

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: 22/2025/DS-PT

Ngày 25/3/2025

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng giao
khoán sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Nam.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thuỷ và bà Nguyễn Thanh Hương;

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Phong – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang: Bà Phan Thị Hồng Hải - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19/02/2025 và ngày 25/3/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2024/TLPT-DS, ngày 20 tháng 11 năm 2024, về việc *“Tranh chấp hợp đồng giao khoán sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS - ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2025/QĐ-PT, ngày 20 tháng 01 năm 2025, Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Công ty cổ phần C1, địa chỉ: Thôn A, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Đức T; Chức vụ: Phó tổng Giám đốc và bà Nguyễn Thị Tuyết N; Chức vụ Đội trưởng đội 4,6,9,11; địa chỉ: Thôn F, xã L, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Ông T và bà N có mặt;

*** Bị đơn:** Ông Kiều Văn L, sinh năm 1970, địa chỉ: Tổ B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, có mặt;

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

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1973; Vắng mặt;

- Anh Kiều Đức T1, sinh năm 1995; Vắng mặt;

- Anh Kiều Đức B, sinh năm 2005; Vắng mặt;

Cùng trú tại: Tổ B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người kháng cáo bị đơn ông Kiều Văn L và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang kháng nghị;

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện người đại diện của nguyên đơn ông Vũ Đức T và bà Nguyễn Thị Tuyết N cùng thống nhất trình bày:

Căn cứ luật đất đai, Căn cứ Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND tỉnh T, cho Công ty cổ phần C1 thuê đất và bản đồ thuê đất của Công ty cổ phần C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 002112 ngày 06/02/2018 của UBND tỉnh T; Căn cứ hợp đồng không số/HĐ-GKĐ ngày 25/5/2010, giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, trồng cây ngắn ngày, diện tích theo hợp đồng thửa 3 (Bờ Chuối) phiên sang bản đồ 2013 là một phần thửa 141 diện tích 4.707m²; diện tích theo hợp đồng là khu Đất Đỏ phiên sang bản đồ năm 2013 là một phần thửa 267 diện tích 2.750m². Tổng diện tích 2 thửa là 7.457m², đây là diện tích đất Công ty cổ phần C1 thuê đất theo Quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND tỉnh T, kèm theo bản đồ thuê đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 002112 ngày 06/02/2018 của UBND tỉnh T.

Hiện nay tại thửa đất 141 ông Kiều Văn L đã trồng cây dài ngày (Cây chanh) trên đất giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày (Đã vi phạm vào khoản b Điều 3 về nộp tiền thuê đất và điểm d Điều 3 sử dụng đất không đúng mục đích).

Không nộp tiền thuê đất năm 2020, 2021, 2022 và 06 tháng đầu năm 2023, Công ty đã hợp triển khai và thông báo đến từng hộ gia đình nhưng ông Kiều Văn Lưu K thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất với nhà nước.

Do vậy để đảm bảo quyền lợi cho Công ty, cũng như nghĩa vụ của Công ty thực hiện với nhà nước. Công ty cổ phần C1 khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang giải quyết:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, trồng cây ngắn ngày không số/HĐ-GKĐ ngày 25/5/2010 của Công ty cổ phần C1 với ông Kiều Văn L.

- Buộc ông Kiều Văn L phải trả lại cho Công ty cổ phần C1 Lô một phần thửa 141 diện tích 4.707m² và một phần thửa 267 diện tích 2.750m². Tổng diện tích 2 thửa là 7.457m².

- Buộc ông Kiều Văn L nộp tiền thuê đất 06 tháng năm 2020 là 1.423.541 đồng; năm 2021 là 2.847.082 đồng được giảm 30% theo quyết định số 634/QĐ-CTTQU ngày 09/9/2022 của Cục thuế tỉnh T; số tiền còn phải nộp 1.992.957 đồng; năm 2022 là 1.992.957 đồng và 6 tháng đầu năm 2023 là 1.322.871 đồng. Tổng số tiền còn phải nộp là 6.732.326 đồng (*Sáu triệu bảy trăm ba hai nghìn, ba trăm hai sáu đồng*).

- Buộc ông Kiều Văn L phải chặt bỏ, hoặc di chuyển toàn bộ cây chanh trả lại đất cho Công ty cổ phần C1.

*** *Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Kiều Văn L trình bày:***

Ông Lưu công N1 ngày 25/5/2010, ông L có ký hợp đồng giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, trồng cây ngắn ngày với Công ty cổ phần C1. Trong nội dung hợp đồng giao khoán diện tích đất là 4.707m² đất hạng 3, nhưng Công ty cổ phần C1 không giao đất cho ông L với diện tích đất đã ký kết nêu trên.

Đối với lô Đất Đỏ có diện tích 2.652m² đất hạng bốn, trên hợp đồng giao khoán chỉ có diện tích 2.652m² đất hạng bốn, số thuế phải nộp vẫn là 20kg thóc/01 sào. Còn lô Bờ Chuối thửa 3, diện tích đất 4.707m² thì ông Lưu K được sử dụng.

Về việc nộp thuế đất đối với diện tích đất 4.707m² thì ông L vẫn nộp đủ 20kg thóc/01 sào, nhưng trên thực tế ông Lưu K được sử dụng. Hiện nay ông L đang sử dụng diện tích đất trồng lúa để trồng cây chanh khoảng 4.500m². Hợp đồng giao khoán đất ông L ký giao nhận là lô Bờ Chuối, nhưng Công ty cổ phần C1 không giao đất lô B, mà lại giao đất ở khu G, nhưng Công ty cổ phần C1 không ký hợp đồng 135 với ông L.

Ông Lưu K nhất trí nộp số tiền thuế đất 6.732.326 đồng, với lý do ông L chỉ sử dụng diện tích 2.652m² đất, mà Công ty cổ phần C1 cả một phần thửa 267 diện tích 2.750m² là không đúng.

Đối với yêu cầu của công ty yêu cầu ông Lưu D bỏ hoặc di chuyển toàn bộ cây chanh trả lại đất cho công ty, ông L xác định rằng việc ông và công ty ký hợp đồng là đúng thực tế, nhưng công ty không giao diện tích đất 4.707m² cho ông L sử dụng, nên không Lưu không có đất để trả cho công ty. Năm 2021, năm 2022 do ảnh hưởng của C nên tiền thuê đất được giảm 30% tiền thuê đất, công ty đã giảm cho ông Lưu 2 của diện tích đất 2.652m², còn phần diện tích đất 4.707m² ông Lưu K được giảm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39; 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6, 12 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ vào Điều 483, 484, 593 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C1 đối với ông Kiều Văn L.

- Chấm dứt hợp đồng giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày, không số ngày 25 tháng 5 năm 2010 giữa Công ty cổ phần C1 với ông Kiều Văn L.

- Buộc ông Kiều Văn L phải trả lại cho Công ty Cổ phần chè Sông Lô một phần đất thửa 141 diện tích 4.707m² và một phần đất thửa 267 diện tích 2.750m². Tổng diện tích đất 02 thửa đất là 7.457m². Yêu cầu ông Lưu di D1, tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên đất và tài sản trên đất; di chuyển, nhổ bỏ toàn bộ cây chanh trả lại đất cho Công ty cổ phần C1.

- Buộc ông Kiều Văn L nộp tiền thuê đất 06 tháng năm 2020 là 1.423.541 đồng; năm 2021 là 2.847.082 đồng được giảm 30% theo quyết định số 634/QĐ-CTTQU ngày 09/9/2022 của Cục thuế tỉnh T; số tiền còn phải nộp 1.992.957 đồng; năm 2022 là 1.992.957 đồng và 6 tháng đầu năm 2023 là 1.322.871 đồng. Tổng số tiền còn phải nộp là 6.732.326 đồng (Sáu triệu bảy trăm ba hai nghìn, ba trăm hai sáu đồng).

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

Ngày 14/10/2024, ông Kiều Văn L kháng cáo toàn bộ bản án số 134/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang. Lý do kháng cáo:

- Công ty cổ phần C1 không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên A tại hợp đồng ngày 25/5/2010 về giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày với ông L cụ thể:

- Điểm c khoản 1 Điều 2 “Hướng dẫn kiểm tra việc thực hiện hợp đồng giao khoán đất”.

- Điểm d khoản 1 Điều 2 “Thực hiện các hoạt động dịch vụ tiền vốn, khuyến nông, thu mua, chế biến, tiêu thụ sản phẩm”

- Điểm b khoản 2 Điều 2 “Quy hoạch sản xuất, dịch vụ vật tư nông nghiệp, hướng dẫn kỹ thuật theo quy trình kỹ thuật của bên A”.

Theo mối quan hệ trong hợp đồng thì Công ty cổ phần C1 không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo điểm c, điểm d khoản 1 Điều 2 của hợp đồng;

- Công ty cổ phần C1 không thực hiện việc hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện hợp đồng giao khoán đất kịp thời.

- Công ty không thực hiện các dịch vụ tiền vốn, khuyến nông, thu mua, chế biến, tiêu thụ sản phẩm, cụ thể: Công ty không cho vay vốn, không tổ chức sản xuất, không thu mua sản phẩm do ông L làm ra;

- Căn cứ Điều 158 mục 1 về quyền sở hữu và Điều 163 Bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác đối với sản phẩm, mục 2 chương XI của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 160 Bộ luật dân sự trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ. Trong trường hợp có thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ gây ra thì bên có nghĩa vụ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

- Căn cứ khoản 2 Điều 419 Bộ luật dân sự. Người có quyền có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình được hưởng do hợp đồng mang lại. Người có quyền có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại mà hợp đồng mang lại. Vì vậy ông L yêu cầu Công ty cổ phần C1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đã ký kết trong hợp đồng và bồi thường thiệt hại do không thực hiện nghĩa vụ đã ký kết.

Ngày 14/10/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang quyết định kháng nghị phúc thẩm số 391/QĐ-VKS-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 đối với bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm huỷ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Công ty cổ phần C1 đề nghị giữ nguyên đơn khởi kiện và giữ nguyên bản án dân sự của Tòa án thành phố T.

Bị đơn: Ông Kiều Văn L vẫn giữ nguyên như nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang giữ nguyên quyết định kháng nghị đề nghị huỷ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên Tòa đã thực hiện đúng quy định tại các điều 48, 49, 51 của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, về nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa.

Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Ngày 14/10/2024 Tòa án nhận được Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang và đơn kháng cáo của bị đơn ông Kiều Văn L.

*** Về nội dung kháng nghị:**

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, VKSND tỉnh thấy rằng: Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên chấm dứt Hợp đồng giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày không số ngày 25/5/2010 của Công ty cổ phần C1 với ông Kiều Văn L. Buộc ông L phải trả lại Công ty cổ phần chè Sông Lô một phần thửa 141 diện tích 4.707m², một phần thửa 267, diện tích 2.750m², tổng diện tích 7.457m². Yêu cầu ông Văn L di dời tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên đất và tài sản trên đất; di chuyển, nhổ bỏ toàn bộ cây Chanh trả lại đất cho Công ty cổ phần C1. Buộc ông Kiều Văn L nộp tiền thuê đất 6 tháng cuối năm 2020, năm 2021, năm 2022 và 6 tháng đầu năm 2023 tổng số tiền là 6.732.326 đồng. Ông Kiều Văn L phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản là 14.665.642

đồng. Buộc ông L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Quá trình giải quyết vụ án và tuyên án của Tòa án cấp sơ thẩm còn có vi phạm thiếu sót, cụ thể:

* Về thu thập tài liệu chứng cứ: Theo Hợp đồng khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày ký ngày 25/5/2010 giữa Công ty cổ phần C1 với ông Kiều Văn L, Công ty giao cho ông L nhận khoán hai lô đất có thông tin sau:

1. Tên lô “Bờ Chuối”, thửa đất 3, diện tích 4.707m², hạng đất 3.
2. Tên lô “Đất đỏ”, diện tích 2.652m², hạng đất 4.

Theo Hợp đồng khoán đất trồng cây hàng năm ký ngày 01/01/1997 giữa Công ty C2 với ông Kiều Văn L, Công ty C2 giao khoán cho ông L hai lô đất có thông tin như sau:

1. Tên lô “Rau bắp”, diện tích 282m².
2. Tên lô “Gốc Xấu”, số thửa 69, diện tích 4.530m².

Công ty cổ phần C1 cho rằng Hợp đồng ký ngày 01/01/1997 giữa ông L với Công ty C2 đã hết hiệu lực từ năm 2010 và được thay thế bằng Hợp đồng khoán ký ngày 25/5/2010, lô “Bờ Chuối” ghi trong hợp đồng ngày 25/5/2010 là do công ty ghi nhầm tên thửa đất, còn bản chất Hợp đồng ngày 25/5/2010 là công ty giao cho ông L thửa đất tại lô “Gốc Xấu”. Tuy nhiên, hồ sơ không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho trình bày này của công ty; không có căn cứ chứng minh thửa 69 theo Hợp đồng ký ngày 01/01/1997 và thửa 3 theo Hợp đồng ký ngày 25/5/2010 nêu trên là một.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/02/2025, Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ. Kết quả xác minh tại thực địa ngày 18/3/2025 có xác nhận của UBND phường Đ:

- Thửa đất số 141 theo Hợp đồng ngày 25/5/2010 là thửa Bờ Chuối, nhưng thực tế là thửa Gốc Xấu (tên gọi địa phương), ranh giới thửa đất tiếp giáp các hộ Nguyễn Thị L1, hộ Nguyễn Văn H1, hộ Nguyễn Thị L1, hộ Nguyễn Văn T2, hộ Lê Minh N2, hộ Nguyễn Thị Q, hộ Trần Văn Đ, hộ Long Văn V. Trên diện tích đất gia đình ông Kiều Văn L đang trồng cây chanh.

- Thửa đất số 267 theo Hợp đồng ngày 25/5/2010 ranh giới thửa đất tiếp giáp hộ gia đình ông Đặng Văn D2, hộ Trần Quang T3, hộ Nguyễn Văn D3, hộ Nguyễn Đức T4 và một bên là đường đi. Trên diện tích đất gia đình ông Kiều Văn L đang trồng lúa nước.

Công ty cổ phần C1 xác định lô Bờ Chuối, thửa 3 là một phần thửa đất số 141, diện tích 4.707m² (ông L đang sử dụng trồng chanh); lô Đất Đ1 là một phần thửa đất số 267, diện tích 2.750m² (ông L đang sử dụng trồng lúa nước) căn cứ theo hiện trạng sử dụng đất ốp lên bản đồ thuê đất năm 2013; theo Quyết định 257 ngày 16/7/2013 về việc thu hồi đất, giao đất cho thuê đất của UBND tỉnh T kèm theo phụ lục danh sách các thửa đất cho thuê, bản đồ kèm theo.

Như vậy Công ty cổ phần C1 cho rằng lô Bờ Chuối ghi trong hợp đồng ngày 25/5/2010 là do công ty ghi nhầm tên thửa đất, còn bản chất Hợp đồng ngày 25/5/2010 là công ty giao cho ông L thửa đất tại lô Gốc Xấu là có

căn cứ. Do phát sinh tình tiết mới tại phiên toà nên VKSND tỉnh Tuyên Quang rút kháng nghị đối với nội dung Toà án chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án.

* Về nội dung Bản án không quyết định nghĩa vụ án phí đối với yêu cầu của Công ty cổ phần C1 về việc buộc ông L nộp tiền thuê đất là vi phạm quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Việc Toà án thành phố ban hành Quyết định số 06 ngày 11/10/2024 về sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 134/2024 ngày 30/9/2024: Bổ sung về án phí, buộc ông Kiều Văn L phải chịu thêm 336.616đ án phí dân sự có giá ngạch (do trong Bản án sơ thẩm không tuyên nội dung này), không thuộc trường hợp được sửa đổi, bổ sung bản án theo quy định tại Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 38 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, phối hợp với cơ quan chuyên môn lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất để giải quyết vụ án, tuy nhiên tại phần Quyết định của Bản án không tuyên theo kết quả đo đạc đã thẩm định dẫn đến khó khăn cho việc thi hành án.

Như vậy, Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang đã vi phạm quy định của pháp luật về xác định nghĩa vụ chịu án phí của các đương sự, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và của Nhà nước, gây khó khăn cho việc thi hành án. VKSND thành phố Tuyên Quang quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với 02 nội dung nêu trên là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Do vậy cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của TAND thành phố Tuyên Quang theo nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát.

* **Về nội dung kháng cáo:** Ngày 14/10/2024 ông L kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, như phân tích đối với nội dung kháng nghị nêu trên thấy rằng, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 4 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị của VKSND thành phố Tuyên Quang và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Kiều Văn L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang theo hướng tuyên bổ sung các nội dung sau:

- Phần Quyết định: Tuyên theo kết quả đo đạc đã được Toà án xem xét, thẩm định tại chỗ và Bản đồ hiện trạng sử dụng đất để giải quyết vụ án.

- Về án phí: Ông Kiều Văn L phải chịu thêm 336.616đ án phí dân sự có giá ngạch.

Do kháng cáo của bị đơn là có căn cứ được chấp nhận một phần nên ông Kiều Văn Lưu K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ngày 14/10/2024, ông Kiều Văn L kháng cáo toàn bộ bản án số 134/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang. Đơn kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 14/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang kháng nghị toàn bộ bản án số 134/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm huỷ bản án dân sự sơ thẩm. Đơn kháng nghị được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng nghị và quyền kháng nghị phù hợp với quy định của pháp luật, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo của ông Kiều Văn L Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 25/5/2010 Công ty cổ phần C1 và ông Kiều Văn L đã ký hợp đồng không số/HĐ-GKĐ về giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, trồng cây ngắn ngày, theo hợp đồng tên lô B, thửa đất số 3, diện tích 4.707m² và tên lô Đất Đỏ, không ghi số thửa đất, diện tích 2.652m². Thực tế sau khi ký hợp đồng Công ty cổ phần C1 đã giao đúng diện tích đất cho ông Kiều Văn L sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất đối với tên lô Đất Đỏ ghi trong hợp đồng, theo danh sách thửa đất cho thuê đất, theo hiện trạng sử dụng đất để thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần C1 tại xã Đ, thành phố T, kèm theo quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND tỉnh T, số thứ tự 134, là thửa số 267, diện tích 7.430m², nhóm đất nông nghiệp đất trồng lúa nước, hiện nay ông L đang quản lý, sử dụng một phần đất thửa đất 267, diện tích 2.750m² trồng lúa nước. Tại biên bản xác minh ngày 18/3/2025 thể hiện một phần thửa đất 267 diện tích 2.750m² ông L sử dụng có các mặt tiếp giáp với hộ gia đình ông Đặng Văn D2, hộ ông Trần Quang T3, hộ Nguyễn Văn D3, hộ Nguyễn Đức T4 và một bên là đường đi ra đồng.

Đối với tên lô Bờ Chuối ghi trong hợp đồng, nhưng thực tế tên lô là Góc X (Tên gọi địa phương), theo danh sách thửa đất cho thuê đất, theo hiện trạng sử dụng đất để thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần C1 tại xã Đ, thành phố T, kèm theo quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND tỉnh T, số thứ tự 45, là thửa số 141, diện tích 6.369m², hiện nay ông L đang quản lý, sử dụng một phần đất thửa 141, diện tích 4.707m² trồng cây chanh. Tại biên bản xác minh ngày 18/3/2025 thể hiện một phần thửa đất 141 diện tích 4.707m² ông L sử dụng có các mặt tiếp giáp các hộ Nguyễn Thị L1, hộ Nguyễn Văn H1, hộ Nguyễn Thị L1, hộ Nguyễn Văn T2, hộ Lê Minh N2, hộ Nguyễn Thị Q, hộ

Trần Văn Đ, hộ Long Văn V. Trên diện tích đất gia đình ông Kiều Văn L đang trồng cây chanh.

Hiện nay ông Kiều Văn L đã trồng cây dài ngày (cây chanh) trên thửa đất số 141 thuộc đất sản xuất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày, không nộp tiền thuê đất năm 2020, 2021, 2022 và 06 tháng đầu năm 2023, đã vi phạm khoản b Điều 3 của hợp đồng không số/HĐ-GKD ngày 25/5/2010, giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, trồng cây ngắn ngày, về nộp tiền thuê đất và điểm d khoản 3 về sử dụng thửa đất không đúng mục đích. Nên Công ty cổ phần C1 khởi kiện chấm dứt hợp đồng là đúng quy định.

Việc ông L kháng cáo đề nghị Công ty cổ phần C1 thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đã ký kết trong hợp đồng ngày 25/5/2010. HĐXX xét thấy: Tại Hợp giao khoán sản xuất đất nông nghiệp ngày 25/5/2010 ghi tên lô Bờ Chuối nhưng thực tế Công ty cổ phần C1 lại giao cho ông L tên lô Góc X, trong quá trình công ty quản lý đất giao khoán không sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với thực tế đã giao đất, gây khó khăn cho công tác quản lý đất và người sử dụng đất giao khoán. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Kiều Văn L.

[3] Đối với quyết định kháng nghị phúc thẩm số 391/QĐ-VKS-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang về việc huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hợp đồng không số/HĐ-GKD ngày 25/5/2010, giao khoán sử dụng đất sản xuất nông nghiệp, trồng cây ngắn ngày, ký ngày 25/5/2010 giữa Công ty cổ phần C1 với ông Kiều Văn L. Công ty giao cho ông L hai lô đất có thông tin, tên lô “Bờ Chuối”, thửa đất 3, diện tích 4.707m² và tên lô “Góc Xấu”, diện tích 2.652m²; do vậy tên lô “Bờ Chuối”, tên lô “Đất Đỏ”, tên lô “Rau Lấp” hay tên lô “Góc Xấu” đều là tên gọi địa phương, không phải tên gọi chính thống. Theo danh sách thửa đất cho thuê đất, hiện trạng sử dụng đất để thực hiện quy hoạch sử dụng đất của Công ty cổ phần C1 và theo mảnh trích bản đồ tại xã Đ, thành phố T, kèm theo quyết định số 257/QĐ-UBND ngày 16/7/2013 của UBND tỉnh T, tên lô “Bờ Chuối”, số thứ tự 45, thực tế là thửa số 141, diện tích 6.369m², hiện nay ông L đang sử dụng một phần đất thửa 141, diện tích 4.707m² trồng cây chanh. Tại biên bản xác minh ngày 18/3/2025 thể hiện một phần thửa đất 141 diện tích 4.707m² ông L quản lý, sử dụng có các mặt tiếp giáp các hộ Nguyễn Thị L1, hộ Nguyễn Văn H1, hộ Nguyễn Thị L1, hộ Nguyễn Văn T2, hộ Lê Minh N2, hộ Nguyễn Thị Q, hộ Trần Văn Đ, hộ Long Văn V. Trên diện tích đất gia đình ông Kiều Văn L đang trồng cây chanh và tên lô “Đất Đỏ”, số thứ tự 134, thực tế là thửa số 267, diện tích 7.430m², nhóm đất nông nghiệp đất trồng lúa nước, hiện nay ông L đang sử dụng một phần đất thửa đất 267, diện tích 2.750m² trồng lúa nước. Tại biên bản xác minh ngày 18/3/2025 thể hiện một phần thửa đất 267 diện tích 2.750m² ông L quản lý sử dụng có các mặt tiếp giáp với hộ gia đình ông

Đặng Văn D2, hộ ông Trần Quang T3, hộ Nguyễn Văn D3, hộ Nguyễn Đức T4 và một bên là đường đi ra đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm do phát sinh tình tiết mới nên VKSND tỉnh Tuyên Quang đã rút kháng nghị đối với nội dung Toà án chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án.

Đối với nội dung kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 134 ngày 30/9/2024 không tuyên theo kết quả đo đạc, thẩm định dẫn đến khó khăn cho việc thi hành án. Hội đồng xét xử xét thấy ngày 16/7/2024 Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang đã tổ chức xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp; ngày 25/9/2024 công ty TNHH T5 đã ban hành bản đồ hiện trạng sử dụng đất, nhưng Toà án cấp sơ thẩm khi xét xử không tuyên theo kết quả đo đạc, thẩm định là thiếu sót, cần kiểm điểm rút kinh nghiệm sâu sắc. Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang kháng nghị là có căn cứ đúng pháp luật. Nhưng về bản chấp của sự việc không thay đổi, không cần thiết huỷ bản án. Do vậy nội dung này Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án cho phù hợp với quy định.

Đối với nội dung kháng nghị bản án không tuyên nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với ông Kiều Văn L. Hội đồng xét xử xét thấy tại bản án dân sự sơ thẩm số 134 ngày 30/9/2024 Toà án nhân dân thành phố Tuyên Quang không tuyên buộc ông Kiều Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là sự thiếu sót cần rút kinh nghiệm sâu sắc đối với Hội đồng xét xử sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang kháng nghị là có căn cứ đúng pháp luật. Những thiếu sót nêu trên cấp phúc thẩm sẽ sửa phần án phí cho phù hợp với quy định của bản án. Do vậy không cần thiết phải huỷ bản án.

[4]. Về án phí sơ thẩm: Ông Kiều Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 336.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch;

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông Kiều Văn Lưu K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 4 Điều 284; Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuyên Quang và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Kiều Văn L; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần C1 đối với ông Kiều Văn L.

- Chấm dứt hợp đồng giao khoán sử dụng đất nông nghiệp trồng cây ngắn ngày, không số ngày 25 tháng 5 năm 2010 giữa Công ty cổ phần C1 với ông Kiều Văn L.

- Buộc ông Kiều Văn L phải trả lại cho Công ty cổ phần C1 Lô một phần thửa đất 141 diện tích 4.488,7m² và một phần thửa đất 267 diện tích 2.894,3m². Tổng diện tích 02 thửa đất là 7.383m² ". Yêu cầu ông Lưu di D1, tháo dỡ vật kiến trúc xây dựng trên đất và tài sản trên đất; di chuyển, nhổ bỏ toàn bộ cây chanh trả lại đất cho Công ty cổ phần C1. (Được sửa như sau);

Kèm theo bản án là bản đồ hiện trạng sử dụng đất của Công ty cổ phần C1 và ông Kiều Văn L tại tổ B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Do Công ty TNHH T5 và phát hành ngày 25/9/2024.

- Đối với một phần thửa đất 267 diện tích 2.894,3m² được thể hiện tại các điểm (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 01).

- Đối với một phần thửa đất 141 diện tích 4.488,7m² được thể hiện tại các điểm (01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 01).

2. Buộc ông Kiều Văn L nộp tiền thuê đất 06 tháng năm 2020 là 1.423.541 đồng; năm 2021 là 2.847.082 đồng được giảm 30% theo quyết định số 634/QĐ-CTTQU ngày 09/9/2022 của Cục thuế tỉnh T; số tiền còn phải nộp 1.992.957 đồng; năm 2022 là 1.992.957 đồng và 6 tháng đầu năm 2023 là 1.322.871 đồng. Tổng số tiền còn phải nộp là 6.732.326 đồng (*Sáu triệu bảy trăm ba hai nghìn, ba trăm hai sáu đồng*).

"Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự cho đến khi trả xong số tiền nêu trên".

3. Về chi phí tố tụng: Ông Kiều Văn L phải chịu chi phí tố tụng là 14.665.000 đồng (*Mười bốn triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, sửa phần án phí như sau: Ông Kiều Văn L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 336.000 đồng (*Ba trăm ba mươi sáu nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Công ty Cổ phần C1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho Công ty Cổ phần C1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000227 ngày 17/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang;

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Kiều Văn L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000166 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuyên Quang;

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/3/2025).

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 thoả 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 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./

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND TP Tuyên Quang;
- Chi cục THADS TP Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Văn phòng TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Nguyễn Đức Nam