

**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: 19/2021/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 85/2018/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 30/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 181/2021/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 224/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 Ph của Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đồng bị đơn:* Ông Phạm Văn T – sinh năm 1965 và bà Đặng Thị – sinh năm 1966; Cùng địa chỉ: Số nhà 13/3 tổ 3, ấp 7, xã P, huyện Đ, Đồng Nai.

(Ông T đã ủy quyền tham gia tố tụng cho bà H theo Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2018 và Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2019).

(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 được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất 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 và các xã S, xã X của huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 01/8/2011, Công ty ký Hợp đồng số Đ5HK1211/HĐGKD-NL giao khoán tổng diện tích đất 54.582m² tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai cho vợ chồng bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T để sử dụng vào mục đích trồng mía; diện tích đất giao khoán gồm 8 thửa:

- Thửa 19 tờ bản đồ số 70 diện tích 7.678m²
- Thửa 28 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.948m²
- Thửa 47 tờ bản đồ số 73 diện tích 4.000m²
- Thửa 60 tờ bản đồ số 73 diện tích 16.087m²
- Thửa 19 tờ bản đồ số 90 diện tích 10.155m²
- Thửa 42 tờ bản đồ số 90 diện tích 4.879m²
- Thửa 14 tờ bản đồ số 91 diện tích 4.835m²
- Thửa 76 tờ bản đồ số 102 diện tích 2.000m²

Theo hợp đồng thì vợ chồng bà 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 bà H phải trả lại đất; nếu vợ chồng bà H tiếp tục nhận đất trồng mía thì phải ký hợp đồng mới với Công ty.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng bà 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 bà H trồng cây keo lai, khoai mì trên đất nhận khoán nên vào các ngày 11/6/2014, 05/8/2016, 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 bà H không thực hiện mà tiếp tục chiếm dụng đất cho đến nay.

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

1/ Chấm dứt Hợp đồng số Đ5HK1211/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty với bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T.

2/ Buộc bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T phải bàn giao cho Công ty toàn bộ các thửa đất có tổng diện tích 54.582m² tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai, gồm 8 thửa: Thửa 19 tờ bản đồ số 70 diện tích 7.678m²; Thửa 28 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.948m²; Thửa 47 tờ bản đồ số 73 diện tích 4.000m²; Thửa 60 tờ bản đồ số 73 diện tích 16.087m²; Thửa 19 tờ bản đồ số 90 diện tích 10.155m²; Thửa 42 tờ bản đồ số 90 diện tích 4.879m²; Thửa 14 tờ bản đồ số 91 diện tích 4.835m² và Thửa 76 tờ bản đồ số 103 diện tích 2.000m²

3/ Buộc bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T thanh toán tiền thuê đất cho Công ty từ năm 2016 đến năm 2018 với tổng số tiền 25.890.800đ.

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

Qua đo đạc thực tế thì tổng diện tích đất do vợ chồng bà H đang sử dụng là 60.498m² (tăng thêm 5.916m²), cụ thể:

- Tại thửa 47B tờ bản đồ số 73 (Thửa tạm tách ra từ thửa 47) diện tích tăng thêm 2.034m² (từ 4.000m² thành 6.034m²);

- Tại thửa 76A tờ bản đồ số 103 (Thửa tạm tách ra từ thửa 76) diện tích tăng thêm 3.882m² (từ 2.000m² thành 5.882m²).

Vào ngày 11/6/2019, Công ty có đơn sửa đổi bổ sung khởi kiện với nội dung:

- Yêu cầu buộc ông T bà H giao lại cho Công ty tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 60.498m² theo Hợp đồng số Đ5HK1211/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty với bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T.

- Công ty rút lại yêu cầu đòi bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T thanh toán tiền thuê đất cho Công ty từ năm 2016 đến năm 2018 với tổng số tiền 25.890.800đ.

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

Vợ chồng bà thừa nhận có ký kết Hợp đồng số Đ5HK1211/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 với Công ty CP M; nội dung thỏa thuận đã thể hiện bằng các thông tin trong hợp đồng.

Sau khi nhận đất, vợ chồng bà đã trồng mía đúng theo hợp đồng, tuy nhiên, trong các năm này, mía rút giá dẫn đến hoàn cảnh kinh tế của người

trồng mía tại ấp 7 nói chung và của gia đình bà hết sức khó khăn. Trước tình hình đó, sau ngày 01/8/2014 – mặc dù đã hết hợp đồng nhưng vợ chồng bà không ký hợp đồng mới, không trồng lại cây mía, không trả lại đất mà sau khi tự cải tạo đất, vợ chồng bà đã trồng khoai mỳ và cây keo lai. Qua việc chuyển đổi cây trồng, kinh tế gia đình đã được cải thiện đáng kể.

Từ năm 2014, Công ty phát hiện việc này, đã lập biên bản vi phạm và yêu cầu vợ chồng bà phải hủy bỏ cây trồng để trồng lại cây mía nhưng vì mưu sinh nên vợ chồng bà đã không chấp nhận yêu cầu của Công ty và tiếp tục sử dụng đất cho đến nay. Hàng năm, vợ chồng bà vẫn nộp tiền thuê đất cho Công ty.

Nay Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao đất thì vợ chồng bà không đồng ý vì: Đất này vợ chồng bà đã canh tác từ năm 1987 đến nay, đã cải tạo, bồi đắp đất từ khi đất còn hoang hóa thành đất trồng được mía.

Qua kết quả đo đạc thì diện tích đất vợ chồng bà sử dụng thực tế là 60.498m² thì vợ chồng bà đồng ý. Công ty bổ sung yêu cầu khởi kiện về diện tích đất cũng như rút yêu cầu khởi kiện vợ chồng bà về đòi số tiền nợ thuế 25.890.800đ thì vợ chồng bà đồng ý, không ý kiến gì về việc sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện của Công ty.

Qua chứng thư thẩm định giá của Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai, giá trị cây trồng của vợ chồng bà là 216.551.000đ thì bà đồng ý. Nếu trong trường hợp Tòa án chấm dứt hợp đồng và buộc giao trả đất thì vợ chồng bà yêu cầu Tòa án buộc Công ty phải bồi thường giá trị các cây trái đã được định giá là 216.551.000đ; Đồng thời vợ chồng bà yêu cầu Công ty bồi thường công sức bồi đắp của vợ chồng bà từ năm 1987 đến nay, đã cải tạo, bồi đắp đất với giá 100.000đ/m² x 60.498m² = 6.048.800.000đ. Vợ chồng bà không đồng ý nhận tiền của Công ty hỗ trợ chặt hạ cây trồng là 1.200.000đ/ha đất trồng mỳ; 7.000.000/ha vì giá quá thấp.

Do công sức bồi đắp là qua từng năm và trong thời gian dài nên vợ chồng bà không có chứng cứ gì chứng minh giá trị bồi đắp trên. Bà yêu cầu Công ty phải bồi thường thiệt hại nhưng bà không thực hiện thủ tục phân tố mà chỉ yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi vợ chồng bà theo quy định pháp luật.

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

Ý kiến của bà Lê Thị Đ: Toàn bộ diện tích đất 60.498m² đều là đất của UBND tỉnh Đồng Nai giao cho Công ty từ năm 2007 nên không có phần đất nào là do bà H tự khai phá hay mua lại của người khác. Do năng lực đo đạc của cán bộ Công ty có hạn nên đã khảo sát, tính sai diện tích đất khoán cho vợ chồng bà H là 54.582m². Nay, Văn phòng ĐK đất đai đã xác định chính xác diện tích đất vợ chồng bà H sử dụng là 60.498m² nên Công ty yêu cầu Tòa án buộc bà H, ông T phải giao trả lại toàn bộ 60.498m² đất tại ấp 7, xã Phú Ngọc cho Công ty.

Chứng thư của Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai xác định giá trị các cây trồng trên đất là 216.551.000đ nhưng đây là các cây trái do bà H, ông T đầu tư bất hợp pháp, không có thiện chí hòa giải nên yêu cầu phía bà H tự thu

hoạch cây trồng và 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 Đ5HK1211/ HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty cổ phần M và bà H, ông T.

+ Buộc bà H, ông T phải tự thu hoạch các cây trồng trên đất để trả lại cho Công ty cổ phần M tổng diện tích đất là 60.498m² tại ấp 7, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

+ Đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M về việc yêu cầu bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T thanh toán tiền thuê đất cho Công ty từ năm 2016 đến năm 2018 với tổng số tiền 25.890.800đ do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện.

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

Bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty cổ phần mía đường La Ngà chi phí tố tụng và 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 cổ phần M 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 bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T; Bà H, ông 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 CP 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 21). Công ty khởi kiện nên được xác định là nguyên đơn; bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T là người bị khởi kiện nên được xác định là bị đơn 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 bà H, ông T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do; bà Trương Thị H và ông Vương Hoàng Nhất P là người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn nhưng bà H, ông P vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt bà H, ông T, bà H, ông P theo khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Về thay đổi nội dung khởi kiện

Trước khi hòa giải cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần khởi kiện về việc yêu cầu bà H, ông T trả tiền thuê đất từ năm 2016 đến năm 2018 bằng 25.890.800đ. Việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp pháp, đúng trình tự tố tụng nên được công nhận hợp pháp và được xác định làm phạm vi khởi kiện.

Về đơn yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn đã được thông báo, giải thích về quyền phản tố nhưng không yêu cầu phản tố nên không xem xét.

[1.5] 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 kết thể hiện tại các bản “Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất” số 1045, 1046, 1047, 1048, 1720 ngày 06/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Định Quán (BL 238 - 244) sẽ là căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

Cũng 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.

- 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 1719/TĐG-CT ngày 20/6/2019 của Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai (BL 232 - 235) nên theo đó, giá trị các cây trồng trên đất là: 216.551.000đ (cây mì: 77.423.500; trà: 139.127.500đ) sẽ là căn cứ cho việc giải quyết vụ án.

[1.6] 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, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai; xã X, xã S, huyện X, 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 tổng diện tích đất 42.246.967m² tại các xã P, xã G của huyện Định Quán; các xã S, xã X của huyện X là của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao cho Công ty Cổ phần M (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 diện tích đất 60.498m² tại ấp 7, xã P là của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao cho Công ty để trồng cây mía.

Ngày 01/8/2011 Công ty cổ phần M đã ký hợp đồng số Đ5HK1211/HĐGKĐ-NL với bà H, ông T để giao khoán diện tích đất (qua đo đạc thực tế) là 60.498m² tại ấp 7, xã P vào mục đích trồng cây mía (BL 03, 04); đất giao khoán gồm 8 thửa:

Thửa 19 tờ bản đồ số 70 diện tích 7.678m²;

Thửa 28 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.948m²;

một phần thửa 47B tờ bản đồ số 73 với diện tích 6.034m²;

Thửa 60 tờ bản đồ số 73 diện tích 16.087m²;

Thửa 19 tờ bản đồ số 90 diện tích 10.155m²;

Thửa 42 tờ bản đồ số 90 diện tích 4.879m²;

Thửa 14 tờ bản đồ số 91 diện tích 4.835m²;

Thửa 76A tờ bản đồ số 102 diện tích 5.882m².

Bị đơn bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T cho rằng các thửa đất nêu trên do vợ chồng ông bà tự 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 phân tố thì bà H, ông T không thực hiện.

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 đất tranh chấp do bà H ông T khai phá hoặc nhận chuyển nhượng lại đất của người khác nên Tòa án không có cơ sở chấp nhận trình bày này của bà H, ông T.

[2.2]. Xét về tính hợp pháp của Hợp đồng số Đ5HK1211/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011.

Về hình thức: Hợp đồng số Đ5HK1211/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 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, bà H, ông T hoàn toàn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị ép buộc, bà H, ông T 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 bà H, ông T đã tiếp quản sử dụng, quản lý các thửa đất cho đến nay.

Như vậy, đã đủ cơ sở xác định Hợp đồng Đ5HK1211/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty cổ phần M với bà H, ông T là hợp pháp, có hiệu lực và giao dịch đã hoàn thành.

Hợp đồng bà H và ông T ngày 01/8/2011 có thời hạn 03 năm từ ngày 01/8/2011 đến ngày 01/8/2014 là chấm dứt hợp đồng. Theo điểm 1.1 Điều 3 Hợp đồng thì bà H, ông 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, bà H ông T không sử dụng đất giao khoán trồng mía mà lại trồng cây keo lai, cây khoai mì là làm trái giao kết trong hợp đồng nên vào các ngày 11/6/2014 và 05/8/2016, Nông trường mía số 02 của Công ty đã lập Biên bản về việc vi phạm hợp đồng của bà H và ông T (BL 44 - 52). Bà H ông T cũng thừa nhận đã chuyển đổi cây trồng từ cây mía sang các cây trồng khác mà không được sự đồng ý của phía Công ty. Do đó, Hợp đồng Đ5HK1211/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 đã chấm dứt.

[2.3] Xét yêu cầu trả lại đất

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*”. 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.

Như vậy, căn cứ hành vi của bà H, ông T thể hiện tại các biên bản ngày 11/6/2014 và 05/8/2016 là đã vi phạm hợp đồng và Công ty có quyền hủy bỏ hợp đồng giao đất; đồng thời theo quy định tại điểm 1.7 Điều 3 của Hợp đồng thì bà H và ông T có nghĩa vụ trả lại đất khi hết hạn hợp đồng giao đất. Do đó, Tòa án buộc bà H và ông T phải trả lại cho Công ty cổ phần M toàn bộ diện tích đất 60.498m² tại ấp 7, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai gồm 8 thửa đất như đã nêu trên.

[2.4]. Về xử lý các tài sản trên đất:

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán và biên bản kiểm tra hiện trạng tài sản thẩm định giá ngày 04/10/2018 của Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai ghi nhận hiện trạng đất và tài sản trên đất như sau:

- Trên các phần đất thuộc các thửa 19 tờ bản đồ số 70 diện tích 7.678m², thửa 28, tờ bản đồ số 70 diện tích 4.948m², thửa 76 tờ bản đồ số 102 diện tích 5.882m² vợ chồng bà H, ông T trồng 9.256 cây keo lai (tràm Đà Lạt) khoảng 01 năm tuổi.

- Trên các phần đất thuộc các thửa 19 tờ bản đồ số 90 diện tích 10.155m², thửa 42 tờ bản đồ số 90 diện tích 4.879m², thửa 14 tờ bản đồ số 91 diện tích 4.835m² vợ chồng bà H, ông T trồng 4.967 cây keo lai (tràm Đà Lạt) khoảng 03 năm tuổi.

- Trên các phần đất thuộc thửa 47B (Một phần của thửa 47) diện tích 6.034m² và toàn bộ thửa 60 tờ bản đồ số 73 diện tích 16.087m² do vợ chồng bà H trồng cây khoai mì khoảng 03 tháng tuổi.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai ghi nhận thêm: Trên phần đất thuộc thửa 47B diện tích 6.034m² và toàn bộ thửa 60 diện tích 16.087m² vợ chồng bà H đã thu hoạch xong cây khoai mì và để đất trống. Các phần đất còn lại không thay đổi hiện trạng và cây trồng trên đất.

Xét thấy, 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 bà H, ông T cố ý thay đổi hiện trạng đất là hành vi trái pháp luật nên không được xem xét, bồi thường khi phát sinh tài sản mới.

Các bên đều thừa nhận các loại cây trồng trên đất là tài sản của bà H, ông T tạo lập nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Tổng giá trị tài sản theo Chứng thư Thẩm định giá số 1719/TĐG-CT ngày 20/6/2019 của Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai là 216.600.000đ.

Tuy nhiên, 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 đó, bà H, ông T 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.

[2.4] Về yêu cầu thanh toán tiền thuê đất: Công ty cổ phần M rút yêu cầu khởi kiện về việc đòi bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T thanh toán tiền thuê đất cho Công ty từ năm 2016 đến năm 2018 với tổng số tiền 25.890.800đ. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên ý kiến về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

[2.5] 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.

[2.6]. Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí đo đạc là 1.637.660đ và chi phí thẩm định giá là 7.600.000đ, tổng cộng 9.237.660đ; số tiền này nguyên đơn đã nộp. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T phải trả lại nguyên đơn số tiền này theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.7]. 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 bà H, ông 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, 357, 468, 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 nguyên đơn Công ty Cổ phần M về việc tranh chấp Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía với bị đơn bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số Đ5HK1211/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty Cổ phần M với bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T.

Buộc bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn 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 60.498m² tại ấp 7, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai gồm 8 thửa:

Thửa 19 tờ bản đồ số 70 diện tích 7.678m²;

Thửa 28 tờ bản đồ số 70 diện tích 4.948m²;

Thửa tạm 47B (một phần thửa 47) tờ bản đồ số 73 với diện tích 6.034m²;

Thửa 60 tờ bản đồ số 73 diện tích 16.087m²;

Thửa 19 tờ bản đồ số 90 diện tích 10.155m²;

Thửa 42 tờ bản đồ số 90 diện tích 4.879m²;

Thửa 14 tờ bản đồ số 91 diện tích 4.835m²;

Thửa tạm 76A (một phần Thửa 76) tờ bản đồ số 102 diện tích 5.882m².

(Theo “Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất” số 1045, 1046, 1047, 1048, 1720 ngày 06/6/2019 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 bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T thanh toán số tiền thuê đất là 25.890.800đ.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần M chi phí tố tụng là 9.237.660đ.

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: Bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T phải chịu 300.000đ.

Trả lại cho Công ty cổ phần M số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 005535 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. Bà Đặng Thị H, ông Phạm Văn T 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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC THÀNH VIÊN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Luật

Lê Xuân Nghĩa

Lê Xuân Hòa