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

Bản án số: 45/2025/DS-PT.
Ngày: 13 tháng 3 năm 2025
V/v:"Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư và tranh chấp QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Mạnh Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế.

Bà Nguyễn Thị Thuỷ.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Năm - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 164/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về: "*Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư và tranh chấp QSD đất*".

Do bản án Dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 237/2024/QĐXX-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Xuân B, sinh năm 1954 và bà Vương Thị T, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số E, K, phường V, quận H, thành phố Hà Nội; Đều tạm trú: Xóm T, xã M, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số nhà I, Quốc lộ A, tổ dân phố G, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1972; Đều ĐKHKTT: Xóm T, xã M, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T1, bà C: Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1998; Địa chỉ: Phòng E, C, Chung cư E, T, Đ, quận B, thành phố Hà

Nội. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 và bà C: Luật sư Nguyễn An B1 - Văn phòng L và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư H4; Địa chỉ: Phòng E, C, Chung cư E, T, Đ, quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công T2, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Văn D, chức vụ: Trưởng phòng TN&MT thành phố P, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân xã M, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn H1, chức vụ: Chủ tịch UBND xã.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Xuân H2 - Phó chủ tịch HĐND xã M. Có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Hoàng Văn T3 - Nguyên giám đốc Công ty C2.

Địa chỉ: TDP C, phường B, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên.

4.2. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1961;

4.3. Bà Trần Thị Khiêm N, sinh năm 1964;

Đều trú tại: xóm T, xã M, thành phố P, tỉnh Thái Nguyên (Đều vắng mặt và từ chối tham gia tố tụng).

Người kháng cáo: Ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị C - là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo nội dung bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Ngô Xuân B và bà Vương Thị T trình bày**:

Năm 2013, vợ chồng ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T và vợ chồng ông Phạm Văn T1 **(**sinh năm: 1967; trú tại: xóm T, xã M, TP P, tỉnh Thái Nguyên) thỏa thuận hợp tác đầu tư làm trang trại trồng cây ăn quả và chăn nuôi gia súc, gia cầm tại xã M, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên (nay là thành phố P). Ngày 15 tháng 5 năm 2015 thì chính thức ký văn bản thỏa thuận hợp tác đầu tư.

Quá trình hợp tác đầu tư, vợ chồng ông B và ông T1 đã góp vốn như sau:

1. Về đất trồng cây ăn quả: Vợ chồng ông B góp tổng số 15.623 m^2 đất trồng cây ăn quả, có nguồn gốc nhận giao khoán của Công ty cổ phần C2 theo sổ giao khoán số: 53/Đ7, 98b/Đ7, 98/Đ7 mang tên ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T, đất ở vị trí: lô Da héo, tờ bản đồ đồ H5-Đ7; Còn vợ chồng ông T1, bà C góp: 8.500 m^2 đất trồng cây ăn quả theo sổ giao khoán 05/Đ7 mang tên ông bà.

2. Về tiền mặt: Vợ chồng ông B đã đưa cho vợ chồng ông T1, bà C nhiều lần, với tổng số tiền là 1.382.900.000đ (Một tỷ ba trăm tám mươi hai triệu chín trăm nghìn đồng). Ông T1 bà C chưa đóng góp khoản tiền nào trong suốt quá trình hợp tác đầu tư.

Ông T1 và bà C là người trực tiếp thuê lao động, trả nhân công, mua giống cây trồng, vật nuôi, thu, bán sản phẩm, thu tiền, chưa có phân chia lợi nhuận.

Do ông T1, bà C vi phạm góp vốn, mô hình kinh doanh trang trại, không mang lại lợi nhuận, nên ngày 31/12/2017, hai bên thoả thuận kết thúc việc hợp tác đầu tư.

3. Sau khi kết hợp đồng hợp tác đầu tư, hai bên thống nhất được các nội dung sau:

Về đất, tài sản hình thành trên đất:

- Hai bên nhất trí đất và tài sản hình thành trên đất của ai sẽ giao cho người đó tiếp tục quản lý sử dụng.

- Đối với phần diện tích đất: 1,245 ha, theo sổ giao khoán số 98b/Đ7 tháng 3/2014, do ông B, bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H3 và bà Trần Thị Khiêm N, trú tại xóm T, xã M, huyện P, với giá: 600.000.000 đồng vào tháng 7/2013 (Ông T1 là người được ông B, bà T ủy quyền giao dịch nhận chuyển quyền sử dụng đất giao khoán). Ông T1 đề nghị ông B, bà T để lại cho ông một nửa (Khoảng 6.225m^2 đất khoán với giá 480.000.000 đồng, hẹn ngày 05/7/2019 sẽ thanh toán số tiền trên (Có giấy cam kết).

Về phần quyết toán thu - chi: Hai bên không thống nhất được, do ông T1 bà C không đến làm việc, không giải trình được các khoản thu chi trước đó.

4. Đến hạn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất, ông T1, bà C không thanh toán số tiền: 480.000.000 đồng mà còn cho người vào xây tường rào tự ý sử dụng hơn 6.000 m^2 đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông B.

Khi sự việc xảy ra, ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T đã trình báo chính quyền địa phương, ông T1 cho rằng, ông B vẫn chưa thanh toán số tiền công lao động của vợ chồng ông T1, bà C trong quá trình góp vốn đầu tư là: 600.000.000 đồng, nên ông xây bao chiếm ½ diện tích đất theo sổ giao khoán 98b/Đ7, để bù trừ nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất.

Việc ông T1, bà C cho rằng chưa thanh toán khoản tiền công lao động là không có căn cứ, tại quá trình giải quyết, ông T1, bà C không có yêu cầu phản tố, mặt khác khoản tiền đối ứng trong hợp đồng hợp tác đầu tư mô hình chăn nuôi ông B tự nguyện rút yêu cầu không đề nghị Tòa án giải quyết.

Nguyên đơn đề nghị giải quyết:

1. Đề nghị TAND thành phố Phổ Yên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông B đối với ông Phạm Văn T1 (sinh năm 1967), cùng vợ là Nguyễn Thị C (sinh năm: 1972) - Bị đơn trong vụ án phải trả số tiền đối ứng là 434.507.000

đồng do các bên chưa quyết toán đầu tư được, ông B đã rút một phần yêu cầu khởi kiện này trước khi xét xử vụ án.

2. Đề nghị công nhận 03 sổ giao khoán và Hợp đồng giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông – lâm nghiệp đối với ông B, bà T như sau:

- Sổ giao khoán và hợp đồng giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông – lâm nghiệp số 98b/Đ7 ngày 05/3/2014, giữa bên giao khoán đất là Công ty cổ phần C2, bên nhận đất sản xuất nông – lâm nghiệp: ông Ngô Xuân B, đối với tổng diện tích đất: 1,245 ha; Địa điểm lô: Da héo; tờ bản đồ ký hiệu số: H5-Đ7.

- Sổ giao khoán và Hợp đồng giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông – lâm nghiệp số 98/Đ7 tháng 10 năm 2015, giữa bên giao khoán đất là Công ty cổ phần C2, bên nhận đất sản xuất nông – lâm nghiệp: ông Ngô Xuân B, đối với tổng diện tích đất: 0,1584 ha; Loại đất: Trồng cây ăn quả; Địa điểm lô: Da héo; tờ bản đồ ký hiệu số: H5-Đ7

- Sổ giao khoán và Hợp đồng giao khoán đất sử dụng vào mục đích sản xuất đất nông – lâm nghiệp số 53/Đ7 tháng 10 năm 2015, giữa bên giao khoán đất là Công ty cổ phần C2, bên nhận đất sản xuất nông – lâm nghiệp: Bà Vương Thị T, đối với tổng diện tích đất: 0,1584 ha; Loại đất: Trồng cây ăn quả; Địa điểm lô: Da héo; tờ bản đồ ký hiệu số: H5-Đ7

3. Yêu cầu ông T1, bà C: Dỡ bỏ toàn bộ cây trồng, công trình xây dựng trái phép trên đất và trả lại phần tích hơn 6.009 m^2, thuộc Sổ giao khoán số 98b/Đ7 ngày 05/3/2014, diện tích giao 1,245 ha; Địa điểm lô: Da héo; tờ bản đồ ký hiệu số: H5-Đ7. (Theo Bản đồ địa chính thuộc thửa đất số: 339, tờ bản đồ số 21), vị trí thuộc xã M, thành phố P.

*** Bị đơn ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C trình bầy:**

Năm 2013 vợ chồng ông B bà T có thỏa thuận với vợ chồng ông, bà cùng hợp tác đầu tư trang trại cây ăn quả tại xóm T, xã M, huyện (nay là thành phố) P, tỉnh Thái Nguyên. Thỏa thuận hai bên cùng làm, vợ chồng ông B, bà T là người đầu tư vốn, vợ chồng ông, bà là người trực tiếp làm, thuê nhân công, phân do, chăm sóc. Thỏa thuận ban đầu là chỉ trồng cây ăn quả, tuy nhiên sau đó ông B có làm thêm mô hình chăn nuôi lợn, gà gồm 28 gian chuồng trại, 01 nhà cấp 4, ông B nói xây riêng ở một khu đất cho ông, là phần ông B đầu tư riêng, do vậy ông xác định đó là phần đầu tư riêng của ông B, không thuộc đầu tư chung của hai bên.

Về đất làm trang trại, vợ chồng ông là người đứng ra mua đất 1,2ha của ông H3, bà N thuộc xóm T 3, xã M với số tiền 600.000.000đ. Trong đó vợ chồng ông có vay ông B 300.000.000đ để trả số tiền mua đất trên.

Đất của ông H3, bà N được giao khoán. Sau khi mua thì chuyển sổ giao khoán sang tên vợ chồng ông, việc ông B đứng tên 3 sổ giao khoán chỉ là vợ chồng ông cho ông B mượn để sang tên ông B nói sử dụng việc cá nhân, sổ giao

khoán số: 53/Đ7, 98b/Đ7, 98/Đ7 mang tên ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T, đất ở vị trí: lô Da héo, tờ bản đồ đồ H5-Đ7.

Ông công nhận ông B, bà T có cùng góp vốn đến khi chấm dứt hợp đồng số tiền là: 1.382.000.000đ. (Một tỷ ba trăm tám mươi hai triệu đồng).

Quá trình thực hiện hợp đồng, do vợ chồng ông và ông B có nhiều khúc mắc trong quá trình hạch toán. Việc thu, chi vợ chồng ông ghi sổ theo dõi. Tuy nhiên, sau khi kiểm tra, ông B sang sổ của ông B nhưng đã bỏ qua nhiều phần thu chi của vợ chồng ông nên vợ chồng ông và ông B không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Khi chấm dứt hợp đồng, việc hạch toán chưa được thực hiện vì đã nhiều lần ông yêu cầu ông B, bà T hạch toán phần của gia đình ông nhưng ông B chưa thực hiện việc thanh toán. Tính đến nay ông B vẫn còn nợ ông bà trên 280.000.000đ.

Nay ông đề nghị ông B, bà T phải hạch toán rõ ràng phần đầu tư của vợ chồng ông thì mới có căn cứ để xem xét, giải quyết vì có rất nhiều phần vợ chồng ông bỏ ra nhưng ông B không hạch toán cho vợ chồng ông. Việc chi tiêu do tin tưởng nhau nên không có giấy tờ gì.

Về số tiền vay mua đất, ông xác định có trách nhiệm trả ông B số tiền mua đất 300.000.000đ, tiền lãi như ông B yêu cầu là 180.000.000đ, tổng: 480.000.000đ.

Quan điểm của vợ chồng ông là đất trang trại là của vợ chồng ông mua. Toàn bộ số tiền ông B đầu tư là 1.382.000.000đ và số tiền vợ chồng ông còn nợ ông B tiền mua đất là 480.000.000đ. Toàn bộ số tiền ông B đầu tư trừ đi số tiền ông B đầu tư công trình chăn nuôi riêng còn lại bao nhiêu là phần đầu tư chung của ông B, bà T với vợ chồng ông. Hạch toán rõ ràng phần đầu tư, công sức của vợ chồng ông, còn lại nếu thừa ra thì ông B, bà T phải trả lại cho gia đình ông, còn nếu thiếu thì ông B, bà T phải trả thêm.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bầy:**

- *Đại diện theo Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Thái Nguyên, trình bày:* Tại Quyết định số 2443/QĐ – UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh thái N1 về việc thu hồi đất của công ty TNHH C2 giao cho U (nay là thành phố) Phổ Yên quản lý quy hoạch, phù hợp với nhiệm vụ của Nhà nước và địa phương, theo đó, đối với các hộ dân đã nhận giao khoán đất với Công ty sử dụng mục đích sử dụng là đất sản xuất nông – lâm nghiệp và trồng cây ăn quả vẫn tiếp tục sử dụng đất căn cứ Sổ giao khoán và Hợp đồng giao khoán đất giữa bên giao khoán đất là Công ty cổ phần C2 thì vẫn tiếp tục sử dụng, trường hợp sử dụng ổn định không có tranh chấp UBND thành phố P phối hợp với UBND xã M để xây dựng phương án sử dụng đất trình Sở Tài nguyên & môi trường tỉnh T phê duyệt cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ dân có Hợp đồng thuê khoán đất theo quy định.

- *Tại biên bản làm việc người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã M trình bày:*

Đối với sổ giao khoán của Công ty Cổ phần C2 đối với ông B, bà T tại 3 số giao khoán thể hiện:

Sổ 98/Đ7 diện tích 0,1584ha. Thời hạn đến năm 2043;

Số 53/Đ7 diện tích 0,1584ha. Thời hạn đến 2046;

Sổ 98b/Đ7 diện tích 1,245ha. Thời hạn đến 2046.

Theo quy định thì công dân có nhu cầu sử dụng đất là người của địa phương được Công ty C2 giao khoán. Thời điểm Công ty thực hiện giao khoán đất cho công dân ông T1, bà C là người từ nơi khác đến nhận chuyển nhượng lại từ các hộ dân là công nhân được giao khoán nên chỉ Công ty mới nắm được.

Việc thực hiện giao khoán từ năm 2013 nên địa phương không rõ việc hợp tác đầu tư kinh doanh giữa các bên.

Theo Quyết định số 2443/QĐ – UBND ngày 16/7/2021 của UBND tỉnh thái N1 về việc thu hồi đất của công ty TNHH C2 giao cho U (nay là thành phố P) quản lý quy hoạch, phù hợp với nhiệm vụ của Nhà nước và địa phương việc giao khoán sử dụng chưa được cấp quyền sử dụng đất. UBND thành phố P đã tiếp nhận chỉ đạo Phòng T7 thành phố thuê đơn vị tư vấn phối hợp với UBND xã M để xây dựng phương án sử dụng đất trình Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T phê duyệt cấp giấy chứng nhận QSD đất căn cứ Hợp đồng giao khoán.

Về hiện trạng đất tranh chấp giữa hộ ông B với ông T1, ông B và bà T làm nhà, trồng cây ăn quả trên đúng phần đất giao khoán đầu tư sân vườn trên phần diện tích theo kết quả đo đạc là 10.128,8m^2, phần còn lại do ông T1, bà C sử dụng khoảng 6.000m^2 đúng như hiện trạng cũ nằm trên sổ giao khoán (3 sổ) tên ông B, bà T.

Hiện Công ty C2 không còn hoạt động và cũng chuyển trụ sở cho Công ty C2, toàn bộ đất nông trường được giao khoán cho các hộ dân sử dụng đến nay thuộc quyền quản lý của UBND thành phố P.

*** Lời trình bầy của người làm chứng:**

- *Ý kiến trình bày của ông Hoàng Văn T3:* Ông giữ chức vụ Giám đốc Công ty cổ phần C2 từ năm 2010 đến năm 2016 thì nghỉ hưu, trong thời gian đầu năm 2015, Công ty chuyển đổi cơ cấu sản xuất sang làm may nhưng tên Công ty vẫn là Công ty cổ phần C2.

Năm 2012, ông Phạm Văn T1 nhận lại phần đất khoán của ông Nguyễn Văn H3 ở xóm T, xã M. Do ông H3 đã có đơn xin trả đất, ông T1 có đơn xin nhận đất, giữa ông T1, ông H3 có biên bản chuyển giao hợp đồng giao khoãn. Qua rà soát thông tin thì ông C1 là người ở địa phương, có nhu cầu sử dụng đất, thực tế có đủ điều kiện nhận giao khoán. Trên cơ sở đó, Công ty Cổ phần C2 chuyển giao hợp đồng đó cho ông T1, số sổ 98b/Đ7 diện tích 1,245 ha đất ở vị trí: lô Da héo, tờ bản đồ H5-Đ7. Đối với 02 sổ còn lại 98/Đ7 và 53/Đ7 cùng diện

tích 0,1584 - lô Da héo, tờ bản đồ H5-Đ7 do ông T1 nhận chuyển giao lại của ông T4, bà T5 là người cùng ở T, xã M.

Các sổ này ban đầu đều đứng tên ông T1, không có tên vợ là bà Nguyễn Thị C, không có tên của ông Ngô Xuân B do thời điểm đó, ông B không có khẩu tại địa phương, không trực tiếp sử dụng đất. Đến năm 2014, ông T1 đề nghị với Công ty C3 cho ông B đứng tên trên Hợp đồng giao khoán để ông B thuận lợi cho công việc làm ăn kinh doanh của ông B. Vì hợp đồng giao khoán không có giá trị để thế chấp ngân hàng, tạo điều kiện cho công dân làm ăn kinh doanh nên ông đã đồng ý sang tên sổ giao khoán từ tên của ông T1 sang cho ông B đối với phần đất tại các sổ giao khoán 98b/DD và 98/DD7. Một sổ khác 53/DD mang tên bà Vương Thị T – là vợ ông B.

Ông xác định chủ thể có quyền sử dụng đất là Công ty Cổ phần C2, còn các hợp đồng giao khoán chỉ là hợp đồng nội bộ, các hộ nhận khoán chỉ được canh tác trực tiếp trên đất theo đúng mục đích sử dụng, hình thức giao khoán theo Nghị định 01/1989 về việc giao khoán đất của Nông lâm trường của Chính phủ, sau này sửa đổi thành Nghị định 135/2005 của Chính phủ.

- *Ý kiến trình bầy của ông H3, bà N:* Ông H3 nguyên là công nhân của xóm N chè B (sau chuyển đổi cơ cấu thành Xí nghiệp chè B), ông H3, bà N là hàng xóm lân cận với ông B, ông T1, bà C, không có quan hệ họ hàng, mâu thuẫn gì với các bên.

Do là công nhân của Công ty nên ông H3 được xí nghiệp cho nhận khoán đất sử dụng vào mục đích Nông, lâm, ngư nghiệp. Về diện tích đất giao khoán thì được rất nhiều nhưng có sổ giao khoán có diện tích khoảng 1,2 ha.

Do gia đình không có nhu cầu sử dụng nên đã lập giấy bán hoa màu và chuyển quyền sử dụng đất ngày 28/5/2013 cho ông Phạm Văn T1. Nội dung bán hoa màu và tài sản trên đất, còn đất thì trả lại cho Xí nghiệp C4 (sau này là Công ty C2 quản lý). Số tiền bán 600.000.000đ nhận làm 02 đợt trong năm 2013, mỗi lần nhận 300.000.000đ. Gia đình ông đã nhận đủ số tiền 600.000.000đ từ ông T1, còn nguồn tiền là của ông T1 hay ông B thì gia đình ông không biết nhưng cũng nghe nói là ông T1 mua chung với một người nhưng không biết là ai. Sau khi bán hoa màu, tài sản trên đất thì đất trả lại cho Công ty C2, Công ty G lại cho ai, ông bà không được biết. Tuy nhiên sau đó ông B, bà T sử dụng, làm nhà trồng cây ăn quả trên toàn bộ diện tích này.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đã Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T với ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị C.

1.1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T về buộc ông T1, bà C phải thanh toán số tiền đối ứng trong Hợp đồng hợp tác đầu tư số tiền là 434.507.000 đồng (bốn trăm ba mươi tư triệu năm trăm linh bẩy ngàn đồng).

1.2. Công nhận Hợp đồng giao khoán tại sổ giao khoán mang tên ông Ngô Xuân B số 98b/Đ7 diện tích 1,245 ha; số 98/Đ7 diện tích 0,1584 m^2 và sổ giao khoán số 53/Đ7 diện tích 0,1584 m^2 mang tên bà Vương Thị T. Vị trí các thửa đất thuộc: Lô Da héo, tờ bản đồ H5-Đ7, theo bản đồ địa chính xã M là thửa 339, tờ bản đồ số 21 *(Bản đồ địa chính trích đo trả cho UBND thị xã P theo dự án là số thửa 331 có diện tích 7.199,6m^2 đất ONT + CLN + NTS và thửa 343 có diện tích 9.062,0m^2 đất CLN đều thuộc tờ bản đồ số 21*). Diện tích đo đạc hiện trạng là 16.138,1m^2.

2. Buộc ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm giao trả phần đất đang quản lý, sử dụng diện tích 6.009,3m^2 đất (Theo bản đồ địa chính thuộc thửa số 339, tờ bản đồ 21) cho ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T;

Theo sơ đồ vị trí thửa đất có các điểm 1, 2, 3, 4 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Ông B, bà T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đối với đất giao khoán theo quy định.

3. Về tài sản trên phần diện tích 6.009,3m^2 (Theo bản đồ địa chính thuộc thửa số 339, tờ bản đồ 21);

Giao cho ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ cây nhãn ăn quả do ông T1, bà C đang chăm sóc trên diện tích 6.009,3m^2. Ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T có trách nhiệm trích trả giá trị cây và công sức chăm sóc tôn tạo đất bằng tiền là **163.800.000đ** (Một trăm sáu mươi ba triệu tám trăm ngàn đồng) cho ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị C.

Ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị C được sử dụng số tiền **163.800.000đ** (Một trăm sáu mươi ba triệu tám trăm ngàn đồng) do ông B, bà T trích trả.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền gốc chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong. 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 quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/5/2024 (theo dấu công văn đến của Toà án nhân dân thành phố Phổ Yên) bị đơn ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS - ST ngày 24/5/2024 của Toà án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Nội dung kháng cáo: Bị đơn không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ tố tụng và nội dung của vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chia 1/2 diện tích thửa đất 98b/đ7, các nội dung khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nhất trí với đề nghị của phía bị đơn. Các bên đương sự đã thống nhất thỏa thuận được như sau:

Vợ chồng ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T để lại cho vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C 1/2 diện tích đất theo sổ giao khoán số 98b/Đ7 tháng 3/2014, theo bản đồ địa chính thuộc thửa số 339, tờ bản đồ 21 có tổng diện tích là 6.009,3m^2 (theo các vị trí có trên sơ đồ thửa đất kèm theo) với giá 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Hai bên đã thanh toán tiền cho nhau xong tại Toà án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ toạ phiên toà và Hội đồng xét từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự. Ông T1, bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1.] Tại phiên tòa, bị đơn đã thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ kháng cáo đối với diện tích đất theo sổ giao khoán số 98b/Đ7 tháng 3/2014, theo bản đồ địa chính thuộc thửa số 339, tờ bản đồ 21. Việc thay đổi yêu cầu kháng cáo này của bị đơn, không vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.] Xét nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị C đối với diện tích đất theo sổ giao khoán số 98b/Đ7 tháng 3/2014, theo bản đồ địa chính thuộc thửa số 339, tờ bản đồ 21. Thấy rằng, tại phiên tòa các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận và thống nhất được như sau:

[2.1.] Ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích **10.128,8 m^2,** Vị trí thửa đất thuộc: Lô Da héo, tờ bản đồ H5-Đ7, theo bản đồ địa chính xã M là **thửa 339, tờ bản đồ số 21** *(Bản đồ địa chính trích đo trả cho UBND thị xã P theo dự án là số thửa 331 có diện tích 7.199,6m^2 đất ONT + CLN + NTS và thửa 343 có diện tích 9.062,0m^2 đất CLN đều thuộc tờ bản đồ số 21*). Theo sơ đồ vị trí thửa đất có các điểm 1, 2, 3, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 1.

[2.2.] Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích **6.009,3m^2** đất (Theo bản đồ địa chính thuộc thửa số 339, tờ bản đồ 21), vị trí đất thuộc xã M, TP P, có vị trí theo sơ đồ thửa đất là các điểm 1, 2, 3, 4 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

[2.3.] Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm thanh toán giá trị **6.009,3m^2** đất, với số tiền 900.000.000 đồng *(Chín trăm triệu đồng)* cho ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T. Ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T được nhận số tiền 900.000.000 đồng *(Chín trăm triệu đồng)* là giá trị **6.009,3m^2** đất do ông T1 và bà Chi T6 (*Hai bên đã thực hiện việc thanh toán tiền cho nhau xong*).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đối với đất giao khoán đã phân chia theo bản án, quyết định đã có hiệu lực của Tòa án theo quy định pháp luật.

[3]. Xét việc thoả thuận nêu trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên được Hội đồng xét xử công nhận, theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về án phí dân sự:

[4.1] Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T do là người cao tuổi.

Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ, nộp ngân sách nhà nước. Ông T1, bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do đã thực hiện nghĩa vụ xong.

[4.2.] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông T1 và bà C không phải chịu án phí phúc thẩm, được trả lại tiền ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[5]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T1 và bà C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa là có căn cứ pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 148; Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DSST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, do các đương sự đã tự nguyện thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

2. Công nhận thỏa thuận giữa ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T với ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C đối với là **thửa 339, tờ bản đồ số 21** *(Bản đồ*

địa chính trích đo trả cho UBND thị xã P theo dự án là số thửa 331, cụ thể như sau:

2.1. Ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T được quyền quản lý, sử dụng diện tích **10.128,8 m^2** Vị trí các thửa đất thuộc: Lô Da héo, tờ bản đồ H5-Đ7, theo bản đồ địa chính xã M là **thửa 339, tờ bản đồ số 21** *(Bản đồ địa chính trích đo trả cho UBND thị xã P theo dự án là số thửa 331 có diện tích 7.199,6m^2 đất ONT + CLN + NTS và thửa 343 có diện tích 9.062,0m^2 đất CLN đều thuộc tờ bản đồ số 21*). Theo sơ đồ vị trí thửa đất có các điểm 1, 2, 3, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 1 *(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).*

2.2. Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C được quyền quản lý, sử dụng diện tích **6.009,3m^2** đất (Theo bản đồ địa chính thuộc thửa số 339, tờ bản đồ 21), vị trí đất thuộc xã M, TP P, có vị trí theo sơ đồ thửa đất là các điểm 1, 2, 3, 4 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1 *(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).*

2.3. Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm thanh toán giá trị **6.009,3m^2** đất, với số tiền *900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng)* cho ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T. Ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T được nhận số tiền *900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng)* là giá trị **6.009,3m^2** đất do ông T1 và bà Chi T6 (*Hai bên đã thực hiện việc thanh toán tiền cho nhau xong*).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đối với đất giao khoán đã phân chia theo bản án, quyết định đã có hiệu lực của Tòa án theo quy định pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. *Án phí dân sự sơ thẩm*:

- Ông Ngô Xuân B, bà Vương Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.

3.2. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông T1, bà C mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001662 và biên lai số 0001663 cùng ngày 03/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 Điều 6,7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. Phổ Yên;
- THADS TP. Phổ Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Toàn