

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 170/2022/DS-PT.

Ngày: 28 – 12 – 2022

**V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê
khoán quyền sử dụng đất*”.**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Bà Lê Thị Thọ

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Cao Kiều Trinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 26 và ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 134/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 198/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đinh Văn T; địa chỉ ấp M, xã P1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn: Công ty cổ phần N; địa chỉ ấp M, xã P1, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ số 192 B5, khu dân cư H1, phường H2, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: ông Đinh Văn T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

Vào ngày 29/12/2011 ông và Trung tâm N (nay là Công ty Cổ phần N) có ký kết hợp đồng thuê khoán đất nông nghiệp số 100B/HĐKD.TTMX, thời hạn hợp đồng là 3,5 năm kể từ ngày ký hợp đồng, diện tích thuê khoán là 1,54ha đất trồng lúa, 0,33ha đất trồng mía. Sau khi ký hợp đồng thì ông đã đóng thế chân đất 01 lần cho Trung tâm N và hàng năm đều có đóng thuế cho Trung tâm. Quá trình thực hiện hợp đồng thì đến năm 2013, Trung tâm N có thông báo thu hồi đất đối với diện tích khoán 0,33ha đất trồng mía. Đến ngày 21/7/2014 thì Trung tâm N thỏa thuận với ông về số tiền hỗ trợ khi thu hồi đất là 24.057.500 đồng nhưng ông không đồng ý. Đến ngày 29/5/2015, Trung tâm N ban hành Quyết định 146/QĐ-TTMX và thu hồi của ông diện tích đất khoán trồng mía 0,33ha để thực hiện dự án cải tạo đất trồng cây ăn trái và kết hợp nuôi trồng thủy sản và hỗ trợ tổng số tiền đầu tư vào diện tích đất thu hồi là 24.057.500 đồng. Không đồng ý với quyết định và mức chi phí hỗ trợ nên nguyên đơn có khiếu nại và tại Quyết định số 206/QĐ-TTMX ngày 13/7/2015 thì Trung tâm N bác khiếu nại của ông và giữ nguyên mức hỗ trợ theo Quyết định 146/QĐ-TTMX, đến ngày 29/5/2015 nên ông khởi kiện đến Tòa án và yêu cầu Trung tâm N bồi thường, hỗ trợ các khoản như sau:

- Bồi thường lợi nhuận trồng mía bị mất do thu hồi trước thời hạn 1,5 năm là 29.800.000 đồng ($1,5 \text{ vụ} \times 19.800.000 \text{ đồng} = 29.800.000 \text{ đồng}$);
- Chi phí sang lấp mương ao, số lượng 1000m^3 là 21.000.000 đồng;
- Giá trị quyền sử dụng đất bị thu hồi $0,33\text{ha} \times 250.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 825.000.000 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền là 875.700.000 đồng, nhưng ông chỉ yêu cầu bồi thường số tiền 700.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đinh Văn T yêu cầu Tòa án buộc Trung tâm N (nay là Công ty Cổ phần N) bồi thường các khoản sau: bồi thường

lợi nhuận trồng mía bị mất do thu hồi đất trước thời hạn 1,5 năm là 14.850.000 đồng; chi phí sang lấp mương ao, số lượng 1000m³ là 21.000.000 đồng; giá trị quyền sử dụng đất bị thu hồi 0,33ha là 110.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:
 Vào ngày 29/12/2011 Trung tâm N (nay là Công ty Cổ phần N) và ông Đinh Văn T có ký kết hợp đồng thuê khoán đất nông nghiệp số 100B/HĐKD.TTMX, thời hạn hợp đồng là 3,5 năm kể từ ngày ký hợp đồng, diện tích thuê khoán là 1,54ha đất trồng lúa, 0,33ha đất trồng mía. Năm 2013, để thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc cho Trung tâm N liên doanh, liên kết mặt đất, mặt nước với Công ty Cổ phần Đ để nuôi trồng thủy sản. Nên ngày 20/12/2013, Trung tâm N có mời ông Đinh Văn T để làm việc và thông báo thu hồi phần đất ông T được khoán tại khoảnh 22, diện tích 0,33ha và ông T thống nhất ký tên vào biên bản. Đến ngày 21/7/2014, Trung tâm N tiếp tục mời ông T đến làm việc và tính tiền hỗ trợ tổng cộng 24.057.500 đồng, ông T đã đồng ý và ký tên vào biên bản. Đến ngày 29/5/2015, Trung tâm N có ban hành Quyết định số 146/QĐ-TTMX về việc thu hồi diện tích đất trồng mía 0,33ha đã khoán cho ông T và hỗ trợ số tiền 24.057.500 đồng (trong đó: Trả tiền thế chân đất là 7.507.500 đồng; Chi phí bơm đất (trạm bơm) là 5.000.000 đồng; Chi phí sang lấp mặt bằng là 1.650.000 đồng; Lợi nhuận trồng mía do chấm dứt hợp đồng trước thời hạn 1,5 năm là 9.900.000 đồng). Sau đó, ông T có khiếu nại nhưng không được chấp nhận và ông T khởi kiện đến Tòa án. Trung tâm N xác định việc thu hồi đất của ông T là thực hiện theo chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang và việc thu hồi đất cũng đã có giao kết trong hợp đồng. Việc hỗ trợ là do Trung tâm N vận dụng để giảm bớt khó khăn cho ông Đinh Văn T, còn trong hợp đồng thì không có thỏa thuận hỗ trợ khi thu hồi đất khoán. Việc ông Đinh Văn T yêu cầu Trung tâm N bồi thường số tiền 700.000.000 đồng là không có cơ sở, Trung tâm N không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất bồi thường, hỗ trợ cho nguyên đơn các khoản: lợi nhuận trồng mía bị mất do thu hồi đất trước thời hạn 1,5 năm là 14.850.000 đồng; chi phí sang lấp mương ao là 21.000.000 đồng; trả số tiền thế chân đất nhận khoán theo hợp đồng là 7.507.500 đồng (3.500kg x 0,33ha x 6.500 đồng/kg). Bị đơn không đồng ý bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 110.000.000 đồng như nguyên đơn yêu cầu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2022/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn Trung tâm N (nay là Công ty Cổ phần N) bồi thường cho ông Đinh Văn T về lợi nhuận trồng mía bị mất do thu hồi đất trước thời hạn 1,5 năm là 14.850.000 đồng và chi phí sang lấp mương ao là 21.000.000 đồng.

Ghi nhận tự nguyện của Trung tâm N (nay là Công ty Cổ phần N) về việc chi trả tiền thế chân đất theo hợp đồng thuê khoán cho ông Đinh Văn T số tiền 7.357.500 đồng.

Tổng cộng các khoản tiền bị đơn Trung tâm N (nay là Công ty Cổ phần N) bồi thường và chi trả cho ông Đinh Văn T là 43.357.500 (bốn mươi ba triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn T về việc yêu cầu Trung tâm N (nay là Công ty Cổ phần N) bồi thường giá trị quyền sử dụng đất 0,33ha bị thu hồi do chấm dứt hợp đồng số tiền 110.000.000 (một trăm mười triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Ngày 24 tháng 8 năm 2022, nguyên đơn ông Đinh Văn T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, nội dung yêu cầu chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường, hỗ trợ tổng số tiền 110.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn ông Đinh Văn T giữ nguyên yêu cầu đơn kháng cáo buộc bị đơn bồi thường, hỗ trợ giá đất với tổng số tiền 110.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định kháng cáo buộc bị đơn bồi thường giá trị đất là 110.000.000 đồng. Xét thấy, nguyên đơn canh tác phần đất diện tích 0,33ha đất trồng mía trên cơ sở hợp đồng thuê khoán giữa Trung tâm N với nguyên đơn theo hợp đồng số 100B/HĐKĐ.TTMX, ngày 29/12/2011. Nguyên đơn là người nhận khoán đất từ trung tâm, không phải được Nhà nước giao đất hoặc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và theo nội dung hợp đồng ký kết có thỏa thuận “*Trung tâm N được quyền thu hồi đất hợp đồng khi có nhu cầu cần thiết khi có chủ trương của Nhà Nước*”; Nhưng không thỏa thuận trả giá trị quyền sử dụng đất. Nên kháng cáo yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là không

có cơ sở chấp nhận. Từ nhận định trên Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét tư cách tham gia tố tụng của bị đơn: Lâm Trường X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/9/1996; Lâm Trường X được hợp nhất thành Ban quản lý Khu Bảo Tồn L theo quyết định 2343/QĐ-CTUB, ngày 29/7/2002 của UBND tỉnh Cần Thơ và theo quyết định 997/QĐ-UB, ngày 20/06/2011 của UBND tỉnh Hậu Giang thành lập Trung Tâm N trực thuộc Khu Bảo Tồn L; ngày 24/10/2014 UBND tỉnh Hậu Giang ra quyết định 1477/QĐ-UBND chuyển giao Trung Tâm N từ Khu Bảo Tồn L về Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn và từ ngày 28/3/2017, UBND tỉnh Hậu Giang ra quyết định 507/QĐ-UBND, chuyển giao Trung Tâm N thành Công Ty Cổ Phần, đến ngày 05/5/2021 được cấp giấy phép kinh doanh với tên là Công Ty Cổ Phần N. Qua nhiều giai đoạn chuyển đổi từ Lâm Trường X và đến Trung Tâm N, nay là Công ty Cổ Phần N. Căn cứ Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự xác định bị đơn Công ty cổ phần N là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét đơn kháng cáo nguyên đơn ông Đinh Văn T yêu cầu chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường giá đất với tổng số tiền 110.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, Trung tâm N và ông Đinh Văn T có ký kết hợp đồng thuê khoán đất nông nghiệp số 100B/HĐKD.TTMX, ngày 29/12/2011 thời hạn hợp đồng là 3,5 năm (ba năm sáu tháng) kể từ ngày ký hợp đồng, diện tích thuê khoán là 1,54ha đất trồng lúa, 0,33ha đất trồng mía, sản phẩm 400kg/1ha/năm, thửa đất số 51+238, tờ bản đồ số 02, khoảnh 10,16,22. Trong thời hạn thuê đất, Trung tâm N có ban hành quyết định số 146/QĐ-TTMX, ngày 29/5/2015, thu hồi phần đất trồng mía 0,33ha đất của ông Đinh Văn T. Ông T cho rằng Trung tâm N đã vi phạm hợp đồng do đơn phương chấm dứt một phần hợp đồng trước thời hạn 1,5 năm đối với phần diện tích 0,33ha đất trồng mía nên phát sinh thiệt hại.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy, quyết định số 146/QĐ-TTMM, ngày 29/5/2015 của Trung tâm N là không đúng quy định của pháp luật đất đai, Trung tâm N không có thẩm quyền thu hồi đất. Tuy nhiên việc lấy lại đất khoán cho ông Đinh Văn T là quan hệ tranh chấp hợp đồng. Căn cứ vào điều khoản chung của hợp đồng thuê khoán đất nông nghiệp số 100B/HĐKD.TTMM, ngày 29/5/2015 mà các bên ký kết có thỏa thuận “*Trung tâm N được quyền thu hồi đất hợp đồng khi có nhu cầu cần thiết khi có chủ trương của Nhà Nước*”. Theo công văn số 1121/UBND-KTN, ngày 23/7/2013 và công văn số 1349/UBND-KTN, ngày 30/8/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc cho Trung tâm N liên doanh, liên kết mặt đất, mặt nước với Công ty Cổ phần Đ để nuôi trồng thủy sản. Ngày 20/12/2013 Trung tâm N cũng đã có thông báo về việc chấm dứt hợp đồng phần đất diện tích 0,33ha, ngày 21/7/2014, Trung tâm N làm việc với ông T về tính tiền hỗ trợ tổng cộng 24.057.500 đồng có biên bản kèm theo và ông T đều có ký tên vào các biên bản.

[2.2] Từ nội dung trên cho thấy việc chấm dứt hợp đồng của Trung tâm N là do thực hiện chủ trương của UBND tỉnh Hậu Giang, và phù hợp nội dung thỏa thuận đã ký kết. Trung tâm N cũng đã thực hiện giải quyết hậu quả của hợp đồng và được các bên thống nhất ký vào hai biên bản ngày 20/12/2013 và biên bản ngày 21/7/2014 được ông T thừa nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đinh Văn T yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần N là đơn vị kế thừa của Trung tâm N bồi thường lợi nhuận trồng mía bị mất do thu hồi đất trước thời hạn 1,5 năm là 14.850.000 đồng; chi phí sang lập nương ao, số lượng 1000m³ là 21.000.000 đồng tổng cộng là 35.845.000 đồng. Công ty Cổ phần N tự nguyện bồi thường cho ông Đinh Văn T là 43.357.500 đồng cao hơn yêu cầu khởi kiện là có lợi cho ông T và các đương sự đều không kháng cáo phần này.

[2.3] Đối với kháng cáo yêu cầu trả giá trị đất là 110.000.000 đồng Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn canh tác phần đất diện tích 0,33ha đất trồng mía trên cơ sở hợp đồng thuê khoán giữa trung tâm N với nguyên đơn theo hợp đồng số 100B/HĐKD.TTMM, ngày 29/12/2011. Nguyên đơn là người nhận khoán đất từ trung tâm, nguyên đơn không phải người được Nhà nước giao đất hoặc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; nội dung của hợp đồng không thỏa thuận trả giá trị quyền sử dụng đất; nguyên đơn yêu cầu nhưng không chứng minh cơ sở nào để xác định có giá xác định 0,33ha có giá 110.000.000 đồng từ đâu. Căn cứ Điều 76 Luật đất đai 2013 thì trường hợp thuê

khoản đất nông, lâm nghiệp không được bồi thường về đất, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bồi thường về đất không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với các khoản chi phí khác về đầu tư; số tiền án phí và chi phí tố tụng đã được tuyên trong bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xét lại.

Từ những nhận định trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đinh Văn T yêu cầu bồi thường về đất với giá 110.000.000 đồng. Có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 510 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 76 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Danh mục mức án phí, lệ phí ban hành kèm theo.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Đinh Văn T.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đinh Văn T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Buộc Công ty Cổ phần N bồi thường cho ông Đinh Văn T về lợi nhuận trồng mía bị mất do thu hồi đất trước thời hạn 1,5 năm là 14.850.000 đồng (mười bốn triệu tám trăm năm chục ngàn đồng) và chi phí sang lập mương ao là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng).

Ghi nhận tự nguyện của Công ty Cổ phần N về việc chi trả tiền thế chân đất theo hợp đồng thuê khoán cho ông Đinh Văn T số tiền 7.357.500 đồng (bảy triệu ba trăm năm mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

Tổng cộng các khoản tiền bị đơn Công ty Cổ phần N bồi thường và chi trả cho ông Đinh Văn T là 43.357.500 đồng (bốn mươi ba triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền

lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn T về việc yêu cầu Công ty Cổ phần N bồi thường giá trị quyền sử dụng đất 0,33ha bị thu hồi do chấm dứt hợp đồng số tiền 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng).

3. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí sơ thẩm:

Buộc nguyên đơn ông Đinh Văn T phải chịu 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016817 ngày 27/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thành án phí, ông Đinh Văn T được nhận lại 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) sau khi bản án có hiệu pháp luật;

Buộc Công ty Cổ phần N chịu 1.792.500 đồng (một triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng:

Buộc nguyên đơn ông Đinh Văn T chịu 1.367.000 đồng (một triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng), ông T đã nộp xong.

Buộc Công ty Cổ phần N chịu 1.367.000 đồng (một triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Đinh Văn T.

4. Án phí phúc thẩm: Buộc nguyên đơn ông Đinh Văn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008338, ngày 24/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thành án phí.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 28 tháng 12 năm 2022

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện P;
- CC THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Hoàng Khải