TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 24/2021/DS-PT Ngày: 09-4-2021 V/v: Tranh chấp Hợp đồng cho 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: Bà Vũ Thị Mai Hương

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: 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 Trần Thị Thúy Nga - Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở, Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/TCDS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu - tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2021/QĐXX-PT ngày 06/01/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ủy ban nhân dân xã H - huyện H - tỉnh Nam Định

Địa chỉ trụ sở: Xóm 3 - 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:

- Ông Nguyễn Xuân P1 - Cán bộ Văn phòng UBND xã H;

- Công ty Luật TNHH T - Thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; do bà Vũ Thị P, bà Ngô Thị Kiều O, bà Nguyễn Thị Minh N - là người đại diện tham gia phiên tòa.

- *Bị đơn*: Ông Lưu Công B - Sinh năm 1977

Nơi cư trú: Xóm 6 - xã G - huyện G - tỉnh Nam Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của 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 đến vụ án*: Bà Đỗ Thị V - Sinh năm 1983

Nơi cư trú: Xóm 6 - xã G - huyện G - tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Lưu Công B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, người đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền của UBND xã H trình bày:

Từ năm 2014 đến năm 2017, UBND xã H và ông Lưu Công B đã 04 lần ký hợp đồng thuê đất công ích do xã quản lý để ông B nuôi trồng thủy sản, thời hạn thuê đất trong mỗi hợp đồng là 12 tháng. Trong đó, ngày 15/01/2017, ông Lưu Công B đã ký hợp đồng số 01/HĐ-ĐT với UBND xã H để thuê diện tích đất công là 6.373 m^2 tại các thửa đất số 68, 70, 71, 72, 73, đều thuộc tờ bản đồ số 5 xã H; thời hạn thuê đất 12 tháng kể từ ngày 15-01-2017 đến ngày 15-01-2018; giá thuê đất là 1.000 đồng/1m^2.

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 H 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 Lưu Công B, để ông Lưu Công B biết và 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 phải bàn giao diện tích đất công lại cho UBND xã H (thông báo trước 03 tháng tính đến ngày hết hạn hợp đồng). Tuy nhiên, từ sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất của năm 2017, ông Lưu Công B 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 chịu thu dọn tài sản, bàn giao đất cho UBND xã H.

Ngày 08-7-2019, ông Lưu Công B đã gửi đến UBND xã H "Thông báo về việc gia hạn hợp đồng thuê đất" đề ngày 30-6-2019 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 Lưu Công B không chấp nhận đề nghị gia hạn hợp đồng thuê đất của ông Lưu Công B.

Ngày 20-7-2019, 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 B đến để lập biên bản nhưng ông Lưu Công B không có mặt theo giấy mời. Biên bản thanh lý hợp đồng đã được UBND xã H gửi cho ông B, đồng thời niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã, Nhà văn hóa xóm 1, xóm 2 xã H; 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 Lưu Công B cùng các chủ hộ thuê đất khác đã có đơn gửi UBND xã H đề nghị thu hồi biên bản thanh lý hợp đồng và gửi bản kê khai định mức giá tài sản trên đất đề nghị UBND xã đền bù công quật lập và tài sản trên đất với mức giá là 1.169.000.000 đồng (Một tỷ một trăm sáu chín triệu đồng).

UBND xã H đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Lưu Công B phải chấp hành việc thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình trên diện tích đất 6.373 m^2 tại các thửa đất số 68, 70, 71, 72, 73, đều thuộc tờ bản đồ số 5 xã H; trả lại diện tích đất này cho UBND xã H quản lý để UBND xã H bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư đã được UBND tỉnh Nam Định phê duyệt và triển khai dự án đảm bảo đúng tiến độ.

- Tại các bản tự khai, và quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, bị đơn ông Lưu Công B, và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đều thống nhất trình bày:

Về Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐ-ĐT ngày 15/01/2017, có quan điểm thống nhất với UBND xã H đã trình bày về nội dung hợp đồng, diện tích đất thuê, thời hạn thuê đất, giá thuê đất. Ông Lưu Công B xác định từ ngày 15/01/2018 hết thời hạn hợp đồng đến nay, ông Lưu Công B và UBND xã H không ký lại hợp đồng nữa.

Ông Lưu Công B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của UBND xã H vì khi ký hợp đồng đã thỏa thuận khi nào Nhà nước có dự án lớn hoặc vì án ninh quốc phòng, UBND xã H phải sử dụng diện tích đất trên thì UBND xã sẽ thông báo cho gia đình ông Lưu Công B biết trước để cùng bàn và thanh lý hợp đồng, nên gia đình ông Lưu Công B đã tin tưởng đầu tư lớn để phục vụ nuôi trồng thủy hải sản nhưng đến nay UBND xã H đã không thực hiện đúng cam kết. Ông Lưu Công B có ý kiến yêu cầu UBND xã H tiếp tục ưu tiên ký gia hạn hợp đồng cho ông Lưu Công B thuê đất; Nếu UBND xã đề nghị thanh lý hợp đồng thì phải bồi thường cho gia đình ông Lưu Công B tổng số tiền ông đã kê khai là 1.169.000.000 đồng (Một tỷ một trăm sáu chín triệu đồng), bao gồm tiền chi phí xây dựng các công trình trên đất phục vụ việc nuôi trồng thủy hải sản, tiền công giá trị vượt lập, đồ dùng sinh hoạt máy móc thiết bị phục vụ việc nuôi trồng thủy hải sản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị V đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng.

Từ nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/TCDS-ST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu - tỉnh Nam Định, đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 123, 131, 422, 483, 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 59, Điều 132 của Luật Đất đai; Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã H, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định đối với ông Lưu Công B

2. Buộc vợ chồng ông Lưu Công B và bà Đỗ Thị V phải trả lại diện tích đất thuê là là 6.373 m^2 tại các thửa đất số 68, 70, 71, 72, 73, đều thuộc tờ bản đồ số 5 xã H Chính cho Ủy ban nhân dân xã H quản lý.

Buộc vợ chồng ông Lưu Công B và bà Đỗ Thị V 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 H quản lý.

3. Buộc Ủy ban nhân dân xã H bồi thường cho vợ chồng ông Lưu Công B và bà Đỗ Thị V số tiền là 49.648.000 đồng (bốn mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: 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.

5. Về án phí:

Ủy ban nhân dân xã H phải nộp 2.482.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0001940 ngày 12-02-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu. Ủy ban nhân dân xã H còn phải nộp 2.182.000 đồng.

Vợ chồng ông ông Lưu Công B và bà Đỗ Thị V phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 14/9/2020, bị đơn ông ông Lưu Công B có đơn kháng cáo với nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và có những sai phạm thiếu sót trong quá trình giải quyết nội dung, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ để Tòa án nhân dân Hải Hậu xét xử giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, UBND xã H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Bị đơn đã ủy quyền cho Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày, tranh luận về yêu cầu kháng cáo như sau:

Cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như:

Thụ lý vụ án khi nguyên đơn chưa thực hiện việc thỏa thuận với bị đơn theo nội dung hợp đồng đã ký kết; Có dấu hiệu thiên vị, làm ngơ trước sự vi phạm pháp luật tố tụng của nguyên đơn; Vi phạm nghiêm trọng pháp luật tố tụng khi giải quyết khiếu nại của bị đơn như Giải quyết khiếu nại của đương sự không đúng thẩm quyền – vi phạm quy định của pháp luật; Cấp sơ thẩm vi phạm trong hoạt động thẩm định thu thập tài liệu chứng cứ; Hội đồng định giá của cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì đã bỏ sót tài sản cần định giá theo yêu cầu của đương sự; Đương sự làm đơn khiếu nại thì không trả lời theo quy định của luật khiếu nại tố cáo, khi chưa trả lời khiếu nại Tòa án Hải Hậu vẫn quyết định đưa vụ án ra xét xử

Về nội dung cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng như sau:

Cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện vô căn cứ của nguyên đơn, đã có sai lầm trong việc đánh giá và áp dụng pháp luật; Cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn không có quyền được ưu tiên tiếp tục thuê đất là không có căn cứ pháp lý; Cấp sơ thẩm có sự sai lầm trong việc xác định hợp đồng thuê đất là vô hiệu nhưng không xác định lỗi của các bên, không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là trái quy định của pháp luật.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hờ sơ về để Tòa án nhân dân Hải Hậu xét xử sơ thẩm lại vụ án.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, UBND xã H đã ký hợp đồng cho ông Lưu Công B thuê đất công ích để nuôi trồng thủy sản là đúng thẩm quyền, vì vậy hợp đồng là có hiệu lực. Hết thời hạn hợp đồng, UBND xã H cần lấy lại đất công ích đã cho thuê để thực hiện dự án đầu tư của UBND tỉnh Nam Định tại xã, nên UBND xã đã thông báo cho ông Lưu Công B biết về việc không gia hạn ký tiếp hợp đồng, mà thanh lý hợp đồng để bàn giao lại diện tích đất đã thuê cho UBND xã. UBND xã không nhất trí bồi thường theo yêu cầu của ông Lưu Công B vì hợp đồng cho thuê đất công ích đúng thẩm quyền, đúng thời hạn.

Từ khi hết thời hạn hợp đồng, ông Lưu Công B vẫn chiếm giữ sử dụng toàn bộ diện tích đất công ích đã thuê, không nộp tiền thuê đất cho xã gây ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách của xã. Tại phiên tòa UBND xã tự nguyện hỗ trợ cho ông Lưu Công B số tiền 49.648.000 đồng như cấp sơ thẩm đã quyết định để ông Lưu Công B làm chi phí di dời tài sản đã dựng trên đất thuê để nhanh chóng bàn giao lại toàn bộ diện tích đất cho UBND xã.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử 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 kháng cáo của ông Lưu Công B:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của các đương sự trong quá trình tố tụng, thì thấy quan hệ pháp luật trong vụ án phải là "Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất", chứ không phải "Tranh chấp hợp đồng đấu thầu diện tích đất công", vì vậy cần sửa án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp.

Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 01 ngày 15/01/2017 giữa UBND xã H và ông Lưu Công B, thấy nguồn gốc đất cho thuê là đất công ích thuộc quyền quản lý của UBND xã H, vì vậy UBND xã H có thẩm quyền cho thuê đất theo quy định tại Điều 132 Luật đất đai. Thời hạn thuê đất 12 tháng và giá thuê đất theo thỏa thuận phù hợp các quy định của pháp luật – Vì vậy hợp đồng số 01 ngày 15/01/2017 giữa UBND xã H và ông Lưu Công B có hiệu lực pháp luật – Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là không đúng pháp luật. Hết thời hạn hợp đồng, UBND xã H không gia hạn ký tiếp hợp đồng mà đề nghị thanh lý hợp đồng, theo thỏa thuận trong hợp đồng thì ông Lưu Công B phải hoàn trả lại diện tích đất thuê cho UBND xã H. Yêu cầu khởi kiện của UBND xã H có căn cứ pháp lý nên được chấp nhận. Yêu cầu đòi bồi thường của ông Lưu Công B không có căn cứ pháp lý nên không được chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm UBND xã H vẫn tự nguyện hỗ trợ cho ông Lưu Công B số tiền 49.648.000 đồng nên cần được ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ này.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lưu Công B, sửa bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp, trách nhiệm bồi thường dân sự và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Kháng cáo của bị đơn Lưu Công B 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, bà Đỗ Thị V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng đều vắng mặt không có lý do chính đáng. Căn cứ Điều 296 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt bà Đỗ Thị V.

[2] Xét nội dung kháng cáo và các tài liệu chứng cứ do các đương sự xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự trong vụ án.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Năm 2017, Ủy ban nhân dân xã H và ông Lưu Công B ký hợp đồng với nội dung Ủy ban nhân dân xã H cho ông Lưu Công B thuê 6.373 m^2 đất công ích do UBND xã H quản lý để ông Lưu Công B sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản, thời hạn thuê đất là 12 tháng. Hết thời hạn của hợp đồng, UBND xã H yêu cầu ông Lưu Công B thanh lý hợp đồng để hoàn trả lại diện tích đất công ích đã thuê cho UBND xã, nhưng ông Lưu Công B không nhất trí mà đề nghị được gia hạn ký tiếp hợp đồng. Do các bên không thống nhất được việc giải quyết thanh lý hợp đồng nên UBND xã H đã làm đơn khởi kiện ra tòa. Vì vậy, quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản" là chưa chính xác.

- Xét tính hợp pháp của Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và ông Lưu Công B.

- Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản theo mẫu phù hợp các quy định của pháp luật.

- Về nội dung của Hợp đồng:

Nguồn gốc diện tích đất mà UBND xã H cho ông Lưu Công B thuê: Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định hồ sơ địa chính do UBND xã H cung cấp, xác định diện tích đất mà UBND xã H cho ông Lưu Công B thuê để nuôi trồng thủy sản được đăng ký trên bản đồ và sổ mục kê năm 2002 được Giám đốc Sở địa chính ký phê duyệt ngày 01/3/2002 ghi loại đất là "đất hoang đồng bằng", chủ quản lý là UBND xã H. UBND xã H đã tổ chức khai hoang thành đất nuôi trồng thủy sản;

khi thực hiện kiểm kê đất đai năm 2010, năm 2014, năm 2019 thì diện tích đất nói trên đều thể hiện là đất thủy sản lợ do UBND xã H quản lý. Căn cứ vào Công văn số 97/TCQLĐĐ-CSPC ngày 19/01/2021 của Tổng Cục quản lý đất đai - Bộ tài nguyên và môi trường và Công văn số 45/T.Tr-P4 ngày 25/01/2021 của Thanh tra tỉnh Nam Định, thì xác định diện tích đất thủy sản lợ nói trên là một trong những nguồn để hình thành, bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, thuộc quyền quản lý của UBND xã H.

Thẩm quyền cho thuê: Vì diện tích đất cho thuê được xác định là đất công ích do UBND xã H quản lý nên theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật đất đai thì UBND xã H có thẩm quyền cho các hộ gia đình thuê đất để nuôi trồng thủy sản.

Thời hạn cho thuê đất là 12 tháng (không quá 05 năm), phù hợp quy định tại tại khoản 3 Điều 132 Luật đất đai

Giá thuê đất, do các bên tự thỏa thuận không trái pháp luật, phù hợp các quy định của Bộ luật dân sự.

Như vậy, Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và ông Lưu Công B đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung, do đó Hợp đồng này có hiệu lực.

Toà án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng Hợp đồng cho thuê đất giữa UBND xã H và ông Lưu Công B bị vô hiệu là không chính xác.

- Do 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 H cho Công ty TNHH Thủy sản và xuất nhập khẩu Nam Định, vì vậy ngày 20/9/2017 UBND xã H đã ra Thông báo số 10/TB-UBND gửi đến ông Lưu Công B với nội dung hết thời hạn hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, UBND xã sẽ thu hồi lại diện tích đất công ích đã cho ông Lưu Công B thuê để thực hiện dự án đầu tư của UBND tỉnh Nam Định. Sau khi nhận được thông báo của xã H, ông Lưu Công B có đề nghị gia hạn hợp đồng thuê đất, UBND xã H đã có thông báo trả lời ông Lưu Công B về việc không gia hạn hợp đồng thuê đất.

Như vậy, trước khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng, UBND xã H đã có thông báo trước 03 tháng cho ông Lưu Công B biết việc UBND xã H sẽ không gia hạn ký tiếp hợp đồng mà sẽ thanh lý hợp đồng để thu hồi lại diện tích đất công ích đã cho thuê. Khi hết thời hạn hợp đồng, UBND xã H yêu cầu ông Lưu Công B phải thu dọn tài sản để hoàn trả lại diện tích đất công cho UBND xã H thực hiện dự án đầu tư của UBND tỉnh Nam Định tại xã H là đúng thỏa thuận trong Hợp

đồng, phù hợp các quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện của UBND xã H là có căn cứ pháp lý, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Kháng cáo của ông Lưu Công B cho rằng cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án, không có đủ căn cứ pháp lý nên không được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Về trách nhiệm dân sự:

Do hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và ông Lưu Công B có hiệu lực, nên khi hết thời hạn hợp đồng, do UBND xã H không gia hạn ký tiếp hợp đồng mà đề nghị thanh lý hợp đồng, vì vậy theo quy định của pháp luật ông Lưu Công B 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 và mà ông Lưu Công B 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 Lưu Công B 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 Lưu Công B 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.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm UBND xã H có quan điểm để bảo đảm ổn định cho việc kinh doanh sản xuất của hộ ông Lưu Công B, UBND xã H hỗ trợ cho hộ ông Lưu Công B số tiền 49.648.000 đồng để thực hiện việc di dời tài sản đã tạo lập trên phần diện tích đất công ích đã thuê. Xét việc hỗ trợ của UBND xã H là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp các quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự tự nguyện hỗ trợ của UBND xã H đối với hộ ông Lưu Công B.

[4] Về chi phí tố tụng: UBND xã H đã tự nguyện nộp đủ toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

[5] Về án phí:

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 Lưu Công B có hiệu lực, UBND xã H không có nghĩa vụ phải bồi thường chi phí di dời tài sản cho ông Lưu Công B, vì vậy UBND xã H không phải nộp án phí dân sự giá ngạch.

Ông Lưu Công B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Do Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và ông Lưu Công B có hiệu lực, nên ông Lưu Công B không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng 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 Lưu Công B, sửa một phần bản án sơ thẩm về trách nhiệm bồi thường dân sự và án phí.

2. Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117; Điều 131; Điều 385, Điều 398; Điều 407; Điều 422; Điều 472; Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 59; Điều 164 luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND xã H đối với ông Lưu Công B.

Buộc ông Lưu Công B và bà Đỗ Thị V phải trả lại diện tích đất thuê là 6.373 m^2 tại các thửa đất số 68, 70, 71, 72, 73, đều thuộc tờ bản đồ số 5 xã H Chính cho UBND xã H quản lý.

Buộc ông Lưu Công B và bà Đỗ Thị V phải tự thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình trên diện tích đất đã thuê để trả lại quyền sử dụng diện tích đất trên cho UBND xã H quản lý.

2.2. Ghi nhận UBND xã H tự nguyện hỗ trợ cho ông Lưu Công B và bà Đỗ Thị V số tiền 49.648.000 (bốn mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn) 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

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

- UBND xã H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự giá ngạch, hoàn trả lại cho UBND xã H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lại số AA/2017/0001981 ngày 12/02/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

- Ông Lưu Công B phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lưu Công B không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Lưu Công B đã nộp tại biên lại số AA/2017/0002297ngày 24/9/2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu vào nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm, xác định ông Lưu Công B đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh NĐ
- TAND, VKSND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Các đương sự;
- Lưu HS, tòa DS.

Vũ Thị Mai Hương