

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 18/2022/DS-PT

Ngày 20 - 01 - 2022.

Về việc “Tranh chấp hợp đồng giao nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây”.

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Quang

Ông Dương Lê Bửu Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông La Minh Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng giao nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 141/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 364/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần mía đường LN.

Địa chỉ: Km x5, Quốc lộ 20, xã N, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Đ – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Đ – Chức vụ: Phó phòng kế hoạch đầu tư kinh doanh.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị O, sinh năm 1962 và ông Phạm Văn S, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp 7, xã PN, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty Cổ phần mía đường LN (sau đây gọi tắt là Công ty) được quyền sử dụng 42.246.967m² đất theo Quyết định số 3960/QĐ-UBND ngày 14/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần mía đường LN tại các xã PN, xã Gia C, huyện Q, tỉnh Đồng Nai; xã Xuân B, xã Suối C, huyện L, tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 09/5/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết giai đoạn 2007 – 2010 của Công ty Cổ phần mía đường LN.

Trên cơ sở quyền sử dụng đất như nêu trên, vào ngày 01/8/2011, Công ty và bà Lê Thị O, ông Phạm Văn S có ký Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKĐ-NL (sau đây gọi là Hợp đồng). Theo Hợp đồng, Công ty giao tổng diện tích 84.828m² tại xã PN, huyện Q, tỉnh Đồng Nai cho bà O và ông S sử dụng vào mục đích trồng mía cây theo Quy chế sử dụng đất nông nghiệp sản xuất mía của Công ty. Thời hạn sử dụng đất là 03 năm, chấm dứt hợp đồng vào ngày 01/8/2014.

Diện tích thuê bao gồm các thửa đất như sau:

- Diện tích 27.432m² tại thửa số 65, 74, 75 tờ bản đồ số 90.
- Diện tích 20.100m² tại thửa số 25 tờ bản đồ số 91.
- Diện tích 7.300m² tại thửa số 169, 187 tờ bản đồ số 68.
- Diện tích 10.709m² tại thửa số 02, 15 tờ bản đồ số 89.
- Diện tích 15.287m² tại thửa số 03, 129 tờ bản đồ số 72, 90.
- Diện tích 4.000m² tại thửa số 38 tờ bản đồ số 89.

Việc Công ty ký kết Hợp đồng với bà O, ông S trên cơ sở Đơn xin nhận khoán đất nông nghiệp của bà O và ông S.

Theo điểm 1.1 Điều 3 của Hợp đồng, bà O và ông S có nghĩa vụ “Sử dụng đất được giao đúng mục đích, đúng kế hoạch của Công ty và chịu sự hướng dẫn kiểm tra, giám sát của Công ty về kế hoạch sản xuất, quy trình kỹ thuật, chất lượng sản phẩm mía cây trong quá trình nhận đất. Có trách nhiệm bảo vệ sản phẩm và thực hiện chế độ đầu tư cải tạo đất theo quy định của bên giao đất để đảm bảo phục hồi năng lực sản xuất đất”.

Trong quá trình kiểm tra, Công ty đã phát hiện bà O và ông S sử dụng phần đất mà Công ty giao khoán để trồng cây điều, cây keo lai, cây xoài và cây giá tỵ mà không phải trồng mía cây theo đúng mục đích sử dụng đất mà hai bên đã giao kết trong Hợp đồng. Do đó, vào các ngày 15/10/2014, 30/12/2016 và 15/5/2018 tại phần đất nêu trên, Nông trường mía số 02 thuộc Công ty đã lập Biên bản về việc vi phạm hợp đồng của bà O và ông S.

Công ty đã nhiều lần yêu cầu bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S trả lại đất vì bà O và ông S đã vi phạm hợp đồng và thời hạn giao đất theo Hợp đồng đã chấm dứt từ ngày 01/8/2014. Nhưng đến nay, bà O và ông S vẫn tiếp tục sử dụng phần đất trên và sử dụng quá thời hạn giao đất, không đúng mục đích sử

dụng đất, cụ thể: Hiện nay bà O và ông S vẫn đang sử dụng sai mục đích được giao khoán là 84.579m².

Theo quy định tại điểm 1.2 Điều 3 của Hợp đồng thì bà O và ông S phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ các khoản đóng góp sau:

- Tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Nhà nước.
- Nộp BHXH, BHYT theo chế độ hiện hành (nếu là người tham gia BHXH, BHYT).
- Nộp quỹ đầu tư cơ sở hạ tầng, quỹ phúc lợi, quản lý hàng năm theo quy định của Công ty: Cụ thể như sau:
 - + Quỹ đầu tư cơ sở hạ tầng: 8.000đ/tấn mía thuần.
 - + Quỹ phúc lợi: (hai bên thỏa thuận đóng góp).
 - + Quản lý phí: (hai bên thỏa thuận đóng góp).

Thực hiện Điều 3 của Hợp đồng, từ năm 2011 đến năm 2018 bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S đã thực hiện nghĩa vụ với Công ty như sau:

- Năm 2011: 2.761.920 đồng; Năm 2012: 12.690.000 đồng; Năm 2013: 12.686.550 đồng; Năm 2014: 11.591.900 đồng; Năm 2015: 12.859.050 đồng; Năm 2016: 17.145.400 đồng; Năm 2017: 16.742.600 đồng.
- Từ năm 2018 đến nay, bà O và ông S đã không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng với tổng số tiền như sau: Tiền thuê đất từ tháng 01/2018 đến tháng 05/2018 tạm tính là 7.069.000 đồng.

Bà O và ông S đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.

Theo quy định tại điểm 2.7 Điều 2 của Hợp đồng, Công ty có quyền: “Thu hồi toàn bộ diện tích đã giao đối với trường hợp: Bên nhận đất không thực hiện đúng hợp đồng đã ký, sử dụng sai mục đích, xây dựng lán, trại, nhà cửa trên đất được giao”.

Theo quy định tại điểm 1.7 Điều 3 của Hợp đồng, bà O và ông S có nghĩa vụ trả lại đất khi hết hạn hợp đồng giao đất, khi Công ty có quyết định hủy bỏ hợp đồng giao đất do lỗi của người nhận đất gây ra.

Vì vậy, Công ty Cổ phần mía đường LN yêu cầu:

- Chấm dứt Hợp đồng số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty Cổ phần mía đường LN và bà Lê Thị O, ông Phạm Văn S.
- Tại đơn khởi kiện, Công ty Cổ phần mía đường LN yêu cầu bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S phải trả lại toàn bộ các thửa đất có tổng diện tích 84.828m² tọa lạc tại xã PN, huyện Q, tỉnh Đồng Nai do Công ty đã giao cho bà O và ông S sử dụng vào mục đích sản xuất trồng mía cây theo Hợp đồng số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011. Qua rà soát số liệu và kết quả đo đạc thực tế xác định diện tích thực tế bà O và ông S đang sử dụng là 73.907m², vì vậy nguyên đơn đồng ý rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 10.921m² (trong đó có 10.919m² thuộc thửa 25 tờ bản đồ 91 và 2m² thuộc thửa 187 tờ bản đồ 68). Công ty yêu cầu bà O và ông S trả lại tổng diện tích đất 73.907m² tại xã PN, huyện Q, tỉnh Đồng Nai, bao gồm:
 - + Diện tích 3.000m² tại thửa số 169 tờ bản đồ số 68.

- + Diện tích 4.298m² tại thửa số 187 tờ bản đồ số 68.
- + Diện tích 12.588m² tại thửa số 129 tờ bản đồ số 72.
- + Diện tích 1.519m² tại thửa số 02 tờ bản đồ số 89.
- + Diện tích 9.190m² tại thửa số 15 tờ bản đồ số 89.
- + Diện tích 4.000m² tại thửa số 38 tờ bản đồ số 89.
- + Diện tích 2.699m² tại thửa số 03 tờ bản đồ số 90.
- + Diện tích 14.302m² tại thửa số 65 tờ bản đồ số 90.
- + Diện tích 3.087m² tại thửa số 74 tờ bản đồ số 90.
- + Diện tích 10.043m² tại thửa số 75 tờ bản đồ số 90.
- + Diện tích 9.181m² tại thửa số 25 tờ bản đồ số 91.

- Tại đơn khởi kiện, Công ty Cổ phần mía đường LN yêu cầu bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S phải thanh toán số tiền thuê đất tạm tính từ tháng 01/2018 đến tháng 5/2018 là 7.069.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền thuê đất là 7.069.000 đồng, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

- Đối với tài sản trên đất: Công ty không chịu trách nhiệm bồi thường cho bà O và ông S giá trị cây trồng trên đất. Vì bà O và ông S đã vi phạm hợp đồng, tự ý chuyển đổi cây trồng khác mà không được sự đồng ý của Công ty. Công ty đã có các biên bản ghi nhận sự việc vi phạm và nhiều lần yêu cầu bà O, ông S chấm dứt việc vi phạm để giao lại đất cho Công ty nhưng bà O, ông S không tuân thủ hợp đồng trồng mía mà tiếp tục trồng các loại cây khác. Trường hợp bà O, ông S tự nguyện trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận giao khoán nêu trên cho Công ty thì Công ty sẽ hỗ trợ cho bị đơn số tiền tương ứng 50% giá trị cây trồng trên đất.

Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Lê Thị O trình bày:

Bà và chồng là ông Phạm Văn S canh tác 08 hecta đất hợp đồng trồng mía. Toàn bộ diện tích này do vợ chồng ông bà khai phá và nhận chuyển nhượng của một số hộ dân (còn diện tích cụ thể từng phần của việc khai phá và nhận chuyển nhượng thì bà không xác định được).

Sau đó, vợ chồng bà tiến hành thu hoạch mía thì Công ty Cổ phần mía đường LN yêu cầu bà ký kết hợp đồng với thời hạn 03 năm để thu hoạch mía. Đại diện Công ty yêu cầu bà ký rất nhiều giấy tờ mà không cho bà biết rõ nội dung. Theo đó, bà đã ký kết Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 với Công ty cổ phần mía đường LN về việc giao khoán diện tích đất trên vào mục đích trồng mía. Bà cũng ký tên thay cho ông S nên chữ ký và chữ viết mang tên Phạm Văn S trong Hợp đồng do bà trực tiếp ký và viết.

Việc giao kết hợp đồng không khách quan và có sự ép buộc. Cụ thể: Đại diện Công ty đe dọa nếu không kê khai và không ký Hợp đồng thì sẽ không cho thu hoạch mía và không thu mua mía. Do trình độ hiểu biết thấp nên khi phía Công ty đe dọa như trên thì bà sợ mà ký vào Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây, Biên bản giao đất, nhận đất nông nghiệp.

Ông S biết việc bà ký hợp đồng nêu trên và ông S cùng bà canh tác đất, thực hiện hợp đồng. Vợ chồng bà đã canh tác ổn định từ năm 1996 đến khoảng

năm 2014, do trồng mía thua lỗ nên ông bà đã tự ý chuyển đổi sang trồng cây điều, xoài, mỳ, trà để có thu nhập trả tiền thuê đất cho Công ty. Việc ông bà chuyển đổi cây trồng, không tiếp tục trồng mía không được sự đồng ý của Công ty Cổ phần mía đường LN. Hiện nay, trên phần đất hợp đồng với Công ty, ông bà chỉ trồng các loại cây nêu trên còn không tạo lập tài sản gì khác.

Đối với việc thực hiện nghĩa vụ thuê đất đối với Công ty thì ông bà thực hiện đầy đủ chỉ còn nợ lại số tiền 7.000.000 đồng thì ông bà cam kết sẽ trả hết. Nay Công ty không yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả số tiền thuê đất còn thiếu thì bà không có ý kiến gì về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty.

Công ty Cổ phần mía đường LN yêu cầu chấm dứt Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 và yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại tổng diện tích đất 73.907m² tại xã PN thì bà không đồng ý. Vì nguồn gốc diện tích đất theo Hợp đồng do vợ chồng bà tự khai phá và mua thêm của một số hộ dân chứ ông bà không nhận giao khoán đất từ Công ty Cổ phần mía đường LN.

Đối với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc nếu vợ chồng bà tự nguyện trả lại toàn bộ diện tích đất nhận giao khoán cho Công ty thì Công ty sẽ hỗ trợ số tiền tương ứng 50% giá trị cây trồng trên đất thì bà không đồng ý.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty thu dư tiền thuê nên phía Công ty phải có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền thu dư là 34.675.100 đồng. Bà yêu cầu Công ty Cổ phần mía đường LN phải bồi thường thiệt hại nhưng bà không thực hiện thủ tục phản tố mà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Phạm Văn S trình bày:

Diện tích đất mà Công ty Cổ phần mía đường LN khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả lại có nguồn gốc do vợ chồng ông khai phá và nhận chuyển nhượng của người khác. Ông không biết vợ ông là bà Lê Thị O ký kết Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 với Công ty. Ông chỉ nghe bà O nói lại là ký giấy tờ để thu hoạch mía. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông bà có đóng tiền thuê đất cho Công ty.

Đến khoảng năm 2014, do trồng mía thua lỗ nên ông bà đã tự ý chuyển đổi sang trồng cây điều, xoài, mỳ, trà để có thu nhập trả tiền thuê đất cho Công ty. Việc ông bà chuyển đổi cây trồng, không tiếp tục trồng mía không được sự đồng ý của Công ty Cổ phần mía đường LN. Hiện nay, trên phần đất hợp đồng với Công ty, ông bà chỉ trồng các loại cây nêu trên còn không tạo lập tài sản gì khác.

Công ty Cổ phần mía đường LN yêu cầu chấm dứt Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 và yêu cầu ông bà trả lại tổng diện tích đất 73.907m² tại xã PN thì ông không đồng ý. Vì nguồn gốc diện tích đất theo Hợp đồng do vợ chồng ông tự khai phá và mua thêm của một số hộ dân chứ ông bà không nhận giao khoán đất từ Công ty Cổ phần mía đường LN.

Đối với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc nếu vợ chồng bà tự nguyện trả lại toàn bộ diện tích đất nhận giao khoán cho Công ty thì Công ty sẽ hỗ trợ số tiền tương ứng 50% giá trị cây trồng trên đất thì ông không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 02/2021/QĐ-SCBSBA ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Q đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 228, Điều 235, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 401, 402, 405, 424 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 149, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 27, 30, 37 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 9, Điều 10 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; mục IV, V Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13/11/2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn; điểm a khoản 1 Điều 24, điểm a khoản 5 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần mía đường LN.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty Cổ phần mía đường LN và bà Lê Thị O, ông Phạm Văn S.

Buộc bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S có trách nhiệm thu hoạch toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho Công ty Cổ phần mía đường LN tổng diện tích đất là 73.907m² tại xã PN, huyện Q, tỉnh Đồng Nai, bao gồm:

- Diện tích 3.000m² tại thửa số 169 tờ bản đồ số 68.
- Diện tích 4.298m² tại thửa số 187 tờ bản đồ số 68.
- Diện tích 12.588m² tại thửa số 129 tờ bản đồ số 72.
- Diện tích 1.519m² tại thửa số 02 tờ bản đồ số 89.
- Diện tích 9.190m² tại thửa số 15 tờ bản đồ số 89.
- Diện tích 4.000m² tại thửa số 38 tờ bản đồ số 89.
- Diện tích 2.699m² tại thửa số 03 tờ bản đồ số 90.
- Diện tích 14.302m² tại thửa số 65 tờ bản đồ số 90.
- Diện tích 3.087m² tại thửa số 74 tờ bản đồ số 90.
- Diện tích 10.043m² tại thửa số 75 tờ bản đồ số 90.
- Diện tích 9.181m² tại thửa số 25 tờ bản đồ số 91.

Theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4242, 4243, 4244, 4245, 4246, 4247, 4248, 4249 ngày 29/12/2019 (kèm bản bổ sung ngày 15/3/2019 đối với trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4242, 4246) của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Q.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần mía đường LN về việc yêu cầu bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S trả diện tích đất 10.921m² (trong đó có 10.919m² thuộc thửa 25 tờ bản đồ số 91 và 02m² thuộc thửa 187 tờ bản đồ số 68) và thanh toán số tiền thuê đất là 7.069.000 đồng (bảy triệu không trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần mía đường LN chi phí tố tụng là 19.081.000đ (mười chín triệu không trăm tám mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Kháng cáo:

Ngày 10/5/2021 bị đơn ông Phạm Văn S, bà Lê Thị O có đơn kháng cáo và ngày 20/5/2021 có đơn kháng cáo sửa đổi bổ sung, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không buộc ông bà trả lại diện tích đất 73.907m² cho Công ty Cổ phần mía đường LN để ông bà tiếp tục sử dụng trồng các loại cây có giá trị kinh tế vì diện tích đất này một phần do gia đình ông bà khai hoang và một phần sang nhượng quyền canh tác từ năm 1996, còn việc hợp đồng với Công ty Cổ phần mía đường LN là không khách quan, có sự ép buộc.

Phản phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên thể hiện trong bài phát biểu đã được nêu công khai tại phiên tòa. Tóm lại, xác định kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn S, bà Lê Thị O làm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện nguyên đơn xác định không còn yêu cầu Luật sư Trương Thị H và Luật sư Vương Hoàng Nhất P bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần mía đường LN khởi kiện bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S về việc chấm dứt Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty Cổ phần mía đường LN và bà Lê Thị O, ông Phạm Văn S; yêu cầu bà O và ông S trả lại cho Công ty tổng diện tích đất là 73.907m² tại xã PN, huyện Q, tỉnh Đồng Nai, bao gồm: Thửa 169, 187 tờ bản đồ (gọi tắt TBD) 68 có diện tích 7.298m²; Thửa 129 TBD 72 diện tích 12.588 m²; Thửa 02, 15, 38 TBD 89 diện tích 14.709 m²; Thửa số 03, 65, 74, 75 TBD 90 diện tích 30.131 m²; Thửa số 25 TBD 91 diện tích 9.181m² vì theo hợp đồng ký kết ngày 01/8/2011 có ghi rõ thời hạn sử dụng đất là 03 năm, chấm dứt hợp đồng vào ngày 01/8/2014. Bà O và ông S khi nhận đất do Công ty giao phải có nghĩa vụ: Sử dụng đất được giao đúng mục đích, đúng kế hoạch của Công ty và chịu sự hướng dẫn kiểm tra, giám sát của Công ty về kế hoạch sản xuất, quy trình kỹ thuật, chất lượng sản phẩm mía cây trong quá trình nhận đất. Có trách nhiệm bảo vệ sản phẩm và thực hiện chế độ đầu tư cải tạo đất theo quy định của bên giao đất để đảm bảo phục hồi năng lực sản xuất đất. Trường hợp bên nhận đất không thực hiện đúng hợp đồng đã ký, sử dụng sai mục đích trên đất được giao thì Công ty có quyền thu hồi và bà O, ông S có nghĩa vụ trả lại đất khi hết hạn hợp đồng giao đất, khi Công ty có quyết định hủy bỏ hợp đồng giao đất do lỗi của người nhận đất gây ra. Trong quá trình sử dụng đất được giao Công ty đã phát hiện bà O và ông S sử dụng phần đất mà Công ty giao khoán để trồng cây điều, cây keo lai, cây xoài và cây giá tỵ mà không phải trồng mía cây theo đúng mục đích sử dụng đất mà hai bên đã giao kết trong Hợp đồng. Do đó, vào các ngày 15/10/2014, 30/12/2016 và 15/5/2018 tại phần đất nêu trên, Nông trường mía số 02 thuộc Công ty đã lập Biên bản về việc vi phạm hợp đồng của bà O và ông S, Công ty đã nhiều lần yêu cầu bà O và ông S trả lại đất nhưng bà O và ông S không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Bị đơn bà O và ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng: Toàn bộ diện tích đất nguyên đơn tranh chấp nêu trên là do tự khai phá và nhận chuyển nhượng của một số hộ dân. Bà O thừa nhận có ký Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 với Công ty Cổ phần mía đường LN nhưng việc ký hợp đồng là do bị ép buộc, đe dọa. Đại diện Công ty yêu cầu bà O

ký rất nhiều giấy tờ mà không cho bà biết rõ nội dung, chữ viết mang tên Phạm Văn S trong Hợp đồng do bà trực tiếp ký và viết. Vợ chồng ông bà đã canh tác ổn định từ năm 1996 đến khoảng năm 2014, do trồng mía thua lỗ nên đã tự ý chuyển đổi sang trồng cây điều, xoài, mỳ, trà để tăng thu nhập trả tiền thuê đất cho Công ty.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn S, bà Lê Thị O, nhận thấy:

Giữa Công ty cổ phần mía đường LN với vợ chồng ông S, bà O ký kết Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 là hoàn toàn có thật. Mặc dù, bà O khai nài chữ ký tên ông Phạm Văn S trong hợp đồng là do bà O ký thay, không phải ông S ký tên, tuy nhiên sau khi ký hợp đồng ông S khai nhận có biết việc bà O ký thay (bút lục 114) nhưng không có ý kiến và trong quá trình sử dụng đất ông, bà có đóng tiền thuê đất, điều đó thể hiện vợ chồng ông S, bà O cùng nhau thực hiện hợp đồng với Công ty Cổ phần mía đường LN, giao dịch đã hoàn thành vì Công ty đã giao đất, vợ chồng bà O, ông S đã tiếp quản sử dụng các thửa đất do Công ty giao nên hợp đồng phát sinh hiệu lực.

Trong quá trình sử dụng đất, phía bị đơn thừa nhận do trồng mía thua lỗ nên đã tự ý chuyển đổi sang trồng cây điều, xoài, mỳ, trà để tăng thu nhập, bà O cũng thừa nhận nhân viên Công ty và giám đốc công ty có vào ngăn cản nhưng bà vẫn chuyển đổi sang cây trồng khác vì trồng mía sẽ bị lỗ (bút lục 563). Căn cứ vào hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 thì bị đơn là người vi phạm hợp đồng đã ký kết tại điểm 1.1 Điều 3 của Hợp đồng. Bị đơn cho rằng Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây nêu trên là do ép buộc, đe dọa nhưng nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây nêu trên là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật, Vì vậy, nội dung kháng cáo này của bị đơn không có cơ sở.

Đối với việc bị đơn kháng cáo cho rằng: Toàn bộ diện tích đất nguyên đơn tranh chấp nêu trên không phải đất của Công ty Cổ phần mía đường LN mà do bị đơn khai phá và nhận chuyển nhượng của một số hộ dân, xét thấy:

Theo Quyết định số 3960/QĐ-UBND ngày 14/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 42.246.967m² cho Công ty Cổ phần mía đường LN tại các xã PN, xã Gia C, huyện Q, tỉnh Đồng Nai; xã Xuân B, xã Suối C, huyện L, tỉnh Đồng Nai (bút lục 29) và Quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 09/5/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết giai đoạn 2007 – 2010 của Công ty Cổ phần mía đường LN (bút lục 27) thì diện tích đất Công ty giao theo hợp đồng cho bà O, ông S trồng mía nằm trong phần diện tích đất Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cho Công ty thuê. Bị đơn bà O, ông S cho rằng các thửa đất này là do ông bà khai phá và một phần nhận chuyển nhượng của các hộ dân khác nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc khai phá những

thửa đất trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập những người bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất của họ là ông T, bà V, bà Nh (bút lục 213, 214, 215) nhưng không ai đến Tòa án làm việc cũng như không có văn bản trình bày ý kiến về việc đã chuyển nhượng đất như bị đơn khai nại. Tại giai đoạn phúc thẩm, kèm theo đơn kháng cáo bị đơn có cung cấp giấy xác nhận của 3 nhân chứng là ông Lê Văn L, ông Lê Đình T, ông Lê Duy T với nội dung cho rằng vào năm 1992 các ông có đôi công khai phá (đào, đốt gốc cây, san lấp khu đất bờ lô) cho gia đình bị đơn. Tuy nhiên, lời khai các nhân chứng bị đơn cung cấp không đủ cơ sở chứng minh bị đơn khai phá diện tích đất đang tranh chấp nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Từ những dẫn chứng trên cho thấy bản án sơ thẩm đã phân tích, đánh giá toàn bộ các tài liệu, chứng cứ và tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[5] Về chi phí tố tụng:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự, Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải hoàn trả chi phí tố tụng cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn bà Lê Thị O, ông Phạm Văn S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn S và bà Lê Thị O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ vào các Điều 147, 148, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 401, 402, 405, 424 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 149, khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 27, 30, 37 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 9, Điều 10 Nghị định số 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ; Mục IV, V Thông tư số 102/2006/TT-BNN ngày 13/11/2006 của Bộ nông nghiệp và phát triển nông thôn; 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần mía đường LN.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng giao, nhận đất, sử dụng vào mục đích sản xuất mía cây số D5LD357x/HĐGKD-NL ngày 01/8/2011 giữa Công ty Cổ phần mía đường LN và bà Lê Thị O, ông Phạm Văn S.

Buộc bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S có trách nhiệm thu hoạch toàn bộ cây trồng trên đất và trả lại cho Công ty Cổ phần mía đường LN tổng diện tích đất là 73.907m² tại xã PN, huyện Q, tỉnh Đồng Nai, bao gồm:

- Diện tích 3.000m² tại thửa số 169 tờ bản đồ số 68.
- Diện tích 4.298m² tại thửa số 187 tờ bản đồ số 68.
- Diện tích 12.588m² tại thửa số 129 tờ bản đồ số 72.
- Diện tích 1.519m² tại thửa số 02 tờ bản đồ số 89.
- Diện tích 9.190m² tại thửa số 15 tờ bản đồ số 89.
- Diện tích 4.000m² tại thửa số 38 tờ bản đồ số 89.
- Diện tích 2.699m² tại thửa số 03 tờ bản đồ số 90.
- Diện tích 14.302m² tại thửa số 65 tờ bản đồ số 90.
- Diện tích 3.087m² tại thửa số 74 tờ bản đồ số 90.
- Diện tích 10.043m² tại thửa số 75 tờ bản đồ số 90.
- Diện tích 9.181m² tại thửa số 25 tờ bản đồ số 91.

Theo trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4242, 4243, 4244, 4245, 4246, 4247, 4248, 4249 ngày 29/12/2019 (kèm bản bổ sung ngày 15/3/2019 đối với trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 4242, 4246) của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Q.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần mía đường LN về việc yêu cầu bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S trả diện tích đất 10.921m² (trong đó có 10.919m² thuộc thửa 25 tờ bản đồ số 91 và 02m² thuộc thửa 187 tờ bản đồ số 68) và thanh toán số tiền thuê đất là 7.069.000 đồng (bảy triệu không trăm sáu mươi chín nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần mía đường LN chi phí tố tụng là 19.081.000 đồng (mười chín triệu không trăm tám mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

Bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Lê Thị O và ông Phạm Văn S mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông S và bà O đã nộp (theo biên lai thu số 0005934, 0005935 ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q) sẽ được tính trừ vào án phí phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần mía đường LN số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu số 005534 ngày 21 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q).

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Q;
- Tòa án nhân dân huyện Q;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thế Phương