

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 49/2022/DS-PT

Ngày: 14-4-2022

V/v “*Tranh chấp HĐ 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 TỈNH ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung

Các thẩm phán: Ông Trần Thanh Phong

Ông Nguyễn Trung Hưng

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2022 tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng giao nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 26-10-2021 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:16/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần M.

Địa chỉ: Quốc lộ 20, ấp 4, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1977- Chuyên viên pháp chế - Công ty Cổ phần M là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022).

2. Bị đơn: Ông Dương Huy T, sinh năm 1967 và bà Trần Thị M, sinh năm 1975. Cùng cư trú tại: Ấp 5, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1989, địa chỉ: Ấp 1, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông Lê Văn L, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Ấp 3, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Dương Huy T và bà Trần Thị M.

Bà Đ, ông T, ông L có mặt; bà M, ông V, bà T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần M trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày:

Công ty Cổ phần M (sau đây gọi tắt là Công ty) được quyền sử dụng 42.246.967m² đất 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 cho Công ty 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 của Công ty Cổ phần M.

Trên cơ sở quyền sử dụng đất như nêu trên, ngày 01/8/2011 Công ty với ông Dương Huy T và bà Trần Thị M đã ký Hợp đồng số N1LD0013/HĐGKĐ-NL (sau đây được viết tắt là Hợp đồng) về việc giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây. Theo Hợp đồng thì Công ty giao cho ông T bà M quản lý, canh tác, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây là 70.454m² tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai gồm:

Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.596m² (nay được tách thành thửa số đất 24 diện tích 5.731m² và thửa đất số 29 diện tích 3.865m²);

Thửa đất số 183, tờ bản đồ số 49, diện tích 15.480m²;

Thửa đất số 175, tờ bản đồ số 49, diện tích 15.804m² (nay được tách thành 2 thửa là thửa 175 diện tích 11.684m² và thửa 176 diện tích 4.120m²).

Thửa đất số 174, tờ bản đồ số 49, diện tích 15.774m²;

Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 48, diện tích 13.800m².

Theo điểm 1.1 Điều 3 của Hợp đồng, ông T bà M 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*”.

Trong quá trình kiểm tra, Công ty đã phát hiện ông T bà M sử dụng phần đất mà Công ty giao khoán để trồng cây điều, cây trà, cây xoài mà không trồng mía cây theo đúng mục đích sử dụng đất mà hai bên đã giao kết trong Hợp đồng. Do đó, nhiều lần tại phần đất nêu trên, Công ty đã lập Biên bản về việc vi phạm hợp đồng của bà M ông T.

Trong quá trình được giao quản lý sử dụng canh tác thửa đất của Công ty, thì ông Dương Huy T và bà Trần Thị M đã sử dụng sai mục đích diện tích đất giao khoán, ngoài ra, tháng 10 năm 2016 ông T bà M đã sang nhượng cho ông Nguyễn Đình V thửa đất số 28, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.596m² (nay được tách thành thửa số đất 24 diện tích 5.731m² và thửa đất số 29 diện tích

3.865m²). Hiện nay diện tích đất này ông V đã trồng cây mì vào đầu tháng 7 năm 2019.

Vào khoảng tháng 6 năm 2019 ông Dương Huy T chuyển nhượng cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T diện tích đất 13.800m² thửa đất số 142, tờ bản đồ số 48, ông L đã trồng cây mì và 650 cây điều trên đất. Ngoài ra có khoảng 55 cây điều khoảng một năm tuổi do ông T trồng trước khi chuyển nhượng cho ông L.

Công ty đã nhiều lần yêu cầu ông Dương Huy T và bà Trần Thị M trả lại đất vì ông T bà M đã vi phạm hợp đồng và thời hạn giao đất theo Hợp đồng. Nhưng đến nay, ông T bà M vẫn tiếp tục sử dụng phần đất trên và sử dụng quá thời hạn giao đất, không đúng mục đích sử dụng đất. Hiện nay ông T bà M chuyển nhượng cho ông V 9596m², chuyển nhượng cho ông L bà T 13.800m².

Theo quy định tại điểm 1.2 Điều 3 của Hợp đồng thì ông T bà M phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ các khoản đóng góp sau:

- Tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Nhà nước; nộp BHXH, BHYT theo chế độ hiện hành (nếu là người tham gia BHXH, BHYT); nộp quỹ đầu tư cơ sở hạ tầng, quỹ phúc lợi, quản lý hàng năm theo quy định của Công ty; Cụ thể như sau:

- + Quỹ đầu tư cơ sở hạ tầng: 8.000đ/tân mía thuần.

- + Quỹ phúc lợi: (hai bên thỏa thuận đóng góp).

- + Quản lý phí: (hai bên thỏa thuận đóng góp).

- Từ năm 2018 đến nay, ông T bà M đã không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng cho Công ty.

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”*.

Theo quy định tại điểm 1.7 Điều 3 của Hợp đồng, ông T bà M *“có nghĩa vụ trả lại đất khi hết hạn hợp đồng giao đất, khi Công ty có quyết định hủy bỏ hợp đồng giao đất do lỗi của người nhận đất gây ra”*.

Nay Công ty yêu cầu chấm dứt “Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây” số N1LD0013/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011 đã ký kết với ông T, bà M đối với toàn bộ các thửa đất có tổng diện tích 70.454m².

Yêu cầu ông T bà M, ông V, ông L bà T phải giao lại cho Công ty toàn bộ diện tích 70.454m² tại các thửa đất 24 và 29 tờ bản đồ 37, thửa, 174, 175, 176, 183 cùng tờ bản đồ 49, thửa 142 tờ bản đồ 48, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai được ghi nhận trong “Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây” số N1LD0013/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011.

Đối với toàn bộ cây trồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đầu tư trên đất thì Công ty không đồng ý bồi thường thiệt hại vì bị đơn tự ý chuyển đổi cây trồng khác mà không được sự đồng ý của Công ty. Công ty đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đ và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá thì Công ty nhất trí và không có ý kiến gì khác.

Tại đơn khởi kiện Công ty yêu cầu ông T, bà M thanh toán các khoản tiền cụ thể: Tiền thuê đất tạm tính từ tháng 01/2018 đến tháng 5/2018 là 5.872.000 đồng. Tiền nợ gốc đầu tư mía là 1.632.642 đồng. Tiền nợ lãi đầu tư mía (tính đến ngày 22/5/2018) là 6.666.905 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất là 6.666.905 đồng, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

- Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Dương Huy T, bà Trần Thị M trình bày:

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do Công ty không giao cho ông bà bất cứ diện tích đất nào, toàn bộ diện tích đất ông bà ký hợp đồng năm 2011 với Công ty là diện tích đất ông bà khai phá năm 2010 (thửa số 28 diện tích 9.596m², tờ bản đồ số 37) và nhận chuyển nhượng từ ông Quang (thửa đất số 142, tờ bản đồ số 48, diện tích 13.800m²). Riêng (thửa đất số 183, tờ bản đồ số 49, diện tích 15.480m², thửa đất số 175, tờ bản đồ số 49, diện tích 15.804m² (nay là thửa 175 diện tích 11.684m² và thửa 176 diện tích 4.120m²), thửa đất số 174, tờ bản đồ số 49 diện tích 15.774m² nhận chuyển nhượng từ bà Tuyết, ông Phúc từ năm 2011 và khai phá thêm. Ông bà thừa nhận đã tự trồng cây điều, cây keo lai, cây mì. Qua ý kiến của Công ty trong quá trình làm việc giữa các bên thì mức hỗ trợ mà Công ty tự nguyện hỗ trợ cho ông bà số tiền 7.000.000 đồng/ha x 47.058m² = 32.940.000 đồng là quá thấp nên ông bà không đồng ý mức bồi thường và không đồng ý chấm dứt hợp đồng giao khoán đất với Công ty, đối với diện tích đất vi phạm do trồng cây khác, ông bà chỉ cam kết sẽ chặt bỏ toàn bộ cây trồng vi phạm là cây mì, cây điều, cây keo lai nếu được tiếp tục ký hợp đồng quản lý sử dụng đất vào mục đích trồng mía tiếp. Ông bà chỉ đồng ý phá bỏ cây điều để trồng cây mía nhưng với điều kiện Công ty phải đền bù cây điều và cây trà mà ông bà đã trồng là 84 triệu đồng và khi ông bà cày đất trồng mía lại thì yêu cầu Công ty phải thu mua đúng thời vụ, không để mía khô, trứ đường, phải minh bạch rõ ràng, khi có hỏa hoạn mà chưa đến kỳ thu hoạch phải có sự đền bù hỗ trợ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình V trong quá trình tố tụng đã trình bày:

Ông Nguyễn Đình V là người nhận chuyển nhượng diện tích đất 9596m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 37, (nay được tách thành thửa số đất 24 diện tích 5.731m² và thửa đất số 29 diện tích 3.865m²) xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai của ông Dương Huy T và bà Trần Thị M vào tháng 10 năm 2016. Trị giá hợp đồng là 40.000.000 đồng. Vào thời điểm chuyển nhượng đất của ông T bà M thì ông chưa kết hôn. Sau đó ông kết hôn với bà Nguyễn Thị D nhưng ông xác định số tiền chuyển nhượng là tài sản riêng của ông nên không liên quan gì đến vợ ông. Khi sang nhượng đất, ông có báo với Công ty thông qua cán bộ nông trường là bà Hiền và chị Trinh về việc sang nhượng này. Nhưng Công ty không cho sang tên hợp đồng nên khi thanh toán tiền mía cuối mùa vụ cho Công ty thì ông T vẫn là người đứng ra thanh toán. Hiện trạng diện tích đất lúc ông sang nhượng đang trồng mía. Sau khi sang nhượng ông đã trồng mía được 03 năm

nhưng đều bị lỗ mỗi năm 15 triệu đồng. Vì vậy vào đầu tháng 7 năm 2019 ông đã trồng cây mì. Đối với cây mì ông đã đầu tư để trồng mì hết 13.000.000 đồng. Nay Công ty Cổ phần M khởi kiện ông T bà M yêu cầu chấm dứt hợp đồng giao khoán đối với toàn bộ diện tích đất mà ông T bà M đã ký hợp đồng và trả lại toàn bộ diện tích đất theo hợp đồng giao khoán đã ký kết thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng sang nhượng đất giữa ông với ông T đối với diện tích đất 9.596m² thuộc tờ bản đồ số 37, thửa đất số 28, xã G, huyện Đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông V không đồng ý với yêu cầu của Công ty, nếu Công ty muốn thu hồi lại đất thì phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông các chi phí phát sinh trong đó có chi phí mà ông chuyển nhượng đất từ ông T, bà M, công sức khai phá, công sức đóng góp cải tạo đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L, bà Nguyễn Thị T trong quá trình tố tụng đã trình bày:*

Ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị T là người nhận chuyển nhượng diện tích đất 13.800m² thửa đất số 142, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại xã G, huyện Đ của ông Dương Huy T và bà Trần Thị M vào tháng 5 năm 2019, trị giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng. Khi sang nhượng hai bên có làm giấy tờ tay do ông T ký. Hiện trạng diện tích đất lúc ông sang nhượng đang trồng cây mì khoảng 05 tháng và trồng khoảng 55 cây điều 01 năm tuổi. Sau khi sang nhượng ông đã tiếp tục canh tác trồng khoảng 650 cây điều xen vào cây mì, ông đã đầu tư khoảng 30.000.000 đồng để trồng số cây trên. Đối với cây ông đã trồng trên diện tích đất sang nhượng của ông T thì ông tự thu hoạch không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Khi sang nhượng đất, ông không báo với Công ty Cổ phần M nhưng ông có hỏi qua cán bộ nông trường là chị Tr về việc sang nhượng này, chị Trinh cho ông biết đất này không có nợ tiền thuế gì của Công ty nên ông mới mua. Hiện nay Công ty khởi kiện ông T bà M chấm dứt hợp đồng giao khoán đối và trả lại toàn bộ diện tích đất. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông chấp hành.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông T bà M thì ông sẽ khởi kiện ông T bà M trong một vụ án khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng sang nhượng đất giữa ông với ông T trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 26-10- 2021 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã:

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M.
- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số N1LD0013/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty Cổ phần M và ông Dương Huy T, bà Trần Thị M.

- Buộc ông Dương Huy T, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Đình V, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm thu hoạch toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho Công ty Cổ phần M tổng diện tích đất là 70.454m² tọa lạc tại các thửa đất 24 và 29 tờ bản đồ 37, thửa 183, 175, 176, 174 cùng tờ bản đồ 49, thửa 142 tờ bản đồ 48 được ghi nhận trong N1LD0013/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 (kèm theo trích lục và đo chính lý thửa đất bản đồ địa chính số 2923

– 2924/2019, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Đ lập ngày 31/7/2019 và trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 478/2019, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Đ lập ngày 20/02/2019).

- Buộc ông Dương Huy T và bà Trần Thị M có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần M chi phí tố tụng là 6.400.000 đồng.

- Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M đối với ông Dương Huy T, bà Trần Thị M về việc yêu cầu thanh toán các khoản tiền thuê đất tạm tính từ tháng 01/2018 đến tháng 5/2018 là 5.872.000 đồng, tiền nợ gốc đầu tư mía là 1.632.642 đồng và nợ lãi đầu tư mía (tính đến ngày 22/5/2018) là 6.666.905 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/11/2021, bị đơn ông Dương Huy T, bà Trần Thị M kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án:

Theo Quyết định số 3960/QĐ-UBND ngày 14/11/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 09/5/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai thì Công ty Cổ phần M được quyền sử dụng 42.246.967 m². Ngày 08/01/2011, giữa Công ty Cổ phần M và vợ chồng ông Dương Huy T và bà Trần Thị M ký hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây theo hợp đồng số N1LD0013/HĐGKD-NL với diện tích đất là 70.454 m² tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai với mục đích giao khoán: Trồng mía cây theo Quy chế sử dụng đất nông nghiệp sản xuất mía cây của Công ty Cổ phần M. Thời hạn sử dụng đất là 03 năm, chấm dứt hợp đồng vào ngày 01/8/2014 (Sau đó hợp đồng tự gia hạn mà hai bên không ký lại). Bao gồm các thửa đất 24 và 29 tờ bản đồ số 37, thửa 183, 174, 175, 176 tờ bản đồ số 49; thửa 142 tờ bản đồ số 48.

Theo điểm 1.1 Điều 3 của hợp đồng số N1LD0013/HĐGKD-NL thì ông T, bà M 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. Và tại điểm 1.7 Điều 3 của hợp đồng quy định: 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. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất ông T, bà M đã vi phạm hợp đồng, sử dụng phần đất mà Công ty giao khoán để trồng cây trà, cây điều mà không trồng mía cây theo đúng mục đích sử dụng đất mà hai bên đã giao kết trong hợp đồng. Khi phát hiện vi phạm Công ty đã lập biên bản vi phạm và ông T thừa nhận đã chuyển đổi cây trồng từ cây mía sang các cây trồng khác mà không được sự đồng ý của Công ty Cổ phần M. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất ông T, bà M đã tự ý sang nhượng lại cho ông Nguyễn Đình V vào năm 2016 diện tích 9.596 m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ số 37 (nay là thửa 24 diện tích 5.731m² và thửa 29 diện tích 3.865m²); vào tháng 5/2019 ông T, bà M tiếp tục sang nhượng cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T diện tích 13.800 m² thuộc thửa 142 tờ bản đồ số 48. Như vậy, ông T, bà M đã vi phạm hợp đồng trong việc sử dụng đất, ông T, bà M cũng thừa nhận hành vi vi phạm của mình. Do đó, tại bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp thêm chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, do đó không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn.

Tuy nhiên, án sơ thẩm tuyên buộc ông T, bà M, ông Nguyễn Đình V, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T trả lại toàn bộ diện tích đất cho Công ty Cổ phần M là không chính xác. Bởi thực tế hiện nay ông Nguyễn Đình V là người đang quản lý sử dụng diện tích 9.596 m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ số 37 (nay là thửa 24 diện tích 5.731m² và thửa 29 diện tích 3.865m²); ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích 13.800 m² thuộc thửa 142 tờ bản đồ số 48 (*Trong tổng diện tích đất mà Công ty Cổ phần M giao cho vợ chồng ông T*). Do đó cần phải sửa về cách tuyên theo hướng: Buộc ông T, bà M có trách nhiệm di chuyển toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho Công ty Cổ phần M thửa đất số 174, 175, 176, 183, tờ bản đồ số 49 tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai;

Buộc ông T, bà M và ông V có trách nhiệm di chuyển toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho Công ty Cổ phần M thửa đất số 28, tờ bản đồ số 37 (nay được tách thành thửa đất số 24 và thửa đất số 29) thuộc xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai;

Buộc ông T, bà M với ông L và bà T có trách nhiệm di chuyển toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho Công ty Cổ phần M thửa đất số 142, tờ bản đồ số 48, thuộc xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Đối với các loại cây trồng trên đất do ông T, bà M, ông V, ông L, bà T tự trồng loại cây khác không được sự đồng ý của Công ty. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên phải di chuyển toàn bộ tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất trống cho Công ty mà không buộc Công ty phải bồi thường là phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên sửa bản án sơ thẩm số

22/2021/DS-ST ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán như đã phân tích trên. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Dương Huy T và bà Trần Thị M làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Bà Trần Thị M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà M.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[4] Về nguồn gốc đất:

Ngày 01/8/2011, Công ty Cổ phần M với ông Dương Huy T, bà Trần Thị M ký Hợp đồng số N1LD0013/HĐGKD-NL về việc giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây, tổng diện tích đất giao khoán là 70.454m² bao gồm các thửa đất số 24 và 29 tờ bản đồ 37; thửa đất số 174, 175, 176, 183 cùng tờ bản đồ số 49; thửa đất số 142, tờ bản đồ 48, tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn giao khoán là 03 năm, kể từ ngày 01/8/2011, chấm dứt hợp đồng vào ngày 01/8/2014 (Sau đó hợp đồng tự gia hạn mà hai bên không ký lại).

Bị đơn ông Dương Huy T và bà Trần Thị M thì cho rằng các thửa đất nêu trên do vợ chồng ông bà khai phá từ năm 2010, 2011 và nhận chuyển nhượng lại của ông Q, bà T, ông P. Xét thấy, diện tích đất 70.454m² bao gồm các thửa đất số 24 và 29 tờ bản đồ 37; thửa đất số 183, 174, 175, 176 cùng tờ bản đồ số 49; thửa đất số 142, tờ bản đồ 48, tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai là phần đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai công nhận kết quả rà soát hiện trạng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần M tại Quyết định số 3960/QĐ-UBND ngày 14/11/2007 và Quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 09/5/2008. Việc ông T bà M cho rằng ông bà là người khai phá và nhận chuyển nhượng các thửa đất trên từ ông Q, bà T, ông P nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh, nên lời khai của ông T, bà M là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Dương Huy T và bà Trần Thị M, nhận thấy:

Theo quy định tại điểm 1.1 Điều 3 Hợp đồng, ông T, bà M 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”. Cụ thể trong quá trình kiểm tra, Công ty đã phát hiện ông T, bà M sử dụng phần đất mà Công ty giao khoán để trồng cây tràm, cây điều mà không phải trồng cây mía theo đúng mục đích sử dụng đất mà hai bên đã giao kết trong hợp đồng. Như vậy, ông T bà M đã vi phạm Hợp đồng và vi phạm điểm a, khoản 1 Điều 10 của Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ về việc giao khoán đất nông nghiệp.

Mặt khác, vào khoảng tháng 10 năm 2016 ông T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình V thửa đất số 28, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.596m², nay là thửa đất số 24 diện tích 5.731m² và thửa đất số 29 diện tích 3.865m²) và khoảng tháng 5 năm 2019 ông T lại chuyển nhượng cho ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T thửa đất số 142, tờ bản đồ số 48, diện tích 13.800m². Việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông V, ông L, bà T không được sự đồng ý của Công ty là vi phạm hợp đồng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Tuy nhiên, thấy rằng án sơ thẩm tuyên buộc ông Dương Huy T, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Đình V, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T phải trả lại toàn bộ diện tích đất cho Công ty Cổ phần M là không chính xác. Bởi lẽ, ông Nguyễn Đình V chỉ sử dụng 9596m² đất, thuộc thửa đất số 24 và 29, tờ bản đồ số 37; ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T sử dụng 13.800m² đất, thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 48, phần đất còn lại do ông Dương Huy T và bà Trần Thị M là người trực tiếp sử dụng, nên cần phải sửa lại cách tuyên theo hướng buộc người thuê đất và người trực tiếp quản lý đất phải trả lại đất cho Công ty cụ thể: Buộc ông T, bà M phải có trách nhiệm di chuyển toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho Công ty Cổ phần M thửa đất số 174, 175, 176, 183, tờ bản đồ số 49 tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai;

Buộc ông T, bà M và ông V phải có trách nhiệm di chuyển toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho Công ty Cổ phần M thửa đất số 28, tờ bản đồ số 37 (nay được tách thành thửa đất số 24 và thửa đất số 29) thuộc xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai;

Buộc ông T, bà M với ông L và bà T phải có trách nhiệm di chuyển toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho Công ty Cổ phần M thửa đất số 142, tờ bản đồ số 48, thuộc xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

[6] Đối với các loại cây trồng trên đất do ông T, bà M, ông V, ông L, bà T tự trồng loại cây khác so với Hợp đồng mà không được sự đồng ý của Công ty. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bên phải di chuyển toàn bộ tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất trống cho Công ty mà không buộc Công ty phải bồi thường là phù hợp.

[7] Về yêu cầu thanh toán tiền thuê đất:

Ngày 15/5/2019, nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông T, bà M thanh toán số tiền thuê đất, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện nêu trên là đúng quy định.

[8] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã làm việc với Công ty Cổ phần M, ông Nguyễn Đình V và ông Lê Văn L nhưng các đương sự đều không yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng sang nhượng đất giữa ông T với ông L, ông V. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp. Ông V, ông L bà T có quyền khởi kiện ông T, bà M thành vụ án khác nếu có yêu cầu.

[9] Về chi phí tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng đã nộp là 6.400.000 đồng là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Huy T và bà Trần Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn trả lại 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm cho Công ty Cổ phần M.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Huy T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông T số tiền 300.000 đồng; sung vào công quỹ nhà nước số tiền 300.000 đồng do bà Trần Thị M đã nộp. Số tiền trên ông T, bà M đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003303 và số 0003302 ngày 12.11.2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán.

[12] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 2 điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Huy T.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 26-10-2021 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

4. Căn cứ các Điều 401, 402, 405, 424 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 149, khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án.

5. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M.
- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số N1LD0013/HĐGKĐ-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty Cổ phần M với ông Dương Huy T và bà Trần Thị M.

- Buộc ông Dương Huy T, bà Trần Thị M phải có trách nhiệm di chuyển toàn bộ cây trồng trên đất để trả lại cho Công ty Cổ phần M thửa đất số 183, tờ

bản đồ số 49, diện tích 15.480m²; thửa đất số 175, tờ bản đồ số 49, diện tích 15.804m² (nay là thửa đất số 175 diện tích 11.684m² và thửa đất số 176 diện tích 4.120m²); thửa đất số 174, tờ bản đồ số 49, diện tích 15.774m², các thửa đất đều tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc ông Dương Huy T, bà Trần Thị M và ông Nguyễn Đình V phải có trách nhiệm di chuyển toàn bộ cây trồng trên đất để trả lại cho Công ty Cổ phần M thửa đất số 28, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.596m² (nay được tách thành thửa đất số 24 diện tích 5.731m² và thửa đất số 29 diện tích 3.865m²) tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

- Buộc ông Dương Huy T, bà Trần Thị M, ông Lê Văn L và bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm di chuyển toàn bộ cây trồng trên đất để trả lại cho Công ty Cổ phần M thửa đất số 142, tờ bản đồ số 48, diện tích 13.800m² tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

- Phần đất được ghi nhận trong Hợp đồng N1LD0013/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 và theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2923 - 2924/2019, ngày 31/7/2019 và số 478/2019 ngày 20/02/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Đ.

- Buộc ông Dương Huy T và bà Trần Thị M có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần M chi phí tố tụng là 6.400.000 (sáu triệu bốn trăm nghìn) đồng.

- Ông Dương Huy T và bà Trần Thị M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Trả lại cho Công ty Cổ phần M số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, Công ty đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 005533 ngày 21/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

- Hoàn trả lại cho ông Dương Huy T số tiền 300.000 đồng; sung vào công quỹ nhà nước số tiền 300.000 đồng do bà Trần Thị M đã nộp. Số tiền trên ông T, bà M đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003303 và số 0003302 ngày 12.11.2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán.

- Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M đối với ông Dương Huy T và bà Trần Thị M về việc yêu cầu thanh toán các khoản tiền thuê đất tạm tính từ tháng 01/2018 đến tháng 5/2018 là 5.872.000 đồng, tiền nợ gốc đầu tư mía là 1.632.642 đồng và nợ lãi đầu tư mía (tính đến ngày 22/5/2018) là 6.666.905 đồng.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. 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 các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Đỗ Thị Nhung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thanh Phong Nguyễn Trung Hưng

Đỗ Thị Nhung

