

Bản án số: 41/2025/DS-PT

Ngày 11/6/2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phúc An Hoành,

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Nam và ông Bàn Văn Thế.

- **Thư ký phiên toà:** Ông Lê Hồng Phong, Thẩm tra viên, Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà:** Bà Đào Thị Hảo, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST, ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2025/QĐXX.PT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 1752/TB-TA ngày 09/6/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1956; chức vụ: Tổ trưởng tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt.*

2. Bị đơn: Công ty TNHH MTV S;

Địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị H, chức vụ: Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt.*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân thị trấn S, huyện S; địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Minh H2, chức vụ: Chủ tịch. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc H3, sinh năm 1986; chức vụ: Công chức

địa chính - xây dựng đô thị và môi trường UBND thị trấn S. *Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

- Công ty TNHH Một thành viên N1; Trụ sở Công ty: Tổ dân phố K, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Bằng V, chức vụ: Giám đốc. *Vắng mặt.*

- Ông Nguyễn Văn N; địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt.*

- Ông Nguyễn Thành Đ; địa chỉ: Tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H1 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai tại bản tự khai, biên bản hoà giải trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên toà nguyên đơn Tổ dân phố (TDP) Q, thị trấn S bà Đặng Thị T trình bày: Ngày 25/11/2009 TDP Q, thị trấn S có ký hợp đồng cho Công ty N1 thuê đất, theo hợp đồng thuê đất số 09/HĐTD-ND ngày 25/11/2009. Bên cho thuê đất đại diện tổ dân phố là ông Đinh Văn T1 (ông T1 chết năm 2024), chức vụ tổ trưởng và ông Nguyễn Văn N chức vụ Bí thư chi bộ tổ dân phố ký hợp đồng. Bên thuê đất đại diện ông Phan Bằng V, chức vụ Giám đốc (có sự chứng kiến của UBND thị trấn S ông Phùng Việt H4, thời điểm đó là Chủ tịch UBND thị trấn S, ông Trần Quang V1 thời điểm đó là địa chính xây dựng). Theo đó, T2 nhất trí cho Công ty N1 thuê đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của TDP tại khu T2 để Công ty N1 xây dựng khu trung tâm kinh doanh vật liệu xây dựng. Quy mô và quy cách xây dựng theo Biên bản cuộc họp Ban chỉ ủy và các đầu ngành TDP Q ngày 20/11/2009. Tổng diện tích cho thuê là 256m², vị trí cho thuê một đầu nhà giáp nhà văn hóa T2 dài 16m về phía đường 13B, chiều ngang từ mặt đường 37 về đường A cách mép tường bảo vệ khu vực trụ sở UBND thị trấn S là 0,3m, phía trong giáp khu vực xây dựng 4 gian của Nhà văn H5. Thời hạn cho thuê là 10 năm, tính từ ngày 01/01/2010 đến hết ngày 31/12/2020. Giá thuê đất là 6.000.000 đồng/năm và 10 năm là 60.000.000 đồng; phương thức thanh toán chia làm 03 đợt, đợt 1 thanh toán 30.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, đợt 2 thanh toán 15.000.000 đồng vào ngày 01/01/2011, đợt 3 thanh toán nốt 15.000.000 đồng vào ngày 01/01/2012. Sau khi thuê đất, Công ty N1 có xây dựng 03 gian ký ốt để làm nơi bán hàng hóa. Đến ngày 06/01/2012 Công ty N1 bán lại cho Công ty S toàn bộ tài sản trên đất. Quá trình thực hiện hợp đồng cho thuê đất, đến ngày 16/05/2018 TDP Q ký thêm Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP cho Công ty S tiếp tục thuê diện tích trên, vị trí đất 03 gian nhà kho cũ được xây dựng năm 2009, mặt tiền kho giáp đường bê tông ngõ Q, chiều dài kho một bên giáp nhà văn hóa,

một bên cách nhà vệ sinh TDP Q 0,9m, phía sau cách tường rào xây của UBND thị trấn S 1,2m; thời gian thuê là 10 năm từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2030. Thời điểm tính tiền thuê từ ngày 01/01/2021, số tiền thuê được chia làm 03 giai đoạn, giai đoạn 1 từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2023 giá thuê là 1.200.000 đồng/tháng; giai đoạn 2 từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2026 giá tiền thuê đất là 1.500.000 đồng/tháng; giai đoạn 3 từ ngày 01/01/2027 đến hết ngày 31/12/2030 giá thuê là 1.700.000 đồng/ tháng. Phương thức thanh toán Bên B thanh toán cho Bên A làm 3 lần, lần 1 vào tháng 06/2018, lần 2 vào tháng 01/2024, lần 3 vào tháng 01/2027. TDP không thu tiền thuê đất kể từ khi ký kết phụ lục hợp đồng số 01 do TDP đã cân đối đủ kinh phí xây dựng nhà văn hóa. (Lý do hai bên có ký thêm phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP ngày 16/5/2018 là TDP xây nhà văn hóa mới mở rộng diện tích của nhà văn hóa nên liên quan đến 01 gian ký ột vì vậy TDP cùng các ban ngành có mời đại diện Công ty S là ông Nguyễn Văn P đến thống nhất phương án xử lý chuyển 01 gian ký ột tiếp giáp nhà văn hóa cũ về phía khu vực nhà vệ sinh của TDP. Ông P nhất trí tự tháo dỡ và xây dựng ký ột mới không yêu cầu TDP phải trả tiền. Đồng thời ủng hộ TDP 10 triệu để xây dựng nhà văn hóa với điều kiện TDP phải cho Công ty S được tiếp tục thuê đất sau khi hết hạn theo hợp đồng 09 ngày 25/11/2009). Trên thực tế số tiền thuê đất 10 năm đã được thanh toán làm hai đợt, đợt 01 là ngay sau khi ký kết hợp đồng thuê đất; đợt hai 30.000.000 đồng vào ngày 12/01/2012. Số tiền thuê đất đợt 01 bà nghe thông tin ông Nguyễn Văn N nói đã sử dụng vào công việc chung và bổ sung vào quỹ xây dựng Nhà văn hóa năm 2009, còn cụ thể chi tiêu như nào bà không nắm được. Tới năm 2015 thì TDP Q đã rút 10.000.000 đồng từ khoản tiền thuê đất do Công ty N1 trả ngày 12/01/2012 để phục vụ các hoạt động của TDP Q trong năm 2015. Đến năm 2016 TDP Q đã sử dụng nốt số tiền 20.000.000 đồng từ khoản tiền thuê đất do Công ty N1 trả ngày 12/01/2012 để xây công và tu sửa nhà văn hóa.

Về việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 19/12/2024 bà nhất trí và không có ý kiến gì khác.

Sau khi UBND thị trấn S kiểm tra xác định hợp đồng cho thuê đất của TDP Q là không đúng quy định của pháp luật và yêu cầu các bên thanh lý hợp đồng trả lại mặt bằng đất cho TDP Q. Nhưng Công ty S không thực hiện chấm dứt, thanh lý hợp đồng và phụ lục hợp đồng. TDP Q, thị trấn S khởi kiện Công ty S ra Tòa án đề nghị Tòa án tuyên bố hủy Hợp đồng thuê đất số 09/HĐTĐ-ND ngày 25/11/2009 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP ngày 16/5/2018 giữa hai bên, buộc Công ty S trả lại mặt bằng, diện tích đất sau khi xem xét thẩm định tại chỗ là 229,27m² cho TDP Q.

Tại phiên tòa TDP Q, thị trấn S thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê đất số 09/HĐTĐ-ND ngày 25/11/2009 giữa TDP Q, thị

trần S với Công ty N1 là vô hiệu; Tuyên bố Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP ngày 16/5/2018 giữa TDP Q, thị trấn S với Công ty S là vô hiệu.

Buộc Công ty S tháo dỡ, di dời và trả lại mặt bằng, diện tích đất sau khi xem xét thẩm định tại chỗ là 229,27m² cho TDP Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang.

** Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn công ty S, ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Ngày 06/01/2012 Công ty N1 bán lại cho Công ty S toàn bộ tài sản trên đất của diện tích cho thuê là 256m² với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Giá trên thể hiện bên B được tiếp tục sử dụng diện tích nêu trên đến hết 31/12/2020 theo Hợp đồng số 09 ngày 25/11/2009. Bên B được quyền sử dụng toàn bộ diện tích căn nhà được Công ty N1 đã xây trên diện tích nêu trên. Quá trình thực hiện hợp đồng cho thuê đất, đến ngày 16/05/2018 TDP Q ký thêm Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP cho Công ty S tiếp tục thuê diện tích trên. Lý do hai bên có ký thêm Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP là TDP xây nhà văn hóa mới mở rộng diện tích của nhà văn hóa nên liên quan đến 01 gian ký ột vì vậy TDP cùng các ban ngành có mời ông đến thống nhất phương án xử lý chuyển 01 gian ký ột tiếp giáp nhà văn hóa cũ về phía khu vực nhà vệ sinh của TDP. Công ty S nhất trí tự tháo dỡ và xây dựng 01 ký ột mới, lợp mái tôn 02 ký ột cũ không yêu cầu TDP phải trả tiền, chi phí tháo dỡ và xây dựng khoảng 185.000.000 đồng. Đồng thời ủng hộ TDP 10.000.000 đồng để xây dựng nhà văn hóa với điều kiện TDP phải cho Công ty S được tiếp tục thuê đất sau khi hết hạn theo hợp đồng 09 ngày 25/11/2009.

Vị trí đất 03 gian nhà kho cũ được xây dựng năm 2009, mặt tiền kho giáp đường bên tông ngõ Q, chiều dài kho một bên giáp nhà văn hóa, một bên cách nhà vệ sinh TDP Q 0,9m, phía sau cách tường rào xây của UBND thị trấn S 1,2m; thời gian thuê là 10 năm từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2030. Thời điểm tính tiền thuê từ ngày 01/01/2021, số tiền thuê được chia làm 03 giai đoạn, giai đoạn 1 từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2023 giá thuê là 1.200.000 đồng/tháng; giai đoạn 2 từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2026 giá tiền thuê đất là 1.500.000 đồng/tháng; giai đoạn 3 từ ngày 01/01/2027 đến hết ngày 31/12/2030 giá thuê là 1.700.000 đồng/ tháng. Phương thức thanh toán Bên B thanh toán cho bên A làm 3 lần, lần 1 vào tháng 06/2018, lần 2 vào tháng 01/2024, lần 3 vào tháng 01/2027. Công ty S chưa thanh toán tiền thuê đất cho TDP vì TDP chưa thu tiền. Theo Công ty S việc hai bên ký kết Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP ngày 16/5/2018 thời điểm đó là đúng pháp luật do có UBND thị trấn S chứng kiến và xác nhận. Việc ký kết Phụ lục hợp đồng theo Công ty S là không có lỗi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê đất số 09/HĐTĐ-ND ngày 25/11/2009 giữa TDP Q, thị trấn S với Công ty N1 là vô hiệu; Tuyên bố Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP ngày 16/5/2018 giữa TDP Q, thị trấn S với Công ty S là vô hiệu. Buộc Công ty S tháo dỡ, di dời và trả lại mặt bằng, diện tích đất sau khi xem xét thẩm định tại chỗ là 229,27m² cho TDP Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Công ty S không nhất trí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/12/2024 Công ty S. Tuy nhiên về việc định giá tài sản ngày 19/12/2024 không nhất trí vì kết quả định giá của Hội đồng định giá không sát với thực tế, tuy nhiên không đề nghị định giá lại.

** Theo bản tự khai và lời khai tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn S, ông Trần Quốc H3 trình bày:* UBND thị trấn S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 769542, thửa đất số 175 tờ bản đồ số 106, địa chỉ thửa đất tại TDP Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang; diện tích thửa đất là 842 m². Mục đích sử dụng là đất cơ sở V2 (Nhà văn hóa T2).

Đối với TDP Q cho thuê đất nhà văn hóa là không đúng với quy định của pháp luật theo khoản 3, Điều 12, Luật đất đai năm 2013 về những hành vi bị nghiêm cấm trong đó có việc không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích; theo Điều 59, Luật Đất đai năm 2013 quy định về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì TDP không được cho bất cứ tổ chức hay cá nhân nào thuê đất nhà văn hóa và UBND thị trấn S cũng không nhất trí với việc cho thuê đất này. Về tiền thuê đất được TDP sử dụng vào mục đích gì thì UBND thị trấn S không nắm được. Đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê đất số 09/HĐTĐ-ND ngày 25/11/2009 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP ngày 16/5/2018 là vô hiệu, buộc Công ty S trả lại mặt bằng cho TDP Q. Về việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 19/12/2024 ông nhất trí và không có ý kiến gì khác. ** Theo bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Đ trình bày:* Ông là bí thư chi bộ TDP Q, thị trấn S từ tháng 3/2015 đến khoảng tháng 6/2019 thì ông xin nghỉ giữa nhiệm kỳ vì lý do sức khỏe và việc gia đình. Năm 2018 với tư cách là bí thư chi bộ ông và bà Đặng Thị T, tổ trưởng TDP có ký bản phụ lục hợp đồng thuê đất giữa TDP Q và Công ty S thì ông có được biết vào năm 2009, giữa T2 và Công ty N1 có ký hợp đồng thuê đất nhà văn hóa với diện tích là 256m². Ngày 16/5/2018, TDP Q gồm bên cho thuê đất bà Đặng Thị T, tổ trưởng TDP và ông là bí thư chi bộ có lập bản phụ lục hợp đồng với bên thuê đất là ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1983, chức vụ: Giám đốc Công ty S. Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP cho Công ty S tiếp tục thuê diện tích trên, vị trí đất 03 gian nhà kho cũ được xây dựng năm 2009, mặt tiền kho giáp

đường bê tông ngõ Q, chiều dài kho một bên giáp nhà văn hóa, một bên cách nhà vệ sinh TDP Q 0,9m, phía sau cách tường rào xây của UBND thị trấn S 1,2m; thời gian thuê là 10 năm từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2030. Thời điểm tính tiền thuê từ ngày 01/01/2021, số tiền thuê được chia làm 03 giai đoạn, giai đoạn 1 từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2023 giá thuê là 1.200.000 đồng/tháng; giai đoạn 2 từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2026 giá tiền thuê đất là 1.500.000 đồng/tháng; giai đoạn 3 từ ngày 01/01/2027 đến hết ngày 31/12/2030 giá thuê là 1.700.000 đồng/ tháng. Phương thức thanh toán Bên B thanh toán cho bên A làm 3 lần, lần 1 vào tháng 06/2018, lần 2 vào tháng 01/2024, lần 3 vào tháng 01/2027. TDP không thu tiền thuê đất kể từ khi ký kết phụ lục hợp đồng số 01 do TDP đã cân đối đủ kinh phí xây dựng nhà văn hóa. Bản phụ lục hợp đồng này có sự tham gia chứng kiến của UBND thị trấn S ông Nguyễn Mạnh D, Chủ tịch UBND thị trấn và ông Trần Quang V1, cán bộ địa chính xây dựng thị trấn. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông nhất trí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện S.D xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không hòa giải được và đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST, ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang quyết định: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 235, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 15, 37, 109 Luật đất đai năm 2003; Điều 122, 127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 10, 12, 59 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S. Tuyên bố Hợp đồng thuê đất số 09/HĐTD-ND ngày 25/11/2009 giữa tổ dân phố Q, thị trấn S với Công ty TNHH MTV N1 là vô hiệu. Tuyên bố Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP ngày 16/5/2018 giữa tổ dân phố Q, thị trấn S với Công ty TNHH MTV S là vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc Công ty TNHH MTV S tháo dỡ, di dời và trả lại mặt bằng, diện tích đất sau khi xem xét thẩm định tại chỗ là 229,27m² (có sơ đồ thửa đất kèm theo) cho tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Trong đó buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất bao gồm: 03 gian ky ốt có tổng diện tích 155,29m², trong đó nhà số A (bao gồm 02 ky ốt): nhà xây cấp 4, diện tích 109,18m², xây dựng năm 2009, tường xây gạch xi măng, trát tường quét vôi ve, mái lợp tấm fibro xi măng, đỡ mái bằng gỗ tạp nhóm 8, nền lát gạch hoa, cửa sắt cuốn đã lợp thêm phần tôn sắt toàn bộ phần mái chống nắng (vật liệu tái sử dụng lại), phần mái che mưa lợp tôn thường sử dụng lại diện tích 27,81m²; nhà số B (gồm 01 ky ốt): nhà xây cấp 4, diện tích 46,11m², xây dựng năm 2018, tường xây gạch xi măng, trát tường quét vôi ve, mái lợp tôn đã

qua sử dụng, nền bê tông, cửa sắt cuốn, phần mái che mưa lợp tôn thường tận dụng lại diện tích 11,7m². Công ty S phải chịu chi phí tháo dỡ và di dời tài sản trên đất.

2. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản với số tiền 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng). Buộc bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn.

Trả lại cho nguyên đơn số tiền thừa sau thẩm định, định giá là 4.200.000đ (Bốn triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên bản giao nhận tiền ngày 18/02/2025.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn TDP Q, thị trấn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho T2, thị trấn S số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001350 ngày 11/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S. D.

Bị đơn Công ty TNHH MTV S phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Kiến nghị: UBND thị trấn S và UBND huyện S trong việc quản lý đất đai chung trên địa bàn thị trấn S và các xã thuộc quyền quản lý của UBND huyện S.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/3/2025 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm. Đại diện bị đơn xác định năm 2012 việc thực hiện nhận chuyển nhượng thuê khoán lại diện tích đất của Tổ dân phố Q, thị trấn S của Công ty TNHH MTV S với Công ty TNHH MTV N1 là không đúng định của pháp luật. Ngày 16/5/2018, Công ty TNHH MTV S với Tổ dân phố Q, thị trấn S ký thêm phụ lục hợp đồng số 01/PLHD-TDP là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên khi thực hiện hợp đồng có sự tham gia của đại diện UBND thị trấn S, do đó phía bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn và UBND thị trấn S hỗ trợ cho bị đơn tiền công di chuyển tài sản, tháo dỡ các kiosk đã xây dựng trên diện tích đất thuê với số tiền 60.000.000 đồng; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành định giá lại tài sản các kiosk mà phía bị đơn đã xây dựng và đề

nghe kéo dài thời gian tháo dỡ các ky ốt đã xây dựng trên đất thuê của Tổ dân phố Q đến hết năm 2025 nếu trong trường hợp cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Tổ dân phố Q, nguyên đơn bà Đặng Thị T trình bày: Không nhất trí với nội dung trình bày, kháng cáo của bị đơn. Nhất trí với quyết định của bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo người đại diện theo ủy quyền của bị đơn hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung: Xét thấy cấp sơ thẩm đã áp dụng pháp luật, giải quyết phù hợp với quy định của pháp luật, nội dung kháng cáo của bị đơn không có căn cứ xem xét. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo bản án của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang.

Về tiền án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã nộp tạm ứng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Ngày 19/3/2025, Tòa án nhận được đơn kháng cáo bản án của bị đơn, kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh 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, đơn kháng cáo hợp lệ, nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo bản án của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ, đánh giá chứng cứ, quyết định các vấn đề theo bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ. Tổ dân phố Q, thị trấn S; UBND thị trấn S được cấp có thẩm quyền giao quản lý, sử dụng đất cơ sở văn hóa, sử dụng vào mục đích công cộng phục vụ cho cộng đồng dân cư.... Tuy nhiên, Tổ dân phố Q, thị trấn S đã dùng một phần đất được giao để cho Công ty TNHH MTV N1 và Công ty TNHH MTV S thuê đất là trái với quy định, vi phạm điều cấm của luật. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê đất giữa các đương sự vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, đại diện bị đơn kháng cáo bản án, trình bày các nội dung, lý do, yêu cầu liên quan đến nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy việc trình bày các nội dung đến nội dung kháng cáo là không có căn cứ. Do đó không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo bản án sơ thẩm của bị đơn, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm.

[3]. Đối với nội dung mục 4. Phần quyết định của bản án sơ thẩm (trang 15 của bản án) đã ghi: “Kiến nghị UBND thị trấn S và UBND huyện S trong việc quản lý đất đai chung trên địa bàn thị trấn S và các xã thuộc quyền quản lý của UBND huyện S”. Hội đồng xét xử xét thấy trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc quản lý, sử dụng đất đối với người đại diện cho cộng đồng dân cư; Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn được quy định cụ thể trong Luật đất đai hiện nay (các Điều 6, 7 Luật đất đai năm 2024). Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần thiết việc sửa đổi, bổ sung nội dung tuyên về trách nhiệm quản lý, sử dụng đất bản án dân sự sơ thẩm nêu trên cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo bản án không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận kháng cáo bản án của người đại diện theo ủy quyền bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST, ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 235, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 15, 37, 109 Luật Đất đai năm 2003; Điều 122, 127, 128, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 10, 12, 59 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 6, 7 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. 1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S. Tuyên bố Hợp đồng thuê đất số 09/HĐTD-ND ngày 25/11/2009 giữa tổ dân phố Q, thị trấn S với Công ty TNHH MTV N1 là vô hiệu. Tuyên bố Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-TDP ngày 16/5/2018 giữa tổ dân phố Q, thị trấn S với Công ty TNHH MTV S là vô hiệu. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc Công ty TNHH MTV S tháo dỡ, di dời và trả lại mặt bằng, diện tích đất sau khi xem xét thẩm định tại chỗ là 229,27m² (có sơ đồ thửa đất kèm theo) cho tổ dân phố Q, thị trấn S, huyện S, tỉnh Tuyên Quang. Trong đó buộc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất bao gồm: 03 gian ky ốt có tổng diện tích 155,29m², trong đó nhà số A (bao gồm 02 ky ốt): nhà xây cấp 4, diện tích 109,18m², xây dựng năm 2009, tường xây gạch xi măng, trát tường quét vôi ve, mái lợp tấm fibro xi măng, đỡ mái bằng gỗ tạp nhóm 8, nền lát gạch hoa, cửa sắt cuốn đã lợp thêm phần tôn sắt toàn bộ phần mái chống nắng (vật liệu tái sử dụng lại), phần mái che mưa lợp tôn thường sử dụng lại diện tích 27,81m²; nhà số B (gồm 01 ky ốt): nhà xây cấp 4, diện tích 46,11m², xây dựng năm 2018, tường xây gạch xi măng, trát tường quét vôi ve, mái lợp tôn đã qua sử dụng, nền bê tông, cửa sắt cuốn, phần mái che mưa lợp tôn thường tận dụng lại diện tích 11,7m². Công ty S phải chịu chi phí tháo dỡ và di dời tài sản trên đất. 2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản với số tiền 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng). Buộc bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán số tiền 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng) cho nguyên đơn. Trả lại cho nguyên đơn số tiền thừa sau thẩm định, định giá là 4.200.000đ (Bốn triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên bản giao nhận tiền ngày 18/02/2025. 3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn TDP Q, thị trấn S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho T2, thị trấn S số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001350 ngày 11/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S. D.

Bị đơn Công ty TNHH MTV S phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Chủ tịch UBND thị trấn S, người đại diện cho cộng đồng dân cư tổ dân phố Q, thị trấn S có trách nhiệm quản lý, sử dụng đối với đất cơ sở V2 (Nhà văn hóa tổ dân phố T2), thị trấn S đúng quy định của pháp luật. 5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty TNHH MTV S phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn

đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/24, số 0001712 ngày 24/3/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S. D, tỉnh Tuyên Quang, Công ty TNHH MTV S đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 11/6/2025.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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 huyện S. D;
- CCTHADS huyện S. D;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu Hồ sơ.

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

Đã ký

Phúc An Hoàn