TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2021/DS-PT
Ngày 17 - 3 - 2021
V/v Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Văn Kiểm

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Ông Nguyễn Tiến Dũng

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà*:** Bà Mai Thị Bích Huyên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2020/TLPT-DS ngày 06-11-2020 về việc tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2021/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Uỷ ban nhân dân xã H; Địa chỉ trụ sở: xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thái P - Chủ tịch UBND xã H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Công ty Luật TNHH T; địa chỉ: P.1001 tầng 10, Tòa nhà CT3-3, khu Đô thị M, đường P, quận N, thành phố Hà Nội do ông Ngô Ngọc D - Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật và bà Ngô Thị Kiều O (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27-7-2020).

2. Ông Nguyễn Xuân P - Cán bộ Văn phòng UBND xã H. (theo Giấy ủy quyền ngày 29-6-2020).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm 1, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đỗ Duy H thuộc Công ty Luật TNHH Duy Hưng - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* NLQ, sinh năm 1959; địa chỉ: Xóm 1, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Ông Nguyễn Văn C

Tại phiên toà phúc thẩm: có mặt ông Ngô Ngọc D, bà Ngô Thị Kiều O, ông Nguyễn Xuân P, Ông Nguyễn Văn C, Luật sư Đỗ Duy H có mặt; vắng mặt NLQ (không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 10-12-2019 và quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn UBND xã H trình bày:

Từ năm 2007 đến năm 2017, Ông Nguyễn Văn C đã 10 lần ký hợp đồng đấu thầu diện tích đất công với UBND xã H để thuê quyền đất sử dụng đất với mục đích nuôi trồng thủy sản, thời hạn mỗi lần thuê đất là 12 tháng.

Ngày 15-01-2017, Ông Nguyễn Văn C đã ký Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công số 01/HĐ-ĐT với UBND xã H, theo đó Ông Nguyễn Văn C đấu thầu diện tích đất công là 15.520m^2 tại các thửa đất số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 tờ bản đố số 4 của xã Hải Chính; thời hạn thuê đất 12 tháng kể từ ngày 15-01-2017 đến ngày 15-01-2018. Giá trị hợp đồng tiền thầu đầm hồ năm 2017 là 15.520.000 đồng. Phương thức và thời hạn thanh toán bằng tiền mặt. Thời hạn thanh toán khi làm Hợp đồng đấu thầu đầm hồ Ông Nguyễn Văn C (bên B) phải nộp 70% tổng giá trị nhận thầu năm 2017 cho UBND xã qua ban tài chính xã, số tiền còn lại nộp tiếp vào ngày 15-9-2017. Trách nhiệm của mỗi bên: UBND xã H (bên A) chuyển giao số diện tích trên cho Người nhận diện tích theo Hợp đồng (bên B) phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao nộp tài chính; bảo quản số diện tích đất được nhận thầu và sử dụng đúng mục đích (không xây dựng công trình kiên cố trên diện tích đất đấu thầu và một số trách nhiệm khác ghi trong hợp đồng. Hết thời hạn Hợp đồng nếu bên B có nhu cầu thuê tiếp, bên A sẽ tiếp tục ưu tiên ký Hợp đồng mới với bên B. Nếu bên B vi phạm các điều khoản ghi trong Hợp đồng thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải bồi thường các khoản bên B chi phí như: cải tạo đầm hồ, công trình đầu tư trên đầm hồ mà bên B đã đầu tư. Trong thời gian đấu thầu mà có dự án của nhà nước lớn hoặc vì lý do an ninh quốc phòng mà UBND xã phải sử dụng diện tích đất trên thì sẽ thông báo trước cho

bên B 03 tháng để cùng bàn và thanh lý Hợp đồng. Hai bên cam kết thực hiện những điều ghi trong Hợp đồng.

Trong năm 2017, UBND xã H nhận được Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 30-8-2017 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án "Sản xuất con giống, nuôi trồng chế biến và dịch vụ thủy sản" tại xã Hải Chính cho công ty TNHH Thủy sản và xuất nhập khẩu Nam Định. Do đó, ngày 20-9-2017, UBND xã H đã ra Thông báo số 10/TB-UBND về việc thu hồi diện tích đất công đấu thầu năm 2017 nằm trong vùng quy hoạch Dự án của xã gửi đến ông C, để ông C biết có kế hoạch chủ động thu hồi tài sản các vật dụng đầu tư trên đất và đến ngày 15-01-2018 hết hạn hợp đồng thì bàn giao diện tích đất công lại cho UBND xã H (thông báo trước 3 tháng tính đến ngày hết hạn hợp đồng). Tuy nhiên, từ sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất vào ngày 15-01-2018, ông C không thực hiện thông báo trên của UBND xã H và vẫn cố tình sử dụng đất thuê khi đã hết hạn thuê và không thu dọn tài sản, bàn giao đất cho UBND xã H.

Ngày 08-7-2019, ông C đã gửi đến UBND xã H "Thông báo về việc gia hạn hợp đồng thuê đất" đề ngày 29-6-2019 có nội dung đề nghị UBND xã H gia hạn hợp đồng thuê đất tiếp theo, UBND xã H đã có thông báo trả lời ông C không chấp nhận đề nghị gia hạn hợp đồng thuê đất của ông. Ngày 18-7-2019, UBND xã H đã lập biên bản thanh lý hợp đồng đấu thầu đất công số 01/HĐ-ĐT ngày 15-01-2017, trước đó UBND xã H đã mời ông C đến để lập biên bản nhưng ông C không có mặt theo giấy mời với lý do là giấy mời của UBND xã H không hợp lệ, ông C đề nghị nếu mời thì phải mời cả 10 hộ dân. Biên bản thanh lý hợp đồng đã được UBND xã H gửi cho ông C, đồng thời niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã, Nhà văn hóa xóm 1, xóm 2 xã Hải Chính; Công ty TNHH nuôi trồng và dịch vụ thủy sản Tuấn Nghĩa và cơ sở kinh doanh thức ăn và con giống nuôi trồng thủy sản Tuấn Huệ. Sau đó, ông C có văn bản gửi UBND xã H có tựa đề Thông báo gia hạn hợp đồng thuê đất UBND xã H và đề nghị UBND xã H thực hiện việc ký kết văn bản gia hạn Hợp đồng để hoàn tất thủ tục thuê đất giữa UBND xã H với ông C .

Do UBND xã H và Ông Nguyễn Văn C không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung trên khi Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công ký kết ngày 15-01-2017 hết thời hạn thuê vào ngày 15-01-2018. Vì vậy, UBND xã H làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng Ông Nguyễn Văn C bàn giao trả lại mặt bằng diện tích đất công đấu thầu đã thuê và quyền sử dụng diện tích đất 15.520m^2 tại các thửa đất số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 tờ bản đồ số 4 của xã Hải Chính; thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình trên diện tích đất này để trả lại quyền sử dụng diện tích đất này cho UBND xã H quản lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của UBND xã H không đồng ý đền bù giá trị theo yêu cầu của Ông Nguyễn Văn C với lý do các bên đã thực hiện xong hợp đồng đã ký kết, thời hạn thực hiện hợp đồng đã hết, trong nội dung hợp đồng không có điều khoản nào quy định phải bồi thường cho bên B khi hết hạn hợp đồng. Tuy nhiên UBND xã H tự nguyện hỗ trợ trả cho vợ chồng ông C, NLQ là 40% giá trị tiền các công trình và tài sản trên diện tích đất thuê mà Hội đồng định giá đã định giá. Ngoài ra, UBND xã H nhận trả toàn bộ cho phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn C trong bản tự khai và quá trình tố tụng trình bày: Về Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công số 01 ký kết ngày 15-01-2017 giữa UBND xã H và ông, ông công nhận nội dung Hợp đồng đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, ông không đồng ý với các yêu cầu của Nguyên đơn. Theo ông, trước đây, khi thuê đất, đại diện của UBND xã H có hứa miệng với ông sẽ cho thuê lâu dài, khi nào Nhà nước lấy đất vì lý do an ninh Quốc phòng hoặc dự án lớn của Nhà nước thì xã sẽ thông báo cho gia đình ông trước một năm. Nhưng đến nay UBND xã H đã không thực hiện đúng cam kết như lời hứa miệng.

Ông Nguyễn Văn C cho rằng gia đình ông đã đầu tư xây dựng, cải tạo đầm, tốn kém rất nhiều tiền nau UBND xã H lấy lại đầm nhưng không đền bù cho gia đình ông là không thấu tình đạt lý. Đến nay ông có hai ý kiến: Thứ nhất đề nghị được tiếp tục ưu tiên ký Hợp đồng thuê đất công với UBND xã H. Thứ hai, trường hợp vì lý do UBND xã không thể tiếp tục cho thuê đất được nữa và phải thanh lý hợp đồng thì ông yêu cầu UBND xã H phải bồi thường cho gia đình ông tổng số tiền là 1.252.000.000 đồng bao gồm tiền công giá trị vượt lập, đồ dùng sinh hoạt máy móc thiết bị phục vụ việc nuôi trồng thủy hải sản.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông Nguyễn Văn C và Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông C đề nghị Hội đồng xét xử thay đổi Thẩm phán và tạm đình chỉ vụ án lý do trong quá trình giải quyết vụ án vì Tòa án chưa giải quyết các đơn đề nghị khiếu nại của bị đơn, UBND xã chưa tiến hành hòa giải với bị đơn đã khởi kiện vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vấn đề ưu tiên ký tiếp Hợp đồng cho bị đơn, nếu vì sự phát triển chung của địa phương mà bị đơn phải hy sinh quyền lợi của mình thì nguyên đơn phải bồi thường thỏa đáng cho bị đơn theo giá mà bị đơn đưa ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: NLQ đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có ý kiến về việc UBND xã H khởi kiện. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn Ông Nguyễn Văn C là chồng NLQ trình bày, vợ ông đã nhận được các văn bản của Tòa án thông báo, nhưng do bận công việc nên không đến tham gia làm việc với Tòa án được vì vậy, ý kiến của ông sẽ đại diện cho NLQ và ông có trách nhiệm thông báo lại cho NLQ biết kết quả phiên tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2020/DS-ST ngày 01 - 9 - 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã căn cứ các khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 131; Điều 385, Điều 398; Điều 407; Điều 422; Điều 472; Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 59; Điều 164 Tuật Đất đai:

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND xã H.

2. Buộc vợ chồng Ông Nguyễn Văn C phải thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình (bao gồm cả những tài sản tự kê khai thêm) đang sử dụng trên diện tích đất 15.520m^2 tại các thửa đất số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 tờ bản đồ số 4 của xã Hải Chính; trả lại mặt bằng và quyền sử dụng diện tích đất 15.520m^2 tại các thửa đất số 1,2,3,4,5,6,7,9 tờ bản đố số 4 của xã Hải Chính cho UBND xã H quản lý theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Buộc UBND xã H phải bồi thường cho vợ chồng Ông Nguyễn Văn C số tiền 65.000.000 đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10-9-2020 Ông Nguyễn Văn C là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm ngày 01-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu; yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu tiến hành xem xét giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã giao nộp cho Hội đồng xét xử hai văn bản số 97/TCQLĐĐ-CSPC ngày 19-01-2021 của Tổng cục quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và môi trường và văn bản số 45/T.Tr-P4 ngày 25-01-2021 của Thanh tra tỉnh Nam Định và có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, vẫn đồng ý mức hỗ trợ cho vợ chồng ông C như quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; bị đơn và luật sư của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về nội dung có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Nguyễn Văn C, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp. Căn cứ vào nội dung của hai văn bản số 97/TCQLĐĐ-CSPC của Tổng cục quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và môi trường; số 45/T.Tr-P4 của Thanh tra tỉnh Nam Định, xác định hợp đồng cho thuê

quyền sử dụng đất giữa UBND xã H với ông C là đúng thẩm quyền không bị vô hiệu, đến nay đã hết hạn hợp đồng nên các bên phải thanh lý hợp đồng, UBND xã H không có lỗi nên không phải bồi thường, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện mức hỗ trợ của UBND xã H cho gia đình ông C. Án phí giải quyết sửa lại cho phù hợp với quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của Ông Nguyễn Văn C làm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự tố tụng phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, NLQ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, căn cứ Điều 296 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt NLQ.

[2] Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đấu thầu diện tích đất công là chưa chính xác vì vậy cần phải xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" cho phù hợp với khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân dự.

[3] Xét về nội dung kháng cáo của Ông Nguyễn Văn C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hủy bản án dân sự sơ thẩm số 75/2020/DS-ST ngày 01-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu thì thấy: Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì từ năm 2007 đến năm 2017, UBND xã H và Ông Nguyễn Văn C đã ký 10 Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công để nuôi trồng thủy hải sản với tổng diện tích 15.520m^2 tại các thửa đất số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 đều thuộc tờ bản đồ số 4 của xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Hợp đồng đầu tiên được ký năm 2007, thời hạn mỗi lần thuê quyền sử dụng đất là 12 tháng cho đến hợp đồng cuối cùng hai bên đã ký kết là ngày 15-01-2017. Giá thuê đất trong 10 hợp đồng thuê khoán đều là 1000 đồng/m^2, thành tiền là 15.520.000đ/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng từ năm 2007 đến năm 2018, các bên đều thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng, không xảy ra tranh chấp gì. Từ ngày 15-01-2018 khi hết thời hạn hợp đồng thuê khoán số 01/HĐ-ĐT ngày 15-01-2017, các bên không tiếp tục ký hợp đồng thuê khoán nữa.

[4] Ủy ban nhân dân xã Hải Chính cho rằng sau khi Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công số 01/HĐ-ĐT ngày 15-01-2017, hết hạn vào ngày 15-01-2018, UBND xã H không đồng ý ký tiếp hợp đồng mới với Ông Nguyễn Văn C với lý do UBND xã H đã nhận được Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 30-8-2017 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án "Sản xuất con giống, nuôi trồng chế biến và dịch vụ thủy sản" tại xã Hải Chính cho Công ty

TNHH Thủy sản và Xuất nhập khẩu Nam Định. UBND xã H đã ra Thông báo số 10/TB-UBND ngày 20-9-2017 về việc thu hồi diện tích đất đấu thầu và yêu cầu gia đình ông C có kế hoạch thu hồi tài sản và các vật tư đầu tư trên đất để đến ngày kết thúc hợp đồng ngày 15-01-2018 bàn giao đất cho UBND xã để UBND xã giao mặt bằng cho chủ đầu tư dự án đảm bảo đúng tiến độ nhưng Ông Nguyễn Văn C không đồng ý thanh lý hợp đồng và trả đất. Quan điểm của UBND xã H đến nay hợp đồng thuê khoán đất đã hết thời hạn thuê, không có điều khoản về gia hạn hợp đồng, UBND xã không còn quyền ưu tiên ký hợp đồng thuê khoán với ông C nên yêu cầu vợ chồng Ông Nguyễn Văn C phải thu dọn tài sản, vật tư gắn liền với đất để trả lại diện tích đất thuê cho UBND xã H. Ông Nguyễn Văn C cho rằng khi giao kết hợp đồng thuê khoán đã thỏa thuận khi hết thời hạn hợp đồng nếu bên thuê có nhu cầu thuê tiếp thì UBND xã H sẽ tiếp tục ưu tiên trừ khi có dự án lớn của Nhà nước hoặc vì lý do quốc phòng an ninh trong khi đây không phải dự án lớn của Nhà nước, chỉ là một doanh nghiệp muốn thuê đất nên yêu cầu UBND xã H phải tiếp tục ưu tiên ký hợp đồng mới hoặc nếu thanh lý hợp đồng thì phải bồi thường toàn bộ số tiền ông đã chi phí đầu tư trên đất tổng cộng là 1.252.000.000 đồng.

[5] Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo kết quả xem xét, thẩm định hồ sơ do UBND xã H cung cấp thể hiện nguồn gốc các thửa đất cho Ông Nguyễn Văn C thuê đã được đăng ký là đất Bằng chưa sử dụng, đến năm 2010 kiểm kê đất đai theo hiện trạng được đổi thành đất Thủy sản Lợ (TSL), do cơ quan, đơn vị nhà nước sử dụng. Thực tế UBND xã H đã quản lý và cho hộ gia đình, cá nhân thuê khoán để nuôi trồng thủy hải sản với thời hạn 01 năm. Căn cứ khoản 3 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích đất tranh chấp thuộc nhóm đất chưa sử dụng được giao cho UBND xã H quản lý. Theo quy định khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai thì Chủ tịch UBND cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý, sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương. Trên thực tế thì diện tích đất đang có tranh chấp nằm trong khu vực đất dự trữ để phục vụ cho việc đắp đê biển, dùng để sử dụng vào mục đích công ích. Căn cứ vào hai văn bản trả lời số 97/TCQLĐĐ-CSPC ngày 19-01-2021 của Tổng cục quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và môi trường; số 45/T.Tr-P4 ngày 25-01-2021 của Thanh tra tỉnh Nam Định đã khẳng định diện tích đất đang có tranh chấp là một trong những nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã theo quy định tại khoản 1 Điều 132 của Luật Đất đai. Vì vậy, theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai thì UBND xã H có thẩm quyền cho ông C thuê quyền sử dụng đất để nuôi trồng thủy sản. Như vậy việc UBND xã H ký hợp đồng thuê khoán với Ông Nguyễn Văn C đối với diện tích 15.520m^2 đất thủy sản lợ thời hạn cho thuê một năm một lần là không trái thẩm quyền cho thuê đất. Do đó các Hợp đồng thuê khoán diện tích 15.520m^2

đất tại các thửa số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 đều thuộc tờ bản đồ số 4 xã Hải Chính giữa UBND xã H và Ông Nguyễn Văn C có hiệu lực pháp luật không bị vô hiệu.

[6] Xét hợp đồng đấu thầu diện tích đất công số 01/HĐ-ĐT ngày 15-01-2017, với thời hạn 01 năm, đến nay đã hết hạn chấm dứt hợp đồng vào ngày 15-01-2018. Các bên không tiếp tục ký hợp đồng tiếp theo thì về nguyên tắc các bên phải thanh lý hợp đồng, gia đình ông C khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại diện tích đất thuê cho UBND xã H. Trong các năm 2019 và 2020 mặc dù giữa hai bên không tiếp tục ký hợp đồng cho thuê đất mới nhưng gia đình ông C vẫn quản lý, sử dụng đất mà không phải nộp tiền thuê đất, điều này cho thấy đã gia đình ông C đã được hưởng lợi. Từ năm 2007 đến 2017 giữa UBND xã H và ông C đã có 10 lần ký Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công để nuôi trồng thủy hải sản, như vậy gia đình ông C đã có thời gian dài để đầu tư, cải tạo trên đất thuê đã thu được một khoản hoa lợi, lợi tức nhất định trên diện tích đất đó. Việc ký kết hợp đồng thuê đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức, không vi phạm pháp luật. Do đó đến nay đã hết hạn chấm dứt hợp đồng thì vợ chồng Ông Nguyễn Văn C, NLQ phải có nghĩa vụ thu dọn tài sản trên đất để giao lại diện tích đất thuê khoán cho UBND xã H quản lý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Xét yêu cầu của bị đơn Ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu UBND xã H phải bồi thường toàn bộ chi phí đã đầu tư trên đất thuê là 1.252.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm năm mươi hai triệu đồng). Thấy rằng do hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và ông Phạm Văn Kính có hiệu lực pháp luật, nên khi hết thời hạn hợp đồng UBND xã H không gia hạn ký tiếp hợp đồng mà có đề nghị thanh lý hợp đồng, vì vậy theo quy định của pháp luật Ông Nguyễn Văn C phải hoàn trả lại toàn bộ diện đất công ích đã thuê cho UBND xã H. Về bồi thường tài sản và chi phí di dời tài sản mà Ông Nguyễn Văn C đã tạo lập trên diện tích đất công ích đã thuê, nhận thấy tại Điều 5 trong hợp đồng giữa UBND xã H và Ông Nguyễn Văn C đã ghi "Bên B bảo quản số diện tích được nhận thầu sử dụng đúng mục đích, không xây dựng công trình kiên cố trên diện tích đấu thầu" vì vậy theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng thì Ông Nguyễn Văn C phải tự chịu chi phí di dời tài sản đã tạo lập trên đất công ích đã thuê, UBND xã H không có trách nhiệm phải bồi thường tài sản và chi phí di dời tài sản này. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của ông C không được chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm đại diện của UBND xã H đã nhất trí hỗ trợ chi phí di dời tài sản trên đất thuê cho vợ chồng ông C là 40% tổng giá trị tài sản trên đất thuê đã được Tòa án tổ chức định giá tương đương số tiền là 65.000.000 đồng. Xét thấy việc hỗ trợ số tiền này của UBND xã H là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật nên sẽ được Tòa án ghi nhận.

[8] Do yêu cầu khởi kiện của UBND xã H được chấp nhận nên UBND xã H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Do Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất

giữa UBND xã H và Ông Nguyễn Văn C có hiệu lực, UBND xã H không có nghĩa vụ phải bồi thường tài sản và chi phí di dời tài sản cho Ông Nguyễn Văn C, vì vậy UBND xã H không phải nộp án phí dân sự giá ngạch. Ông Nguyễn Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Do Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và Ông Nguyễn Văn C có hiệu lực, nên Ông Nguyễn Văn C không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[9] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn C, sửa một phần bản án sơ thẩm về trách nhiệm bồi thường dân sự và án phí.

2. Căn cứ các Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 117, Điều 422, Điều 483, Điều 485, Điều 486, Điều 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 8; Điều 140 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Nam Định đối với Ông Nguyễn Văn C.

2.2. Buộc Ông Nguyễn Văn C và NLQ phải trả lại diện tích đất thuê khoán là 15.520m^2 tại các thửa đất số 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 tờ bản đồ số 4 của xã H, huyện H, tỉnh Nam Định cho Ủy ban nhân dân xã Hải Chính quản lý.

2.3. Buộc Ông Nguyễn Văn C và NLQ phải thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình trên diện tích đất đã thuê khoán để trả lại quyền sử dụng diện tích đất trên cho Ủy ban nhân dân xã Hải Chính quản lý.

2.4. Ghi nhận sự tự nguyện của Ủy ban nhân dân xã Hải Chính hỗ cho Ông Nguyễn Văn C và NLQ số tiền là 65.000.000đ (Sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

- UBND xã H nhận nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp và đã nộp đủ.

- UBND xã H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự giá ngạch tài sản, hoàn trả lại cho UBND xã H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lại số AA/2017/0001976 ngày 12-02-2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

- Ông Nguyễn Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn C không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ khoản tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm Ông Nguyễn Văn C đã nộp tại biên lại số AA/2017/0002294 ngày 24-9-2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu vào nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm, Ông Nguyễn Văn C đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án 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 thoả 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, 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- VKSND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

Trần Văn Kiểm