TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 290/2019/DS-PT Ngày: 23 - 10 - 2019 V/v tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Hoàng Khải.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Hằng.

Bà Trần Thị Kim Em.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thanh Tuyền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 23 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 259/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 313/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang; Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc K – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện T: Ông Trần Anh V, sinh năm 1972-Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Giấy ủy quyền số 07/GUQ.UBND ngày 15/10/2019) (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn S, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 184/13, đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Tiền Giang; Địa chỉ: Quốc lộ 1A, Phường 10, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M – Chức vụ: Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn M: Ông Huỳnh Thanh P – Chức vụ: Phó giám đốc Ban quản lý Cảng cá Tiền Giang.(Theo giấy ủy quyền số 3782/SNN&PTNT.TCCB ngày 16/10/2019) (có mặt)

2. Trung tâm phát triển Quỹ đất và đầu tư xây dựng hạ tầng tỉnh Tiền Giang; Địa chỉ: số 109, đường N, phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Văn H – Chức vụ: Phó giám đốc phụ trách.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đào Văn H: Ông Lê Ngọc P-Chức vụ: Phó trưởng phòng phát triển quỹ đất (Theo giấy ủy quyền số 185/TTQĐ&HT ngày 14/10/2019) (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Trần Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Năm 2002, Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 49/2002/QĐ-UB về phê duyệt phương án quản lý, khai thác Dự án xây dựng vùng nuôi tôm công nghiệp xã P, huyện G (Nay là huyện T). Theo đó, đối tượng thuê đất là tổ chức, cá nhân sử dụng vào mục đích thuê nuôi tôm công nghiệp và thành lập Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi tôm công nghiệp xã P. Ngày 17/10/2003, UBND tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 4051/QĐ-UB về thành lập Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi trồng thủy sản trực thuộc Sở Thủy sản (Nay là Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang).

Đơn vị Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi trồng thủy sản trực thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang. Ngày 26/6/2003, Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi tôm công nghiệp ký hợp đồng thuê đất số 05/HĐCT với ông Trần Văn S để ông S thuê đất tại ấp C, xã P, huyện T với diện tích 206.552,40m^2, thời gian thuê là 15 năm (từ 01/10/2003 đến 01/10/2018), đơn giá thuê là 550 đồng/m^2/năm để sử dụng vào mục đích nuôi tôm công nghiệp. Ngày 28/7/2015, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang có Tờ trình số 82/TTr-SNN&PTNT về trình UBND tỉnh Tiền Giang để giải thể Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi trồng thủy sản.

Ngày 04/8/2015, UBND tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 1969/QĐ-UBND về việc giải thể Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi trồng thủy sản trực thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang. Ngày 13/10/2015, UBND tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 2703/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi trồng thủy sản trực thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang, phần

đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 về việc giao cho UBND huyện T quản lý phần đất tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 26/8/2015, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang tổ chức bàn giao tài sản, hồ sơ, nợ phải thu của Ban quản lý và khai thác Dự án cho UBND huyện quản lý và thu tiền thuê đất còn nợ theo quy định (Có xác nhận của ông S theo bản đối chiếu công nợ). Trên cơ sở đó, UBND huyện T có Thông báo số 98/TB-UBND ngày 10/11/2015 gửi các trường hợp thuê đất được bàn giao lại (Trong đó có hồ sơ Trần Văn S) về khu đất thuê đã thay đổi chủ thể quản lý UBND huyện T và yêu cầu các trường hợp thuê đất ký phụ lục theo quy định và thông báo nộp tiền thuê đất còn nợ theo quy định.

Theo hồ sơ của Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi trồng thủy sản trực thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang bàn giao cho UBND huyện T với ông Trần Văn S, UBND huyện T đã ủy quyền cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T ký phụ lục hợp đồng về thay đổi chủ thể quản lý vào ngày 24/11/2015 và chuyển thông tin về Chi cục Thuế để lập sổ bộ quản lý và thu tiền thuê đất theo quy định.

Qua đối chiếu công nợ giữa Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi trồng thủy sản trực thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang với ông Trần Văn S thì số tiền còn nợ đến ngày 30/9/2015 là 590.257.958 đồng và số tiền thuê đất mới được tính theo diện tích, đơn giá sau khi bàn giao về cho UBND huyện T quản lý đến 30/12/2017 cộng lại phải đóng là 845.866.553 đồng. Tính từ tháng 10/2015 đến tháng 10/2016, ông S chỉ mới nộp số tiền 150.000.000 đồng, nên số tiền ông S còn nợ đến 30/12/2017 là 695.866.553 đồng. Từ tháng 12/2016 đến nay ông S không thực hiện việc nộp tiền thuê đất theo quy định. Trong thời gian qua, UBND huyện đã ban hành nhiều văn bản và nhiều lần mời ông S đến làm việc yêu cầu nộp số tiền thuê đất còn nợ nhưng ông S không thực hiện. Theo Biên bản làm việc ngày 31/12/2015, ông S cam kết thực hiện nộp tiền thuê đất còn nợ trong thời gian 03 kỳ (trong năm 2016) nhưng đến nay vẫn không thực hiện đúng như cam kết. Tại Hợp đồng thuê đất số 05/HĐCT ngày 26/6/2003 quy định về thời gian nộp tiền thuê đất là nộp tháng 10 hàng năm và nộp 01 lần nhưng trong thời gian qua ông S không thực hiện theo hợp đồng đã ký kết.

Ngày 17/7/2017, UBND huyện có ban hành Thông báo số 79/TB-UBND về yêu cầu ông S nộp tiền thuê đất trong thời hạn 15 ngày (từ ngày 26/7/2017 đến 10/8/2017) và đã triển khai đến ông S nhưng ông S vẫn không chấp hành việc nộp tiền. Ngày 07/12/2017, UBND huyện có lập biên bản về xác định hành vi vi phạm pháp luật đất đai đối với ông S và yêu cầu ông S nộp ngay tiền thuê đất còn nợ với số tiền 683.332.583 đồng nhưng ông S vẫn không thực hiện.

Nay UBND huyện T yêu cầu những nội dung sau:

- Yêu cầu ông Trần Văn S trả lại phần đất diện tích 206.552,40m^2, tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đầu tư xây dựng hạ tầng tỉnh Tiền Giang.

- Yêu cầu ông S trả số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ là 781.069.418 đồng cho Ủy ban nhân dân huyện T.

Bị đơn ông Trần Văn S trình bày:

Ngày 20/5/2003, tại Sở Thủy sản tỉnh Tiền Giang (nay là Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang) có tổ chức nuôi tôm sú theo mô hình công nghiệp. Sau khi nghe cán bộ trình bày chủ trương kêu gọi đầu tư vào dự án do Sở Thủy sản quản lý, ông S có đăng ký bảng ghi nhớ và đặt cọc thuê đất tại lô số 11 thuộc dự án trên để tiến hành đầu tư nuôi tôm sú theo mô hình công nghiệp.

Ngày 26/6/2003, ông S ký hợp đồng chính thức số 05/HĐCT do đại diện Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi tôm công nghiệp làm chủ thể ký hợp đồng. Sau này đổi tên Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi tôm công nghiệp đổi tên thành Ban quản lý và khai thác các dự án nuôi trồng thủy sản. Ngày 01/10/2003, ông S tiến hành phát hoang dọn sạch lô đất và lập bảng vẽ kỹ thuật trình bên A thống nhất để thi công xây dựng cơ sở hạ tầng ao nuôi, hệ thống cống, hệ thống điện, hàng rào bao quanh lô đất, vật kiến trúc phục vụ nuôi tôm sau 01 năm là hoàn thiện đưa vào khai thác.

Đến năm 2006, do ảnh hưởng của bão đổ bộ vào vùng nuôi phá hủy gần như hoàn toàn các hạng mục đã đầu tư và phải làm lại từ đầu. Từ năm 2008 đến năm 2010, chủ đầu tư nuôi tôm các lô 5, 6, 7, 8, 10, 11 và 12 do thua lỗ phải bỏ dự án mà nguyên nhân cơ bản là do bệnh dịch trên tôm xảy ra trầm trọng nhưng bên A không có động thái hoặc giải pháp để giúp khôi phục vùng nuôi mà tiến hành cho các hộ nuôi quảng canh làm cho các hộ nuôi tôm còn lại không thể quản lý dịch bệnh trên tôm do nguồn nước ô nhiễm thải ra ngày càng nặng do nguồn nước thải ra từ ao quảng canh không qua xử lý. Từ năm 2011 đến nay mặc dù đã áp dụng rất nhiều biện pháp kỹ thuật, cải tiến lại hệ thống ao nhưng không thể cải thiện được tình trạng dịch bệnh, vùng nuôi không thể nuôi được, thả tôm chết 100%.

Xuất phát từ tình hình nói trên, ông S đã báo cho bên A biết và đề nghị xem xét hỗ trợ theo quy định của nhà nước và hàng năm xảy ra tôm chết đều báo cáo bên A đầy đủ đến chứng kiến việc hủy bỏ và xử lý môi trường. Bên A tổ chức các đoàn liên ngành đến giám sát và có chính sách hỗ trợ nhưng đối tượng thụ hưởng lại là bên A cho thuê đất.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông S có ý kiến như sau:

Ông S đồng ý với giao lại phần đất đã thuê trước đây với diện tích là 206.552,4m^2 đất tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang cho Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng hạ tầng tỉnh Tiền Giang.

Xem xét lại tính pháp lý của hợp đồng thuê đất số 05/HĐCT ngày 26 tháng 6 năm 2003 vì theo quy định tại khoản 2 Điều 109 Luật Đất đai năm 2003 cũng như khoản 2 Điều 173 Luật đất đai năm 2013 thì Ban quản lý và khai thác các dự án nuôi trồng thủy sản không có thẩm quyền cho thuê đất. Trong quá trình ký

thực hiện hợp đồng thì có đổi tên chủ thể thực hiện hợp đồng nhưng không báo ông biết. Vì vậy, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Không đồng ý với yêu cầu trả tiền của nguyên đơn vì theo quy định của Nghị định số 67/2014/NĐ-CP của Chính Phủ, tại khoản 4 Điều 6 quy định "Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước sử dụng cho hoạt động nuôi trồng thủy sản, hải sản của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân". Vì vậy, ông S cho rằng ông S được miễn tiền thuê đất theo Nghị định 67/2014/NĐ-CP. Yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện T trả lại số tiền ông S đã nộp là 150.000.000 đồng.

Đối với tài sản ông S đã đầu tư trên đất thì ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp sẽ giải quyết trong vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đầu tư xây dựng hạ tầng tỉnh Tiền Giang có yêu cầu độc lập trình bày:

Căn cứ quyết định số 1019/QĐ-UBND ngày 17/4/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện T với diện tích là 3.521.632 m^2 đất tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Đầu tư xây dựng hạ tầng tỉnh Tiền Giang quản lý. Đây là khu đất nằm khu nuôi trồng thủy sản. Hiện tại ông Trần Văn S đang thuê phần diện tích đất 206.552,40 m^2 nằm trong khu 3.521.632 m^2 tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Đến tháng 10/2018 thì hợp đồng thuê đất của ông S đã hết hạn hợp đồng thuê đất.

Trung tâm phát triển quỹ đất và Đầu tư xây dựng hạ tầng tỉnh Tiền Giang yêu cầu ông Trần Văn S trả lại phần diện tích 206.552,40 m^2 tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trình bày:

Ngày 26/6/2003, Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi tôm công nghiệp ký hợp đồng thuê đất số 05/HĐCT với ông Trần Văn S để ông S thuê đất tại ấp C, xã P, huyện T với diện tích 206.552,40m^2, thời gian thuê là 15 năm (Từ 01/10/2003 đến 01/10/2018). Vào tháng 12 năm 2003, Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi tôm công nghiệp có đổi tên thành Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi trồng thủy sản việc đổi tên để công tác quản lý về mặt hành chính nhà nước và không ảnh hưởng gì về việc sử dụng đất của bên thuê, ông S vẫn sử dụng ổn định phần đất thuê đến hết hợp đồng thuê đất.

Ngày 04/8/2015, UBND tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 1969/QĐ-UBND về việc giải thể Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi trồng thủy sản trực thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang. Ngày 13/10/2015, UBND tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 2703/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của Ban quản lý và khai thác Dự án nuôi trồng thủy sản trực thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang, phần đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện T, Tiền Giang và Quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 về việc giao cho UBND huyện T quản lý phần đất tọa lạc ấp C, xã P, huyện T. Ngày 26/8/2015, Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông

thôn tỉnh Tiền Giang tổ chức bàn giao tài sản, hồ sơ, nợ phải thu của Ban quản lý và khai thác Dự án cho UBND huyện quản lý và thu tiền thuê đất còn nợ theo quy định (Có xác nhận của ông S theo bản đối chiếu công nợ).

Nay với yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân huyện T và yêu cầu của ông S thì Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang không có ý kiến vì Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Tiền Giang đã bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang xong.

- Bản án sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang căn cứ Điều 147, 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 476, 486, 487, 488, 714, 719, 720, 726 Bộ Luật dân sự năm 1995; Điều 13 Luật Đất đai năm 1993; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Trần Văn S trả số tiền là 317.187.153 đồng.

Kể từ ngày Ủy ban nhân dân huyện T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn S chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Trần Văn S với Trung tâm Phát triển Quỹ đất thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng tỉnh Tiền Giang về việc ông Trần Văn S giao lại phần đất ở lô số 11 có diện tích 206.552,40 m^2 nằm trong khu 3.521.632 m^2 tọa lạc ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận:

+ Đông giáp: Bờ kênh công cộng;

+ Tây giáp: Lối đi công cộng;

+ Nam giáp: Đất công;

+ Bắc giáp: Đất công.

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

Buộc ông Trần Văn S di dời 01 nhà cột thép, kèo đòn tay thép, mái tôn, nền gạch cecramic, vách tôn lững, diện tích xây dựng 304,45m^2; 01 nhà cột thép, kèo đòn tay thép, vách tôn, mái tôn, nền xi măng diện tích xây dựng 91,59m^2; 01 nhà tạm cột gỗ tạp 60%, bê tông đúc sẵn 40%, diện tích xây dựng 47,45m^2; mái che mái lá nền xi măng diện tích xây dựng là 34,77m^2; nhà vệ sinh bán kiên cố diện tích xây dựng 4,65m^2; 22 hồ nước thể tích 02m^3; hàng rào lưới B40, chiều cao là

1,2m, chiều dài 227,77m, diện tích lưới là 273,324m^2; Dây nhôm tổng cộng là 6024 kg; trụ điện gồm: 01 khởi động từ 500 ampe, 01 tủ bù 150kv, 01 cầu dao 500Ampe, trụ điện có chiều cao 05m.

* Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 06/5/2019, bị đơn ông Trần Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 19/2019/DSST ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang, yêu cầu giải quyết lại nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn S trình bày: Theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 50/HĐCT ngày 26/6/2003 được ký kết giữa Ban quản lý và khai thác dự án nuôi tôm công nghiệp với ông là Trần Văn S có thời hạn 15 năm, với diện tích cho thuê 206.552,40m^2 tại ấp C, xã P, huyện G (nay là huyện T), tỉnh Tiền Giang. Quá trình thực hiện hợp đồng bên cho thuê đã nhiều lần thay đổi chủ thể quản lý nhưng không thông báo cho bên thuê đất là ông biết việc thay đổi. Mặt khác, khi xảy ra thiên tai, dịch bệnh trên vật nuôi, ông đều báo bên cho thuê đến kiểm tra lập biên bản nhưng không giải quyết việc hỗ trợ theo chính sách của Nhà nước. Nay ông yêu cầu Tòa án xem lại hiệu lực của hợp đồng vì chủ thể cho thuê đất không có quyền cho thuê theo luật đất đai quy định và yêu cầu không thu tiền thuê đất theo Nghị định số 67/2014/NĐ-CP ngày 07/7/2014 của Chính phủ và yêu cầu trả lại ông số tiền thuê đất đã nộp 150.000.000 đồng.

Đại diện phía nguyên đơn là Ủy ban nhân dân huyện T và các tổ chức có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều được tuân thủ đầy đủ nghiêm túc đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần quyết định án sơ thẩm, miễn tiền cho thuê đất đối với ông S từ năm 2014 trở về sau theo Nghị định 67/2014/NĐ-CP ngày 07/7/2014 của Chính phủ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử phúc thẩm kiểm tra xem xét. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe lời trình bày và phát biểu tranh luận của các đương sự, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên. Xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn Trần Văn S thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 và khoản 2 Điều 276

của Bộ luật tố tụng dân sự nên được tiến hành xem xét giải quyết thủ tục phúc thẩm. Về tư cách người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Phía nguyên đơn có ông Trần Anh V là người đại diện theo ủy quyền, phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng tỉnh Tiền Giang có ông Lê Ngọc P làm người đại diện theo ủy quyền và Sở nông nghiệp và phát triển nông thôn tỉnh Tiền Giang có ông Huỳnh Thanh P làm người đại diện theo ủy quyền. Việc ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng được thực hiện theo Điều 85, 86 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 134, 135, 138, 140 và 141 của Bộ luật dân sự quy định.

[2] Xét quan hệ pháp luật: Tòa sơ thẩm xác định "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" là có cơ sở đúng với yêu cầu khởi kiện và tính chất của vụ án thuộc thẩm quyền và phạm vi giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và các Điều 476, 486, 487, 488, 714, 719, 720, 726 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 35, 37, 38, 105, 106, 107, 109 Luật đất đai năm 2003.

[3] Về nội dung và nguyên nhân phát sinh tranh chấp: Theo quyết định số 49/2002/QĐ.UB ngày 11/12/2002 Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang phê duyệt phương án quản lý, khai thác dự án xây dựng vùng nuôi tôm công nghiệp xã P, huyện G (nay là huyện T) với tổng diện tích 262,2ha, chia thành vùng dự án là 11 lô diện tích 206,2 ha và vùng đệm ngoài đê bao dự án diện tích 53ha (Bút lục 142). Đến ngày 31/12/2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang tiếp tục ban hành quyết định 6065/QĐ.UB thành lập Ban quản lý và khai thác nuôi tôm công nghiệp trực thuộc Sở thủy sản Tiền Giang (Nay thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Tiền Giang). Ngày 26/6/2003, Ban quản lý và khai thác dự án nuôi tôm công nghiệp ký hợp đồng số 05/HĐCT cho ông Trần Văn S thuê 206.552,40m^2 tương đương 20,655 ha đất thuộc dự án trên tại ấp C, xã P, huyện T để nuôi tôm công nghiệp. Thời hạn thuê 15 năm tính từ ngày 01/10/2003 đến ngày 01/10/2018. Ngày 17/10/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành quyết định 4051/QĐ.UB thành lập Ban quản lý và khai thác các dự án nuôi trồng thủy sản trực thuộc Sở thủy sản trên cơ sở tổ chức lại Ban quản lý và khai thác các dự án nuôi tôm công nghiệp theo quyết định 6056/QĐ.UB ngày 31/12/2002. Ngày 04/8/2015 Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành quyết định 1969/QĐ.UBND giải thể Ban quản lý và khai thác dự án nuôi trồng thủy sản đồng thời ban hành quyết định 2703/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 thu hồi đất đã giao cho Ban quản lý và khai thác dự án nuôi trồng thủy sản (Sau đây gọi tắt là Ban quản lý và khai thác dự án- BQL&KTDA). Cùng ngày 13/10/2015 Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành quyết định số 2704/QĐ-UBND giao cho Ủy ban nhân dân huyện T quản lý phần đất của dự án tại ấp C, xã P, huyện T.

Ngày 26/8/2015, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Tiền Giang bàn giao hồ sơ tài sản và nợ phải thu của BQL&KTDA cho Ủy ban nhân dân huyện T quản lý, trong đó có phần nợ tiền thuê đất của ông Trần Văn S ký ngày 18/8/2015. Từ ngày đối chiếu công nợ đến ngày 30/12/2017, ông Trần Văn S tiếp tục nợ tiền thuê đất 255.608.595 đồng. Tổng cộng ông S nợ tiền thuê đất là 845.866.553 đồng, ông S đã trả được 150.000.000 đồng nên còn nợ lại tiền thuê

đất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân huyện T là 695.866.553 đồng yêu cầu ông S phải trả. Quá trình giải quyết tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện T thay đổi yêu cầu chỉ đòi ông S trả tiền thuê đất là 317.187.153 đồng.

Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của Ủy ban nhân dân huyện T, buộc ông Trần Văn S phải trả số tiền 317.187.153 đồng. Ghi nhận ông Trần Văn S tự nguyện giao trả phần đất có diện tích 206.552,40m^2 thuộc lô 11 nằm trong khu đất 3.521.632m^2 tại ấp C, xã P, huyện T cho Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng tỉnh Tiền Giang. Ngoài ra án sơ thẩm còn buộc ông S tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản vật kiến trúc do ông S đầu tư xây dựng trên phần đất giao trả cho Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng tỉnh Tiền Giang.

Không đồng ý quyết định án sơ thẩm, ông S kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa phúc thẩm xét xử lại.

[4] Xét đơn kháng cáo và yêu cầu của ông Trần Văn S trình bày tại phiên tòa phúc thẩm nhận thấy: Hợp đồng thuê đất số 05/HĐCT được ký ngày 06/6/2003 giữa bên cho thuê đất là Ban quản lý khai thác dự án nuôi tôm công nghiệp trực thuộc Sở thủy sản (Nay là Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn) tỉnh Tiền Giang do ông Hồ Hoàng Tuấn chức vụ Giám đốc làm đại diện với bên thuê đất là ông Trần Văn S, địa chỉ số 184/13, đường A, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Cơ sở pháp lý để hai bên ký kết hợp đồng là Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ quy định về thủ tục cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/01/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17; Quyết định số 49/2002/QĐ.UB ngày 11/12/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang phê duyệt phương án quản lý khai thác dự án xây dựng vùng nuôi tôm công nghiệp xã P, huyện G; Quyết định số 6056/QĐ.UB ngày 31/12/2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc thành lập Ban quản lý và khai thác các dự án nuôi tôm công nghiệp trực thuộc Sở thủy sản tỉnh Tiền Giang. Diện tích cho thuê là 206.552,40m^2, thời hạn thuê là 15 năm tính từ ngày 01/10/2003 đến ngày 01/10/2018. Nội dung hợp đồng cũng ghi rõ quyền và nghĩa vụ của bên cho thuê và bên thuê. Sau khi ký hợp đồng, bên cho thuê đã bàn giao diện tích đất cho bên thuê sử dụng đúng theo hợp đồng. Mặc dù quá trình thực hiện hợp đồng, Ủy ban nhân dân tỉnh đã 03 lần ban hành quyết định thay đổi chủ thể quản lý của bên cho thuê đất nhưng tất cả đều tôn trọng và thực hiện đúng theo hợp đồng số 05/HĐCT ngày 26/6/2003 đã ký kết đồng thời ký thêm các phụ lục hợp đồng để xác định rõ tư cách, tên gọi của bên cho thuê. Vì vậy, việc ông S khai nại Ban quản lý khai thác nuôi tôm công nghiệp ký hợp đồng số 05/HĐCT cho thuê đất trái pháp luật yêu cầu hủy bỏ là không có căn cứ.

[5] Về tiền nợ: Từ khi Ủy ban nhân dân huyện T tiếp nhận quản lý phần diện tích đất của dự án cho ông S thuê tại ấp C, xã P, huyện T theo quyết định số 2704/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 và tiếp nhận hồ sơ, tài sản, nợ phải thu của dự án do Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Tiền Giang bàn giao ngày 26/8/2015. Trước khi bàn giao thì ngày 18/8/2015 Ban quản lý và khai thác các

dự án nuôi trồng thủy sản do ông Hồ Hoàng T chức vụ Giám đốc đại diện và ông Trần Văn S đã cùng nhau đối chiếu công nợ, ông S đã thừa nhận và ký vào bản đối chiếu còn nợ tiền thuê đất của Ban quản lý và khai thác các dự án nuôi trồng thủy sản các năm 2006, 2007, 2012, 2013, 2014, 2015 là 590.257.958 đồng. Sau khi tiếp nhận bàn giao công nợ thì Ủy ban nhân dân T đã ra thông báo số 79/TB.UBND ngày 17/7/2017 yêu cầu ông S trả tiền thuê đất. Thông báo này được triển khai cho ông S ký nhận ngày 26/5/2017. Theo thông báo số 79 thì Ủy ban nhân dân huyện T yêu cầu ông S trả tiền thuê đất năm 2006, 2007 và từ năm 2012 đến năm 2017 là 779.962.114 đồng nhưng được trừ số tiền ông S đã nộp năm 2015, 2016 là 150.000.000 đồng nên còn phải nộp tiếp 647.562.114 đồng. Xét thấy, ngày 26/7/2017 ông S ký biên bản thừa nhận còn nợ tiền thuê đất 648.531.628 đồng nhưng trước đó ông đã trả 150.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Ủy ban nhân dân huyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ đòi ông S trả tiếp 317.187.153 đồng, được Tòa sơ thẩm chấp nhận nên ông S kháng cáo phần này. Xét yêu cầu kháng cáo của ông S nhận thấy: Nghị định số 67/2014/NĐ-CP ngày 07/7/2014 của Chính phủ quy định tại khoản 4 Điều 6 như sau "Miễn tiền thuê đất, thuê mặt nước sử dụng cho hoạt động nuôi trồng thủy sản của tổ chức cá nhân, hộ gia đình". Nghị định này có hiệu lực từ ngày 15/8/2014 nên kể từ năm 2014 đến nay việc thu tiền thuê đất đối với ông S không còn phù hợp mà phải miễn hoàn toàn cho ông S vì ông S thuê đất để nuôi thủy sản mà hợp đồng thuê đất trả tiền thuê một lần vào tháng 10 hàng năm.

Theo bản đối chiếu công nợ thì năm 2006, 2007, 2012, 2013, ông S còn nợ tiền thuê đất tổng cộng 366.808.424 đồng nhưng năm 2015 và 2016 ông S đã nộp 150.000.000 đồng nên cần buộc ông S tiếp tục trả tiền thuê đất cho Ủy ban nhân dân huyện T nộp vào ngân sách nhà nước 216.808.424 đồng.

Như đã phân tích thì việc ông S kháng cáo yêu cầu miễn hoàn toàn tiền thuê đất năm 2006, 2007, 2012, 2013 và đòi lại 150.000.000 đồng đã nộp là không đủ căn cứ nên chỉ chấp nhận một phần.

[6] Về diện tích được thuê theo hợp đồng số 05/HĐCT ngày 26/6/2003 đương nhiên hết hiệu lực vào ngày 01/10/2018. Phần đất này hiện nay đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng tỉnh Tiền Giang quản lý. Trung tâm có đơn yêu cầu ông S giao trả. Tại tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông S cũng đồng ý giao trả diện tích 206.552,40m^2 đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng nên ghi nhận.

[7] Về tài sản, vật kiến trúc của ông S có trên đất, ông tự nguyện giao trả gồm nhà, mái che, hồ chứa nước, hàng rào lưới B40, trụ điện, dây dẫn điện, thiết bị điện. Tại tòa phúc thẩm, ông S tự nguyện cam kết tháo dỡ, di dời trong thời hạn một tháng. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, sự tự nguyện này của ông S là phù hợp với thỏa thuận ghi trong hợp đồng và quy định của Bộ luật dân sự nên ghi nhận.

[8] Về án phí: Ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, không phải chịu án phí phúc thẩm.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân huyện T, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Tiền Giang, Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng tỉnh Tiền Giang không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 Nghị quyết số 326 nói trên.

[9] Về án sơ thẩm có thiếu sót trong phần nhận định khi xem xét yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân huyện T đòi ông S trả 695.866.553 đồng tiền thuê đất và hủy hợp đồng thuê đất số 05/HĐCT ngày 26/6/2003 và các phụ lục kèm theo và yêu cầu độc lập của Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng tỉnh Tiền Giang đòi ông S trả đất nhưng không xác định phần nào chấp nhận, phần nào không chấp nhận, lý do tại sao. Mặt khác, tại tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền phải trả từ 695.866.553 đồng còn 317.187.153 đồng, lẽ ra phải đình chỉ một phần yêu cầu này, nhưng lại tuyên chấp nhận toàn bộ là không chính xác. Tuy nhiên, những thiếu xót trên không làm thay đổi tính chất nội dung vụ án, không ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của các bên nên cấp phúc thẩm chỉ cần chỉnh sửa rút kinh nghiệm là đủ.

Trên cơ sở phân tích, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông S, sửa một phần quyết định án sơ thẩm.

Xét ý kiến phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, 148, 270, 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn S. Sửa một phần quyết định án sơ thẩm số: 19/2019/DS-ST ngày 23/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng Điều 85, 86, 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 476, 486, 487, 488, 714, 719, 720, 726 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 134, 135, 138, 140, 141, 280, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 35, 37, 38, 105, 106, 107, 109 của Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 6 Nghị định số 67/2014/NĐ-CP ngày 07/7/2014 của Chính phủ;

Căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Trần Văn S trả cho Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang số tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ theo hợp đồng số 05/HĐCT ngày 26/6/2003 giữa Ban quản lý và khai thác các dự án nuôi trồng thủy sản với ông Trần Văn S là 216.808.424 đồng.

Kể từ ngày Ủy ban nhân dân huyện T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông S chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân huyện T trả 463.882.265 đồng tiền chênh lệch so với yêu cầu khởi kiện ban đầu.

3. Chấp nhận yêu cầu của Ủy ban nhân dân huyện T và yêu cầu độc lập của Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng tỉnh Tiền Giang đòi ông Trần Văn S trả lại 206.552,40m^2 đất tại lô số 11, ấp C, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn S đồng ý giao trả cho Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng tỉnh Tiền Giang lô đất số 11 có diện tích 206.552,40m^2 nằm trong khu đất diện tích 3.521.632m^2 tại ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp bờ kênh công cộng;

- Hướng Tây: Giáp đường đá;

- Hướng Nam: Giáp đất công;

- Hướng Bắc: Giáp đất công;

(có bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 13/6/2018 kèm theo)

4. Ghi nhận ông Trần Văn S đồng ý tháo dỡ di dời vật kiến trúc, tài sản của ông trên phần đất giao trả cho Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng tỉnh Tiền Giang gồm:

- Một căn nhà cột, kèo đòn tay thép, mái tôn, nền gạch cecramic, vách tôn lững, diện tích 304,45m^2;

- Một căn nhà cột, kèo đòn tay thép, mái, vách tôn, nền Cimene, diện tích 91,59m^2;

- Một nhà tạm cột gỗ tạp, bê tông đúc sẵn, diện tích 47,45m^2;

- Mái che lá, nền Cimen diện tích xây dựng là 34,77m^2;

- Một nhà vệ sinh bán kiên cố, diện tích 4,65m^2;

- Hồ chứa nước thể tích 02m^3 tổng cộng 22 cái;

- Hàng rào lưới B40, chiều cao 1,2m, chiều dài 227,77m, diện tích 273,324m^2;

- Dây nhôm 6024 kg;

- Trụ điện 01 cây cao 05m:

+ Một khởi động từ 500 ampe;

+ Một tủ bù 150kv;

+ Một cầu dao 500Ampe;

Thời gian tháo dỡ di dời là 01 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí:

- Ông Trần Văn S phải chịu 10.840.421 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho ông S 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 49104 ngày 06/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Ủy ban nhân dân huyện T, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Tiền Giang, Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng hạ tầng tỉnh Tiền Giang không phải chịu án phí sơ thẩm.

- Trả lại cho Trung tâm phát triển quỹ đất và đầu tư xây dựng hạ tầng tỉnh Tiền Giang 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 48934 ngày 09/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 09 giờ 15 phút ngày 23 tháng 10 năm 2019, có mặt ông S, anh P; vắng mặt anh V và anh P./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử:
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2019-T

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

Mai Hoàng Khải