

Bản án số: 08/2024/DS-PT
Ngày 30 - 11 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
khoán tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lại Thị Hiếu.

Thẩm phán: Bà Tòng Thị Hiền, bà Điều Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thu Hương – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La: Bà Phạm Minh Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29, 30/11/2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/TCDS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Tổng công ty C4 - Công ty Cổ phần. Địa chỉ: Số I V, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Văn T. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo uỷ quyền: Chi nhánh Tổng công ty C4 – Công ty Cổ phần tại Sơn La - Vinatea M.

Người đại diện theo uỷ quyền của Tổng công ty C4 – Công ty Cổ phần tại Sơn La - Vinatea M:

Ông Lê Chí L - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Tổng công ty C4 - CTCP tại Sơn La - Vinatea M. Có mặt.

Ông Nguyễn Văn T1 - Chức vụ: Phó giám đốc Chi nhánh Tổng công ty C4 - Công ty Cổ phần tại Sơn La - Vinatea M. Có mặt.

Ông Nguyễn Văn H - Chức vụ: Cán bộ Phòng Quản lý Nông Nghiệp và Đất đai Chi nhánh Tổng công ty C4 - Công ty Cổ phần tại Sơn La - Vinatea M. Có mặt.

Ông Bùi Hồng H1 – Chức vụ: Trưởng Ban Pháp chế Tổng công ty C4 – Công ty Cổ phần. Vắng mặt.

Ông Nguyễn Đăng Nhật M: Chức vụ: Chuyên viên pháp chế Tổng công ty C4 – Công ty Cổ phần. Vắng mặt.

(Theo Giấy ủy quyền số 06/UQ-VNT ngày 08 tháng 01 năm 2024 của Tổng công ty C4)

Ông Quách Vũ Ngọc H2 – Chức vụ: Chuyên viên pháp chế Tổng Công ty C4 – Công ty Cổ phần. Có mặt.

(Theo Giấy ủy quyền bổ sung số 23/UQ-VNT ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Tổng công ty C4)

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị T2, sinh năm 1972; địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Chăm Phúc T3, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ C, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt. (Theo giấy uỷ quyền ngày 19/11/2024 giữa bà Hoàng Thị T2 và ông Chăm Phúc T3).

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Lê Văn L1, sinh năm 1966; địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt. (Theo giấy uỷ quyền ngày 18/3/2023 giữa bà Hoàng Thị T2 và ông Lê Văn L1).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn L1, sinh năm 1966; địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn L1: Ông Vũ Đức T4, luật sư thuộc Văn phòng L4 – Đoàn luật sư tỉnh S. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân tỉnh S

Đại diện theo uỷ quyền của UBND tỉnh S: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S; người đại diện theo uỷ quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S: Ông Trần Đức C – chuyên viên phòng Đất đai và đo đạc bản đồ và ông Nguyễn Quang H3 – Phó giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M. Ông Trần Đức C có mặt, ông Nguyễn Quang H3 vắng mặt. (Theo Công văn số 1107/UBND-KT ngày 18/3/2024 của UBND tỉnh S; văn bản uỷ quyền số 927/STNMT-ĐĐ\$ĐĐBĐ ngày 22/3/2024 của Sở T)

- Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La

- Đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện M: Phòng Tài nguyên và môi trường huyện M; người đại diện theo uỷ quyền của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện M: Ông Vũ Tiến Đ – Chuyên viên. Vắng mặt. (Theo Công văn số 1310/UBND-VP ngày 26/3/2024 của UBND huyện M

4. Người làm chứng:

- Ông Giang N – Chuyên viên Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Ông Ngô Tất T5 – Chủ tịch UBND thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Hà Thế L2 – Quyền giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Bà Mai Thị N1, sinh năm 1952; địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1976; địa chỉ: Tiểu khu T, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Ông Vũ Hồng K, sinh năm 1960; địa chỉ: T, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Hoàng Thị T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn Tổng công ty C4 - Công ty Cổ phần C4 trình bày:

Tổng Công ty C4 - Công ty cổ phần C4 là doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Bộ N4, được thành lập và hoạt động từ năm 1958.

Từ năm 1962 đến năm 1983, Nông trường Quốc doanh M1, nay là Chi nhánh của Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần C4.

Chi nhánh của Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần C4 đã trồng được hơn 700 ha chè trên địa bàn huyện M.

Ngày 04/6/1993, UBND tỉnh S có Quyết định số 291/QĐ-UB giao Công ty chè quản lý sử dụng 1.150 ha đất, trong đó bao gồm diện tích hơn 700 ha đã trồng chè và nhiều diện tích đất khác. Cho đến nay vẫn là chủ thể có quyền trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất đai và luôn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với nhà nước.

Tháng 12/2015, Tổng Công ty C4 MTV chuyển đổi mô hình doanh nghiệp sang Công ty cổ phần C4 CTCP theo Quyết định 864 của Thủ Tướng Chính Phủ.

Ngày 16/7/2015, UBND tỉnh S ban hành Quyết định số 1545/QĐ- UBND về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng công ty C4 - CTCP. UBND tỉnh S cho Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần C4 thuê 6.679.538m² đất nông nghiệp và giao thông nội đồng để tổ chức trồng và sản xuất các sản phẩm chè.

Tại địa bàn huyện M, tỉnh Sơn La, Tổng Công ty C4 có chi nhánh là Công ty cổ phần C4 (Sau đây gọi tắt là C4) là đơn vị đại diện của Tổng Công ty C4 thực hiện các hoạt động sản xuất, kinh doanh và quản lý các tài sản, đất đai được bàn giao sau quá trình cổ phần hóa.

Trước khi cổ phần hóa Công ty C4 và bà Mai Thị N1 có ký kết Hợp đồng giao khoán vườn chè số 549, đất đã trồng chè có diện tích 2658m². Diện tích đất chè của bà N1 nhận khoán vẫn nằm trong quyết định số 1545, ngày 16/7/2015, UBND tỉnh S cho Tổng Công ty C4 thuê.

Ngày 26/10/2007, bà Mai Thị N1 và bà Hoàng Thị T2 có Đơn xin chuyển hợp đồng nhận khoán, theo đó bà Mai Thị N1 đề nghị Công ty C4 cho phép chuyển nhượng lại Hợp đồng giao khoán đã ký cho bà Hoàng Thị T2. Công ty chè chấp thuận, ngày 29/10/2007, Công ty C4 và bà Hoàng Thị T2 đã ký kết Hợp đồng khoán đất nông nghiệp đã trồng cây chè và độc quyền tiêu thụ sản phẩm chè búp tươi số 38/2007/CMC/HĐK-ĐNN. Bà Hoàng Thị T2 được giao khoán đất đã trồng chè Shan với diện tích 2658m² tại Đội C.

Các quyền và nghĩa vụ cơ bản của các bên trong hợp đồng quy định như sau:

Bà Hoàng Thị T2 có các nghĩa vụ cơ bản theo khoản 2 Điều III:

“2. Nghĩa vụ:

2.4. Sử dụng đất theo quy hoạch và quy trình kỹ thuật của bên giao khoán, cải tạo đất, không làm thoái hóa đất;

Vinatea có các quyền cơ bản theo khoản 2 Điều II Hợp đồng khoán:

“2. Quyền của V:

đ, Đình chỉ hợp đồng giao khoán và thu hồi đất. Nếu bên nhận khoán vi phạm hợp đồng trong trường hợp:

- Tự ý chuyển bán đất, sử dụng đất sai mục đích hoặc bên nhận khoán tự ý trồng các loại cây lâu năm mà bên giao khoán không quy định.”

Ngày 03/3/2011, Công ty chè và bà Hoàng Thị T2 tiếp tục ký phụ lục Hợp đồng kèm theo Hợp đồng khoán để ghi nhận bà Hoàng Thị T2 đã trả hết giá trị gốc tài sản vườn chè trên đất giao khoán theo Hợp đồng khoán.

Trong quá trình bà T2 thực hiện Hợp đồng, ngày 08/10/2022, Chi nhánh Tổng Công ty C4 tại Sơn La - C4 (sau đây gọi tắt là V) phát hiện hộ bà Hoàng Thị T2 có hành vi tự ý san tấp đất, xúc đất (dài khoảng 30m, rộng 3m, cao trung bình 1,5m, tổng là 135m³) tại phần đất nông nghiệp nhận khoán theo Hợp đồng khoán. Vinatea đã mời Lãnh đạo tiểu khu T tham gia lập biên bản vi phạm, yêu cầu hộ bà Hoàng Thị T2 dừng ngay hành vi vi phạm, trả lại nguyên hiện trạng trước ngày 15/10/2022, nhưng hộ gia đình không hợp tác chấp hành.

Tiếp đó, vào ngày 27/02/2023, hộ bà Hoàng Thị T2 lại tiếp tục xúc đất, san tấp đất (dài khoảng 10m, rộng 3,5m, cao trung bình 2m, tổng là 70m³) tại phần diện tích đất nhận khoán của V. Vinatea đã mời đại diện Lãnh đạo tiểu khu T lập Biên bản vi phạm, yêu cầu hộ bà Hoàng Thị T2 dừng tất cả các hoạt động vi phạm, trồng lại chè đã bị đào xúc và khắc phục vi phạm xong trước ngày 07/03/2023. Nhưng hộ bà Hoàng Thị T2 vẫn không chấp hành.

Đến ngày 30/06/2023, hộ bà Hoàng Thị T2 tiếp tục tái diễn hành vi vi phạm với mức độ nghiêm trọng hơn. Cụ thể, hộ gia đình đã thực hiện hành vi xây dựng công trình nhà bếp dài khoảng 12,8m x rộng khoảng 5,3m với diện tích xây dựng là 68 m² trên diện tích đất nông nghiệp nhận khoán từ V. Vinatea tiếp tục mời đại diện lãnh đạo tiểu khu T lập biên bản vi phạm, yêu cầu hộ bà Hoàng Thị T2 dừng hành vi phạm, tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng vi phạm và khôi phục nguyên hiện trạng trước ngày 07/07/2023. Nhưng hộ bà Hoàng Thị T2 vẫn không chấp hành.

Tổng Công ty C4 - CTCP nhận thấy, hành vi sử dụng đất không đúng mục đích của hộ bà Hoàng Thị T2 là vi phạm điều cấm quy định tại khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013, căn cứ quy định điểm đ khoản 2 Điều II Hợp đồng khoán, V được quyền đình chỉ Hợp đồng khoán và thu hồi lại phần đất giao khoán của hộ bà Hoàng Thị T2.

Trên cơ sở vi phạm của hộ bà Hoàng Thị T2, Tổng Công ty C4 - Công ty Cổ phần khởi kiện bà Hoàng Thị T2 ra Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình với các yêu cầu như sau:

1. Chấm dứt Hợp đồng khoán đất nông nghiệp đã trồng cây chè và độc quyền tiêu thụ sản phẩm chè búp tươi số 38/2007/CMC/HĐK-ĐNN ngày 29/10/2007 giữa V và bà Hoàng Thị T2.

2. Buộc hộ bà Hoàng Thị T2 tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất nông nghiệp của V, hoàn trả/bàn giao lại toàn bộ khu đất nhận khoán cho Tổng công ty C4 - CTCP quản lý sử dụng;

3. Công ty sẽ trả tiền giá trị vườn chè theo kết quả định giá cho bà T2 và ông L1.

4. Tổng Công ty C4 - CTCP sẽ bố trí cho bà Hoàng Thị T2 được tiếp tục kí hợp đồng làm chè với V ở một khu vực khác để có nguồn thu nhập nếu bà T2 có nhu cầu. Tổng công ty C4 - CTCP không nhất trí cho bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng số 38/2007 ngày 29/10/2007 với lý do để tránh phát sinh sự việc khác.

5. Buộc bà Hoàng Thị T2 cùng chồng là ông Lê Văn L1 liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản, chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại do hành vi vi phạm với số tiền là 60.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi triệu đồng).

Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 như sau:

Ông là chồng bà Hoàng Thị T2, năm 2007 gia đình ông có nhận chuyển nhượng lại 01 phần đất của bà Mai Thị N1 ở cùng tiểu khu và 2658 m² chè của bà N1 với số tiền là 29.000.000đ.

Ngày 29/10/2007 vợ ông là bà Hoàng Thị T2 có kí Hợp đồng số 38/2007 giữa Công ty C4 về Hợp đồng khoán đất nông nghiệp đã trồng cây chè và đặc quyền tiêu thụ sản phẩm chè búp tươi, diện tích đất chè 2658m².

Năm 2008 gia đình ông xây nhà ở cùng các công trình phụ, khoan giếng để lấy nước phục vụ tưới tiêu cây chè và ở ổn định cuộc sống từ đó theo đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng với bà N1 cho đến nay

Quá trình thực hiện Hợp đồng gia đình chấp hành đầy đủ đúng các quy định chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Công ty, không vi phạm gì.

Năm 2023 do giải phóng mở rộng tuyến đường thuộc tiểu khu T - Chiềng Đi, gia đình có hiến khoảng 70m² đất để giải phóng làm đường, do hiến đất nên không có nơi ở nên gia đình có tự ý san lại mặt bằng phía sau, xây nhà mới lấy chỗ sinh hoạt ổn định cho gia đình và thờ cùng anh trai ông là Liệt sỹ.

Hiện nay các cơ quan như Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S, Tổng Công ty C4 - CTCP xác định diện tích đất gia đình ông đã xây làm nhà vào 01 phần đất của Tổng Công ty chè, với người dân ông chỉ biết đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S, Tổng Công ty C4 - CTCP và các cơ quan liên quan xem xét tạo điều kiện cho gia đình ông có nơi ở vì nhà cửa của ông cũng đã xây dựng kiên cố. Nếu phải phá bỏ ngôi nhà mà vợ chồng ông đã xây thì vợ chồng ông và các con không biết ở đâu, cũng như việc thờ cúng anh trai là Liệt sỹ mà hiện nay ông chịu trách nhiệm việc thờ cúng.

Do đó vợ chồng ông L1 đề nghị Sở TN&MT tỉnh S cùng Tổng Công ty C4 - CTCP, xem xét tạo mọi điều kiện cho gia đình được ở trên mảnh đất đó,

mọi nghĩa vụ nộp thuế để được chuyển nhượng thành đất ở, gia đình ông xin chấp hành.

Nguyên nhân xuất phát có một phần đất mà gia đình xây vào đất của Tổng Công ty C4 là do Nhà nước có dự án mở rộng tuyến đường, nếu không có dự án mở rộng tuyến đường thì gia đình ông vẫn ở, sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay.

Từ khi gia đình ông xây nhà cũng không thấy UBND thị trấn N cũng như Công ty chè Vinatea đến nhắc nhở hoặc xử lý, nếu U và V đến nhắc nhở, xử lý cấm xây dựng thì gia đình ông đã không xây nhà vào 01 phần đất của V.

Với ý kiến của Tổng Công ty C4 - CTCP yêu cầu thanh lý Hợp đồng chè mà vợ ông đang thực hiện Hợp đồng, như ý kiến của Tổng Công T6 là sẽ giao cho vợ ông một diện tích đất chè ở nơi khác, ông không nhất trí vì vợ chồng ông đã gắn bó với vườn chè này từ năm 2008 đến nay.

Về giá trị cây chè và đất, khi nhận chuyển nhượng vườn chè với bà N1, thì vợ chồng ông đã trả cho bà N1 là 29.000.000đ (Hai mươi chín triệu đồng). Trong đó có (150m² đất do bà N1 khai hoang như Giấy nhượng. mua bán chuyển).

Quá trình giải quyết ông L1 có nộp cho Tòa án 01 Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 29/10/2007 giữa ông Nguyễn Văn C1 (ông C1 là con bà Mai Thị N1).

01 Đơn đề nghị xác nhận về nguồn gốc, thời điểm về hiện trạng sử dụng đất.

01 biên bản tuyên truyền vận động nhân dân hiến đất tự giải phóng mặt bằng, cải tạo mở rộng tuyến đường tiểu khu T đi tiểu khu C, thị trấn N thuộc dự án đầu tư cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật đô thị M, huyện M (biên bản lập ngày 25/8/2022).

01 sơ đồ đo đất do Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đo đạc, Đồng thời có ý kiến do gia đình chưa có điều kiện nên chưa làm được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

Ngoài ra ông L1 trình bày, đối với ngôi nhà của bố mẹ ông ở tiểu khu C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sơn La (bố mẹ ông L1 hiện nay đều đã chết) thì hiện tại vẫn là ngôi nhà chung vừa để thờ cúng bố mẹ ông và để mọi người đi lại, chưa giao cho ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Đại diện Sở T tỉnh trình bày.

Chi nhánh Tổng Công ty C4 tại Sơn La - Công ty C4 thuê đất theo quyết định 1545/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh S. Trên cơ sở

kết quả đo đạc khu đất ngày 05/4/2024 tại thực địa đối chiếu với bản đồ thu hồi đất, cho Chi nhánh Tổng Công ty C4 tại Sơn La - Công ty C4 thuê đất theo quyết định 1545/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh S như sau:

- Diện tích đất 86,7m² nằm trong tổng diện tích 7.987.374m² đất đã thu hồi của Chi nhánh Tổng Công ty C4 tại Sơn La - Công ty C4 giao cho Ủy ban nhân dân huyện M quản lý, sử dụng theo quy hoạch.

- Diện tích đất 502m² nằm trong tổng diện tích 6.335.664m² đất trồng cây công nghiệp lâu năm Chi nhánh Tổng Công ty C4 tại Sơn La - Công ty C4 được Ủy ban nhân dân tỉnh S cho thuê đất theo quyết định 1545/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 (trong đó: diện tích đất đã xây dựng nhà và công trình phụ trợ là 149,7m²; diện tích đất không có cây và công trình trên đất là 352,3m²).

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu thực hiện các thủ tục về giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định.

Đại diện phòng Tài nguyên & Môi trường huyện M trình bày

Trên cơ sở kết quả đo đạc khu đất ngày 05/4/2024 tại thực địa đối chiếu với bản đồ thu hồi đất, cho Chi nhánh Tổng công ty C4 tại Sơn La - Công ty C4 thuê đất theo quyết định 1545/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh S diện tích đất 86,7m² nằm trong tổng diện tích 7.987.374m² đất đã thu hồi của Chi nhánh Tổng Công ty C4 tại Sơn La - Công ty C4 giao cho Ủy ban nhân dân huyện M quản lý, sử dụng.

Hiện nay, Ủy ban nhân dân huyện M đang xây dựng phương án sử dụng đất đối với phần diện tích Công ty C4 trả ra. Sau khi phương án sử dụng được Ủy ban nhân dân tỉnh S phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện M sẽ thực hiện quản lý, sử dụng theo quy hoạch và phương án đã được phê duyệt.

Lời trình bày của người làm chứng.

Đại diện Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện M trình bày.

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện M xác nhận: Ngày 25/8/2022, có được tham gia cùng UBND thị trấn N phối hợp với Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện M có tổ chức tuyên truyền vận động hộ gia đình ông Lê Văn L1 và bà Hoàng Thị T2 hiến đất tự giải phóng mặt bằng tuyến đường cải tạo, mở rộng tuyến đường từ tiểu khu T đi tiểu khu C thuộc dự án Đầu tư cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật đô thị M có chiều rộng 4m, chiều dài 38m tổng diện tích là 152m².

UBND thị trấn N trình bày

Thửa đất ông L1, bà T2 đang sử dụng 01 phần diện tích đất của Tổng Công ty C4 được UBND tỉnh S cho thuê đất, trả tiền thuê hàng năm, 01 phần

diện tích đất do Vinatea trả cho địa phương quản lý tại QĐ 1545/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của UBND tỉnh S.

Theo biên bản hiến đất được lập vào ngày 25/8/2022, do ông L1 và bà T2 nộp cho Tòa án gồm 02 nội dung

Nội dung 1 xác định diện tích đất hiện nay gia đình đang sử dụng là $38 \times 4 = 132\text{m}^2$.

Nội dung 2 xác định về phần tài sản được hình thành trên đất gồm có các tài sản như tường rào, mái lợp, giếng nước khoan.

Nội dung biên bản lập không xác nhận về nguồn gốc đất của hộ gia đình, do dự án cải tạo mở rộng tuyến đường T - C không có chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cho các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất, nên biên bản lập ngày 25/8/2022 với hộ gia đình ông Lê Văn L1 và bà Hoàng Thị T2 là để xác nhận diện tích đất hiện nay gia đình đang sử dụng và tài sản hình thành trên đất, thuộc phạm vi ảnh hưởng của dự án để gia đình có cơ sở tự tháo dỡ, di dời tài sản được hình thành trên đất của C4, bàn giao cho chủ đầu tư triển khai thực hiện làm đường.

Ông Hà Thế L2 (N2 là quyền giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai huyện M) hiện là Quyền giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Sơn La.

Căn cứ vào nội dung ông Nguyễn Văn L3 trình bày, tài liệu ông Long cung C3 là sơ đồ đo đạc mà đơn vị đã thực hiện, ông Hà Thế L2 có ý kiến như sau:

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công tác trích đo thửa đất theo chức năng, nhiệm vụ của cơ quan, sau khi có kết quả Chi nhánh đã xác nhận vào bản trích đo về diện tích thửa đất so với hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm đo đạc.

Đối với ý kiến của hộ gia đình khi làm việc với Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu cho rằng, việc thực hiện đo đạc năm 2019 là để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên tại thời điểm đó Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ huyện mới chỉ tiếp nhận hồ sơ đăng ký đo đạc diện tích đất, chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc trích đo thửa đất là một trong những nội dung công việc về cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, trong đó mục đích chính là xác định về diện tích, số hiệu thửa đất, số hiệu tờ bản đồ.

Việc xác định thửa đất có đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ thuộc thẩm quyền của UBND cấp xã theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, xác định về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai.

Bà Mai Thị N1 trình bày:

Vào năm 2007 bà N1 có được chuyển nhượng cho gia đình anh L2, chị T2 diện tích đất chè 2600m² và bờ lô để canh tác chè với giá 29.000.000 đồng (Hai mươi chín triệu đồng). Bà N1 đã nhận đủ số tiền và giao chè cho anh L2, chị T2 canh tác.

Bà N1 xác định bà chỉ chuyển nhượng cho anh L2, chị T2 diện tích đất chè và bờ lô chứ không chuyển nhượng cho anh L2, chị T2 diện tích đất thổ cư nào cả.

Ông Nguyễn Văn C1 trình bày:

Diện tích đất gia đình anh L2, chị T2 đang ở không phải là đất của ông, ông không được trực tiếp chuyển nhượng đất cho anh L2. Mà do mẹ ông là bà Mai Thị N1 chuyển nhượng, đất là bà N1 được Công ty chè giao cho, bản chất diện tích đất chè bà N1 chuyển nhượng cho anh L2, chị T2 là đất bờ lô chè của Công ty chè.

Ông C1 khẳng định, ông không được chuyển nhượng cho anh L2, chị T2 bất kì một diện tích đất nào.

Chữ ký trong Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 29/10/2007 như ông Long cung C3, không phải là chữ ký của ông C1.

Ông Vũ Hồng K (Nguyên Phó giám đốc Công ty C4) trình bày:

Căn cứ vào nội dung đơn đề nghị xác nhận về nguồn gốc đất, thời điểm hiện trạng sử dụng đất của ông Lê Văn L1 ngày 10/3/2020, ông Vũ Hồng K được kí xác nhận vào nội dung đơn của ông L1, vị trí đất ông L1 xin xác nhận trong đơn thời điểm năm 2020 thuộc phần đất trả ra theo QĐ 1545 ngày 16/7/2015 của UBND tỉnh S là đúng, hiện nay ông L1 đã cải tạo, xây dựng làm nhà lán vào đất của V thì ông không nắm được, do ông đã nghỉ hưu từ tháng 5/2020.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/TCDS-ST ngày 04/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; các Điều 164, Điều 165; khoản 2 Điều 244; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 401, khoản 1 Điều 402; Điều 403, Điều 483, Điều 484, Điều 485, Điều 486, Điều 487, Điều 488, Điều 489, Điều 490, Điều 491, Điều 492, Điều 493, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 118 Luật xây dựng năm 2020. Căn cứ khoản 1 Điều 6 Luật Đất đai 2013,

Căn cứ khoản 4 Điều 92, khoản 1 Điều 93 Luật nhà ở,

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần C4 về việc: Chấm dứt Hợp đồng khoán đất nông nghiệp đã trồng cây chè và độc quyền tiêu thụ sản phẩm chè búp tươi số 38/2007/CMC/HĐK-ĐNN ngày 29/10/2007 giữa Tổng Công ty C4 với bà Hoàng Thị T2.

Buộc bà Hoàng Thị T2 và ông Lê Văn L1 có trách nhiệm hoàn trả bàn giao lại toàn bộ khu đất nhận khoán cho Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần C4 quản lý sử dụng cụ thể như sau.

Bà Hoàng Thị T2 có trách nhiệm bàn giao hoàn trả lại cho Tổng Công ty C4 - Công ty cổ phần C4 đất vườn chè nhận khoán là 2625,1m².

Buộc ông Lê Văn L1 và bà Hoàng Thị T2 có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình gồm nhà và công trình phụ đã xây dựng vào đất của Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần là 149,7m². Bàn giao lại cho Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần là 149,7m² đất. Buộc ông Lê Văn L1 và bà Hoàng Thị T2 có trách nhiệm di dời hoặc chặt bỏ toàn bộ số cây B đã trồng vào diện tích đất chè của Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần là 299,4m². Bàn giao lại cho Tổng công ty C4 – Công ty cổ phần là 299,4m² đất.

Buộc ông Lê Văn L1 và bà Hoàng Thị T2 có trách nhiệm bàn giao lại cho Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần C4 đất không có cây chè (đất trống) đã san ủi lấy mặt bằng là 352,3m² và tháo dỡ toàn bộ phần tường rào đã xây bao quanh.

Tổng diện tích đất và chè là 3426,5m² thuộc thửa 141 - NPK, tờ bản đồ số 01 theo QĐ 1545/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của UBND tỉnh S. Toàn bộ diện tích đất nằm tại tiểu khu T, thị trấn N, huyện M, tỉnh Sơn La.

Đất có vị trí tiếp giáp như sau:

Phía Bắc giáp đất chè nhà bà S (Từ M1 đến M2); Phía Đông giáp đất chè nhà bà H (Từ M2 đến M8); Phía Nam giáp đường lô của Công ty chè (Từ M8 đến M10); Phía Tây Nam giáp nương rãnh và đường (Từ M33; M34; M35; M36; M41; M42; M43). Phía Tây giáp trường học 15-10 (Từ M25 đến M31) và nhà ông C1 (Từ M31; M18; M32; M33).

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

2. Về trách nhiệm bồi thường: Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần C4 trả giá trị gốc Chè là 2625,1m² cho bà Hoàng Thị T2 và ông Lê Văn L1 số tiền là 77.440.450đ (Bảy mươi bảy triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn, bốn trăm năm

mười đồng).

3. Đình chỉ việc giải quyết với yêu cầu của Tổng Công ty C4 Công ty cổ phần về việc yêu cầu ông Lê Văn L1 và bà Hoàng Thị T2 phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Công ty số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng), lý do Tổng Công ty C4 tự nguyện rút yêu cầu.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn L1 và bà Hoàng Thị T2 phải trả cho Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần C4 tiền chi phí thẩm định là 11.851.170.đ, cộng với chi phí định giá là 1.500.000đ. Tổng cộng hai khoản là 13.351.170đ (Mười ba triệu, ba trăm năm mươi một nghìn, một trăm bảy mươi đồng).

5. Về án phí: Tuyên trả lại cho Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần C4 tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Mộc Châu theo biên lai thu tiền số 0000470 ngày 28/02/2024.

Ông Lê Văn L1 và bà Hoàng Thị T2 phải chịu án phí DS/ST là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), số tiền được nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

6. Về quyền kháng cáo: Căn cứ vào Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa nếu không nhất trí với quyết định của bản án đã tuyên, thì được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nếu không nhất trí với quyết định của bản án đã tuyên, thì được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2024 bị đơn bà Hoàng Thị T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1 kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- *Ý kiến của nguyên đơn:* Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhất trí với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

- *Ý kiến của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét tính hợp pháp của Quyết định số 1545/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng công ty C4 – Công ty Cổ phần C4 – Chi nhánh Công ty C4, huỷ bỏ đối với phần diện tích đất đã bán vườn cây cho bà Hoàng Thị T2 do trái với Nghị định

số 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 của Chính phủ. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Sơn La có văn bản kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh S, Thủ Tướng Chính phủ giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho người đang sử dụng đất thuê đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 15 Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 để đảm bảo quyền lợi cho bà Hoàng Thị T2.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá đầy đủ tài liệu chứng cứ. Tại các bản tự khai của các đại diện theo uỷ quyền của UBND tỉnh S, UBND huyện M chưa làm rõ được vị trí thửa đất, nguồn gốc đất phần diện tích đất có xây dựng công trình trên đất dẫn đến Bản án sơ thẩm không làm rõ phần diện tích đất có vi phạm. Ngoài ra, cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc ông L1, bà T2 không có quan hệ vợ chồng nên ông L1 không liên quan, không có quyền và nghĩa vụ đối với Hợp đồng giao khoán giữa Tổng công ty C4 – Công ty cổ phần C4 với bà Hoàng Thị T2. Phần diện tích đất 149,7m² đã xây dựng công trình là do ông L1 xây dựng, không liên quan đến bà T2, phần diện tích đất có vi phạm không nằm trong Hợp đồng khoán, do đó cần xác định bà T2 không vi phạm quyền và nghĩa vụ đối với Hợp đồng khoán đất nông nghiệp đã trồng cây chè và độc quyền tiêu thụ sản phẩm chè búp tươi số 38/2007/CMC/HĐK-ĐNN ngày 29/10/2007 giữa Tổng Công ty C4 với bà Hoàng Thị T2. Trong trường hợp phải trả lại phần đất có vi phạm thì phải trả lại cho địa phương chứ không phải trả cho Tổng Công ty C4 – Công ty Cổ phần C4.

Từ những nhận định trên, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ hoặc sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của Tổng Công ty C4 – Công ty Cổ phần C4.

- *Ý kiến tranh luận của nguyên đơn:* Căn cứ khoản 3 Điều 10 Nghị định số 59-NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ quy định: “Công ty cổ phần được sử dụng toàn bộ tài sản, nguồn vốn đã nhận bàn giao để tổ chức sản xuất, kinh doanh; kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của doanh nghiệp C5 đã bàn giao và có các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật”. Như vậy Tổng công ty C4 – Công ty cổ phần C4 các quyền lợi, nghĩa vụ của công ty C4 thành viên của Nhà nước chuyển sang, trong đó có các Hợp đồng giao khoán, bao gồm cả Hợp đồng giao khoán của bà T2. Ngoài ra, Chi nhánh Tổng công ty C4 – Công ty cổ phần C4 không thuộc diện sắp xếp theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 05/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh S.

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Về tố tụng: Đơn khởi kiện không yêu cầu bà Hoàng Thị T2 bàn giao lại diện tích đất chè nhận khoán trong Hợp đồng giao khoán tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm lại tuyên ông Lê Văn L1 (người không có quyền lợi, nghĩa vụ đối với

Tổng công ty C4 – Công ty Cổ phần C4) phải trả lại 588,7m² đất ông L1 nhận chuyển nhượng với ông Lê Văn C2 là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Ngoài ra, tại Thông báo số 22 ngày 28/2/2024 Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là không có căn cứ bởi Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai do hội đồng hoà giải UBND thị trấn N lập ngày 20/10/2023 trái với quy định tại khoản 1 Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ do thành phần tham gia hoà giải không có người biết rõ vụ việc, không có đại diện một số hộ dân sinh sống lâu đời tại địa phương biết rõ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tham gia; Biên bản hoà giải không được đóng dấu của UBND thị trấn N. Do đó xác định Toà án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ việc khi chưa đủ điều kiện thụ lý.

Tại Bản án số 42/2024/TCDS-ST ngày 04/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản, Toà án đang xác định đồng thời hai quan hệ tranh chấp, vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày tháng nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí trước ngày nguyên đơn nộp đơn khởi kiện 01 ngày.

Toà án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ không đầy đủ khi tại biên bản ghi lời khai của ông Lê Văn C2 cho rằng chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất giữa ông với ông L1 không phải là của ông. Lời khai của ông C2 mâu thuẫn với những căn cứ, tài liệu ông Lê Văn L1 giao nộp nhưng Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh để làm rõ sự thật khách quan. Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn giấu diếm tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, không tạo điều kiện cho đương sự tiếp cận tài liệu, chứng cứ.

Về nội dung: Ông L1 và bà T2 không phải vợ chồng hợp pháp, ông L1 không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong vụ án này, ông L1 không có nghĩa vụ hoàn trả lại phần đất 588,7m² đất ông nhận chuyển nhượng với ông C2 cho Tổng công ty C4 – Công ty cổ phần. Hành vi san tầy đất của ông L1 không liên quan đến diện tích đất chè bà T2 nhận khoán của nguyên đơn. Do đó bà T2 không vi phạm quyền và nghĩa vụ đối với hợp đồng giao khoán.

Các biên bản vi phạm công ty chè lập khi bà T2, ông L1 có hành vi san tầy không phải biên bản phạt vi phạm do cơ quan có thẩm quyền lập, Công ty không có quyền lập biên bản vi phạm và phạt ông L1 10.000.000 đồng.

Chưa có căn cứ thể hiện việc Ủy ban nhân dân tỉnh S bàn giao 588,7m² đất đang tranh chấp cho nguyên đơn theo Quyết định số 1545/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét xem xét chấp nhận kháng cáo của ông L1, sửa hoặc huỷ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- *Ý kiến tranh luận của nguyên đơn:* Hành vi san tầy đất của ông L1, bà T2 có một phần đất bờ lô (đất giao thông nội đồng) bà một phần diện tích đất có cây chè (thể hiện ở các biên bản vi phạm).

- Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/TCDS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Công ty C4 – Công ty Cổ phần C4 khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng khoán đất nông nghiệp đã trồng chè và độc quyền tiêu thụ sản phẩm chè búp tươi giữa Vinatea với bị đơn bà Hoàng Thị T2, yêu cầu bà T2 tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất nông nghiệp và ban giao toàn bộ khu đất khoán cho công ty. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị T2 được làm trong thời hạn luật định, đúng về chủ thể và phạm vi kháng cáo nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ lần thứ hai các đương sự vắng mặt trong vụ án, do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo không nhất trí với Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/TCDS-ST ngày 04/9/2024 của bị đơn bà Hoàng Thị T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1:

[2.1] Về thủ tục tố tụng: Tại cấp sơ thẩm, thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đề ngày 27/02/2024, giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện đề ngày 28/02/2024. Hội đồng xét xử nhận thấy có sự sai lệch về ngày tháng tại các văn bản trên của Toà án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[2.2] Đối với nội dung ông Lê Văn L1 khai tại phiên toà phúc thẩm, ông và bà T2 không phải là vợ chồng. Xét thấy tại các lời khai về vợ chồng tại cấp sơ thẩm đều là do ông L1, bà T2 tự khai ra. Tại phiên toà phúc thẩm, ông L1 không xuất trình được các cứ bác bỏ lời khai này của ông bà, ông L1 đều thừa nhận tài sản trên đất và diện tích đất đang tranh chấp là của ông cùng bà T2 trong thời gian sinh sống như vợ chồng cùng sử dụng, cùng canh tác, xây dựng. Do đó, việc ông L1 và bà T2 không phải vợ chồng không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[2.3] Đối với việc ông Lê Văn L1 cho rằng Toà án sơ thẩm xem xét giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, Toà án cấp sơ thẩm xác định diện tích 502m² là đất nông nghiệp Vinatea M được UBND tỉnh S cho thuê, do đó việc ông L1 bà T2 xây dựng công trình, san tầy, nhổ cây chè trên diện tích đất này gây ảnh hưởng tới Công ty, nên việc Toà cấp sơ thẩm xem xét đối với nội dung buộc ông L1, bà T2 tháo dỡ công trình trả lại đất của V là không vượt quá yêu cầu khởi kiện.

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất chè nhận khoán và diện tích đất hộ bà Hoàng Thị T2 nhận chuyển nhượng với bà Mai Thị N1

Diện tích đất chè đang tranh chấp được UBND tỉnh S giao cho Nông trường Quốc doanh M1 (nay là Chi nhánh Tổng công ty C4 – Công ty cổ phần C4) theo Quyết định số 291/QĐ-UB và cho thuê theo quyết định 1545/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của UBND tỉnh S.

Trước khi cổ phần hoá, Công ty C4 và bà Mai Thị N1 có ký kết Hợp đồng giao khoán vườn chè số 549 với diện tích đất trồng chè 2658m². Ngày 26/10/2007 bà Mai Thị N1 và bà Hoàng Thị T2 có đơn xin chuyển hợp đồng nhận khoán từ bà Mai Thị N1 sang bà Hoàng Thị T2. Được sự chấp thuận của công ty, ngày 29/10/2007, Công ty C4 và bà Hoàng Thị T2 đã ký kết Hợp đồng khoán đất nông nghiệp trồng cây chè và độc quyền tiêu thụ sản phẩm chè búp tươi số 38/2007/CMC/HĐK-ĐNN.

Về diện tích đất giao thông nội đồng bà Hoàng Thị T2 khai là nhận chuyển nhượng với bà Mai Thị N1, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và căn cứ vào kết luận của cơ quan chuyên môn Sở T. Xác định:

- Diện tích đất 2625,1m² đã trồng cây chè San trồng năm 1963. Diện tích đất 299,4m² gia đình ông L1, bà T2 đã trồng cây bơ (thuộc đất của V).

- Diện tích đất 352,3 m² là đất không có cây và công trình trên đất (thuộc đất của V).

- Diện tích đất 149,7 m² đất gia đình ông L1, bà T2 đã xây dựng 01 nhà 02 tầng có diện tích 75,9 m² xây dựng năm 2023 và công trình phụ (thuộc đất của V)

- Đối với diện tích đất 86,7 m² đất ông L1, bà T2 đã xây dựng nhà và công trình phụ trợ nằm trong tổng diện tích 7.987.374 m² đất đã thu hồi của Chi nhánh Tổng Công ty C4 tại Sơn La – Công ty C6, giao cho Ủy ban nhân dân huyện M quản lý, sử dụng theo quy hoạch, không còn liên quan đến đất của V.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Sở T và đại diện Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần C4 định diện tích đất 502m² trên là đất giao thông nội đồng, các gia đình nhận khoán chè được quản lý để phục vụ cho việc sản xuất chè trên phần đất nhận khoán với Công ty.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Toà án cấp phúc thẩm nhận thấy phần diện tích đất gia đình ông L1, bà T2 tự ý san tầy lấy mặt bằng (352,3 m²), xây dựng nhà ở (149,7 m²) và trồng cây ăn quả (299,4 m²) là đất của V được Ủy ban nhân dân tỉnh S cho thuê để tổ chức trồng và sản xuất các sản phẩm chè theo Quyết định 1545/QĐ-UBND ngày 16/7/2015; diện tích đất 86,7 m² đất ông L1, bà T2 đã xây dựng nhà và công trình phụ trợ thuộc diện tích đất Công ty đã trả lại cho UBND tỉnh theo Quyết định 1545/QĐ-UBND ngày 16/7/2015. Tất cả các diện tích đất này được xác định đều là đất nông nghiệp.

[2.2] Xét quá trình thực hiện hợp đồng giao khoán số 38/2007/CMC/HĐK-ĐNN ngày 29/10/2007 giữa Công ty C4 và bà Hoàng Thị T2

Ngày 29/10/2007, Công ty C4 và bà Hoàng Thị T2 đã ký Hợp đồng khoán đất nông nghiệp trồng cây chè và độc quyền tiêu thụ sản phẩm chè búp tươi số 38/2007/CMC/HĐK-ĐNN.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ năm 2022 đến tháng 6/2023, bà Hoàng Thị T2 đã có những hành vi vi phạm, cụ thể: tự ý san tầy đất, xúc đất 135m³, 70m³ tại phần đất nông nghiệp nhận khoán theo Hợp đồng; xây dựng công trình nhà bếp với diện tích 68m² trên diện tích đất nông nghiệp nhận khoán. Các lần vi phạm, V đã mời Lãnh đạo tiểu khu T tham gia lập biên bản vi phạm, yêu cầu hộ bà Hoàng Thị T2 dừng ngay hành vi vi phạm, tháo dỡ công trình và khôi phục nguyên hiện trạng nhưng hộ bà T2 không chấp hành.

Tại Hợp đồng số 38 ngày 29/10/2007 đã quy định về nghĩa vụ của người nhận khoán: “*Sử dụng đất theo quy hoạch và quy trình kỹ thuật của bên giao khoán, cải tạo đất, không làm thoái hoá đất*”

Xét thấy bà Hoàng Thị T2 là chủ hợp đồng khoán nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng dẫn tới các hành vi vi phạm như tự ý san tầy đất, xúc đất, sử dụng đất sai mục đích (xây nhà ở và công trình phụ trên đất nông nghiệp). Mặc dù đã được phía công ty và đơn vị tiểu khu nhiều lần nhắc nhở, lập biên bản yêu cầu khắc phục vi phạm, tháo dỡ công trình xây dựng vi phạm, xong hành vi vi phạm của gia đình bà T2 vẫn tiếp diễn. Do đó xác định bà Hoàng Thị T2 đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận giao khoán đối với Hợp đồng thuê khoán.

Việc khai thác và tiêu thụ chè đối với hợp đồng thuê khoán tài sản giữa bà Hoàng Thị T2 và Tổng Công ty C4 – CTCP là nguồn thu nhập chính của gia đình bà Hoàng Thị T2, tuy nhiên, Tổng Công ty C4 sẽ tạo điều kiện cho bà Hoàng Thị T2 được tiếp tục ký kết hợp đồng làm chè với V ở một khu vực khác nếu bà T2 có nhu cầu, mục đích là giúp gia đình bà T2 vẫn duy trì thu nhập hàng tháng từ việc làm chè. Do đó, Tổng công ty C4 – CTCP yêu cầu chấm dứt Hợp đồng khoán đất nông nghiệp đã trồng chè và độc quyền tiêu thụ sản phẩm chè búp tươi số 38/2007/CMC/HĐK-ĐNN ngày 29/10/2007 giữa Tổng công ty C4 – CTCP và bà Hoàng Thị T2 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 492 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 12 Luật Đất đai về những hành vi bị nghiêm cấm: “*Không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích*” xác định hộ gia đình bà Hoàng Thị T2, ông Lê Văn L1 xây dựng công trình phụ, nhà ở, trồng cây ăn quả trên đất nông nghiệp là không đúng quy hoạch, mục đích sử dụng đất nông nghiệp quy định tại Điều 10 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ khoản 4 Điều 92 Luật Nhà ở: “*Nhà ở xây trong khu vực cấm xây dựng hoặc xây dựng trên đất không phải là đất ở theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.*”

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 118 Luật Xây dựng, việc phá dỡ công trình xây dựng được thực hiện trong các trường hợp sau: “*Công trình xây dựng lấn chiếm đất công, đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân; công trình xây dựng sai với thiết kế xây dựng được phê duyệt*”

Đối chiếu các quy định pháp luật trên nhận thấy hộ gia đình bà Hoàng Thị T2 đang có các hành vi vi phạm, xây dựng trái pháp, sử dụng đất không đúng mục đích trên diện tích đất nông nghiệp của Tổng công ty C4-CTCP, thuộc hành vi cấm mà pháp luật quy định. Theo đó, hộ bà Hoàng Thị T2 có trách nhiệm tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất của Tổng công ty C4, di dời hoặc chặt bỏ toàn bộ cây ăn quả đã trồng vào diện tích của Tổng công ty C4 – CTCP. Do đó, việc Tổng Công ty C4 – Công ty cổ phần yêu cầu ông L1, bà T2 tháo dỡ nhà cửa công trình phụ, tường rào đã xây, di dời cây ăn quả trên diện tích đất của V, trả lại hiện trạng đất đã lấn chiếm và xây nhà là có căn cứ, cần chấp nhận.

[2.3] Đối với các loại cây Bơ gia đình ông L1, bà T2 tự ý trồng vào phần đất chèn có diện tích 299,4m², Tòa cấp sơ thẩm nhận định không thuộc diện được đền bù là có căn cứ theo quy định tại Điều 64, Điều 82 Luật Đất đai, cần chấp nhận.

[2.4] Về các giấy tờ, tài liệu ông Lê Văn Long cung C3 cho Tòa án cấp sơ thẩm chứng minh về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất

Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án:

Bà Mai Thi N3 trình bày có chuyển nhượng cho ông bà Long T7 diện tích đất chèn và bờ lô chứ không chuyển nhượng diện tích đất thổ cư nào.

Anh Nguyễn Văn C1 (con trai bà N3) trình bày anh không trực tiếp chuyển nhượng đất cho ông L1 mà do mẹ anh (bà N3) chuyển nhượng, diện tích đất chèn bà N3 chuyển nhượng cho ông L1, bà T7 là đất bờ lô của Công ty C4.

Về nội dung hiến đất làm đường được lập Biên bản ngày 25/8/2022, UBND thị trấn N nhận định không có chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cho các hộ gia đình, thời điểm lập Biên bản không xác nhận nguồn gốc đất của hộ gia đình mà chỉ xác nhận diện tích đất hiện nay gia đình đang sử dụng và tài sản hình thành trên đất thuộc phạm vi ảnh hưởng của dự án để gia đình có cơ sở tự tháo dỡ, di dời tài sản được hình thành trên đất của C4 bàn giao đất cho Chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án.

Về 01 sơ đồ đo đất Văn phòng đăng ký đất đai huyện M đo đạc, ông Lê Văn L1 cho rằng thửa đất đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M chỉ được tiếp nhận hồ sơ đăng ký đo đạc diện tích đất, việc xác định thửa đất có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không cần phải xác định về nguồn gốc thửa đất, thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp,... thuộc thẩm quyền của UBND cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Ông L1 trình bày ông được phòng Lao động thương binh - xã hội huyện M có quyết định giao cho ông thờ cúng anh trai là Liệt sỹ, hiện nay bát hương của anh trai ông đã được ông đưa về nhà để thờ cúng. Tuy nhiên theo lời trình bày của ông L1, gia đình ông có 01 ngôi nhà chung do bố mẹ ông để lại (hiện bố mẹ ông đã mất) hiện đang thờ cúng bố mẹ ông L1, hiện chưa giao cho con nào được quyền sử dụng. Do vậy, ngôi nhà đó cũng có thể dùng để thờ cúng vong linh anh trai ông L1 là Liệt sỹ.

Đối với nội dung yêu cầu giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn C1, Hội đồng xét xử xét thấy ông L1, bà T7 không xuất trình được Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của diện tích đất ông bà mua của ông C1. Như đã phân tích ở trên, diện tích đất đang tranh chấp Tổng công ty C4 – Công ty cổ phần C4 thuê, do đó không cần thiết xác định chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất có phải chữ ký của ông C1 hay không, không làm thay đổi bản chất của vụ án.

Đối với nội dung đề nghị Toà án kiến nghị huỷ Quyết định số 1545/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh S là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những dẫn chứng nêu trên cùng với nhận định tại mục [2.1] xác định nguồn gốc đất gia đình ông L1, bà T7 sử dụng từ 2007 đều là đất của Tổng công ty C4 được UBND tỉnh S cho thuê, diện tích đất bị thu hồi để làm đường không phải đất nhà ông bà. Nên các tài liệu ông Long cung C3 để xác định nguồn gốc đất ông bà đang sử dụng là không có căn cứ. Do đó, Toà án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La không chấp nhận yêu cầu của ông bà là đúng pháp luật.

[2.5] Về trách nhiệm bồi thường và yêu cầu bồi thường của Công ty C6

Do giá trị gốc chèn trên đất nhận khoán bà Hoàng Thị T2 đã trả hết cho Công ty, nên Toà án sơ thẩm quyết định sau khi chấm dứt Hợp đồng giao khoán giữa bà Hoàng Thị T2 và Công ty C4, Công ty có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị vườn chèn cho vợ chồng ông L1, bà T2 số tiền 77.440.450đ (Bảy mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi nghìn bốn trăm năm mươi đồng) theo kết quả định giá ngày 03/6/2024 là phù hợp và đảm bảo quyền lợi cho ông L1, bà T2.

Đối với số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), Công ty C6 yêu cầu bà Hoàng Thị T2 và ông Nguyễn Văn L3 phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cho Tổng công ty C4 thiệt hại về tài sản, chi phí hợp lý để ngăn chặn, hạn chế, khắc phục thiệt hại do hành vi vi phạm tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn đã tự nguyện rút yêu cầu nên Toà án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu giải quyết bồi thường của nguyên đơn đối với bị đơn là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.6] Về các chi phí tố tụng: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty C4 được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận nên bị đơn bà Hoàng Thị T2 phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, chịu án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTNQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

[3] Từ những nhận định nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ ông Lê Văn L1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/TCDS-DT ngày 04/9/2024 của Toà án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

[3] Về án phí: Bà Hoàng Thị T2, ông Lê Văn L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTNQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/TCDS-DT ngày 04/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

2. Về án phí: Bà Hoàng Thị T2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0002187 ngày 24/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La; ông Lê Văn L1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0002186 ngày 24/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sơn La.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 30/11/2024).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Mộc Châu;
- Chi cục THADS huyện Mộc Châu;
- VKSND huyện Mộc Châu;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THÂM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Lại Thị Hiếu

