

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 13/2025/DS-PT

Ngày: 16 - 5 - 2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng thầu
khoán”.*

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tử Lượng

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Đức Hiệp và và Trần Thị Sâm

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Hồng Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình: bà Phạm Thị Thanh Mơ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2025/TLPT-DS ngày 20/01/2025 về việc Tranh chấp hợp đồng thầu khoán.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần G2 bò thịt, sữa Y; địa chỉ: Bản P, xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp: ông Phạm Xuân M - Tổng giám đốc Công ty cổ phần G2 bò thịt, sữa Yên P là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 21/02/2019)

- Bị đơn: bà Phạm Hà T sinh năm 1982; địa chỉ: số nhà G, phố I, phường V, thành phố H, tỉnh Ninh Bình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã K; địa chỉ: xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp: ông Bùi Văn T1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K là người đại diện theo pháp luật.

+ Ngân hàng N3; địa chỉ: số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Vũ L – cán bộ pháp chế; địa chỉ: Ngân hàng N3 - Chi nhánh T3, số A đường L, phường N, quận C, Thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền lại (văn bản ủy quyền số 347/QĐ-NHN₀.TH ngày 14/5/2025).

+ Ông Đinh Thế A sinh năm 1974; địa chỉ: số nhà G, phố I, phường V, thành phố H, tỉnh Ninh Bình.

+ Ông Bùi Văn N sinh năm 1986; địa chỉ: Bản X, xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

+ Bà Bùi Thị N1 sinh năm 1951; địa chỉ: Bản X, xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

+ Ông Bùi Văn L1 sinh năm 1972; địa chỉ cũ: bản P, xã M, huyện P, tỉnh Lai Châu; địa chỉ mới: bản T, xã M, huyện P, tỉnh Lai Châu.

+ Bà Trần Thị Ngọc L2 sinh năm 1963; địa chỉ: số nhà B ngõ E, phố T, phường T, thành phố H, tỉnh Ninh Bình.

+ Ông Nguyễn Anh Tân S năm 1967; địa chỉ: bản X, xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

+ Ông Vũ Quang V sinh năm 1962; địa chỉ: số nhà 06, ngõ 63, đường Đồng Giao, tổ 20, phường Bắc Sơn, thành phố Tam Điệp, tỉnh Ninh Bình.

- ***Người kháng cáo:*** bà Phạm Hà T là bị đơn.

- ***Viện kiểm sát kháng nghị:*** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 01 tháng 6 năm 2019 và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên trình bày: ngày 25 tháng 01 năm 2010, Công ty cổ phần G2 bò thịt, sữa Y (sau đây gọi tắt là Công ty Y) ký kết *Hợp đồng giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản* với bà Phạm Hà T. Theo hợp đồng, Công ty Y giao cho bà Phạm Hà T 7.000m² đất trồng cây hàng năm, 9.000m² đất trồng cây lâu năm, 30.000m² đất tận dụng chăn nuôi. Vị trí đất bà Thu nhận khoán là của Đội 1, nay thuộc các thửa đất số 80, 81, 82, 83, 181 tờ bản đồ số 38 xã K lập

năm 2011. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) mang tên Công ty Cổ phần giống bò thịt, sữa Y, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 25/9/2013 và thửa đất số 01 tờ bản đồ số 62 là đất do Công ty Y được quản lý theo quyết định số 508 ngày 13/4/2016 của UBND tỉnh N. Vị trí các thửa đất giao khoán tại Bản X, xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Thời hạn giao khoán là 01 năm đối với đất trồng cây hàng năm, 07 năm đối với đất trồng cây lâu năm (từ năm 2010 đến tháng 12/2016).

Bà T có nghĩa vụ nộp phí quản lý và sử dụng đất đối với đất trồng cây hàng năm là $357\text{kg thóc}/10.000\text{m}^2 \times 7000\text{m}^2 = 250\text{kg thóc}/\text{năm}$ (tính theo giá thóc tại thời điểm ký hợp đồng là $3.500\text{đ}/\text{kg}$) = 875.000 đồng; đất trồng cây lâu năm giao đến 31/12/2013 hai bên xác định lại hợp đồng và mức nộp hàng năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà T vi phạm nghĩa vụ đã ký kết, cụ thể: nợ tiền phí quản lý và sử dụng đất năm 2017 - 2018 là 3.249.000 đồng. Tự ý xây dựng các công trình kiên cố trên diện tích $1.599,2\text{m}^2$ đất nhận giao khoán của công ty như: chuồng lợn, nhà máy sản xuất nước đóng chai. Sự việc bà T xây dựng các công trình trái phép trên đất nhận khoán, công ty đã báo lên Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã K. Nhiều lần công ty đã gặp gỡ trao đổi và yêu cầu bà Thu thanh L3 hợp đồng giao khoán nhưng bà T không có thiện chí. Công ty Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Phạm Hà T phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây trên phần đất của công ty, trả lại diện tích 46.000m^2 đất đã nhận khoán của công ty theo đúng thời hạn hai bên đã ký kết.

Ngày 20/9/2021, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó Công ty Y yêu cầu bà T phải trả lại diện tích $44.838,6\text{m}^2$ đất đã nhận khoán của công ty; lý do UBND tỉnh N đã có quyết định thu hồi $1.161,4\text{m}^2$ đất đất nuôi trồng thủy sản tại thửa số 80 để bàn giao cho UBND xã K (QĐ số 1151/QĐ-UBND ngày 06/9/2016).

- **Bị đơn bà Phạm Hà T trình bày:** năm 2010 bà T có ký hợp đồng giao khoán sử dụng đất với Công ty Y. Bà T đã nhận đất và làm trang trại tại đó. Trong quá trình sử dụng đất, bà T được biết mảnh đất bà đang làm là đất của ông Bùi Văn L1 (nguồn gốc do ông Bùi Văn B bố đẻ ông L1 để lại), mảnh đất này do gia đình ông L1 được cấp theo diện tái định cư 327 từ năm 1995. Vì vậy, bà T đã mua lại toàn bộ diện tích đất nêu trên của ông L1. Cụ thể: gia đình ông L1 có $1.018,8\text{m}^2$ đất tại thửa số 5 tờ số 13 đã được cấp sổ đỏ, ông L1 đã chuyển

nhượng toàn bộ diện tích trên cho bà T bằng giấy viết tay. Hiện nay, bà T đã được cấp GCNQSDĐ đối với 1.018,8m².

Diện tích còn lại, bà T đang đề nghị UBND xã K làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Đối với đất theo hợp đồng giao khoán bà Thu nhận thấy đây là đất của ông Bùi Văn L1 chứ không phải của Công ty Y nên bà T đã tự ý chấm dứt hợp đồng với công ty. Bà T khẳng định không xây dựng công trình trên đất của công ty, đối với diện tích 46.000m² đất theo đơn khởi kiện không phải là của Công ty Y nên công ty không có quyền đòi lại. Bà T không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng ngày 25/01/2010 và đề nghị giám định chữ ký và chữ viết.

Ngoài ra, bà Phạm Hà T cho rằng diện tích 46.000m² đất nêu trên có liên quan đến phạm vi mốc giới giải phòng mặt bằng tuyến đường Đ - T tỉnh Ninh Bình; vì vậy đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết của Ủy ban nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N1 trình bày: bà N1 là vợ của ông Bùi Văn B (ông B chết năm 2008) và là mẹ đẻ của ông Bùi Văn L1. Gia đình bà N1 có một thửa đất tại Bản Xăm, xã K diện tích 1.018,8m², GCNQSDĐ mang tên ông B. Năm 2010 gia đình bà đã chuyển nhượng 1.018,8m² cho bà Phạm Hà T và bà T đã được cấp GCNQSDĐ. Ngoài ra, năm 2010 gia đình bà còn chuyển nhượng cho bà T 46.000m² đất với giá 350.000.000 đồng, hai bên chỉ viết giấy tay và do bà Thu giữ giấy; nguồn gốc đất là do gia đình bà khai hoang năm 1993, chưa được cấp giấy tờ gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn N trình bày: anh trai ông N là ông Bùi Văn L1 có chuyển nhượng đất cho bà Phạm Hà T và đã sang tên cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn L1 trình bày: gia đình ông L1 có chuyển nhượng đất cho bà Phạm Hà T, thời gian đã lâu nên ông L1 không nhớ diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu. Nguồn gốc đất trước đây đứng tên bố ông L1 là ông Bùi Công B1 theo chương trình giãn dân ra vùng kinh tế mới. Sau khi ông B1 chết thì ông L1 là người đứng tên khu đất đó, sau đó ông L1 chuyển nhượng lại cho bà T. Việc chuyển nhượng giữa ông L1 và bà T có giấy tờ mua bán đất do bà T đang giữ.

Về tranh chấp các thửa số 80, 81, 82, 83, 181 tờ bản đồ số 38 xã K, diện tích 46.000m² giữa Công ty Y và bà T: trước đây khi ông L1 chuyển nhượng không nắm rõ thủ tục hành chính, đơn thuần chuyển nhượng được thì chuyển

nhượng luôn, khi bà T bảo với ông L1 là được rồi thì ông L1 cũng đồng ý và không quan tâm nữa. Bà T cho rằng diện tích nêu trên của gia đình ông L1 chứ không phải của Công ty Y là không đúng; vì ông L1 biết diện tích đất này thuộc quyền quản lý của Công ty Y. Công ty Y đã nhận giao khoán thửa đất đó từ khi đất đó còn mang tên ông B1. Khi mua bà T nói sẽ có trách nhiệm hoàn thiện hết giấy tờ mua bán đất, kể cả giấy tờ đối với Công ty Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Thế A trình bày: ông Thế A là chồng của bà T, gia đình ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình ông Bùi Văn L1 tại Bản Xăm với diện tích 1.018,8m², đã được cấp GCNQSDĐ. Ngoài ra còn hơn 5ha nhận chuyển nhượng từ gia đình ông B1, bà N1, ông L1 mới có hợp đồng viết tay, chưa làm thủ tục sang tên được vì còn vướng tranh chấp giữa đất của Công ty Y và Ủy ban xã quản lý, nguồn gốc là đất khai hoang phục hóa. Hiện gia đình ông đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận trang trại tổng hợp trên diện tích đất này. Tài sản gia đình ông có trên diện tích đất gồm: nhà ở, chuồng trại, cây cối. Nay Công ty Y khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải thanh lý hợp đồng và trả lại đất cho công ty thì ông chưa nhất trí vì còn chờ kết luận của cơ quan chức năng về việc xem xét nguồn gốc đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc L2 trình bày: bà L2 và bà Phạm Hà T có quan hệ làm ăn với nhau nên đã cùng thỏa thuận ký hợp đồng thầu khoán với Công ty Y để nhận đất để làm ăn. Tiền nộp cho công ty là của bà T, còn các thủ tục pháp lý ký với công ty là do bà L2 đứng lên làm. Sau khi ký hợp đồng xong, bà L2 bàn giao lại toàn bộ giấy tờ cho bà T và bà T là người trực tiếp sản xuất kinh doanh trên diện tích nhận khoán với công ty. Bà L2 xác nhận đúng chữ ký và chữ viết phần người nhận khoán (bên B) là do bà L2 ký và viết chữ Phạm Hà T chứ không phải bà T ký trực tiếp. Bà L2 không có liên quan gì đến quyền sử dụng đất mà các bên đang tranh chấp, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 trình bày: ngày 20/11/2013 A1 Chi nhánh H1 có ký hợp đồng thế chấp với Công ty Y, hợp đồng số 1627, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD/ĐT tại Văn phòng C1, tài sản thế chấp là lợi thế quyền thuê đất, hoa màu và các tài sản trên đất theo 22 GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Hợp đồng thế chấp được thực hiện tự nguyện giữa hai

bên theo đúng quy định của pháp luật. Hiện nay toàn bộ bản gốc GCNQSDĐ của các thửa số 80, 81, 82, 83, 181 tờ bản đồ số 38 xã K, Ngân hàng đang giữ. A1 Chi nhánh H1 từ chối không tham gia vụ án trên với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị Tòa án xét xử đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quang V trình bày: việc bà Phạm Hà T có ký trực tiếp vào hợp đồng giao khoán với Công ty Y hay không thì ông không xác định được, vì hàng năm khi ký lại hợp đồng thì đội trưởng đảm nhận việc cho ký chỉ trình lên giám đốc ký duyệt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Anh T2 trình bày: bà T đã ký kết hợp đồng giao khoán với Công ty Y từ tháng 01/2009 và đã sản xuất ổn định trên diện tích đất nhận khoán chấp thuận nộp tiền quỹ quản lý hàng năm cho công ty đến ngày 31/12/2016. Trong hợp đồng giao khoán có chữ ký xác nhận của ông với tư cách Đội trưởng tại trang 4 của hợp đồng và biên bản giao khoán. Ông có viết và ký vào Hợp đồng ngày 25/01/2010 và biên bản giao khoán, nhận khoán giữa Công ty Y và bà T.

Ủy ban nhân dân xã K xác nhận: nguồn gốc diện tích đất 46.000m² tại các thửa 80, 81, 82, 83, 181 tờ bản đồ số 38 xã K lập năm 2011, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ ngày 25/9/2013 cho Công ty Y. Chủ sử dụng đất hiện nay là Công ty Y. Hiện nay UBND xã K chưa làm bất cứ thủ tục gì liên quan đến yêu cầu của bà Phạm Hà T.

Tại Công văn số 1434/UBND–TNMT ngày 23/7/2024 UBND huyện N xác nhận: diện tích 46.000m² đất tại các thửa 80, 81, 82, 83, 181 tờ bản đồ số 38 xã K lập năm 2011, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ ngày 25/9/2013 cho Công ty Y. Năm 2010 toàn bộ diện tích đất này Công ty Y đã ký hợp đồng giao khoán với và Phạm Hà T thời hạn giao khoán đến tháng 12/2016; trong đó có một phần diện tích là 9.288,6m² đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 80 tờ bản đồ số 38 xã K lập năm 2011 là diện tích đất mà bà Phạm Hà T đang sử dụng có nguồn gốc đất do Nông trường P giao khoán năm 1995 cho hộ ông Bùi Công B1 (đã chết). Vì vậy thửa đất số 80 tờ bản đồ số 38 hiện trạng hộ bà Phạm Hà T đang sử dụng có liên quan đến nội dung giải quyết theo Công văn số 972/UBND-VP ngày 19/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện N; ngày 23/7/2024 UBND huyện N đã ban hành văn bản số 1430/UBND-TNMT trả nội dung đề nghị của bà Phạm Hà T.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất:

- Tổng diện tích đất bà Phạm Hà T đang sử dụng thực tế là 61.781,7m²; bao gồm diện tích bà Thu nhận chuyển nhượng của gia đình ông L1 1.018,8m² đã được cấp GCNQSDĐ (thực tế diện tích đất này chỉ có 978,5m², giảm 40,3m²); diện tích đất bà T đang sử dụng ngoài GCNQSDĐ là 60.803,2m².

- Tài sản trên diện tích đất nằm ngoài GCNQSDĐ, bà T đã xây dựng các công trình: sân trật xi măng, nhà bán mái kích thước 9.2m x 7.5m x 3.1m; nhà mái tôn không xây tường kích thước 15,5m x 9,2m x 4.1m; nhà vệ sinh kích thước 4.5m x 2 m x 2.7m; bể nước xây dưới lòng đất không có nắp. Cây lấy gỗ, cây ăn quả, cây cảnh tổng **59.813** cây, gồm: Sưa đỏ 30.612 cây, X đào 15.967 cây, K 6.000 cây, Na 1.126 cây, Ổi 769 cây, Mít 1.600 cây, Khế 150 cây, Sung: 67 cây, C vua 15 cây, H ăn quả 39 cây, Cam Cao phong 576 cây, Nhãn 125 cây, Bưởi 162 cây, Trâm 80 cây, P1 1.620 cây, C ăn quả 160 cây, Xanh xi 59 cây, Dâu tằm 171 bụi, Xà cừ 72 cây, Roi 87 cây, Sấu 68 cây, M1 bát độ 30 cụm, Sim 193 cây, T 10 trụ, Cây Chery 25 cây, Bơ 30 cây. Ngoài ra, dưới mặt đất là các cây lá Lót, M, Trà vàng, X1, R củ trắng, G....

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã quyết định:

- Căn cứ: Điều 5, khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 149, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 388, Điều 389, khoản 4 Điều 424, khoản 1 Điều 425, Điều 427 của Bộ luật dân sự 2005 và các Điều 357, 468, 401, 422, 423, 427, 429, 688 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 56, 59 Luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty giống bò thịt, sữa Y.

1.1. Hủy bỏ hợp đồng *giao khoán sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản* được lập ngày 25 tháng 01 năm 2010 được ký kết giữa Công ty Cổ phần giống bò thịt, sữa Y và bà Phạm Hà T.

1.2. Buộc bà Phạm Hà T, ông Đinh Thế A phải trả lại cho Công ty Giống bò thịt, sữa Y quyền sử dụng diện tích 44.838,6m², thuộc các thửa 81, 82, 83,

181 tờ bản đồ số 38 xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Giấy chứng nhận mang tên Công ty Cổ phần giống bò thịt, sữa Y, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 25/9/2013 (số vào sổ cấp GCN: CT01922) và thửa số 01 tờ 62 là đất do Công ty Y được quản lý theo quyết định số 508 ngày 13/4/2016 của UBND tỉnh N. Vị trí các thửa đất tại Bản X, xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

(Theo Trích lục bản đồ địa chính xã K và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất)

1.3. Buộc bà Phạm Hà T và ông Đinh Thế A phải tháo dỡ, di dời và thu hoạch các tài sản sau có trên diện tích đất của Công ty Y, cụ thể: sân trật xi măng; nhà bán mái kích thước 9.2m x 7.5m x 3.1m; nhà mái tôn không xây tường kích thước 15,5m x 9,2m x 4.1m; nhà vệ sinh kích thước 4.5m x 2 m x 2.7m; bể nước xây dưới lòng đất không có nắp; tường xây bao quanh diện tích 44.838.6m². Các loại cây bà T trồng mà hai bên đã tự kiểm đếm vào ngày 04/6/2021, gồm: cây sưa đỏ 30.612 cây, cây xoan đào 15.967 cây, cây keo: 6000 cây, cây N2: 1.126 cây, cây ổi 769 cây, cây Mít 1600 cây, cây Khế 150 cây, cây Sung: 67 cây, cây Cau vua 15 cây, cây H ăn quả 39 cây, cây Cam cao phong 576 cây, cây Nhãn 125 cây, Bưởi 162 cây, Trâm 80 cây, P1 1620 cây, C ăn quả 160 cây, Xanh xi 59 cây, Dâu tằm 171 bụi, Xà Cừ 72 cây, Roi 87 cây, Sầu 68 cây, M1 bát độ 30 cụm, Sim 193 cây, T 10 trụ, Cây Chery 25 cây, Bơ 30 cây, dưới mặt đất là các cây lá Lót, M, Trà vàng, X1, R củ trắng, G....và các công trình, cây cối phát sinh sau ngày xem xét thẩm định.

Thời hạn tháo dỡ, di dời và thu hoạch khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Công ty Y phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Hà T số tiền phí và quỹ đất bà T đã giao cho Công ty Y là 19.420.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Hà T và ông Đinh Thế A phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

- Trả lại cho Công ty cổ phần G2 bò thịt, sữa Yên P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000279 ngày 13/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nho Quan.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/8/2024 bà Phạm Hà T kháng cáo toàn bộ Bản án số 11/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 Tòa án nhân dân huyện Nho Quan. Lý do: bản án xử không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T. Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không đưa đầy đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; điều tra xác minh thu thập chứng cứ không đầy đủ dẫn đến việc đánh giá chứng cứ, đưa ra quyết định phiên diện làm sai lệch bản chất vụ án. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 27/9/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình quyết định kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan theo thủ tục phúc thẩm.

Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nho Quan xét xử lại theo thủ tục chung. Lý do:

+ Tòa án chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định quyền sử dụng đất đối với diện tích 44.838,6m² đã buộc bà Phạm Hà T, ông Đinh Thế A phải trả lại cho Công ty Y. Trong khi GCNQSDĐ số 455545 ngày 25/9/2013, GCNQSDĐ số 455546 ngày 25/9/2013 chỉ có thửa 81 (84,8m²), thửa 82 (109m²), thửa 181 (5.489,2m²). Thửa 83 diện tích 3.525m² không thấy ghi trong GCNQSDĐ. Tổng diện tích các thửa 81, 82, 83, 181 mới chỉ được 9.217m². Như vậy còn thiếu 35.621,6m² chưa được Tòa án thu thập tài liệu để chứng minh quyền sử dụng đất của Công ty Y.

+ Tòa án chưa làm rõ 19.420.000 đồng là khoản tiền gì, xác định số tiền này như thế nào và không lấy lời khai của ông Lã Văn V1 để làm rõ khoản tiền nộp.

+ Trích lục bản đồ địa chính xã K và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất đính kèm theo bản án không thể hiện rõ diện tích 44.838,6m² có chiều cạnh như thế nào, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Y giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không nhất trí với kháng cáo, kháng nghị. Bị đơn, bà Phạm Hà Thu G1 nguyên nội dung đơn kháng cáo, nhất trí với kháng nghị và đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Nho Quan xét xử lại vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là

ông Bùi Văn N trình bày: trong diện tích 60.803,2m² đất mà Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã đo vẽ khi xem xét, thẩm định tại chỗ gia đình ông N có một ngôi nhà cấp 4 và hiện đang sử dụng khoảng 5.000m² đất, đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông. Bà T xác nhận trong diện tích đất mà Tòa án xem xét thẩm định có một ngôi nhà của gia đình ông N và do bà N1 đang ở. Về đất khi nhận chuyển nhượng, bà T có nói sau khi làm xong giấy tờ đất thì bà T sẽ cắt lại cho gia đình bà N1 một ít đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 27/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử:

- Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Hà T và Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình; hủy Bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nho Quan giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng

Bà Phạm Hà T đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình ra quyết định kháng nghị đúng thẩm quyền và trong hạn luật định. Do đó, vụ án được xét xử lại theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua là ông Đinh Thế A, ông Bùi Văn L1, ông Vũ Quang V, ông Bùi Văn T1 người đại diện hợp pháp của UBND xã K vắng mặt tại phiên tòa không có lý do; bà Bùi Thị N1 vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự có tên nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Hà T phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 44.838.6m², không có yêu cầu hủy hợp đồng; bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nhưng bản án sơ thẩm tuyên: hủy bỏ hợp đồng ngày 25 tháng 01 năm 2010 giữa Công ty Y và bà Phạm Hà T. Công ty Y có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Hà T số tiền phí và quỹ đất bà T đã giao cho Công ty Y 19.420.000 đồng là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

[2.2] Nội dung tranh chấp là đòi lại quyền sử dụng diện tích đất 44.838.6m² theo hợp đồng giao khoán ngày 25 tháng 01 năm 2010 giữa Công ty Y và bà Phạm Hà T. Trong hợp đồng và biên bản giao đất không thể hiện Công ty Y giao khoán cho bà T 7.000m² đất trồng cây hàng năm, 9.000m² đất trồng cây lâu năm, 30.000m² đất tận dụng chăn nuôi thuộc thửa đất nào, diện tích, kích thước, vị trí của các thửa đất. Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định 46.000m² đất giao khoán cho bà T thuộc các thửa đất số 80, 81, 82, 83, 181 tờ bản đồ số 38 xã K lập năm 2011 và thửa đất số 01 tờ bản đồ số 62, tại bản Xăm, xã K, huyện N, tỉnh Ninh Bình.

Khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T đang sử dụng 60.803,2m² đất ngoài diện tích đã được cấp GCNQSDĐ; trong đó đã xác định được 42.105,6m² đất tại thửa đất số 1 tờ bản đồ số 62; diện tích còn lại 18.697,6m² không xác định thuộc những thửa đất nào, diện tích mỗi thửa đất là bao nhiêu m². Trong khi bản án sơ thẩm buộc bà T và ông Thế A phải trả lại cho Công ty Y 44.838,6m² thuộc các thửa 81, 82, 83, 181 tờ bản đồ số 38, sau đó sửa chữa bản án bổ sung thêm thửa số 01 tờ bản đồ số 62 (trong khi các thửa 81, 82, 83, 181 theo tờ bản đồ số 38 có diện tích là 9.518,5m² + 42.105,6m² tại thửa đất số 1 = 51.624,1m²) nhưng không xác định cụ thể vị trí, kích thước của diện tích 44.838,6m² đất phải trả lại nên không có căn cứ để thi hành bản án.

[2.3] Trên diện tích đất bà T đang sử dụng có xây dựng các công trình bảo vệ tài sản, công trình phục vụ cho việc sản xuất, chăn nuôi và trồng cây lấy gỗ, cây ăn quả, cây cảnh tổng 59.813 cây là đúng với mục đích sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá tài sản để buộc Công ty Y phải thanh toán giá trị tài sản trên đất mà buộc gia đình bà T phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại đất cho Công ty Y đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản của gia đình bà T.

[2.4] Ngoài ra, diện tích đất còn lại 15.964,6m² trong tổng diện tích 60.803,2m² gia đình bà T đang quản lý, sử dụng ngoài diện tích ghi trong GCNQSDĐ (60.803,2m² - 44.838,6m² = 15.964,6m²) Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để xác định thuộc quyền quản lý, sử dụng của cá nhân hay tổ chức nào để đưa họ vào tham gia tố tụng.

Theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp là GCNQSDĐ số BP 455546 ngày 25/9/2013, GCNQSDĐ số BP 455545 thì Công ty Y có quyền sử dụng các thửa đất số 80 (9.288,6m²), 81 (84,8m²), 82 (109m²), 181 (5.489,2m²) tờ bản đồ số 38. Đối với thửa đất số 83 tờ bản đồ số 38 và thửa đất số 1 tờ bản đồ số 62 Công ty Y chỉ mới được UBND tỉnh N phê duyệt phương án sử dụng đất (Quyết định số 508/QĐ-UBND ngày 13/4/2016), chưa được ký hợp đồng thuê đất và chưa được cấp GCNQSDĐ nên Công ty Y chưa có quyền sử dụng hai thửa đất này. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập ý kiến của UBND tỉnh N về việc Công ty Y có được thuê hai thửa đất nêu trên hay không mà đã ra phán quyết là chưa có đủ căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Văn N trình bày: trong diện tích 60.803,2m² đất mà Tòa án nhân dân huyện Nho Quan đã đo vẽ khi xem xét thẩm định tại chỗ, gia đình ông N có một ngôi nhà cấp 4 và đang sử dụng khoảng 5.000m² đất. Bà T cũng đã thừa nhận trong diện tích đất mà Tòa án xem xét thẩm định có một ngôi nhà của gia đình ông N và do bà N1 đang ở, đang sử dụng một phần đất. Đây là tình tiết mới phát sinh chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét làm rõ.

Do có tình tiết mới phát sinh và Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân

dân tỉnh Ninh Bình; hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nho Quan giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên người kháng cáo là bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: bà Phạm Hà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Phạm Hà T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001359 ngày 09/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16/5/2025).

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TANDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện Nho Quan;
- CCTHADS huyện Nho Quan;
- Phòng TT-KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng Tòa án.

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

Nguyễn Tử Lượng

