

Bản án số: 457/2021/DS-PT
Ngày: 02/12/2021
V/v: Tranh chấp chấp hợp
đồng thuê đất nông nghiệp.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa
án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Ngô Phương Liên,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 372/2020/TLPT-DS ngày
05/10/2020 về: “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 27/6/2020 của Tòa án
nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 418/2021/QĐ-PT
ngày 11/11/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 565/2021/QĐPT- HPT ngày
22/11/2021 giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn là đại diện các gia đình có tên sau:

1.1. Bà Phạm Thị Sừ, sinh năm 1960.

Trú tại: thôn 2, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội - Là đại diện cho
hộ gia đình nhà ông Phạm Ty.

1.2. Chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt, sinh năm 1974.

Trú tại: thôn 2, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội - Là đại diện cho
hộ gia đình nhà ông Nguyễn Trọng Sừ.

1.3. Ông Nguyễn Hữu Ngọc, sinh năm 1957.

Trú tại: thôn 2, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội - Là đại diện cho
hộ gia đình nhà ông Ngọc.

1.4. Bà Ngô Thị Trọng, sinh năm 1956.

Trú tại: thôn 2, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội - Là đại diện cho
hộ gia đình nhà ông Nguyễn Đình Báu.

1.5. Bà Phạm Thị Liên, sinh năm 1956.

Trú tại: thôn 2, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội - Là đại diện cho
hộ gia đình nhà ông Phạm Hoan.

1.6. Ông Trần Quang Vinh, sinh năm 1958.

Trú tại: thôn 2, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội - Là đại diện cho hộ gia đình nhà ông Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn từ 1.1 đến 1.5 : Luật sư Đặng Văn Sơn và Luật sư Hoàng Ngọc Thanh Bình, VPLS Đặng Sơn, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: số 31, ngõ 192 Tam Trinh, Yên Sở, Hoàng Mai, Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Phạm Xuân Phúc, sinh năm 1953.

Trú tại: thôn 2, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

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

3.1. Hộ gia đình nhà ông Phạm Tỵ gồm:

- Ông Phạm Tỵ, sinh năm 1961.
- Chị Phạm Hồng Điệp, sinh năm 1983.
- Chị Phạm Thị Kim Anh, sinh năm 1994.

Cùng trú tại: Thôn 2, Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Sừ (Theo Biên bản họp gia đình ngày 28/5/2019 có xác nhận của UBND xã Đông Mỹ).

3.2. Hộ gia đình nhà ông Nguyễn Trọng Sử gồm:

- Ông Nguyễn Trọng Sử (chết năm 2017).
- Bà Phạm Thị Trinh (chết năm 2017).
- Anh Nguyễn Vũ Quang, sinh năm 1971.
- Chị Nguyễn Thị Lan Anh, sinh năm 1972.
- Cháu Nguyễn Vũ Nam (con anh Quang), sinh năm 1996.

Cùng trú tại: Thôn 2, Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt (Theo Biên bản họp gia đình ngày 28/5/2019 có xác nhận của UBND xã Đông Mỹ).

3.3. Hộ gia đình nhà ông Nguyễn Hữu Ngọc gồm:

- Chị Nguyễn Thị Thanh Hương, sinh năm 1985.
- Chị Nguyễn Thị Thanh Ngà, sinh năm 1987.
- Anh Nguyễn Hữu Tuấn, sinh năm 1990.

Cùng trú tại: Thôn 2, Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Ngọc (Theo Biên bản họp gia đình ngày 28/5/2019 có xác nhận của UBND xã Đông Mỹ).

3.4. Hộ gia đình nhà bà Ngô Thị Trọng gồm:

- Ông Nguyễn Đình Báu (đã chết năm 2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đình Báu:

- Cụ Nguyễn Thị Hoài (mẹ ông Báu).
- Chị Nguyễn Thị Mỹ Ngà, sinh năm 1985.
- Anh Nguyễn Anh Ngọc, sinh năm 1982.

Cùng trú tại: Thôn 2, Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Thị Trọng (Theo Biên bản họp gia đình ngày 28/5/2019 có xác nhận của UBND xã Đông Mỹ).

3.5. Hộ gia đình nhà ông Phạm Hoan gồm:

- Ông Phạm Hoan, sinh năm 1953 (đã chết năm 2019).
- Ông Phạm Hồng Minh (Liệt sỹ).

- Chị Phạm Thị Loan, sinh năm 1978.
- Anh Phạm Hùng, sinh năm 1980.
- Chị Phạm Thị Hiếu, sinh năm 1982.
- Cháu Bùi Hải Anh, sinh năm 1996 (con chị Loan).

Cùng trú tại: Thôn 2, Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị Loan, chị Phạm Thị Hiếu là: bà Phạm Thị Liên (Theo Biên bản họp ngày 18/11/2019, số chứng thực 707, quyền số 01/2019 – SCT/CK, ĐC).

3.6. Hộ gia đình nhà ông Trần Quang Vinh gồm:

- Bà Nguyễn Thị Hải, sinh năm 1961.
- Anh Trần Quang Tuấn, sinh năm 1981.
- Chị Trần Thị Sen, sinh năm 1983.
- Anh Trần Quang Minh, sinh năm 1985.

Cùng trú tại: Thôn 1, Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang Vinh (Theo Biên bản họp gia đình ngày 28/5/2019 có xác nhận của UBND xã Đông Mỹ).

3.7. Anh Nguyễn Văn Minh, sinh năm 1978.

Trú tại: thôn 2, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

3.8. Chị Phạm Thị Lan Hương, sinh năm 1979.

Trú tại: thôn 2, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

3.9. Chị Phạm Thị Thanh Nga, sinh năm 1981.

Trú tại: thôn 2, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

3.10. Chị Phạm Thị Thu Hằng, sinh năm 1984.

Trú tại: thôn 2, xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Xuân Phúc, chị Phạm Thị Lan Hương, chị Phạm Thị Thanh Nga, chị Phạm Thị Thu Hằng là: anh Nguyễn Văn Minh (Theo Giấy ủy quyền số chứng thực: 368, quyền số 01/2019 – SCT/CK, CD ngày 18/6/2019).

3.11. UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội.

Trụ sở: Số 375 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến Cường, phó Chủ tịch điều hành UBND huyện Thanh Trì.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Kim Chi, Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Trì. Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2019.

Do có kháng cáo của bà Phạm Thị Sừ, chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt, ông Nguyễn Hữu Ngọc, bà Ngô Thị Trọng, bà Phạm Thị Liên, ông Trần Quang Vinh là đồng nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Đồng nguyên đơn bà Phạm Thị Sừ, ông Trần Quang Vinh, bà Phạm Thị Liên, bà Ngô Thị Trọng, chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt thống nhất trình bày:

Ngày 28/8/1997, các hộ gia đình nguyên đơn được Nhà nước giao đất nông nghiệp (không thu tiền sử dụng đất) theo nghị định 64/CP của Chính phủ

thời hạn giao là 20 năm, đến năm 2017 hết thời hạn; diện tích của các hộ được giao như sau:

1. Bà Phạm Thị Sừ được Nhà nước giao 03 thửa đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP, tổng diện tích 906m².

2. Chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt Nhà nước giao 01 mảnh đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP, tổng diện tích 379m².

3. Ông Nguyễn Hữu Ngọc được Nhà nước giao 01 mảnh đất nông nghiệp Nghị định 64/CP, tổng diện tích 117 m².

4. Bà Ngô Thị Trọng được Nhà nước giao 01 mảnh đất nông nghiệp Nghị định 64/CP, tổng diện tích 102m².

5. Bà Phạm Thị Liên được Nhà nước giao 01 mảnh đất nông nghiệp Nghị định 64/CP, tổng diện tích 541 m².

Thực hiện chủ trương của Nhà nước triển khai quy hoạch phát triển nông nghiệp, nông thôn của Thành phố Hà Nội đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030, 2050. Ngày 14/10/2001, gia đình ông Phúc đã đi vận động và ký hợp đồng thuê ruộng đất của 13 hộ dân để thực hiện dự án chuyển đổi 2 vụ lúa sang 01 vụ cá, gồm các hộ sau:

Đồng Nguyên đơn có các hộ sau

1. Bà Phạm Thị Sừ (DT: 906 m)
2. Ông Trần Quang Vinh (DT 408m)
3. Bà Phạm Thị Liên (DT 541m)
- 4/ Bà Ngô Thị Trọng DT 117m)
- 5/ Chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt (DT 397m)
- 6/ Ông Nguyễn Hữu Ngọc (DT 90m)
- Tổng DT cho bà Sừ thuê 2.718m²

Gia đình vẫn cho thuê

7. Bà Trần Thị Lộc (DT 97m)
- 8/ Trần Cồn (DT 260m
- 9/ Bà Trần Thị Lộc (DT 97m)
- 10/ Ông Nguyễn Văn Nam (DT 284m)
11. bà Nguyễn Thị Lan (DT 389m)
- 12/ Ông Phạm Thế Phong 466m)
13. Phạm Thị Nhung (DT 87m)
- Tổng DT cho nhà ông Phúc thuê 1.633m²

Các hộ dân cho nhà ông Phúc thuê đều trú tại xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội. Thời hạn thuê theo hợp đồng là 15 năm, điều kiện của Hợp đồng là phải có xác nhận của UBND xã Đông Mỹ, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội. Quá trình cho gia đình nhà ông Phúc thuê đất nông nghiệp gia đình đồng nguyên đơn đã nhận được đầy đủ sản lượng như hợp đồng đã ký kết với gia đình nhà ông Phúc. Nay hợp đồng thuê đất đã hết và cũng hết thời hạn 20 năm Nhà nước giao cho các gia đình nguyên đơn thuê. 06 gia đình đồng nguyên đơn không đồng ý cho gia đình nhà ông Phúc thuê tiếp, thống nhất đòi lại diện tích đất và vị trí đất của gia đình các đồng nguyên đơn đã cho nhà ông Phúc thuê, để các gia đình nguyên đơn cho chủ mới là hộ gia đình nhà bà Sừ thuê. Hộ các gia đình đồng nguyên đơn không chấp nhận bất cứ một yêu cầu bồi thường nào từ phía gia đình nhà ông Phúc. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Năm 2018 Nhà nước tiếp tục giao cho các hộ gia đình nguyên đơn thuê với thời hạn 50 năm, đến năm 2067 hết hạn giao đất.

Các đồng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội

đồng xét xử buộc gia đình ông Phúc thực hiện đúng hợp đồng và phải trả lại cho các hộ gia đình đồng nguyên đơn đúng diện tích đất và vị trí đất để gia đình các nguyên đơn cho gia đình nhà bà Sừ thuê. Đồng nguyên đơn thống nhất không chấp nhận bất cứ một yêu cầu bồi thường nào từ phía gia đình nhà ông Phúc.

Bị đơn trình bày:

Thực hiện chủ trương của Nhà nước về chuyển đổi 2 vụ lúa sang 01 vụ cá theo định hướng phát triển nông nghiệp nông thôn của Thành phố Hà Nội. Chủ trương của Nhà nước và của huyện thì mỗi dự án tối thiểu là phải 3.000m². Được sự đồng ý của các cấp chính quyền, ngày 14/10/2001, gia đình ông đã đi vận động và ký hợp đồng thuê của 13 hộ với tổng diện tích là 4.351m² đất nông nghiệp để làm dự án. Sau khi thuê được đất gia đình ông đã lập dự án xin chuyển đổi diện tích cấy lúa bắp bênh sang nuôi trồng thủy sản gửi UBND huyện Thanh Trì và được UBND huyện chấp thuận cho gia đình ông triển khai dự án nuôi trồng thủy sản. Gia đình ông ký hợp đồng thuê máy móc đào ao sâu 3m, kè xung quanh bờ ao để thả cá theo đúng dự án VAC được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Bờ ao ông trồng cây ăn quả lâu năm và có bớt lại một phần diện tích đất để làm nhà kho, nhà trồng nom tài sản, một phần nhỏ để kinh doanh thêm, như rửa xe để đảm bảo cuộc sống gia đình để có thu nhập trả sản lượng cho bà con.

Dự án nuôi trồng thủy sản rộng, đầu tư cho dự án quá nhiều tiền của nhưng cho thu hoạch hàng năm rất thấp, cần phải có thời gian dài mới thu hồi được vốn. Khi ký hợp đồng thuê ruộng đất làm dự án các hộ dân đều nói sau khi hết thời hạn mà Nhà nước tiếp tục giao thì gia đình các nguyên đơn vẫn tiếp tục cho gia đình nhà ông thuê, miễn sao trong thời gian thuê gia đình bên thuê trả đầy đủ sản lượng, do vậy gia đình ông tin tưởng đã ký hợp đồng và vay mượn tiền của đầu tư làm dự án hy vọng sau khi cây cối to lớn sẽ cho thêm nhiều sản lượng và có thêm thu nhập để nhanh thu hồi vốn. Chính vì sự hứa hẹn được thuê tiếp những năm tiếp theo nên Hợp đồng các bên ký kết thể hiện ở phần quyền và nghĩa vụ của bên như sau:

- *Bên cho thuê (A) được tiếp tục thực hiện hợp đồng những năm tiếp theo nếu không phải bồi thường thiệt hại về hoa màu và vật chất đầu tư cho bên B.*

- *Bên thuê (B) tiếp tục thực hiện hợp đồng những năm tiếp theo nếu không phải trả lại mặt bằng và thiệt hại khác cho bên A.*

Như vậy, theo hợp đồng các bên ký kết thì bên cho thuê (A) vẫn phải tiếp tục cho bên (B) thuê tiếp những năm tiếp theo nếu không bị Nhà nước thu hồi đất; không có bất cứ thiệt hại gì về hoa màu và vật chất cho bên A. Mặt khác trong thời gian thuê, gia đình ông luôn thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ cho bên cho thuê. Bên cho thuê chưa bị thiệt hại về quyền lợi, nghĩa vụ của mình.

Bị đơn mong muốn tiếp tục được thuê, vì Nhà nước chưa có nhu cầu thu hồi đất, cũng như biến động về đất và không phải bồi thường thiệt hại gì cho bên cho thuê; gia đình bên thuê tự nguyện điều chỉnh tăng 10% sản lượng cho các hộ và tự nguyện xin rút đơn phản tố yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về hoa màu và

chi phí đầu tư cho dự án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Phạm Thị Lan Hương, chị Phạm Thị Thanh Nga và chị Phạm Thị Thu Hằng đã có văn bản ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Minh thay mặt và toàn quyền tham gia tố tụng tại Tòa án và không có ý kiến gì.

UBND huyện Thanh trì và UBND xã Đông Mỹ có quan điểm: Nhà nước có chủ trương chuyển đổi mô hình sản xuất nông nghiệp để có hiệu quả kinh tế cao được UBND Thành phố Hà Nội và UBND huyện triển khai chủ trương trên toàn địa bàn Thành phố Hà Nội. Ở xã Đông Mỹ triển khai trên 140 dự án, trong đó dự án nhà ông Phúc có một số hộ tranh chấp. UBND huyện và UBND xã đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì căn cứ hợp đồng các bên ký kết và các quy định của pháp luật giải quyết để giữ ổn định chính trị trên địa bàn xã, địa bàn huyện và toàn thành phố.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm: Đây là dự án nuôi trồng thủy sản theo mô hình trang trại (VAC) có hiệu quả kinh tế cao. Tuy nhiên, mô hình sản xuất trang trại đầu tư vốn lớn, rất cần thời gian sản xuất ổn định lâu dài thì mới khuyến khích đầu tư phát triển sản xuất.

Hợp đồng các bên ký kết đã quy định rõ quyền và nghĩa vụ của mỗi bên; theo hợp đồng thì thời hạn thuê đất nông nghiệp để làm dự án là hết thời gian sử dụng đất nông nghiệp được quy định tại Khoản 1 mục C phần điều khoản thỏa thuận chung quy định “Hợp đồng sản xuất là hết thời gian quyền sử dụng đất nông nghiệp”. Trong thời gian thuê bên thuê thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của hợp đồng, như: Sử dụng đất đúng mục đích vào dự án; trả cho bên cho thuê đầy đủ sản lượng; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của đồng nguyên đơn, để đảm bảo tính ổn định sản xuất và ổn định chính trị địa phương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 27/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã quyết định:

Bác yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn là bà Phạm Thị Sừ, ông Trần Quang Vinh, bà Phạm Thị Liên, bà Ngô Thị Trọng, Chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt và ông Nguyễn Hữu Ngọc về “Tranh chấp hợp đồng cho thuê ruộng đất nông nghiệp”.

Yêu cầu bên cho thuê và bên thuê sau 05 năm các bên cùng nhau thỏa thuận lại giá thuê nhưng không được tăng hoặc giảm quá 10% giá cho thuê mà các bên đã ký kết.

Ghi nhận sự tự nguyện rút yêu cầu phản tố của bên bị đơn và tự nguyện tăng 10% sản lượng cho bên cho thuê.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, đồng nguyên đơn bà Phạm Thị Sừ, chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt, ông Nguyễn Hữu Ngọc, bà Ngô Thị Trọng, bà Phạm Thị Liên, ông Trần Quang Vinh kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 27/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn ông Phúc và người đại diện đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Thanh Trì vắng mặt tại phiên tòa, HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 27/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội do xác định thiếu người tham gia tố tụng và điều tra chưa đầy đủ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đồng nguyên đơn bà Phạm Thị Sừ, chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt, ông Nguyễn Hữu Ngọc, bà Ngô Thị Trọng, bà Phạm Thị Liên, ông Trần Quang Vinh nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ kiện, tòa án cấp sơ thẩm không đưa các thành viên trong hộ gia đình và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của các thành viên trong hộ gia đình có tiêu chuẩn đất ruộng vào tham gia tố tụng là có thiếu sót, cấp phúc thẩm đã đưa vào tham gia tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, các đương sự này đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do và không có lời khai gửi Tòa án nên HĐXX xét xử theo quy định.

Bà Lan vợ ông phúc là người trực tiếp ký hợp đồng thuê ruộng với các hộ dân, nay bà Lan chết, ông Phúc và các con là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lan, tiếp tục thực hiện hợp đồng do bà Lan đã ký kết. Mẹ bà Lan tuy còn sống nhưng tuổi đã cao, không được hưởng lợi từ việc thực hiện hợp đồng thuê ruộng nên không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX đưa UBND xã Đông Mỹ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, UBND xã chỉ xác nhận việc các bên ký kết hợp đồng đều ở xã Đông Mỹ và có chữ ký là đúng; UBND xã Đông Mỹ xác định không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ kiện nên không đưa UBND xã Đông Mỹ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Ông Trần Quang Vinh đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên được coi là từ bỏ kháng cáo, HĐXX đình chỉ xét xử phúc thẩm theo quy định Khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

Về nội dung:

Ngày 27/9/1993 Chính phủ có Nghị định 64/CP giao đất nông nghiệp cho từng hộ gia đình để làm tư liệu sản xuất. Do sản xuất nông nghiệp ở một số khu vực và một số địa phương trong Thành phố Hà Nội không có hiệu quả kinh tế cao nên UBND Thành phố Hà Nội và UBND huyện Thanh Trì cho chủ trương chuyển đổi từ 2 vụ lúa sang dự án nuôi trồng thủy sản, đây là chủ trương lớn và được đánh giá là hướng đi đúng cần duy trì và nhân rộng cả nước để phát triển kinh tế đất nước, làm cho dân giàu, nước mạnh, xã hội phồn vinh.

Thực hiện chủ trương chuyển đổi mô hình sản xuất nông nghiệp để phát triển kinh tế xã hội, UBND huyện Thanh trì có Công văn số 228/CV-UB ngày 03/4/2001 yêu cầu dự án chuyển đổi tối thiểu phải có diện tích từ 0,3 ha đến 0,5 ha (Tương đương 3000m² – đến 5000m²).

Ngày 14/10/2001, gia đình ông Phúc ký hợp đồng thuê ruộng đất nông nghiệp của 13 hộ dân với tổng diện tích 4.351m². Như vậy, diện tích ruộng ông Phúc thuê được đã đáp ứng được yêu cầu và được UBND huyện chấp thuận cho triển khai. Các bên cùng xác định việc ký kết hợp đồng thuê ruộng là tự nguyện.

Xét thấy, hợp đồng thuê ruộng được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật về nội dung và hình thức nên có hiệu lực thi hành. Theo quy định tại:

Phần A.

- Quyền của bên có ruộng cho thuê: Được bên thuê trả 140kg thóc/360m²/năm; Quyền được hưởng đền bù thiệt hại về đất nếu Nhà nước sử dụng các công trình quốc gia trên mảnh đất của bên có đất cho thuê.

- Nghĩa vụ của bên cho thuê đất: Giao đúng, giao đủ diện tích, vị trí đất cho bên thuê; ***tiếp tục thực hiện hợp đồng những năm tiếp theo nếu không phải bồi thường thiệt hại về hoa mầu và vật chất đầu tư cho bên B.***

Phần B.

- Quyền của bên thuê: Được hưởng hoa lợi trên diện tích đất thuê. Được cải tạo trên thửa ruộng để phù hợp theo mô hình sản xuất VAC và nuôi trồng thủy sản.

- Nghĩa vụ của bên thuê: Trả cho bên cho thuê 140kg thóc/360m²/năm, nếu Nhà nước tăng giảm mức thu thuế thì có trách nhiệm thực hiện. ***Tiếp tục thực hiện hợp đồng những năm tiếp theo nếu không phải trả lại mặt bằng và thiệt hại khác cho bên cho thuê.***

Phần C. Điều khoản thỏa thuận chung của Hợp đồng: Hợp đồng các bên ký kết làm dự án là hết thời gian quyền sử dụng đất nông nghiệp; sau 05 năm

các bên cùng thỏa thuận lại giá nhưng không được tăng hoặc giảm quá 10% giá cho thuê; ***không bên nào được chấm dứt hợp đồng nếu không có sự thỏa thuận và được sự chứng kiến của UBND xã.***

Theo đó Bên thuê đã nhận đủ diện tích đất, sử dụng đất đúng mục đích của dự án; trả đủ sản lượng không làm phát sinh mất quyền lợi của bên cho thuê. Bên có đất cho thuê đã được nhận đầy đủ sản lượng trong thời gian cho thuê, không làm phát sinh mất quyền lợi, nghĩa vụ của bên cho thuê.

Hiện nay khu đất dự án không nằm trong quy hoạch của Nhà nước và không bị thu hồi về đất, năm 2018 Nhà nước cho các hộ gia đình thuê tiếp 50 năm, đến năm 2067 mới hết thời hạn giao đất nông nghiệp. Như vậy, thời hạn quyền sử dụng đất nông nghiệp của bên cho thuê là chưa hết theo điều khoản chung của hợp đồng (***là hết thời gian quyền sử dụng đất nông nghiệp***). Mặt khác, trong 13 hộ cho nhà ông Phúc thuê thì có 7 hộ đã ký lại hợp đồng cho thuê tiếp. Còn 06 hộ gia đình đồng nguyên đơn có yêu cầu đòi lại đúng diện tích đất, đúng vị trí đất của mình để cho gia đình nhà bà Sừ thuê là chưa đảm bảo được diện tích của dự án mà UBND huyện đề ra, chưa có sự thỏa thuận của bên cho thuê và bên thuê, chưa được sự nhất trí và chứng kiến của UBND xã.

Hiện nay một số gia đình đã tự chấm dứt hợp đồng và tự ý ký hợp đồng cho hộ gia đình nhà bà Sừ thuê mà chưa có sự thỏa thuận của bên cho thuê và bên thuê; chưa được sự đồng ý và chứng kiến của UBND xã Đông Mỹ là vi phạm vào khoản 5 phần C Điều khoản thỏa thuận chung của hợp đồng; không đảm bảo quy hoạch cho dự án. Tại cấp phúc thẩm, hộ bà Sừ bà Liên khai muốn nhận lại ruộng đúng diện tích đất, đúng vị trí đất của mình để tự canh tác. Qua xem xét tại chỗ và sơ đồ vị trí đất ruộng(BL41) nhận thấy, vị trí đất ruộng của đồng nguyên đơn có một phần sát đường đi và một phần là ao, không liền thửa. Nếu giao trả cho các hộ đúng vị trí đất thì diện tích ao còn lại không có lối vào và làm cho thửa đất lồi lõm, chắp vá, không còn hình thể một cái ao để thực hiện dự án nuôi trồng thủy sản.

Hợp đồng các bên ký kết có điều khoản và thống nhất tiếp tục thực hiện những năm tiếp theo nếu không phải trả lại mặt bằng và những thiệt hại khác cho đến hết thời hạn quyền sử dụng đất nông nghiệp. Mặt khác, để giữ ổn định chính trị trên địa bàn xã, địa bàn huyện và toàn thành phố bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bên thuê vẫn tiếp tục được thực hiện hợp đồng thuê là phù hợp.

Dự án nuôi trồng thủy sản của bị đơn phù hợp với chủ trương chuyển đổi mô hình sản xuất nông nghiệp để có hiệu quả kinh tế cao được UBND Thành phố Hà Nội và UBND huyện triển khai chủ trương trên toàn địa bàn Thành phố Hà Nội. Ở xã Đông Mỹ triển khai trên 140 dự án, trong đó dự án nhà ông Phúc. Ngày 15/11/2021 UBND huyện Thanh Trì ban hành Quyết định số 02/2021/QĐ-UBND về việc bãi bỏ Quy định số 04/2014/QĐ-UBND ngày 29/9/2014; Quy định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 21/11/2019 của UBND huyện Thanh Trì về việc chuyển đổi cơ cấu sản xuất nông nghiệp, phát triển

kinh tế trên địa bàn. Tuy nhiên UBND huyện chưa có hướng dẫn chi tiết việc thực hiện quyết định số 02 nêu trên.

Tại điểm 3 phần C của hợp đồng quy định, hết 05 năm các bên cùng thỏa thuận lại giá nhưng không được tăng hoặc giảm quá 10% giá cho thuê, như vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích cho các bên; đảm bảo đúng quy định trong hợp đồng các bên đã ký kết; đảm bảo sự hòa thuận giữa tình làng nghĩa xóm; đảm bảo tính ổn định trật tự, an ninh tại địa phương, yêu cầu bên cho thuê và bên thuê cứ sau 05 năm cần chủ động thỏa thuận lại giá theo đúng hợp đồng mà các bên đã thống nhất và ký kết.

Bị đơn tự nguyện rút yêu cầu phản tố nên đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trong việc tăng 10% sản lượng cho bên cho thuê.

Bên thuê có xây dựng phần lán tạm sử dụng, nhưng không bị cấp chính quyền địa phương chính đồn và nhắc nhở, do vậy cả bên thuê và chính quyền cần rút kinh nghiệm.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm, Tòa án mới chỉ đo đạc tổng thể diện tích đất của gia đình bị đơn thuê của 13 hộ dân mà chưa thẩm định cụ thể, chưa xác định được vị trí, diện tích của từng thửa đất tranh chấp của 6 hộ gia đình đồng nguyên đơn khởi kiện. Như vậy, việc điều tra của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, không xác định được mốc giới ruộng cũ của từng hộ cho thuê vì sau khi thuê ruộng ông Phúc đã cải tạo đất, đào ao thả cá, xây lán tạm. Việc xác định vị trí ruộng của từng hộ chỉ xem xét được trên trích lục bản đồ do UBND xã cung cấp. Tại phiên tòa, các đương sự cũng xác định vị trí ruộng của từng hộ gia đình phù hợp với trích lục bản đồ do UBND xã cung cấp.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Sừ, chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt, ông Nguyễn Hữu Ngọc, bà Ngô Thị Trọng, bà Phạm Thị Liên.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận bà Phạm Thị Sừ, chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt, ông Nguyễn Hữu Ngọc, bà Ngô Thị Trọng, bà Phạm Thị Liên, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

Do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang Vinh, ông Trần Quang Vinh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, đối trừ vào số tiền dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn hộ gia đình bà Sừ, bà Liên, ông Ngọc, ông Vinh, ông Báu, ông Sừ (Nguyệt) mỗi hộ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí các đồng nguyên đơn đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

Hoàn trả cho ông Phạm Xuân Phúc 34.000.000 đồng, ông Phúc đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì theo Biên lai số AA/2016/0009175 ngày 20/9/2019.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 27/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 121, 122, 123, 714 Bộ luật dân sự 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 78 Luật đất đai 1993; Điều 68, 82 Luật đất đai năm 2003

- Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn là bà Phạm Thị Sừ, ông Trần Quang Vinh, bà Phạm Thị Liên, bà Ngô Thị Trọng, chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt và ông Nguyễn Hữu Ngọc về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê ruộng đất nông nghiệp” đối với bị đơn ông Phạm Xuân Phúc.

Yêu cầu bên cho thuê và bên thuê sau 05 năm các bên cùng nhau thỏa thuận lại giá thuê nhưng không được tăng hoặc giảm quá 10% giá cho thuê mà các bên đã ký kết.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn tăng 10% sản lượng cho bên cho thuê.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Xuân Phúc
- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quang Vinh

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Hộ bà Phạm Thị Sừ, ông Trần Quang Vinh, bà Phạm Thị Liên, bà Ngô Thị Trọng, chị Nguyễn Thị Minh Nguyệt và ông Nguyễn Hữu Ngọc mỗi hộ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0006760; 0006761; 0006762; 0006764; 0006765; 0006766 ngày 20/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn hộ gia đình bà Sừ, bà Liên, ông Ngọc, ông Vinh, ông Báu, ông Sừ (Nguyệt) mỗi hộ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí các đồng nguyên đơn đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì theo Biên lai của hộ bà Sừ số 0008935 ngày 24/6/2019; Biên lai hộ bà Liên số 0006314 ngày 20/11/2019; Biên lai hộ gia đình ông Ngọc số 0006317 ngày 20/11/2019; Biên lai hộ gia đình ông Vinh số 0006315 ngày 20/11/2019; Biên lai hộ gia đình ông Báu (Trọng) số 0006316 ngày 20/11/2019; Biên lai hộ gia đình ông Sừ (Nguyệt) số 0006313 ngày 20/11/2019.

Hoàn trả cho ông Phạm Xuân Phúc 34.000.000 đồng, ông Phúc đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì theo Biên lai số AA/2016/0009175 ngày 20/9/2019.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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 kể từ ngày tuyên án.

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Thanh Trì;
- Chi cục THADS huyện Thanh Trì;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh