TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Đ1c lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2022/DS-PT
Ngày 30-6-2022
V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất cho thuê

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Vân Thuý

Bà Bùi Thị Thuý Hà

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Hấn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- ***Đ diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa***: Ông Hà Văn Dỏn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2021 về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất cho thuê.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện TT, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 508/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 08/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Uỷ ban nhân dân xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Thôn Đông Ninh II, xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng;

Người Đ diện hợp pháp của Uỷ ban nhân dân xã TM: Ông Vũ Văn H, sinh năm 1984; chức vụ: Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã TM; có mặt;

Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1969, chức vụ: Công chức Văn phòng - Thống kê xã TM (theo Văn bản uỷ quyền ngày 24/8/2019, ngày 05/8/2020 và ngày 30/5/2022); có mặt;

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1975; nơi ĐKHKTT: Thôn TT, xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng; có mặt;

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

1. Ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1973; nơi cư trú: Thôn TT, xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng; có mặt;

Người Đ diện hợp pháp của ông Vũ Văn Đ: Ông Đào Trung Hô, sinh năm 1966; nơi cư trú: Thôn 6, xã Tam Cường, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng (theo Giấy uỷ quyền ngày 11/5/2021); có mặt;

2. Anh Vũ Văn Đ1, sinh năm 1995; nơi cư trú: Thôn TT, xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

3. Anh Vũ Văn Đ1i, sinh năm 1999; nơi cư trú: Thôn TT, xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người Đ diện hợp pháp của anh Vũ Văn Đ1i: Ông Vũ Văn L, sinh năm 1955; nơi cư trú: Thôn TT, xã KT, huyện TT, thành phố Hải Phòng (theo Giấy uỷ quyền ngày 27/6/2022); có mặt;

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị A là bị đơn; ông Đào Trung Hô là người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Vũ Văn Đ; ông Vũ Văn L là người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Vũ Văn Đ1i.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn - Uỷ ban nhân dân xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng trình bày:

Ngày 01/02/2014, Uỷ ban nhân dân xã TM (viết tắt là Uỷ ban xã TM) đã ký Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ với bà Nguyễn Thị A. Theo đó, các bên thoả thuận: Uỷ ban xã TM cho bà A thuê diện tích đất mặt bằng là 38.880m^2, trong đó diện tích mặt bằng sản xuất (nuôi trồng thuỷ sản): 28.099m^2; diện tích đất giao thông (bờ vùng): 8.115m^2; diện tích đất thuỷ lợi (kênh dẫn nước): 2.666m^2. Vị trí diện tích đất thuê: Thửa đất số 1088, 1053, 955, tờ bản đồ địa chính số 37; thửa số 17, 71, tờ bản đồ số 40 năm 2006. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/01/2014 đến hết ngày 30/11/2018. Mục đích sử dụng đất thuê: Thuê đất để cải tạo mặt bằng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thuỷ sản. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là Đ diện chủ sở hữu đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất. Giá thuê đất: 5.000.000 đồng/ha/01 năm x 5 năm = 70.000.000 đồng. Tiền thuê đất được trả một lần vào ngày 20/01/2014. Việc sử dụng đất phải đúng với mục đích đã nêu trên và đúng mục đích sử dụng đất cấp có thẩm quyền đã phê duyệt. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao diện tích đất trên cho bên thứ ba.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà A đã thực hiện nghĩa vụ một lần, trả tiền thuê là 70.000.000 đồng; sử dụng đất thuê đúng mục đích, đúng diện tích. Sau khi hết hạn hợp đồng, Uỷ ban xã TM đã nhiều lần gửi thông báo và làm việc với bà

A, yêu cầu bà A đến Uỷ ban xã TM để thanh lý hợp đồng nhưng bà A không hợp tác và cũng không giao lại diện tích đất thuê cho Uỷ ban xã TM.

Như vậy, bà A đã vi phạm cam kết tại hợp đồng. Việc bà A không bàn giao lại diện tích đất đã thuê khi hết thời hạn là cố ý chiếm diện tích đất này, làm chậm việc thực hiện chương trình dồn điền, đổi thửa của xã TM, làm thiệt hại về tài sản và giảm niềm tin của nhân dân đối với Uỷ ban xã.

Diện tích đất 38.880m^2 mà Uỷ ban xã TM đã cho bà A thuê là đất 02 lúa; trong đó diện tích đất vòng 1 là 27.616m^2 của 863 khẩu nhân dân thôn Duyên Lão; diện tích đất công ích do Uỷ ban xã quản lý 11.264m^2. Năm 2004, thực hiện kế hoạch phòng chống thiên tai tuyến đê tả sông ThA Bình được thành phố và huyện nâng cấp, đã lấy một phần diện tích đất vòng 1, được chia ổn định lâu dài cho nhân dân thôn Duyên Lão – giao theo Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 để bồi trúc đê. Sau khi lấy đất đắp đê thì mặt bằng bị biến dạng do vậy một số hộ dân có diện tích giao trên không cấy lúa được. Nhân dân đã kiến nghị Uỷ ban xã TM trả lại mặt bằng để họ sản xuất. Uỷ ban xã đã tổ chức nhiều cuộc họp với nhân dân bàn biện pháp giải quyết. Sau đó nhân dân đã thống nhất đồng ý góp 32m^2/khẩu x 863 khẩu = 27.616m^2 là quỹ đất chung của thôn cho thuê lấy kinh phí chi vào hoạt Đ1ng của thôn. Diện tích đất nông nghiệp bãi cửa Phương, Gốc Vông, Bãi Lò vòng I còn lại 84.892m^2 thôn Duyên Lão chia lại cho các hộ theo định mức (sau khi trừ đi 32m^2) để sản xuất. Tại cuộc họp giữa thôn Duyên Lão với Uỷ ban xã TM, nhân dân thôn đã đồng ý uỷ quyền cho Chủ tịch Uỷ ban xã cùng Trưởng thôn Duyên Lão tổ chức cho thuê đất góp của nhân dân (việc uỷ quyền này không có văn bản). Đ diện cho thôn Duyên Lão, Trưởng thôn đã tổ chức bốc thầu cho thuê đất. Ông Đặng Đình Tương sinh sống tại thôn Duyên Lão đã trúng thầu với số tiền là 104.654.000 đồng. Sau đó, Chủ tịch Uỷ ban xã TM và Trưởng thôn đã ký hợp đồng cho ông Tương thuê đất để nuôi trồng thuỷ sản và cấy lúa từ năm 2004 đến năm 2009. Số tiền cho thuê đất khoảng 104.000.000 đồng, số tiền này đã sử dụng để làm đường thôn. Khi gần hết hạn thuê đất thì ông Tương lập văn bản uỷ quyền cho bà A tiếp tục thuê. Do vậy, năm 2014, khi hết hạn hợp đồng, Uỷ ban xã TM tiếp tục ký hợp đồng cho bà A thuê đất. Đến năm 2015, thực hiện công tác dồn điền đổi thửa, nhân dân thôn Duyên Lão đã yêu cầu Uỷ ban xã TM thanh lý hợp đồng với bà A để trả lại diện tích đất vòng 1 cho họ. Uỷ ban xã TM đã giải quyết kiến nghị của nhân dân thôn Duyên Lão và họ đều đồng thuận nhất trí chờ sau khi Uỷ ban xã TM khởi kiện đòi được diện tích đất cho bà A thuê sẽ giao trả lại họ diện tích đã góp.

Về hệ thống cống tưới tiêu nước: 03 cống chính là do ông Tương xây dựng trong thời gian thuê đất; các cống nhỏ còn lại do bà A xây dựng trong thời gian thuê đất, chủ yếu phục vụ việc nuôi rươi. Trước thời điểm cho ông Tương thuê đất thì trên diện tích đất thuê đã có phần lớn bờ vùng, bờ thửa do nhân dân trong thôn đào đắp bằng phương pháp thủ công, chủ yếu để lấy lối đi vào các ô ruộng phía trong. Hai gian nhà nhỏ, tường 110, mA lợp froximang; chuồng trại chăn nuôi do ông Tương và bà A xây dựng. Năm 2016 gia đình bà A cải tạo, đổ mA bê tông cốt thép, làm khu phụ phía sau nhà gồm bếp, nhà vệ sinh, bể nước, kho chứa đồ; lợp tôn mạ

màu lán trước và sau nhà; xây cầu tạm và đường bê tông, đường điện dẫn vào khu nhà quản lý của bà A.

Nay Uỷ ban xã khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị A phải trả lại toàn bộ diện tích đất thuê theo Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ ngày 01/02/2014; phải trả tiền sử dụng đất kể từ ngày 01/12/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, định mức cho thuê là 4.361 đồng/m^2/năm là 466.080.000 đồng. Uỷ ban xã TM không có nghĩa vụ phải trả giá trị tài sản trên đất mà bà A đã đầu tư trên đất thuê vì bà A không báo cáo Uỷ ban xã phê duyệt để cải tạo hoặc xây dựng các công trình này.

Tại Văn bản ngày 22/7/2020, các văn bản khác và quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Vũ Văn Đ, anh Vũ Văn Đ1, anh Vũ Văn Đ1i thống nhất trình bày:

Cuối năm 2004, Uỷ ban nhân dân xã TM đã ký Hợp đồng giao thầu cho ông Đặng Đình Tương với thời hạn từ ngày 30/12/2004 đến ngày 31/12/2013. Ông Đặng Đình Tương là anh rể của bà A đứng ra nhận giao thầu nhưng trên thực tế bà A cùng đầu tư chung, cùng canh tác sản xuất và nuôi trồng thuỷ sản ngay sau thời điểm ký kết hợp đồng. Sau một thời gian đầu tư, do thấy hiệu quả thấp, điều kiện gia đình không còn phù hợp nên vợ chồng ông Tương đã giao lại cho vợ chồng bà A quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất giao thầu. Giá trị đầu tư chung với vợ chồng ông Tương đã được vợ chồng bà A và vợ chồng ông Tương giải quyết xong. Đến năm 2013, khi thời hạn của hợp đồng sắp hết, vợ chồng ông Tương đã làm giấy uỷ quyền, chuyển giao toàn bộ quyền cho vợ chồng bà A thực hiện tiếp thời hạn của hợp đồng. Hết thời hạn hợp đồng ký giao thầu với ông Tương, ngày 01/02/2014, Uỷ ban nhân dân xã TM đã ký Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ (Hợp đồng thuê đất số 06) với bà A. Hợp đồng này có thời hạn từ ngày 01/01/2014 đến hết ngày 30/11/2018. Nội dung các bên thoả thuận trong hợp đồng đúng như nguyên đơn đã trình bày. Tại thời điểm ký Hợp đồng thuê đất số 06 với Uỷ ban xã TM, gia đình bà A gồm có chồng của bà A là ông Vũ Văn Đ, các con là anh Vũ Văn Đ1 và anh Vũ Văn Đ1i. Trong thời gian bà A đầu tư sử dụng diện tích đất đấu thầu, thu nhập, lợi nhuận mang lại không đáng kể, chưa thể thu hồi được vốn. Ngày 20/7/2018, gia đình bà A đã làm đơn gửi Uỷ ban xã TM để được gia hạn hợp đồng nhưng gia đình bà A không nhận được trả lời của Uỷ ban xã TM. Sau đó, gia đình bà A nhận được các Thông báo số 257, 327, 355 của Uỷ ban xã buộc gia đình bà A phải dừng đầu tư, hoạt Đ1ng, chấm dứt hợp đồng và sau đó khởi kiện bà A ra Toà án. Quá trình thực hiện Hợp đồng số 06, gia đình bà A luôn thực hiện đầy đủ trách nhiệm của người sử dụng đất, nộp tiền thuế và phí đầy đủ cho Uỷ ban xã TM. Do không đồng ý với cách thức làm việc của Uỷ ban xã TM và không đồng ý với nội dung các biên bản do Uỷ ban xã lập: Đề nghị bà A phải giao lại diện tích đất thuê để Uỷ ban xã cho người khác đấu thầu nên bà A đã không ký vào các biên bản này. Bà A không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của Uỷ ban xã vì các yêu cầu này hoàn toàn trA với quy định của pháp luật, không đúng với đề nghị, nguyện vọng của bà A về việc được tiếp tục thuê đất. Bà A đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị Uỷ ban xã TM thực hiện

việc gia hạn hợp đồng theo đúng trình tự, thủ tục, quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà A.

Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, những người làm chứng là bà Nguyễn Thị Lan – Phó Trưởng thôn; ông Đặng Đình Tiệp – Thanh tra thôn; ông Đặng Đình Nhật – Cấp uỷ chi bộ thôn; ông Đặng Đình Tráng – Chi hội trưởng Hội Nông dân thôn Duyên Lão và những người dân sinh sống tại thôn Duyên Lão thống nhất cho biết: Đề nghị Toà án giải quyết nhanh vụ việc để Uỷ ban xã TM thu hồi lại diện tích đất vòng 1 đã cho bà A thuê, trả lại cho nhân dân thôn Duyên Lão, thực hiện việc dồn điền, đổi thửa, ổn định sản xuất.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 21/7/2021, Tòa án nhân dân huyện TT, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 129, 134, 137, 138, khoản 1 Điều 422, Điều 429, khoản 2 Điều 479, khoản 4 Điều 482, các Điều 500, 501, 502, 562 và 688 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 4, các Điều 11, 13, 37, 67, 107 và 128 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Uỷ ban xã TM: Buộc bà A phải trả cho Uỷ ban xã TM toàn bộ diện tích đất thuê theo Hợp đồng thuê đất số 06 ngày 01/02/2014, diện tích đất hiện trạng là 40.222m^2, thửa số 955, 1053, 1088 tờ bản đồ số 37 và các thửa 17, 71, tờ bản đồ số 40; địa chỉ: Khu vực đê Tả sông ThA Bình thuộc thôn Duyên Lão, xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng (kích thước ranh giới mô tả tại sơ đồ kèm theo). Buộc bà A phải trả Uỷ ban xã TM số tiền sử dụng đất trong thời gian quá hạn hợp đồng từ ngày 01/12/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm - ngày 20/7/2021, số tiền: 36.944.443 đồng và tiếp tục phải trả tiền sử dụng đất cho đến khi thực hiện việc bàn giao mặt bằng sử dụng đất cho Uỷ ban xã TM. Buộc Uỷ ban xã TM phải thanh toán trả cho gia đình bà A trị giá tài sản gắn liền với diện tích đất 40.222m^2 trên diện tích đất nêu trên với số tiền là 399.261.535 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản; quyết định về nghĩa vụ chịu án phí chậm thi hành án của đương sự thực hiện nghĩa vụ và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 và ngày 03/8/2021, ông Đào Trung Hô và ông Vũ Văn L người Đ diện hợp pháp của ông Vũ Văn Đ và anh Vũ Văn Đ1i; bà Nguyễn Thị A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm tuyên huỷ bản án sơ thẩm và không chấp nhận đơn khởi kiện của Uỷ ban xã TM với lý do Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử không khách quan, không công bằng, không đánh giá chứng cứ toàn diện, bỏ sót hồ sơ trong quá trình giải quyết vụ án, vi phạm tố tụng, gây thiệt hại về vật chất, tinh thần cho bị đơn. Yêu cầu Uỷ ban xã TM ưu tiên cho gia đình bà A tiếp tục được thuê diện tích đất đã ký theo Hợp đồng thuê đất số 06.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng đã có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/8/2021 kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 21/7/2021 của Toà án nhân dân huyện TT, thành phố Hải Phòng, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm. Lý do: Bản án sơ thẩm đã buộc Uỷ ban xã TM phải chịu án phí

dân sự sơ thẩm với số tiền: 40.328.498 đồng là trA quy định của pháp luật vì trong vụ án này, Uỷ ban xã TM khởi kiện vụ án là để bảo vệ lợi ích công cộng, lợi ích của Nhà nước thuộc lĩnh vực Uỷ ban xã phụ trách. Theo quy định tại khoản 4 Điều 187 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì việc Toà án cấp sơ thẩm buộc Uỷ ban xã phải chịu án phí đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung lời trình bày, nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm và không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn và người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của họ.

Đ diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã cơ bản chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng nghị và kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đối với kháng cáo của bị đơn và người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của họ, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Viện Kiểm sát giữ nguyên quan điểm kháng nghị, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí theo nội dung kháng nghị đã phân tích.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp kiện đòi tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị chiếm dụng đất. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng – khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Quan hệ tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên nguyên đơn có quyền khởi kiện – khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự.

- Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng và kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị A và người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đào Trung Hô và ông Vũ Văn L: Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Ngày 01 tháng 02 năm 2014, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã TM đã ký kết Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ với bà Nguyễn Thị A. Theo đó hai bên đã thoả thuận: Bên cho thuê đất – Uỷ ban xã TM đồng ý cho bên thuê đất bà Nguyễn Thị A thuê khu đất có diện tích mặt bằng là 38.880m^2, trong đó diện tích mặt bằng sản xuất nuôi trồng thuỷ sản là 28.099m^2, diện tích bờ vùng là 8.115m^2 và diện tích thuỷ lợi (kênh dẫn nước là 2.666m^2. Vị trí khu đất: Vùng bãi ven chân đê Tả ThA Bình. Khu đất thuộc thửa đất số 1088, 1053, 955 tờ bản đồ địa chính số 37; thửa số 17, 71 tờ bản đồ địa chính số 40. Thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/11/2018; mục đích thuê đất để cải tạo mặt bằng sử dụng vào mục đích nuôi trồng thuỷ sản. Giá thuê đất 5.000.000 đồng/ha/năm, thời hạn 05 năm là 70.000.000 đồng. Tiền thuê đất được bà A trả một lần vào ngày 20/01/2014. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau: Hết hạn thuê mà không được gia hạn; do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp nhận; Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể; Bên thuê đất không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất theo thoả thuận; Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.

[3.2] Quá trình thực hiện Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ, các bên đều thực hiện quyền và nghĩa vụ của họ theo thoả thuận trong hợp đồng, các bên không có tranh chấp.

[4] Về nguồn gốc diện tích đất cho thuê: Theo báo cáo của Uỷ ban xã TM thì diện tích đất 38.880m^2 là đất hai lúa, trong đó: Diện tích đất vòng 1 là 27.616m^2 đã giao cho 863 khẩu nhân dân thôn Duyên Lão. Diện tích đất công ích do Uỷ ban xã quản lý là 11.264m^2. Năm 2004, Nhà nước có chủ trương lấy đất bồi trúc đê Tả sông ThA Bình, đã lấy một phần diện tích đất vòng 1 của nhân dân thôn Duyên Lão. Sau khi lấy đất đắp đê thì mặt bằng bị biến dạng, do vậy một số hộ dân có diện tích đất trên không tổ chức cấy lúa được. Nhân dân đã kiến nghị với Uỷ ban nhân dân xã trả lại mặt bằng để nhân dân sản xuất. Căn cứ vào tình hình thực tế, Uỷ ban xã đã tổ chức nhiều cuộc họp với cán bộ và nhân dân thôn Duyên Lão bàn biện pháp giải quyết. Sau khi bàn bạc cụ thể thì nhân dân đồng thuận, đồng ý góp 32m^2/khẩu để cho thuê lấy tiền phục vụ làm đường giao thông trong thôn. Kể từ ngày 30/12/2004 đến hết ngày 31/12/2013, Uỷ ban xã TM cùng Ban lãnh đạo thôn Duyên Lão đã ký Hợp đồng cho ông Đặng Đình Tương thuê đất. Ngày 01/02/2014, Uỷ ban nhân dân xã đã ký hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ với bà Nguyễn Thị A. Năm 2015, nhân dân thôn Duyên Lão có đơn kiến nghị Uỷ ban nhân dân xã giải quyết đòi lại diện tích đất vòng 1 là 32m^2/khẩu. Căn cứ đơn đề nghị của nhân dân thôn Duyên Lão, Uỷ ban xã đã tập trung giải quyết, nhân dân trong thôn đã cơ bản đồng thuận, nhất trí sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất đối với bà A, Uỷ ban xã sẽ giao trả lại diện tích đất vòng 1 cho nhân dân thôn Duyên Lão đã góp.

[5] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Về tài sản trên đất: 01 lán tôn mạ màu; 01 ngôi nhà một mA, mA lợp tôn mạ màu; 01 ngôi nhà một tầng, mA bằng bê tông cốt thép; 01 bếp mA lợp tôn mạ màu; 01 nhà vệ sinh; 01 bể nước; 01 bể

nước trên mA nhà vệ sinh; 01 nhà kho; Khu chuồng trại; 01 sân bê tông cát đá; 06 cột điện bê tông cốt thép; 450m đường dây điện đôi bọc nhựa; 01 đường đi vào khu nhà quản lý bê tông cát đá; 01 bể nước; 01 chuồng nuôi chó, lợp tấm đan bê tông, chia 02 ngăn. Cây cối: Lá Lốt, rau Cải, rau Muống; 01 cây Táo, 01 cây Xanh đường kính 35cm, Mía: 05 cây và 01 khóm cây nhỏ; 01 cầu bằng tấm đan bê tông; trụ cầu bằng cống buy đường kính 0,5m, 03 cống buy đường kính 0,6m, 01 cống khẩu Đ1 1,5m, 03 cống khẩu Đ1 0,8m, 01 cống khẩu Đ1 1,3m, 01 cống khẩu Đ1 1,1m. Khối lượng đào đắp: 3.436,92m^3.

[6] Kết quả định giá tài sản: Tổng giá trị tài sản trên đất là 783.187.708 đồng. Giá trị tài sản trên đất (đính chính, bổ sung): 7.257.578 đồng.

[7.1] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ngày 01 tháng 02 năm 2014, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân xã TM đã ký kết Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ với bà Nguyễn Thị A. Hợp đồng nêu trên được hai bên giao kết tự nguyện, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng; thoả thuận của các bên trong hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật; do vậy các bên có nghĩa vụ thực hiện các thoả thuận đã cam kết tại hợp đồng. Theo thoả thuận của các bên thì thời hạn của hợp đồng kết thúc vào ngày 30/11/2018. Khi thời hạn của Hợp đồng thuê đất số 06 kết thúc, Uỷ ban xã TM đã ban hành các Thông báo số 257/TB-UBND ngày 06/8/2018, Thông báo số 327/TB-UBND ngày 06/11/2018 và Thông báo số 355/TB-UBND ngày 10/12/2018; nhiều lần làm việc với bà A, đề nghị bà A dừng đầu tư sản xuất, hết hạn hợp đồng thì bàn giao lại diện tích đất cho Uỷ ban xã TM. Mặt khác, theo báo cáo của Uỷ ban xã TM trong tổng diện tích đất Uỷ ban xã TM cho bà A thuê có 27.616m^2 diện tích đất vòng 1 đã giao cho 863 khẩu nhân dân thôn Duyên Lão. Hiện nhân dân thôn Duyên Lão đang kiến nghị Uỷ ban xã TM thu hồi lại diện tích đất vòng 1 để thực hiện chính sách dồn điền, đổi thửa họ. Tuy nhiên, hết hạn hợp đồng thuê đất, bà A không bàn giao diện tích đất thuê cho Uỷ ban xã TM mà vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay là vi phạm thoả thuận của các bên tại khoản 3 Điều 1 và Điều 4 Hợp đồng thuê đất số 06 và không đúng quy định của pháp luật. Xét thấy, Uỷ ban xã TM khởi kiện yêu cầu bà A phải hoàn trả lại diện tích đất đã thuê và phải trả khoản tiền thuê đất do vẫn quản lý, sử dụng thửa đất sau khi Hợp đồng thuê đất số 06 hết hạn là có căn cứ, phù hợp với thoả thuận của các bên tại Hợp đồng thuê đất số 06 và phù hợp với quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận các yêu cầu này của Uỷ ban xã TM là có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung này – các Điều 501, 502, 503, 504, 511 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 422, khoản 4 Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7.2] Về tài sản trên diện tích đất thuê do bà A đã xây dựng theo kết quả định giá tổng giá trị là 783.187.708 đồng. Trong số tài sản xây dựng trên đất có ngôi nhà 01 tầng, diện tích 23,10m^2, mA bằng bê tông cốt thép được xây dựng trên đất nông nghiệp, trị giá 121.567.170 đồng. Theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng thuê đất số 06, các bên thoả thuận: "Bên thuê đất muốn cải tạo mặt bằng hoặc đầu tư diện tích đất thuê phải có dự án báo cáo, đề nghị Uỷ ban xã xem xét, giải quyết,

chỉ được thực hiện sau khi được sự đồng ý của Uỷ ban xã, được nghiệm thu khối lượng công trình, bờ vùng, bờ thửa sau khi đầu tư cải tạo theo dự án được duyệt, khi hết hạn thuê đất khối lượng phát sinh này bên thuê đất được hưởng 50% giá trị, giá trị được xác định tại thời điểm thanh lý hợp đồng thuê đất theo thoả thuận". Bản án sơ thẩm quyết định buộc Uỷ ban xã TM phải hoàn trả cho bà A 50% giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá (trừ 40.549.084 đồng là giá trị do ông Phạm Văn Nhiêu đầu tư xây dựng đã xã hội hoá thành tài sản chung của thôn Duyên Lão) và 70% giá trị ngôi nhà 01 tầng, diện tích 23,10m^2 được xây trên phần diện tích đất nông nghiệp, tổng giá trị bồi hoàn là 399.261.535 đồng là phù hợp với thoả thuận của các bên tại Hợp đồng thuê đất số 06, phù hợp với việc xác định lỗi chính là của Uỷ ban xã TM trong việc thực hiện chức năng quản lý không chặt chẽ nên đã để bà A xây dựng ngôi nhà này trên phần diện tích nông nghiệp là không đúng mục đích sử dụng đất. Sau khi xét xử sơ thẩm, Uỷ ban xã TM không kháng cáo bản án sơ thẩm, do vậy cần giữ nguyên nội dung này của bản án sơ thẩm.

[7.3] Đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát về nội dung Bản án sơ thẩm đã buộc Uỷ ban xã TM phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không đúng với quy định của pháp luật là có căn cứ, kháng nghị đúng với quy đinh tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 nên cần chấp nhận kháng nghị, sửa một phần bản án sơ thẩm về quyết định án phí sơ thẩm đối với nguyên đơn - khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[8.1] Nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0011576 ngày 19/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, thành phố Hải Phòng.

[8.2] Bị đơn – Bà A phải chịu 2.147.222 đồng (làm tròn 2.147.000 đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016.

[8.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Đào Trung Hô và bà Nguyễn Thị A mỗi người số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012239 và số 0012240 ngày 04/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, thành phố Hải Phòng, nhưng tạm giữ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng do bà A đã nộp để đảm bảo việc thi hành bản án – khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016.

[10] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, Uỷ ban xã TM và bà A mỗi bên phải chịu 11.650.000 đồng. Uỷ ban xã TM đã

nộp cả số tiền 23.300.000 đồng nên bà A phải hoàn trả cho Uỷ ban xã TM số tiền là 11.650.000 đồng – Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị A và kháng cáo của người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đào Trung Hô và ông Vũ Văn L;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng;

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 501, 502, 503, 504, 511 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 166, 422, khoản 4 Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148 Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Uỷ ban nhân dân xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng.

1. Buộc bà Nguyễn Thị A, ông Vũ Văn Đ, anh Vũ Văn Đ1 và anh Vũ Văn Đ1i phải trả lại diện tích đất hiện trạng là 40.222m^2, tại thửa đất số 955, 1053, 1088 tờ bản đồ số 37 và các thửa đất số 17, 71, tờ bản đồ số 40 (địa chỉ: Khu vực đê Tả sông ThA Bình – thôn Duyên Lão, xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng) cho Uỷ ban nhân dân xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng.

(*Diện tích đất có ranh giới, kích thước theo sơ đồ kèm theo*)

2. Buộc bà Nguyễn Thị A phải trả cho Uỷ ban nhân dân xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng số tiền sử dụng đất quá thời hạn thuê đất tại Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ ngày 01/02/2014 (từ ngày 01/12/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm – ngày 21/7/2021) là 36.944.443 đồng. Bà Nguyễn Thị A có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền sử dụng đất theo giá thuê đất tại Hợp đồng thuê đất số 06/HĐTĐ ngày 01/02/2014 cho đến thời điểm bàn giao toàn bộ diện tích đất 40.222m^2 nêu trên cho Uỷ ban nhân dân xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng.

Kể từ ngày Uỷ ban nhân dân xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Nguyễn Thị A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Uỷ ban nhân dân xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị A, ông Vũ Văn Đ, anh Vũ Văn Đ1 và anh Vũ Văn Đ1i trị giá tài sản trên diện tích đất thuê hiện trạng 40.222m^2 số tiền là 399.261.535 đồng (Ba trăm chín mươi chín triệu hai trăm sáu mươi mốt nghìn năm trăm ba mươi lăm đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị A, ông Vũ Văn Đ, anh Vũ Văn Đ1 và anh Vũ Văn Đ1i có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng Uỷ ban nhân dân xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Uỷ ban nhân dân xã TM, huyện TT, thành phố Hải Phòng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0011576 ngày 19 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, thành phố Hải Phòng.

4.2. Bị đơn – bà Nguyễn Thị A phải chịu 2.147.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Vũ Văn Đ, anh Vũ Văn Đ1 và anh Vũ Văn Đ1i không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị A; người Đ diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đào Trung Hô không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà Nguyễn Thị A và ông Đào Trung Hô mỗi người số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012239 và số 0012240 ngày 04/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TT, thành phố Hải Phòng, nhưng tạm giữ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng do bà A đã nộp để đảm bảo việc thi hành bản án.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Uỷ ban nhân dân xã TM huyện TT, thành phố Hải Phòng và bà Nguyễn Thị A mỗi bên phải chịu 11.650.000 đồng. Uỷ ban xã TM đã nộp cả số tiền 23.300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị A phải hoàn trả cho Uỷ ban xã TM số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 11.650.000 đồng.

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.

Nơi nhận:
- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện TT, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện TT, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương