

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 77/2023/DS-PT

Ngày 26/9/2023

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
thuê khoán và kiên đòi tài sản*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Nguyễn Tài Sử và ông Lương Đức Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Mừng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 tháng 03 và ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khoán và kiên đòi tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2023/QĐPT-DS ngày 02/3/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần C, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung X, địa chỉ: Tổ 3, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Công V, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị H, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà H: Ông Nguyễn Việt C, địa chỉ: Tổ 4, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Việt C là đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

1. Về nguồn gốc đất thung lũng khu D:

a) Giai đoạn từ năm 1991 đến năm 2000:

- Thung lũng khu D trước đây là khu đất sinh lầy thuộc quản lý của Nông trường C. Tháng 6/1991 ông Nguyễn Công V làm đơn xin nhận đầu thầu thung lũng khu D. Căn cứ dự án đầu tư thung lũng khu D, thời hạn 20 năm và đơn xin vay vốn và cam kết trả nợ của ông Nguyễn Công V, căn cứ theo đề xuất của Bộ tứ và tập thể đội 1 họp ngày 8 và 9/7/1991. Ngày 01/10/1991 Nông trường C (bên A) và ông Nguyễn Công V (bên B) đã thỏa thuận ký kết hợp đồng kinh tế số 110/HĐKT ngày 01/10/1991 V/v khai thác thung lũng khu D cụ thể: Diện tích khai thác theo hợp đồng là: 1,5 ha, thời hạn hợp đồng là 20 năm. Giá trị đầu tư của bên A cho bên B là : 2.550.000 đ, lãi suất vốn vay 4,8%/ năm, thời gian trả lãi và gốc một lần sau 1 năm đầu tư (tháng 8/1992);

Quá trình đầu tư, khai thác và sử dụng đến năm 2000 ông V có đơn kiến nghị về hợp đồng kinh tế số 110/HĐKT ngày 01/10/1991 với 03 nội dung: Xin được chuyển đổi cây trồng từ cây chè, cây dâu sang trồng cây cà phê và đào ao nuôi thả cá; xin gia hạn phần nghĩa vụ nộp thuế cho bản thân và yêu cầu đo đạc lại thực trạng diện tích đất tại thung lũng khu D.

Tại biên bản đo đạc, xác định lại diện tích thung lũng khu D do ông V nhận thầu lập ngày 17/7/2000 của Nông trường C, diện tích đất thực tế sau khi được tiến hành đo đạc lại là: 36.490,5 m² (Trong đó: Diện tích đất trồng cà phê là: 20.000 m²; Diện tích đất màu, ao thả cá, cây hồ tiêu là: 16.490,5 m²).

b) Giai đoạn từ năm 2000 đến năm 2010:

- Sau khi Nông trường C chuyển đổi thành Công ty C. Ngày 10/5/2009 ông V có Tờ trình gửi Giám đốc Công ty C trình bày về thực trạng, nguồn gốc, khu đất thung lũng trước và sau hợp đồng khai thác và đề nghị Công ty cấp quyền sử dụng đất để gia đình có điều kiện vay vốn phát triển sản xuất. Song không có văn bản phản hồi chấp thuận từ Công ty C.

Ngày 19/5/2009 Công ty C và ông V tổ chức ký kết hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 V/v thuê khoán đất sản xuất nông nghiệp cụ thể: Tổng diện tích đất Công ty C cho hộ ông V thuê khoán sản xuất là: 35.968 m² (Theo đo đạc năm 2006 của Sở TN&MT tỉnh Đắk Nông và đã được UBND tỉnh Đắk Nông cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty C. Thửa đất số 76,77, 68, 82 tờ bản đồ số 3). Trong đó: Diện tích đất trồng cây cà phê là: 15.000 m², diện tích đất còn lại là:

20.968 m² (bao gồm đất ao hồ, đất màu, đường vận chuyển vật tư, sản phẩm). Thời hạn của hợp đồng là 15 năm (Tính từ năm 2009 đến năm 2024);

Ông Nguyễn Công V đã thực hiện nghĩa vụ hợp đồng số 157/HĐKT/2009, ngày 19/5/2009 đến hết năm 2016 thì đơn phương chấm dứt hợp đồng.

c) Giai đoạn từ năm 2010-2017:

Ngày 01/7/2010 Công ty C chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV C theo Quyết định số 934/QĐ-UBND ngày 01/7/2010 của UBND tỉnh Đắk Nông.

Kể từ năm 2017 trở về sau, ông Nguyễn Công V đã đơn phương không thực hiện các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009, ngày 15/9/2009 về thuê khoán đất sản xuất nông nghiệp với Công ty. Viết đơn đề nghị cơ quan chức năng cấp quyền sử dụng đất thung lũng khu D cho cá nhân. Tại thông báo số 17/TB-UBND, ngày 16/11/2015 của UBND xã T về việc trả lời đơn xin đăng ký cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Công V, UBND xã T kết luận: Phần đất của hộ gia đình hiện đang sử dụng là đất của Công ty TNHH MTV C chưa bàn giao về cho địa phương. Hợp đồng kinh tế của hộ gia đình và Công ty TNHH MTV C đang còn hiệu lực.

d) Giai đoạn từ tháng 7/2017 đến nay:

Căn cứ Quyết định số 1612/QĐ-UBND ngày 9/10/2017 của UBND tỉnh Đắk Nông V/v phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV C. Trong tổng diện tích đất giao cho Công ty TNHH MTV C quản lý và sử dụng thể hiện cả phần đất thung lũng khu D mà ông Nguyễn Công V đang ký hợp đồng số 157/HĐKT/2009 với Công ty.

Căn cứ Quyết định số 676/QĐ-TNMT ngày 13/5/2020 V/v cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần C gồm: 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số thửa đất là 464 thửa thuộc 15 tờ bản đồ (từ tờ bản đồ số 82 tới tờ bản đồ số 96), tổng diện tích đất là: 2.952.797,1 m². Phần đất thung lũng khu D thuộc Giấy CNQSD đất số CO-982671 và CO-982675 thuộc tờ bản đồ số 85, thửa 28, 37, 38, 45 và một phần thửa 3005 (DT:1400,6 m²) có tổng diện tích 36.888,3 m².

Từ những căn cứ pháp lý trên khẳng định: Diện tích đất tại thung lũng khu D thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty cổ phần C.

2. Về nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 ngày 19/05/2009:

Về nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước: Năm 2020 Công ty cổ phần C đã chuyển nộp toàn bộ tiền thuế đất cho Nhà nước theo quy định pháp luật. Trong đó: tiền thuê đất đối với diện tích đất thung lũng khu D là: 19.642.500 đ (Mười chín triệu, sáu trăm bốn mươi hai ngàn, năm trăm đồng)

Về nghĩa vụ thực hiện hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 ngày 19/05/2009 V/v thuê khoán đất sản xuất nông nghiệp: Trên cơ sở pháp lý về quyền sử dụng đất và hiệu lực của hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 ngày 19/5/2009,

ông Nguyễn Công V phải thực hiện nghĩa vụ hợp đồng đối với Công ty Cổ phần C là: Sản lượng thuê khoán: 270 kg cà phê nhân/năm; Thời gian : 04 năm (từ năm 2017 đến năm 2020) ; Tổng giá trị : (270 kg x 4 năm) = 1.080 kg (Một ngàn, không trăm tám mươi kilogam).

Từ những nội dung trên, Công ty cổ phần C đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật buộc ông Nguyễn Công V phải trả lại cho Công ty diện tích đất thung lũng khu D hiện ông Nguyễn Công V đang canh tác là 36.888,3 m².

Xử lý thu hồi các khoản thuế đối với Nhà nước mà Công ty đã thực hiện và nghĩa vụ theo hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 mà ông Nguyễn Công V đã ký kết với Công ty 61.397.500 đồng (Sáu mươi một triệu, ba trăm chín mươi bảy ngàn, năm trăm đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu kiện đòi tài sản yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 61.397.500 đồng.

Theo lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Công V, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê thị H và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đầu năm 1991 ông Nguyễn Công V nhận giao khoán 1,5 ha đất rẫy trồng cây công nghiệp (cà phê) thuộc khu D Nông Trường C, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (nay là Công ty C, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông). Đến ngày 01 tháng 10 năm 1991 ông V và bà Lê Thị H khai hoang phục hóa diện tích hơn 03 héc ta đất sinh lầy hoang hóa tại khu D Nông Trường C, huyện Đ. Diện tích này từ trước là vũng sinh, ao hồ và suối bị bỏ hoang nên ông V và bà H đã bỏ ra rất nhiều công sức tu bổ hàng nghìn mét khối đất đá để bồi đắp với mục đích trồng nương rẫy và hoa màu. Ngày 13 tháng 9 năm 1995 ông V và bà H đã có xin Giấy xác nhận quyền sử dụng đất với mục đích để vay vốn ngân hàng để đầu tư kinh doanh với diện tích hơn 4,1 héc ta với 03 lô đất (bao gồm 0,6 héc ta đất vườn và đất thổ cư. 1,5 héc ta đất nhận giao khoán của Nông Trường Cà Phê Thận An và 03 héc ta đất khai hoang phục hóa) đối với Giấy xác nhận quyền sử dụng đất này được các cơ quan như Nông Trường C, UBND xã Tvà UBND huyện Đ ký và đóng dấu xác nhận để ông V bà H làm thủ tục thế chấp ngân hàng vay vốn.

Ngày 19/5/2009 Công ty C lập Hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 về việc giao khoán đất sản xuất nông nghiệp, trong hợp đồng kinh tế nêu rõ diện tích mà Công ty T giao khoán là 1,5 héc ta. Ngoài ra diện tích 2,960 héc ta là đất sinh suối ao hồ không phải đóng thuế. Tuy nhiên do ông V không hiểu biết về nội dung của bản hợp đồng kinh tế đối với diện tích 2,960 héc ta là đất sinh suối ao hồ ghi trong hợp đồng giao khoán là đất của Công ty C nên ông V đã ký vào bản hợp đồng kinh tế nêu trên.

Ngày 15/6/2017 Công ty C đã lập biên bản thanh lý và hủy bỏ hợp đồng số 157/HĐKT/2009 ngày 19/5/2009 đối với diện tích hoang hóa sinh lầy trong biên bản nêu rõ:

- Xác định thực tế nguồn gốc đất là đất hoang hóa, sinh lầy không thể sản xuất, diện tích nằm xen lẫn trong diện tích đất của Nông Trường C (thời điểm ký hợp đồng kinh tế). Tuy nhiên không có quyết định giao đất của các cấp cho nông trường, hơn nữa Nông Trường không thể tổ chức sản xuất được vì diện tích này là sinh lầy, cỏ cây và thung lũng đã bỏ hoang từ trước đến nay, ngày 01/10/1991 ông V có làm thủ tục xin khai hoang, phục hóa để mưu sinh và đã được lãnh đạo Nông Trường chấp thuận.

- Quá trình đầu tư khai hoang, cải tạo khu vực này gia đình bỏ ra nhiều công sức tiền của nhưng lợi nhuận không cao vì đất sinh lầy, phèn chua.

- Thời gian khai hoang phục hóa từ năm 1991 cho đến nay không có tranh chấp với ai, Nông Trường thời đó cũng không có ai quản lý. Nông Trường thời điểm ký hợp đồng đã động viên gia đình ông V phải ký hợp đồng để thực hiện nghĩa vụ đóng góp cho Công ty, do am hiểu pháp luật của các bên chưa rõ nên các bên đã ký hợp đồng kinh tế về việc thuê đất sản xuất.

Ngày 23/11/2017 UBND huyện Đ đã có tờ trình số 160 TTr-UBND đề nghị UBND tỉnh Đắk Nông, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông thu hồi đất của Công ty C giao về địa phương quản lý sử dụng. Trong tờ trình nêu rõ:

- Diện tích thu hồi: 37.125 m²; Vị trí thửa đất: Một phần thửa đất số 75, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (có trích lục thửa đất kèm theo); Hiện trạng sử dụng đất: Hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định.

- Lý do thu hồi: Công ty C không quản lý sử dụng và đồng ý bàn giao về địa phương quản lý bố trí sử dụng.

Năm 2020 Công ty C đã tiến hành đo đạc và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thung lũng khu D, trong đó Công ty đã tự ý đo đạc luôn phần diện tích mà gia đình ông V bà H đã khai hoang phục hoá từ năm 1991 và sử dụng từ đó đến nay mà không có bất kỳ ý kiến hay thông báo nào cho gia đình ông V bà H biết. Ngày 13/5/2020 Công ty đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Công ty C. Đến tháng 4/2021 Công ty C đã là đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện Đ yêu cầu ông Nguyễn Công V và bà Lê Thị H trả lại cho Công ty C diện tích đất là 36.888,3m² tại vị trí thung lũng khu D.

Từ những vấn đề cụ thể nêu trên gia đình ông V và bà Lê Thị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần T. Không đồng ý trả lại diện tích đất là 36.888,3m² tại vị trí thung lũng khu D mà Công ty đã được cấp GCNQSDĐ. Đồng thời đề nghị các cơ quan có thẩm quyền giải quyết và GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Công V và bà Lê Thị H tại vị trí thung lũng khu D.

Kết quả xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản tranh chấp đã thể hiện: Diện tích theo Mảnh trích đo địa chính số TĐ112-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ đo vẽ ngày 8/6/2021 có diện tích **38.359,5m²**. Giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá có giá trị **787.644.560** đồng.

Tại bản án số: 48/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Công V và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H phải trả lại diện tích đất đã thuê khoán là 38.359,5m² đất thung lũng khu D thuộc Giấy CNQSD đất số CO-982671 và CO-982675 thuộc tờ bản đồ số 85, thửa 28, 37, 38, 45 và một phần thửa 3005 (DT:1400,6 m²). Có tư cận theo mảnh trích đo địa chính ngày 08/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và tất cả các tài sản trên đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho nguyên đơn Công ty Cổ phần C.

2. Chấp nhận nguyên đơn Công ty cổ phần C đồng ý thanh toán cho ông Nguyễn Công V và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H số tiền 787.644.560đ (Bảy trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đòi tài sản đối với số tiền 61.397.500đ (sáu mươi một triệu ba trăm chín bảy nghìn năm trăm đồng) của nguyên đơn Công ty Cổ phần C”.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn C là đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm mở ngày 02/3/2023, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị cấp phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định định giá tài sản bổ sung vì cấp sơ thẩm có thiếu sót trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ không tiến hành kiểm kê một số tài sản như: Diện tích nương thoát nước (mương cạn); đường ống nước PVC; đường điện 3 pha; cây trồng trên đất (Cà phê).

Sau khi có kết quả định giá theo chứng thư thẩm định giá số 270/2023/CTPT-BTA ngày 25/9/2023, các bên thống nhất, phía nguyên đơn đồng ý việc thẩm định bổ sung và sẽ chi trả khoản tiền phát sinh thêm nhưng đề nghị xem xét lại số lượng 624 cây cà phê trồng năm 2021 với lý do số cây này đã được thể hiện trong chứng thư thẩm định giá trước đó nên không đồng ý chi trả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm số: 48/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đắk Nông theo hướng buộc Công ty C có nghĩa vụ thanh toán thêm cho ông Nguyễn Công V và bà Lê Thị H số tiền 1.131.607.560 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Việt C, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Việt C kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[[2]. Xét về nội dung giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được các bên thừa nhận thể hiện: Tại Quyết định số 694/QĐ-UB ngày 22/02/1983 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Biên bản ghi nhận kết quả làm việc số 350/BB ngày 12/9/1990 giữa Nông trường Đ và Nông trường T (trước đây) thì diện tích được UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho Nông trường T là 361,74 ha kèm theo bản đồ tỷ lệ 1/25.000 (Bl số 235 -237) đo đạc năm 1983.

Ngày 01/10/1991, giữa ông Nguyễn Công V và Nông trường C có thỏa thuận việc ký kết hợp đồng kinh tế số 110/HĐKT về việc khai thác thung lũng khu D với diện tích giao nhận khoán là 1,5 héc ta, thời hạn 20 năm. Quá trình đầu tư, khai thác và sử dụng đến năm 2000 ông V có đơn kiến nghị xin được chuyển đổi cây trồng từ cây chè, cây dâu sang trồng cây cà phê và đào ao nuôi thả cá đồng thời yêu cầu đo đạc lại thực trạng diện tích đất tại thung lũng khu D. Kết quả đo đạc ngày 17/7/2000 (Bl số 37) thể hiện tổng diện tích giao nhận thầu là 36.490,5 m² (Diện tích đất trồng cà phê là: 20.000 m²; Diện tích đất màu, ao thả cá, cây hồ tiêu là: 16.490,5 m²).

Trên cơ sở đo đạc diện tích đất thực tế, ngày 19/5/2009 Công ty C và ông V tổ chức ký kết tiếp hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 về việc thuê khoán đất sản xuất nông nghiệp cụ thể: Tổng diện tích Công ty cho ông V thuê khoán sản xuất là: 35.968m² (Theo đo đạc năm 2006 của Sở TN&MT tỉnh Đắk Nông và đã được UBND tỉnh Đắk Nông cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho Công ty C. Thửa đất số 76, 77, 68, 82 tờ bản đồ số 3). Trong đó: Diện tích đất trồng cây cà phê là: 15.000 m², diện tích đất còn lại là: 20.968m², bao gồm đất ao hồ, đất màu, đường vận chuyển vật tư, sản phẩm (Bl số 41, 42, 193). Hợp đồng này Ông V đã thực hiện nghĩa vụ đến hết năm 2016 thì đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngày 15/6/2017 giữa ông V và Công ty C ký biên bản thanh lý hợp đồng. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và đề nghị xử lý thu hồi các khoản thuế đối với Nhà nước mà Công ty đã thực hiện và nghĩa vụ theo hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 mà ông Nguyễn Công V đã ký kết với Công ty 61.397.500 đồng.

[2.2]. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất 35.968m² thung lũng khu D ông V quản lý, sử dụng theo hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 ngày 19/5/2009 là một phần trong tổng diện tích đất của Công ty TNHH MTV C được giao quản lý và sử dụng chưa bàn giao về cho địa phương như dẫn hạn định tại mục [2.1] nêu trên. Căn cứ

Quyết định số 676/QĐ-TNMT ngày 13/5/2020 về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Công ty cổ phần C gồm: 25 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số thửa đất là 464 thửa thuộc 15 tờ bản đồ (từ tờ bản đồ số 82 tới tờ bản đồ số 96), tổng diện tích đất là: 2.952.797,1 m². Phần đất thung lũng khu D thuộc Giấy CNQSD đất số CO-982671 và CO-982675 thuộc tờ bản đồ số 85 (Bl số 157), thửa 28, 37, 38, 45 và một phần thửa 3005 (DT:1400,6 m²) có tổng diện tích 36.888,3m².

[2.3]. Quá trình giải quyết vụ án ông V cho rằng phần diện tích 2,960 héc ta là đất sinh, suối, ao hồ do vợ chồng ông khai hoang nhưng do không hiểu biết nên ký hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 nhận thuê khoán đất của Công ty C là không có căn cứ. Mặc khác, ông V cũng không cung cấp được giấy tờ chứng minh ông có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Theo hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 thời hạn thuê khoán là 15 năm nhưng đến ngày 15/6/2017 các bên lập biên bản thanh lý và hủy bỏ hợp đồng số 157/HĐKT/2009 nên hợp đồng đã chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật dân sự. Do vậy, theo quy định tại Điều 493 Bộ luật dân sự thì “*Khi chấm dứt hợp đồng thuê khoán, bên thuê khoán phải trả lại tài sản thuê khoán ở tình trạng phù hợp với mức độ khấu hao đã thỏa thuận; nếu làm mất giá trị hoặc giảm sút giá trị của tài sản thuê khoán thì phải bồi thường thiệt hại*”. Tuy nhiên, thực tế sau khi thanh lý hợp đồng, ông V vẫn sử dụng đất, không trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty là không đúng. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông V, bà H trả lại toàn bộ diện tích đất đang quản lý sử dụng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4]. Về nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản gắn liền trên đất: Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Công V, bà Lê Thị H số tiền 787.644.560đ là đúng. Tuy nhiên, do quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, kiểm đếm tài sản, phía bị đơn chưa kê khai một số tài sản như: Diện tích mương thoát nước (mương cạn); đường ống nước PVC; đường điện 3 pha; cây trồng trên đất (Cà phê trồng mới) nên tại cấp phúc thẩm đề nghị xem xét thẩm định và định giá tài sản bổ sung và phía nguyên đơn cũng đồng ý việc xem xét thẩm định và định giá bổ sung là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.5]. Xét kết quả định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý chi trả các khoản tiền theo kết quả thẩm định giá bổ sung đối với một số tài sản, vật kiến trúc theo chứng thư thẩm định giá nhưng đề nghị xem xét lại số lượng 624 cây cà phê vì đã được kiểm đếm và định giá tại cấp sơ thẩm. HĐXX xét thấy: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm không thể hiện số lượng 624 cây cà phê này nên việc nguyên đơn cho rằng số lượng cây cà phê này đã được kiểm đếm trước đó là không phù hợp. Tuy nhiên cần xác định lại thời điểm trồng số lượng cây cà phê này là năm 2022 sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ năm 2021 và căn cứ theo đơn giá cây cà phê trồng năm 2022 với số tiền 624 x 118.700 đồng= 74.068.800 đồng là có căn cứ. Do vậy, cần buộc bị đơn phải thanh toán bổ sung giá trị các tài sản theo chứng

thư thẩm định giá bổ sung nêu trên chonguyên đơnvới số tiền là 280.065.814 đồng là phù hợp.

Đối với việc bị đơn yêu cầu thanh toán công sức sang lập mặt bằng và khai hoang thung lũng khu D, nguyên đơn không chấp nhận nhưng bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên Tòa án không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng buộc Công ty cổ phần C thanh toán cho ông Nguyễn Công V và bà Lê Thị H số tiền 787.644.560đ + 280.065.814 đồng = 1.067.771.000 đồng. Đồng thời giữ nguyên các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm.

[4]. Về chi phí tố tụng: Số tiền chi phí xem xét thẩm định và đo đạc bổ sung là 4.861.000 đồng và tiền chi phí thẩm định giá tài sản bổ sung tại cấp phúc thẩm là 5.359.000 đồng. Do yêu cầu của bị đơn tại cấp phúc thẩm được chấp nhận nên cần buộc nguyên đơn phải chịu số tiền này và có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền đã nộp tạm ứng án phí là phù hợp.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 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. Buộc Nguyên đơn phải nộp 44.033.130 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.835.000đồng theo biên lai số 0004890 ngày 10/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, nguyên đơn còn phải nộp 42.198.130đ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Buộc bị đơn phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công V, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 166, Điều 483, Điều 493, Điều 583 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định 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 Công ty cổ phần C, buộc ông Nguyễn Công V và bà Lê Thị H phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất thuê khoán tại vị trí thung lũng khu D là 35.968m² (Diện tích đất đo đạc thực tế là 38.359,5m²) theo hợp đồng kinh tế số 157/HĐKT/2009 ngày 19/5/2009 thuộc các thửa 28, 37, 38, 45 và một phần thửa 3005 (DT:1400,6 m²), tờ bản đồ số 85 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO-982671 và CO-982675. Có tứ cận theo mảnh trích đo địa chính ngày 08/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cho Công ty Cổ phần C.

2. Buộc Công ty cổ phần C thanh toán cho ông Nguyễn Công V và bà Lê Thị H giá trị toàn bộ tài sản trên đất với số tiền 1.067.771.000 đồng (*Một tỷ không trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm bảy mươi một đồng*).

- Công ty cổ phần C được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ tài sản, công trình xây dựng và cây trồng gắn liền trên đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung (kèm theo bản án).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đòi tài sản đối với số tiền 61.397.500đ (*sáu mươi một triệu ba trăm chín bảy nghìn năm trăm đồng*) của Công ty Cổ phần C.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Công V phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 56.822.000đ được khấu trừ số tiền 35.300.000đ (Ba lăm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông V đã nộp. Buộc ông Nguyễn Công V trả lại cho Công ty cổ phần C số tiền 21.810.000đ (Hai một triệu tám trăm mười nghìn đồng).

4.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Buộc Công ty cổ phần C phải nộp số tiền 10.220.000 đồng. Do ông V đã nộp tạm ứng số tiền này nên Công ty cổ phần C có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn số tiền 10.220.000 đồng.

Cán trừ nghĩa vụ thì tổng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm ông Nguyễn Công V còn phải trả lại cho Công ty cổ phần C số tiền là 11.590.000 đồng (Mười một triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Công ty cổ phần C phải nộp 44.033.130 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.835.000đồng theo biên lai số 0004890 ngày 10/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, nguyên đơn còn phải nộp 42.198.130đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bị đơn phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. *Án phí dân sự phúc thẩm:* Trả lại cho Nguyễn Việt C là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên số 0006947 ngày 27/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng