

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 25/2026/DSPT

Ngày 23 - 01 - 2026

V/v tranh chấp hợp đồng cho
thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DÂN NƯỚC 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 Trần Công Đoàn.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương và ông Nguyễn Tử Lượng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:**
Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 157/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 158/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ủy ban nhân dân xã Y, thành phố T, tỉnh Ninh Bình.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường Y, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn T - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T1 – Chức vụ Phó trưởng phòng kinh tế hạ tầng và đô thị phường Y, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964; Nơi ĐKKTT: Tổ dân phố V, phường Y; chỗ ở hiện nay: Tổ dân phố Đ, phường Y, tỉnh Ninh Bình; có mặt.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân xã P, huyện N, tỉnh Ninh Bình. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc H1 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân, vắng mặt không có lý do.

- Bà Phạm Thị Nguyệt M, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Y, tỉnh Ninh Bình. Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường Y, tỉnh Ninh Bình; có mặt.
- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Ông Vũ Văn D, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Bà Trần Thị H2, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Ông Đinh Văn L, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Ông Phạm Hữu X, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Bà Phạm Thị N2, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Bà Lê Thị L1, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Bà Đinh Thị M2, sinh năm 1942; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Ông Vũ Công A, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Bà Vũ Thị L2, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Bà Vũ Thị L3, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt không có lý do.
- Ông Lê Văn T5, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt không có lý do.
- Ông Hoàng Văn T6; địa chỉ: Tổ dân phố L, phường Y, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Ông Nguyễn Văn V; địa chỉ: Tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Đức T1 trình bày:

Năm 2004, UBND xã Y tiến hành ký hợp đồng giao khoán đất với ông Nguyễn Văn H. Theo Hợp đồng ngày 08/10/2004, ông H được giao khoán 24.275m² tại khu vực ruộng lầy, hoang núi K, thôn N, xã Y, với thời hạn 30 năm, ông H tự tổ chức sản xuất, cải tạo đất để trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản. Hiện nay, trong hồ sơ giao khoán đất với ông H chỉ có Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 không còn tài liệu nào thể hiện quá trình ký kết hợp đồng giữa UBND xã Y và ông Nguyễn Văn H. Kèm theo Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 là sơ đồ hiện trạng khu ruộng hoang ở chân núi khúc – thôn N lập ngày 16/9/2004, không có biên bản giao đất cho ông H ngoài thực địa sau khi ký kết hợp đồng. Loại đất giao khoán cho ông H là đất hoang bằng chưa sử dụng và đất trồng lúa, được thể hiện tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 1 bản đồ địa chính xã Y lập năm 1996. Thực tế sau khi đo đạc lại thì diện tích đất đã giao cho ông H ngày 08/10/2004 chỉ có 9.249,14m². Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2025 cũng xác định mặc dù đo đạc theo mốc giới ông H xác định là 24.000m² nhưng trong đó có 3.445,5m² là đất của UBND phường T, 11.305,36m² là đất của các hộ dân đang sử dụng (đất của các hộ dân đang sử dụng có nguồn gốc trong sổ địa chính lập năm 1996 đã được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận năm 1996), 9.249,14m² đất do UBND phường Y quản lý thực tế ông H đang sử dụng.

Xét thấy việc UBND xã Y (cũ) ký hợp đồng cho thuê đất với ông H không đúng diện tích, thời hạn là 30 năm (theo quy định của pháp luật thì UBND cấp xã chỉ được cho thuê đất không quá 05 năm) là vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 67 của Luật đất đai năm 2003, không đúng thủ tục theo điểm đ khoản 1 Điều 58 của Luật Đất đai năm 2003. Do Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 có nhiều sai phạm nên UBND xã Y đã ban hành Thông báo số 65/TB-UBND ngày 17/8/2021 về việc thu hồi và hủy bỏ Hợp đồng giao khoán đất do UBND xã Y và ông Nguyễn Văn H đã ký năm 2004 nhưng ông H không chấp nhận. Vì vậy, UBND phường Y khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 giữa UBND xã Y và ông Nguyễn Văn H vô hiệu, buộc ông H phải trả lại diện tích đất 9.249,14m² thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 1 bản đồ địa chính xã Y lập năm 1996, (nay là thửa đất số 232, tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính xã Y lập năm 2010) cho UBND phường Y quản lý. Hiện nay trên diện tích đất thuê ông H không canh tác, nuôi trồng thủy sản, không có tài sản của ông H. Vì vậy, UBND phường Y tự nguyện trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền thuê đất mà ông Nguyễn Văn H đã nộp là 29.966.000 đồng. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu mọi chi phí tố tụng, không yêu cầu Tòa án giải quyết về chi phí tố tụng. Về án phí: Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:

Sau khi Nhà nước thực hiện xong dồn điền đổi thửa, đến năm 2004 ông H làm đơn xin đấu thầu để làm trang trại ở khu vực ruộng lầy hoang núi Khúc thuộc thôn N, xã Y. Sau khi Ủy ban nhân dân xã Y nhận đơn xin đấu thầu của ông H, đến ngày 16/9/2004 UBND xã Y tiến hành khảo sát ở khu vực ông H xin đấu thầu và có vẽ sơ đồ hiện trạng khu ruộng hoang ở chân núi K. Sau đó đến ngày 08/10/2004 UBND xã Y ký hợp đồng giao khoán với ông H. Nội dung của hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 là UBND xã Y đồng ý cho ông H nhận khoán 24.275m² đất khu vực ruộng lầy hoang núi Khúc thuộc thôn N, xã Y; thời hạn giao khoán là 30 năm; giá trị hợp đồng là 16.750kg thóc; phương thức thanh toán: thóc quy tiền tại thời điểm thu; thời hạn thanh toán: miễn cho 5 năm đầu để khai phá cải tạo tổ chức sản xuất, tạm thu 1 năm vào ngày hợp đồng giao là 1.206.000 đồng, lần 2 vào ngày 08/10/2011 là 670kg thóc, các lần tiếp theo vào ngày 8/10 những năm tiếp theo cho đến hết ngày 8/10/2034; ngày bắt đầu của hợp đồng là 8/10/2004, ngày kết thúc là ngày 8/10/2034. Ngoài ra trong hợp đồng giao khoán còn ghi rõ ông H được nhận đủ diện tích giao khoán đo thực tế có sơ đồ kèm theo, có trách nhiệm tự tổ chức sản xuất cải tạo đất để trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản, sử dụng đất đúng mục đích theo quy định của hợp đồng nếu muốn thôi hợp đồng phải có đơn đề nghị UBND xã trước 6 tháng. UBND xã Y có trách nhiệm giao đủ diện tích thực tế (có sơ đồ kèm theo),

thường xuyên kiểm tra giám sát việc thực hiện hợp đồng của ông H, có quyền hủy bỏ hợp đồng khi ông H không thực hiện đầy đủ các điều khoản của hợp đồng. Năm 2007, khi ông H thực hiện việc cải tạo đất thì xảy ra tranh chấp với các hộ dân nên ông H không được sử dụng toàn bộ diện tích như đã ghi trong Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004. Năm 2019, UBND xã Y đã cùng ông H tiến hành khảo sát, đo đạc lại diện tích đất đã giao khoán cho ông H, kết quả của buổi khảo sát đúng như kết quả của buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2025. Ngày 17/8/2021, UBND xã Y đã thông báo cho ông H về việc thu hồi, hủy bỏ Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 nhưng ông H không đồng ý. Ông H đã thực hiện việc cải tạo đất, canh tác trên đất và đã thu được hoa lợi, lợi tức từ việc canh tác trên đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng giao khoán ông H đã nộp cho UBND xã Y tiền thuê đất các năm 2004, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2019 là 29.966.000 đồng. Ông H cũng xác định UBND xã Y đã không giao đủ diện tích đất cho ông như trong Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004, sau khi ký kết hợp đồng giao khoán không thực hiện việc giao đất cho ông ngoài thực địa mà lấy luôn kết quả đo đạc ngày 16/9/2004 làm căn cứ giao đất cho ông. Ông H cũng xác định hiện nay ông đang sử dụng diện tích 9.249,14m² đất, không có tài sản của ông H trên đất, ông H cũng không canh tác, nuôi trồng thủy sản trên đất. Ông Nguyễn Văn H không đồng ý tuyên bố Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 vô hiệu, ông đề nghị giữ nguyên nội dung Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Nguyệt M trình bày: Bà M nhất trí với ý kiến của ông Nguyễn Văn H, bà không đồng ý tuyên bố Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 vô hiệu, bà đề nghị giữ nguyên nội dung Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2025, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị N, anh Vũ Văn D, ông Đinh Văn L, ông Nguyễn Hữu T2, ông Nguyễn Văn M1, bà Phạm Thị N1, bà Phạm Thị N2, ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị L1, bà Nguyễn Thị T4, bà Vũ Thị L2, ông Lê Văn T5, ông Hoàng Văn T6, anh Nguyễn Văn V và tại phiên tòa là ông Nguyễn Văn S, bà Phạm Thị N1, ông Nguyễn Hữu T2, ông Nguyễn Văn M1, ông Hoàng Văn T6 đều trình bày: khi UBND xã Y ký kết Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 với ông Nguyễn Văn H, UBND xã Y không yêu cầu các hộ dân liền kề ra xác định mốc giới nên diện tích đất giao cho ông H theo Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 đã có phần chồng lấn lên diện tích đất lúa của các hộ dân. Chính vì vậy khi ông H thực hiện công việc cải tạo đất, canh tác, sản xuất đã xảy ra tranh chấp với các hộ dân. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều nhất trí với việc UBND phường Y đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 được ký kết giữa UBND xã Y và ông Nguyễn

Văn H vô hiệu. Đối với diện tích đất của các hộ gia đình nằm trong diện tích đất UBND xã Y cho ông H thuê hiện họ vẫn đang sử dụng từ trước đến nay. Ông H chỉ làm trên đất có mấy buổi đầu sau đó phát sinh tranh chấp với các hộ dân nên không làm nữa. Hiện nay, trên diện tích đất mà UBND xã Y cho ông H thuê không có tài sản của ông H, ông H không canh tác, nuôi trồng thủy sản trên đất, đất vẫn giữ nguyên hiện trạng từ năm 2004 cho đến nay.

Tại văn bản ngày 30/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường T, tỉnh Ninh Bình trình bày: tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Ninh Bình, sau khi tiến hành đo đạc, khảo sát trên thực địa đã xác định trong diện tích đất mà UBND xã Y cho ông Nguyễn Văn H thuê theo Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 có diện tích 3.444,5m² đất thuộc phường T (diện tích đất này trước đây do UBND xã P quản lý, nay là UBND phường T, tỉnh Ninh Bình), trên diện tích đất này không có tài sản gì của ông Nguyễn Văn H. Như vậy, UBND xã Y (cũ) đã cho ông H thuê diện tích đất không thuộc quyền quản lý của mình nên UBND phường T nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 được ký kết giữa UBND xã Y, thành phố T, tỉnh Ninh Bình và ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

Tại Biên bản xác minh ngày 29/8/2025, tổ trưởng tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình cung cấp: Năm 2004 khi Ủy ban nhân dân xã Y giao khoán diện tích đất tại khu ruộng hoang chân núi K cho ông Nguyễn Văn H thì không thông báo cho các hộ gia đình có diện tích đất 313 tại khu B khúc. Từ khi Ủy ban nhân dân xã Y giao đất cho ông H chỉ có 02 đến 03 ngày là có người đến cắt bèo, đắp bờ và làm chòi trên đất. Tuy nhiên sau này khi mùa mưa nước nổi thì bờ đất trôi đi, chòi sập. Hiện nay trên đất giao khoán cho ông H không có tài sản gì.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2025 đã xác định: Sau khi khảo sát đo đạc, diện tích đất giao khoán trong Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 được ký kết giữa UBND xã Y (nay là phường Y) với ông Nguyễn Văn H theo xác định của các đương sự, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tổng diện tích là 24.000m². Phần diện tích đất sau khi trừ đi diện tích đất của các hộ dân có liên quan và của UBND phường T còn lại là: 9.249,14m². Phần diện tích đất giao khoán cho ông Nguyễn Văn H theo Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 được ký kết giữa UBND xã Y với ông Nguyễn Văn H còn lại không có tài sản trên đất, giữ nguyên hiện trạng như thời điểm ông H được giao khoán năm 2004.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật

Tổ tụng dân sự các Điều 58, khoản 5 Điều 67 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 117, 122, 123, 131, 357, 468, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 điểm đ khoản 1 Điều 12 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, tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của UBND xã Y, thành phố T, tỉnh Ninh Bình (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng là UBND phường Y, tỉnh Ninh Bình).

- Tuyên bố Hợp đồng giao khoán được ký kết giữa UBND xã Y, thành phố T, tỉnh Ninh Bình và ông Nguyễn Văn H ngày 08/10/2004 vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho UBND phường Y, tỉnh Ninh Bình diện tích 9.249,14m² đất thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 1 bản đồ địa chính xã Y lập năm 1996 (nay là thửa đất số 232, tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính xã Y lập năm 2010); địa chỉ thửa đất: tổ dân phố N, phường Y, tỉnh Ninh Bình.

- Ghi nhận sự tự nguyện của UBND phường Y, tỉnh Ninh Bình về việc UBND phường Y, tỉnh Ninh Bình có trách nhiệm trả lại số tiền 29.966.000 đồng (hai mươi chín triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) cho ông Nguyễn Văn H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 05/10, ngày 10/10, ngày 11/10 và ngày 13/10/2025 bị đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Ninh Bình. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn H giữ nguyên nội dung kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Ninh Bình. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu.

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 tụng tại phiên tòa, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, nhận định của Tòa án:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H trong thời hạn luật định. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, phía bị đơn ông Nguyễn Văn H đề nghị HĐXX hoãn phiên tòa để triệu tập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau khi Hội đồng xét xử thảo luận đối với yêu cầu của ông H thấy rằng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã có đơn xin xét xử vắng mặt và đã có các lời khai lưu trong hồ sơ vụ án, sự vắng mặt của họ không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên không cần thiết phải hoãn phiên tòa để triệu tập họ. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của Nguyễn Văn H xin hoãn phiên tòa, Hội đồng xét xử tiếp tục việc xét xử theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, Hội đồng xét xử thấy:

- Xét về nội dung Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004: Năm 2004, UBND xã Y tiến hành ký hợp đồng giao khoán đất với ông Nguyễn Văn H, theo đó ông H được giao khoán 24.275m² tại khu vực ruộng lầy, hoang núi K, thôn N, với thời hạn 30 năm, mục đích để ông H tự tổ chức sản xuất, cải tạo đất để trồng cây lâu năm và nuôi trồng thủy sản, thể hiện tại thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 1 bản đồ địa chính xã Y lập năm 1996. Thực tế sau khi đo đạc lại thì diện tích đất đã giao cho ông H ngày 08/10/2004 chỉ có 9.249,14m². Bởi lẽ theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 05/9/2025 cũng xác định mặc dù đo đạc theo mốc giới ông H xác định là 24.000m² nhưng trong đó có 3.445,5m² là đất của UBND phường T, 11.305,36m² là đất của các hộ dân đang sử dụng (đất của các hộ dân đang sử dụng có nguồn gốc trong sổ địa chính lập năm 1996 đã được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận năm 1996), 9.249,14m² đất do UBND phường Y quản lý thực tế ông H đang sử dụng là có thật.

- Xét về thẩm quyền cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã Y và ông Nguyễn Văn H: Việc UBND xã Y cho ông H thuê đất không đúng loại đất được cho thuê, không đúng diện tích, nên đã vi phạm quy định của pháp luật về thẩm quyền cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 67 Luật Đất đai năm 2003: “Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá năm năm..”, việc cho thuê đất cũng không thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 58 của Luật đất đai năm 2003. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng giao khoán được ký kết giữa UBND xã Y, thành phố T, tỉnh Ninh Bình và ông

Nguyễn Văn H ngày 08/10/2004 vô hiệu, buộc ông H phải trả lại diện tích đất 9.249,14m² thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2 và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 1 bản đồ địa chính xã Y lập năm 1996, (nay là thửa đất số 232, tờ bản đồ số 02 bản đồ địa chính xã Y lập năm 2010) cho UBND phường Y quản lý là có căn cứ.

- Về giải quyết hậu quả của việc tuyên hợp đồng vô hiệu: Do Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 bị tuyên vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Sau khi ký Hợp đồng giao khoán, đến năm 2007 ông H bắt đầu cải tạo đất, canh tác trên đất và đã thu lợi nhuận từ việc khai thác hoa lợi, lợi tức khi canh tác trên đất và đã nộp tiền thuê đất cho UBND xã Y tổng cộng là 29.966.000 đồng, cho đến nay ông H xác nhận ông không còn canh tác, nuôi trồng thủy sản và trên đất cũng không có tài sản gì của ông. Tuy nhiên ông đề nghị nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì phải hoàn trả cho gia đình ông các khoản tiền như: Tiền chi phí cho những người lao động mà gia đình ông đã thuê, tiền bồi thường do gia đình ông đã cải tạo đất, tiền gia đình ông đã thuê tư vấn pháp luật, tiền công của ông trong suốt quá trình đi khiếu nại và trong quá trình giải quyết vụ án. Xét yêu cầu của ông H, Hội đồng xét xử thấy trong quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Văn H cũng đã thu lợi nhuận từ việc khai thác hoa lợi, lợi tức khi canh tác trên đất nên việc tuyên Hợp đồng giao khoán ngày 08/10/2004 vô hiệu không xâm phạm đến quyền và lợi ích của ông H. Do ông H đã nộp cho UBND xã Y tổng cộng là 29.966.000 đồng tiền thuê đất, nay UBND phường Y tự nguyện hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền thuê đất là 29.966.000 đồng nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự để giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

Tại phiên toà ông Nguyễn Văn H không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của ông H không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật, tuy nhiên ông H là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn án phí, vì vậy miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Văn H.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

** Vì các lẽ trên;*

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Ninh Bình.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H không phải chịu.

3. 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.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND khu vực 2;
- VKSND khu vực 2;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trần Công Đoàn

