m + 81,5 m + 58,9 m + 64,3 m + 7,2 m + 103,3 m + 5,1 m + 19,1 m + 38,3 m + 47,63 m + 74,24 m + 63,7 m + 94 m + 46,7 m + 14,8 m + 3,1 m + 10,8 m + 18,3 m + 29 m + 20,3 m + 2,5 m + 13,5 m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 55 và đường đất dài 7m + 70,1m + 50,6m + 4,5 m + 3,2 m + 128,97 m + 57,5 m + 4,3 m + 2,3 m + giáp phần đất bà Lang đang sử dụng dài 40,7 m + 10,2 m + giáp phần đất bà HX đang sử dụng dài 44,3 m +15,2 m+ 22,4 m.

Hướng Bắc giáp các thửa đất số 5, 65, 82, 104, 111, 118, 136, 137 dài 65,7 m + 5,7 m + 47,4 m + 31,4 m + 4,8 m + 73,6 m + 36,4 m + 138,4 m + 39,5 m + 2,6 m + 24,21 m + 21,6 m.

1.2. Buộc ông Nguyễn Chí Tr và bà Phạm Thị Mỹ L có nghĩa vụ đập bỏ, tháo dỡ, cắt bỏ, thu dọn, di dời các tài sản sau: Nhà cấp 4 + nhà vệ sinh + nhà Tạm diện tích 147,40 m²; mái che bên hông nhà ở diện tích 118,50 m²; trụ để bồn nước 0,50m^3; trụ cổng 1,50 m^3; hàng rào sắt diện tích 18 m²; trụ cổng + hàng rào diện tích 202,2 m²; 27 cây mãng cầu xiêm khoảng 3 năm tuổi; 01 cây cà na khoảng 2 năm tuổi; 02 cây mít khoảng 3 năm tuổi; 02 cây đu đủ khoảng 3 năm tuổi có trái, 1 cây mai đường kính gốc 5 cm - 10 cm, 01 cây ổi khoảng 2 - 3 năm tuổi.

Trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên 30-4 Tây Ninh diện tích đất 411,3m^2 một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ số 17 (theo BĐĐC 1999) nay là một phần thửa đất số 17 tờ bản đồ số 24 (theo BĐĐC 2005) tọa lạc tại ấp Bến Kinh, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Đông giáp phần đất bà HX đang sử dụng dài 3,6m+ 36,7m.

Tây giáp thửa đất số 10 dài 40,7 m.

Nam giáp đường đất dài 9,9 m.

Bắc giáp thửa đất số 17 dài 10,2 m.

1.3. Buộc ông Nguyễn Sơn H và bà Nguyễn Thị Kim HX có nghĩa vụ đập bỏ, tháo dỡ, cắt bỏ, thu dọn, di dời các tài sản sau: Nhà cấp 4 diện tích 153,70 m²; mái che bên hông nhà ở diện tích 70 m²; trụ cổng 0,96 m^3; hàng rào lưới B40 diện tích 254,80 m²; bệ gác bồn nước diện tích 0,50 m²; 166 cây cao su đường kính thân cây khoảng 20-30 cm trồng năm 2012; 01 cây Sapoche trồng năm 2018; 02 cây me trồng năm 2017; 01 cây mận trồng năm 2017; 02 cây mai hoa đăng trồng năm 2019, đường kính 10 cm; 04 cây phát tài (1 gốc) trồng năm 2012, cao trên 1m; 10 cây tre (1 bụi) trồng năm 2012; 04 cây Cà na trồng năm 2019; 03 cây dừa nhỏ trồng năm 2019; 01 cây dừa lớn trồng năm 1994.

Trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên 30-4 Tây Ninh diện tích đất 1.748,9 m^2 một phần thửa đất số 124 tờ bản đồ 17 (theo BĐĐC 1999) nay là một phần thửa đất số 17 tờ bản đồ số 24 (theo BĐĐC 2005) tọa lạc tại ấp Bến Kinh, xã Đôn Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Đông giáp thửa đất số 17 dài 15,2 m + 22,4 m.

Tây giáp phần đất bà Lang đang sử dụng dài 3,6 m+ 36,7 m.

Nam giáp đường đất dài 21,4 m + 22,8 m + 1,3 m.

Bắc giáp thửa đất số 17 dài 44,3 m.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.4. Buộc ông Võ Quan H và bà Nguyễn Thị Kim X có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do chậm thực hiện nghĩa vụ giao trả đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên 30-4 Tây Ninh số tiền 2.894.665.235 (hai tỷ tám trăm chín mươi bốn triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn hai trăm ba mươi lăm) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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.

2. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: ông Võ Quan H và bà Nguyễn Thị

Kim X có trách nhiệm trả lại công ty Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên 30-4 Tây Ninh số tiền 820.325.000 (tám trăm hai mươi triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Võ Quan H phải chịu số tiền 90.193.000 đồng (chín mươi triệu một trăm chín mươi ba nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn trả Công tỵ TNHH một thành viên cao su 30/4 Tây Ninh nay là Công ty TNHH MTV 30-4 Tây Ninh số tiền 36.542.000 đồng (ba mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0026252 ngày 19-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

4.1. Ông Võ Quan H và bà Nguyễn Thị Kim X phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông H, bà X đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0026892 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng; *(ông H, bà X đã nộp đủ án phí phúc thẩm).*

4.2. Ông Nguyễn Sơn H và bà Nguyễn Thị Kim HX phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông H, bà HX đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0026865 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng; *(ông H, bà HX đã nộp đủ án phí phúc thẩm).*

4.1. Ông Nguyễn Chí Tr và bà Phạm Thị Mỹ L phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông Tr, bà L đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0026864 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng; *(ông T, bà L đã nộp đủ án phí phúc thẩm).*

5. 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TX Trảng Bàng;
- CCTHADS TX Trảng Bàng;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Tâm