TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** ***Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***
----------	----------

Bản án số: 407/2023/DS-PT
Ngày: 23/8/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng thầu khoán

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Như Lâm
Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Ông Chu Tuấn Anh

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thùy Trang – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

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

Ngày 23/8/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 647/2022/TLPT - DS ngày 30/12/2022 về: "***Tranh chấp hợp đồng thuê thầu ".***

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Toà án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2023/QĐ-PT ngày 03/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Uỷ ban nhân dân xã Dương Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Đường Ỷ Lan, xã Dương Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Hữu Vịnh, chức vụ: Chủ tịch UBND xã Dương Xá; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang Vinh, sinh năm 1981, chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã Dương Xá (Giấy ủy quyền số 357/UBND – GUQ ngày 21/8/2023); có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn có yêu cầu phản tố:

Ông Nguyễn Đức Chị; sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn Dương Đình, xã Dương Xá, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chị có Luật sư Đỗ Văn Nhận, sinh năm 1974 và Luật sư Đỗ Mạnh Quynh, sinh năm 1977 – Công ty Luật TNHH MTV Tín Đạt - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Luật sư Nhận có mặt, Luật sư Quynh vắng mặt.

Địa chỉ liên hệ: 193 Mai Dịch, phường Dich Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Số 01 đường Thuận An, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh Quân - chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Hồng, chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện Gia Lâm (Giấy ủy quyền số 11/UBND-GUQ ngày 14/5/2021); vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Ủy ban nhân dân thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên.

Địa chỉ: thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên; vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Ủy ban nhân dân xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Thôn Lam Cầu, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3.4. Ủy ban nhân dân xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

3.5. Ông Nguyễn Cát Điều; sinh năm 1972, địa chỉ: Thôn Dương Đá, xã Dương Xá, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức Chị là bị đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Dương Xá trình bày: Căn cứ Quyết định số 8720/QĐ-UBND ngày 13/10/2016 của UBND huyện Gia Lâm về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất nuôi trồng thủy sản tại sông Thiên Đức (Sông Giàng) đoạn qua địa phận xã Dương Xá, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Ngày 13/10/2016 UBND xã Dương Xá được ủy quyền ký Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ với ông Nguyễn Đức Chị về việc cho thuê đất nuôi trồng thủy sản tại sông Thiên Đức do UBND xã Dương Xá và UBND xã Dương Quang cùng được quyền quản lý với nội dung: Diện tích đất cho thuê là 210.000m^2; Thời hạn thuê 05 năm tính từ ngày 13/10/2016; Mục đích thuê đất: Để nuôi trồng thủy sản; Đơn giá thuê 4000 đồng/ 01m^2/01 năm, số tiền thuê đất 1 năm là 840.000.000 đồng, ngày thanh toán thuê thầu hàng năm trước ngày 30/7 hàng năm. UBND xã Dương Xá đã bàn giao diện tích mặt nước sông Thiên Đức cho ông Nguyễn Đức Chị bằng biên bản bàn giao sông ngày 01/9/2016 có xác nhận của hai bên. Khi thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Đức Chị đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thỏa thuận của hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể: Năm thứ nhất từ ngày 13/10/2016 đến 13/10/2017 ông Nguyễn Đức Chị đã nộp 490.709.950 đồng, ông Chị đã tự khấu trừ tiền làm đăng kè số tiền là 349.290.050 đồng mà không được sự đồng ý của UBND xã Dương Xá; Năm thứ hai từ ngày

13/10/2017 đến 13/10/2018 ông Chị đã nộp 800.000.000 đồng, còn nợ 40.000.000 đồng; Năm thứ ba từ ngày 13/10/2018 đến 13/10/2019 ông Chị nộp 200.000.000 đồng, còn nợ 640.000.000 đồng; Năm thứ tư từ ngày 13/10/2019 đến 13/10/2020 chưa nộp, còn nợ 840.000.000 đồng và năm thứ năm từ ngày 13/10/2020 đến 12/10/2021 ông Chị chưa nộp tiền thuê đất 840.000.000 đồng. Tuy nhiên sau khi hết hạn hợp đồng ngày 12/10/2021 ông Chị không nộp tiền thuê thầu, UBND xã Dương Xá đã tự rút 500.000.000 đồng tiền đặt cọc cùng lãi của tiền đặt cọc từ ngày 22/8/2016 đến ngày 01/12/2021 là 185.343.400 đồng = 685.343.400 đồng khấu trừ vào tiền thuê thầu của năm thứ 5, nên năm thứ 5 ông Chị còn nợ tiền thuê thầu là 154.656.600 đồng, tổng số tiền nợ của 5 năm thuê thầu của ông Chị là 2.023.946.650 đồng.

Ông Chị không thiện chí, luôn lấy mọi lý do như làm đăng kè, nước ô nhiễm, diện tích sông không đủ cá chết, nhiều mục đích để miễn giảm sản lượng, bây giờ lại yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu vì ký trái thẩm quyền là không có căn cứ, UBND xã Dương Xá không chấp nhận bất cứ yêu cầu nào của ông Chị liên quan đến việc tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vì tiền nộp vào ngân sách nhà nước. Chủ trương của huyện và hai xã là tạo điều kiện cho dân của địa phương phát triển kinh tế, tạo công ăn việc làm cho dân, nên cho thuê mặt nước để nuôi trồng thủy sản. Con sông có sao thì xã cho thuê vậy, quản lý nhà nước đo đạc sông năm 1993 là 210.000m^2 thì xã biết vậy, nhà nước chưa tiến hành đo lại xem mấy chục năm thì diện tích còn bao nhiêu, nhưng khi cho thuê, ông Chị là người dân địa phương, rất biết con sông dài rộng như thế nào, nhìn thấy rồi, chấp nhận thuê, giờ không nộp tiền thuê thầu thì đưa ra đủ lý do để không nộp, nên tôi không thấy thiện chí của ông Chị và người bảo vệ cho ông Chị như đã trình bày tại phiên tòa mà họ nói họ rất thiện chí. Nếu thiện chí thì Tòa án mời hòa giải, đối chất nên có mặt để cùng ngồi bàn bạc.

UBND xã khởi kiện từ tháng 11/2020 khi thời hạn thuê chưa hết, nhưng vì ông Chị nợ tiền thuê sông liên tiếp trong nhiều năm nên UBND xã yêu cầu Tòa án tuyên đơn phương chấm dứt hợp đồng, đến nay thời hạn thuê đã hết, UBND xã thay đổi yêu cầu khởi kiện là tranh chấp hợp đồng thuê thầu, buộc ông Chị thực hiện nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng thuê đất còn nợ tính đến ngày hết hạn hợp đồng 12/10/2021, cụ thể

+ Năm thứ nhất: nợ 349. 290.050 đồng
+ Năm thứ hai: nợ 40.000.000 đồng
+ Năm thứ ba nợ 640.000.000 đồng
+ Năm thứ tư nợ 840.000.000 đồng
+ Năm thứ năm nợ: 154.656.600 đồng

Tổng 5 năm của hợp đồng nợ là 2.023.946.650 đồng

Tại đơn khởi kiện, UBND xã Dương Xá không yêu cầu lãi với số tiền chậm trả, nhưng căn cứ vào Điều 5 của Hợp đồng thuê đất hai bên thỏa thuận: "….Bên cho thuê có quyền yêu cầu Bên thuê trả đủ tiền trong thời gian đã thuê kể cả lãi đối với khoản tiền chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương

ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán", nên UBND xã Dương Xá yêu cầu ông Chị phải thanh toán lãi chậm trả của số tiền chậm trả của 4 năm (riêng năm đầu không yêu cầu lãi) từ năm thứ 2 đến năm thứ 5 tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong nợ thuê thầu. Cụ thể:

+ Năm thứ hai số tiền nợ là 40.000.000 đồng phải thanh toán trước ngày 30/7/2018, nên tính từ ngày 01/8/2018 ông Chị chậm thanh toán số tiền này, tính lãi từ ngày 01/8/2018 đến ngày xét xử 30/5/2022 là 1398 ngày x lãi trung bình của Ngân hàng tại thời điểm xét xử là 10%/năm = 15.320.548 đồng

+ Năm thứ ba số tiền nợ là 640.000.000 đồng phải thanh toán trước ngày 30/7/2019, nên tính từ ngày 01/8/2019 ông Chị chậm thanh toán số tiền này, tính lãi từ ngày 01/8/2018 đến ngày xét xử 30/5/2022 là 1033 ngày x lãi trung bình của Ngân hàng tại thời điểm xét xử là 10%/năm = 181.128.767 đồng

+ Năm thứ tư số tiền nợ là 840.000.000 đồng phải thanh toán trước ngày 30/7/2020, nên tính từ ngày 01/8/2020 ông Chị chậm thanh toán số tiền này, tính lãi từ ngày 01/8/2020 đến ngày xét xử 30/5/2022 là 667 ngày x lãi trung bình của Ngân hàng tại thời điểm xét xử là 10%/năm = 153.501.370 đồng

+ Năm thứ năm nợ lãi chia làm 2 thời điểm, một thời điểm là trước ngày 01/12/2021 xã rút gốc lãi về thì coi như ông Chị chưa thanh toán đồng nào với tiền thuê thầu năm thứ 5 nên tính lãi từ ngày 01/8/2021 đến 01/12/2021 với số tiền 840.000.000 đồng x lãi suất 10%/năm x số ngày là 122 ngày = 28.076.712 đồng. Kể từ ngày 02/12/2021 đến ngày 30/5/2022 số tiền chậm thi hành là 154.656.600 đồng x 10%/năm x 179 ngày = 7.584.529 đồng

Tổng số tiền nợ lãi của 04 năm là 385.611.926 đồng

UBND xã Dương Xá yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Chị thanh toán nợ gốc, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 08 là 2.409.558.576 đồng, trong đó nợ gốc là 2.023.946.650 đồng và nợ lãi chậm thanh toán tính đến ngày xét xử là 358.611.926 đồng và ông Chị tiếp tục phải chịu lãi số tiền nợ gốc kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Ngoài ra UBND xã Dương Xá yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc ông Chị thanh toán bồi thường thiệt hại vì không bàn giao sông đúng hạn khi hết hợp đồng là ngày 14/10/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/5/2022 là 228 ngày x 2.3333.333 đồng/ngày thuê sông = 532.000.000 đồng. Vì mỗi tháng UBND xã Dương Xá cho thuê là 70.000.000 đồng/tháng, ông Chị không bàn giao sông từ ngày 07/7/2020 khi xã có Thông báo số 129 yêu cầu ông Chị vi phạm nghĩa vụ thì chấm dứt hợp đồng và bàn giao sông, nhưng đến nay ông Chị không bàn giao sông, nay UBND xã Dương Xá căn cứ vào việc kết thúc hợp đồng thuê đất số 08 là ngày 13/10/2021, ông Chị vẫn không thanh toán, không bàn giao sông theo đúng thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng, gây thiệt hại cho UBND xã Dương Xá, thiệt hại này là thực tế, vì UBND xã Dương Xá đang cho thuê sông với giá của năm 2016 là 70.000.0000 đồng/tháng, việc không bàn giao sông theo đúng thỏa thuận lỗi hoàn toàn của ông Chị, nên căn cứ Điều 585 BLDS 2015 về bồi thường thiệt hại ngoài hợp

đồng, UBND xã Dương Xá yêu cầu ông Chị thanh toán bồi thường thiệt hại là có cơ sở.

Ngoài ra UBND xã Dương Xá không còn yêu cầu gì khác đối với ông Chị.

Bị đơn ông Nguyễn Đức Chị, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Chị trình bày: Tôi không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của UBND xã Dương Xá vì:

+ Hợp đồng thuê đất số 08 ngày 13/10/2016 giữa ông Chị và UBND xã Dương Xá về việc cho thuê thầu sông Thiên Đức là vô hiệu vì UBND xã Dương Xá ký hợp đồng thuê đất là trái thẩm quyền. Sông Thiên Đức là đất phi nông nghiệp theo điểm I khoản 2 Điều 10 của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ khoản 3,4 Điều 59 của Luật đất đai năm 2013 quy định cấp xã chỉ được cho thuê đất nông nghiệp, còn đất phi nông nghiệp thẩm quyền cấp huyện, mà huyện không được ủy quyền, điều này quy định cứng trong luật. Nên UBND xã ký là trái thẩm quyền, hợp đồng không có hiệu lực pháp luật, không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên, nên bị đơn không chấp nhận bất cứ yêu cầu nào của nguyên đơn về nợ thuê thầu, về lãi số tiền chậm trả, về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

+ Mặc dù Hợp đồng không có giá trị pháp lý, nhưng trong quá trình thuê thầu sông Thiên Đức đã phát sinh nhiều vướng mắc, đến nay chưa được giải quyết, cụ thể: Để đảm bảo cho việc nuôi thả cả, trước khi đầu tư đắp kè bờ, làm đăng, xây dựng cống, tôi đã báo cáo với UBND xã Dương Xá và được sự đồng ý của UBND xã Dương Xá thì tôi mới tiến hành thi công làm kè bờ, xây dựng đăng chắn và cống. Tổng số tiền gia đình tôi đã đầu tư đắp kè bờ, làm đăng, xây dựng cống hết 349.290.050 đồng. UBND xã Dương Quang và Dương Xá đã đồng ý giảm trừ số tiền này vào tiền thuê thầu, tuy nhiên sau đó UBND xã lại không đồng ý giảm trừ cho tôi số tiền này; Từ năm 2018 đến nay, nước thải công nghiệp chưa qua xử lý ở khu vực Làng Khoai và nước thải sinh hoạt các nơi đổ thẳng xuống sông Thiên Đức làm cho nguồn nước sông bị ô nhiễm trầm trọng, cá chậm lớn và chết rất nhiều (có kết quả phân tích mẫu nước của Viện nghiên cứu nuôi trồng Thủy Sản 1). Đặc biệt, năm 2018, 2019 và 2020 cá chết nhiều đợt, tôi không thể nhớ hết số đợt cá chết, với số lượng lớn chính xác là bao nhiêu tấn cá, nhưng gây thiệt hại nặng nề cho gia đình tôi (có biên bản kiểm tra của Chi cục Thủy Sản Hà Nội và Vi bằng ghi nhận hiện tượng cá chết trên sông Thiên Đức của Văn phòng Thừa phát lại Thủ đô kèm theo). Cụ thể từ ngày 10-13/4/2019 cá chết khoảng 8 tấn, tôi chở 8 xe mỗi xe hơn 01 tấn cá; Ngày 25/6/2019 cá chết 8 tấn do ngày 21/6/2019 xã phá đăng kè nên thất thoát cá của tôi; Ngày 11/3/2020 chết 6 tấn; Ngày 12/5/2020 chết 15 tấn; Ngày 13/5/2020 vẫn tiếp tục chết nhưng tôi không nhớ chết bao nhiêu, còn 1 lần nữa cá chết khoảng 3 tấn tôi không nhớ ngày tháng. Có 2 lần cá chết tôi lập vi bằng, ngoài ra tôi không còn tài liệu nào chứng minh số lần cá chết, số lượng cá chết của từng đợt để xuất trình Tòa án.

Tôi đã nhiều lần đề nghị UBND xã Dương Xá giảm sản lượng thuê thầu nhưng UBND xã Dương Xá không quan tâm giải quyết quyền lợi chính đáng cho dân, UBND xã Dương Xá chỉ biết thu tiền; Diện tích sông Thiên Đức đã giao không đủ 210.000m^2 như trong hợp đồng đã ký. Tại mục 4.4 Điều 4 của Hợp đồng thuê đất số

08 ngày 13/10/2016 quy định rõ quyền của bên Thuê đất là "Yêu cầu bên cho thuê chuyển giao đất đủ diện tích, đúng vị trí, số hiệu, hạng đất và loại đất như đã thỏa thuận". Căn cứ vào đó, tôi đã nhiều lần đề nghị UBND xã Dương Xá đo đạc lại diện tích sông thực tế nuôi trồng thủy sản (nuôi thả cá) để làm căn cứ tính sản lượng thuê thầu, nhưng UBND xã Dương Xá đã không giải quyết theo nguyện vọng chính đáng của tôi; Ngày 21/6/2019, xã Dương Quang đã tự ý phá đăng trên sông Thiên Đức và UBND xã Dương Xá đã nạo vét mương thoát nước từ Cống Xanh về sông Thiên Đức mà không thông báo (có biên bản làm việc kèm theo). Việc tháo dỡ đăng này đã dẫn đến tình trạng thất thoát cá thả, đặc biệt trong những thời điểm mưa bão quá lớn. Tôi đã làm đơn đề nghị UBND xã Dương Xá và UBND xã Dương Quang giảm sản lượng thuê thầu nhưng vẫn không được giải quyết.

Về việc đầu tư thả cá trên sông, tôi không nhớ chính xác một năm mua bao tấn cá giống thả xuống, mua bao thức ăn để nuôi cá, tôi không có sổ sách liệt kê ghi chép nên không biết đầu tư một năm bao nhiêu tiền nuôi cá trên sông, một năm bán được bao nhiêu tiền thu hoạch cá tôi không biết vì không có sổ ghi chép, tôi chỉ biết tôi kinh doanh cá lỗ nên không đủ tiền nộp thuê thầu cho xã. Sổ ghi chép mua bán cá bà Thoa cung cấp cho Tòa án đúng là mua cá của tôi, tôi chỉ bán cá cho bà Thoa ngoài ra không bán cho ai, mỗi năm chỉ đến cuối năm tôi mới thu hoạch cá. Từ năm 2018 tôi đã không mua cá giống về thả tại sông, vì cá chết nhiều, kinh doanh lỗ nên tôi không thả nữa, sau khi thu hoạch hết xong thì giờ sông chỉ còn vài con cá bé, tôi không mua thức ăn cho cá nữa, mà còn con nào thì tôi có gì cho ăn nấy, to thì tôi thu hoạch. Đầu năm 2020 tôi cũng có đơn đề nghị xã cho dừng việc thuê thầu vì thua lỗ, xã mời tôi lên làm việc thì tôi đề nghị tiếp tục cho thuê hết 30/12/2020. Còn từ đó tôi không đề nghị dừng hợp đồng với xã nữa, vì xã khởi kiện tôi rồi nên tôi không đề nghị nữa. Tôi không còn thả cá giống để nuôi từ năm 2018, làm ăn thua lỗ, đến nay tôi không bàn giao sông cho xã Dương Xá vì xã chưa giải quyết thấu đáo những yêu cầu và quyền lợi của tôi.

Ngày 04/3/2021, ông Chị đã có đơn phản tố như sau: Để tạo công ăn việc làm và phát triển kinh tế gia đình, khi UBND xã Dương Xá tổ chức đấu thầu cho người dân thuê sông Thiên Đức vào việc nuôi trồng thủy sản thì tôi đã tham gia đấu thầu và trúng thầu. Ngày 13/10/2016 tôi và UBND xã Dương Xá đã ký Hợp đồng thuê đất, theo đó UBND xã Dương Xá cho tôi thuê sông Thiên Đức để nuôi thả cá. Sau khi ký hợp đồng, gia đình tôi đã đầu tư nhiều tiền của, công sức vào việc nuôi thả cá. Trong quá trình tôi thuê thầu đã nảy sinh nhiều vấn đề chưa được giải quyết như:

- Để đảm bảo cho việc nuôi thả cá, trước khi đầu tư đắp bờ kè, làm đăng, xây dựng cống, tôi đã báo cáo với UBND xã Dương Xá và được sự đồng ý của UBND xã thì tôi mới tiến hành thi công làm bờ kè, xây dựng đăng chắn và cống. Tổng số tiền gia đình tôi đã đầu tư đắp bờ kè, làm đăng, xây dựng cống hết 349.290.050 đồng. UBND xã Dương Quang và Dương Xá đã đồng ý giảm trừ số tiền này vào tiền thuê thầu, tuy nhiên sau đó UBND xã lại không đồng ý giảm trừ cho tôi số tiền này.

- Từ năm 2018 đến nay, nước thải công nghiệp chưa qua xử lý ở khu vực làng Khoai và nước thải sinh hoạt các nơi đổ thẳng xuống sông Thiên Đức làm cho nguồn

nước sông bị ô nhiễm trầm trọng, cá chậm lớn và chết rất nhiều. Đặc biệt năm 2019 và năm 2020 cá chết rất nhiều đợt với số lượng lớn gây thiệt hại nặng cho gia đình tôi. Mỗi lần cá chết, tôi đều báo cho UBND xã Dương Xá, nhưng UBND xã Dương Xá chỉ xuống kiểm tra 01 đến 02 lần, còn lại thì bỏ mặc không xuống hiện trường kiểm tra, xác nhận cá chết với tôi. Tôi đã nhiều lần đề nghị UBND xã Dương Xá giảm sản lượng thuê thầu nhưng UBND xã Dương Xá không quan tâm giải quyết quyền lợi chính đáng cho dân, ngược lại UBND xã Dương Xá chỉ biết thu tiền.

- Diện tích sông Thiên Đức không đủ điều kiện nuôi thả cá như đã ký trong Hợp đồng thuê đất. Đặc biệt là diện tích sông khu vực giáp làng Khoai, xã Minh Khai, huyện Như Quỳnh, tỉnh Hưng Yên bị ô nhiễm nặng nề, phải nuôi thả bèo tây để hạn chế nước ô nhiễm tràn lan xuống khu vực thả cá. Theo ước tính sơ bộ, diện tích sông bị ô nhiễm không thể nuôi thả cá hiện khoảng 30.000 đến 36.000m^2. Tôi đã nhiều lần đề nghị UBND xã đo đạc lại diện tích sông thực tế đủ điều kiện nuôi thả cá để làm căn cứ tính sản lượng thuê thầu, nhưng UBND xã không giải quyết theo nguyện vọng chính đáng của tôi.

- Ngoài ra khi trời mưa to, thôn Tự Môn đã tự ý phá dỡ đăng chắn để thoát nước mưa dẫn đến việc thất thoát lớn sản lượng cá nuôi thả.

Khi những vướng mắc trên không được UBND xã Dương Xá quan tâm giải quyết, tôi đã tìm tới Luật sư để tìm hiểu thì mới được biết UBND xã Dương Xá không có thẩm quyền cho thuê sông Thiên Đức. Sau khi tư vấn Luật sư, mặc dù biết Hợp đồng giữa tôi và UBND xã Dương Xá trái pháp luật, nhưng vì đã đổ quá nhiều tiền bạc, công sức xuống sông nên tôi cần có thời gian để thu hoạch nốt số cá còn lại nhằm vớt vát được ít nào hay ít đó để giảm thiểu thua lỗ.

Từ khi hết hợp đồng ngày 13/10/2021 đến nay tôi vẫn tiếp tục quản lý sử dụng sông, vì cá dưới sông của tôi vẫn còn, tôi chỉ trông nom cho dân khỏi vứt rác rưởi xuống sông, vì xã chưa giải quyết thỏa đáng quyền lợi cho tôi, nên tôi chưa bàn giao sông cho xã Dương Xá. Tôi vẫn thu hoạch cá tại sông, nhưng không còn thả cá giống từ năm 2018 đến nay.

Nay đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 đã ký giữa tôi và UBND xã Dương Xá vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đây là yêu cầu phản tố của tôi, tôi đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là các bên trả cho nhau những gì đã nhận, tôi nộp về xã 2.176.053.350 đồng, đề nghị UBND xã trả lại tôi số tiền trên, tôi sẽ bàn giao sông cho UBND xã ngay tại thời điểm xã trả lại tiền cho tôi.

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

+ Uỷ ban nhân dân huyện Gia Lâm vắng mặt tại phiên tòa, đến nay không có quan điểm của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại Tòa án.

+ Ủy ban nhân dân xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội vắng mặt, có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Quá trình chuẩn bị xét xử có lời khai như sau:

- Về diện tích mặt nước sông Thiên Đức thuộc địa bàn quản lý của xã Dương Quang: Theo hồ sơ địa chính lưu trữ tại UBND xã Dương Quang, diện tích mặt nước

sông Thiên Đức được bắt đầu từ ngã ba địa giới hành chính ba xã Phú Thị, Dương Xá, Dương Quang được xác định bởi mốc địa giới có số hiệu (PT-DX-DQ)03X1 (ngã ba địa giới nằm giữa bờ đập ngăn sông giữa xã Phú Thị và Dương Quang, Dương Xá, cách mốc địa giới 2,5m về phía Tây - Tây Nam chạy theo hướng Nam-Đông Nam) đường địa giới chạy theo tim sông Thiên Đức rồi đến ngã ba địa giới giữa các xã Dương Xá, Dương Quang huyện Gia Lâm và xã Như Quỳnh, huyện Mỹ Văn, tỉnh Hưng Yên (nay là thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên), được xác định mốc giới địa chính số hiệu (GL-MV) 02H6, ngã ba địa giới nằm giữa sông Thiên Đức, cách mốc về hướng Đông Bắc 46,5m rồi chạy theo tim sông về phía Đông Nam và kết thúc tại bờ giao giữa sông Thiên Đức và kênh thủy nông. Diện tích mặt nước thuộc sông Thiên Đức do UBND xã Dương Quang quản lý cho thuê để sản xuất nuôi trồng thủy sản nằm ở phía Bắc đường địa giới nói trên, không bao gồm phần diện tích nằm phía Nam đường địa giới, tính từ ranh giới giữa các xã Dương Xá, Dương Quang huyện Gia Lâm và thị trấn Như Quỳnh, chạy theo hướng Đông Nam kết thúc tại bờ giáp kênh thủy nông với sông Thiên Đức.

- Ủy ban nhân dân xã Dương Quang có đơn xin vắng mặt và có ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Do sông Thiên Đức một nửa thuộc xã Dương Quang quản lý và một nửa thuộc xã Dương Xá quản lý. Nên từ nhiều năm trước lãnh đạo UBND xã Dương Quang và UBND xã Dương Xá được sự cho phép của UBND huyện Gia Lâm đã thống nhất 05 năm 1 lần 1 xã quản lý trực tiếp, xã nào quản lý thì thu lợi từ con sông. Sau 05 năm thì chuyển giao cho xã kia. Năm 2016 đến luân phiên xã Dương Xá, được sự cho phép của UBND huyện Gia Lâm, UBND xã Dương Xá cho thuê sông Thiên Đức. Nay ông Chị tranh chấp hợp đồng với UBND xã Dương Xá, UBND xã Dương Quang đề nghị Tòa án xét xử theo quy định và nội dung hợp đồng đã ký kết.

+ Uỷ ban nhân dân xã Phú Thị, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội đã có đơn xin vắng mặt và quá trình chuẩn bị xét xử có lời khai như sau: Sông Thiên Đức là địa bàn giáp với 4 đơn vị hành chính là UBND xã Dương Quang, UBND xã Dương Xá, UBND xã Phú Thị và UBND thị trấn Như Quỳnh của huyện Văn Lâm. Về phần phía Tây Bắc của sông Thiên Đức giáp với địa bàn hành chính của UBND xã Phú Thị, huyện Gia Lâm. Phần bờ kênh phía Tây Bắc của con sông này và phía Bắc của con sông là đất của địa bàn xã Phú Thị. Toàn bộ mặt nước của sông Thiên Đức không thuộc quyền quản lý của UBND xã Phú Thị. Mặt sông này thuộc quyền quản lý của UBND xã Dương Xá và UBND xã Dương Quang. UBND xã Phú Thị không tranh chấp gì về toàn bộ mặt nước của con sông Thiên Đức, cũng như việc UBND xã Dương Quang và UBND xã Dương Xá cho thuê thầu sông Thiên Đức. Hiện nay, công việc của UBND xã Phú Thị rất bận đề nghị Tòa án không đưa UBND xã Phú Thị vào tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị, UBND xã Phú Thị xin vắng mặt trong các buổi làm việc của TAND huyện Gia Lâm, nếu Tòa án đưa vụ án ra xét xử, UBND xã cũng xin vắng mặt. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

+ Ủy ban nhân dân thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên đã có đơn xin vắng mặt và quá trình chuẩn bị xét xử có lời khai như sau:

- Về mốc giới hành chính: Theo bản đồ địa giới hành chính năm 1994 được ký kết giữa các bên trên địa bàn giáp ranh gồm: xã Dương Xá, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên thì điểm 02H6, mốc này cách ngã ba địa giới 46,5m về hướng Tây Nam, đường địa giới cách sông Thiên Đức tới mốc hai mặt Gia Lâm, TP Hà Nội – Văn Lâm, Hưng Yên. Đây là điểm phân tách địa giới hành chính giữa các bên. Các bên đã ký kết, hiện nay không tranh chấp gì về mốc giới này. Kích thước phần diện tích giáp ranh mặt nước thuộc của thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm cụ thể là bao nhiêu địa phương không đo nên không có số liệu cung cấp cho Tòa án.

- Về cống nắn dòng chảy sông Thiên Đức: Cống này thuộc địa giới hành chính của xã Dương Quang, huyện Gia Lâm. Công trình này là công trình đầu tư của UBND huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. UBND thị trấn Như Quỳnh không có ý kiến gì về vấn đề này.

- Về việc tranh chấp hợp đồng giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị: Việc UBND xã Dương Xá đã và đang cho thuê thầu mặt sông Thiên Đức, UBND thị trấn Như Quỳnh có biết việc hai đơn vị này cho thuê sông. Tuy nhiên, việc thuê thầu mặt sông trên địa phận sông thuộc quyền quản lý của UBND xã Dương Xá, UBND xã Dương Quang nên UBND thị trấn Như Quỳnh không có ý kiến gì về vấn đề này.

- Quan điểm của địa phương về giải quyết vụ án: Sông Thiên Đức được chảy qua nhiều xã. Việc cho thuê mặt sông của UBND xã Dương Xá, huyện Gia Lâm không trùng với địa giới hành chính mặt sông của thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm quản lý. Còn việc nuôi trồng thủy sản thuộc quyền quản lý của các bên nuôi trồng thủy hải sản, UBND thị trấn Như Quỳnh không có ý kiến gì về vấn đề này. Việc có cá sang phần sông thuộc địa giới hành chính của thị trấn Như Quỳnh hay không địa phương không nắm được, có ai đánh bắt trộm hay không địa phương cũng không rõ. UBND thị trấn Như Quỳnh không tranh chấp gì liên quan đến Hợp đồng thuê mặt sông Thiên Đức giữa các bên. Về mốc giới giữa các xã đã sử dụng ổn định qua nhiều năm nên cũng không tranh chấp gì về mốc giới.

+ ***Ông Nguyễn Cát Điều*** vắng mặt tại phiên tòa, đến nay không có lời khai quan điểm tại Tòa án.

**Người làm chứng:*

+ ***Bà Nguyễn Thị Thoa*** có đơn xin vắng mặt, đã có lời khai như sau: Tôi là người thu mua cá trên sông Thiên Đức nơi mà ông Chị và ông Điều quản lý và thả cá trên sông. Tôi mua cá của ông Chị và ông Điều. Khoảng cuối năm 2017, thì tôi bắt đầu thu mua cá khoảng 2-3 lần, mỗi lần thu mua cá kéo dài khoảng 1 tuần. Mỗi năm tôi thu mua cá của ông Chị và ông Điều khoảng 500-600 triệu đồng. Về việc các tài liệu chứng cứ tôi trình bày thì tôi có sổ ghi chép lại, về việc ghi chép thu mua cá tôi có làm vi bằng ông Chị nộp cho Tòa, tôi còn khoảng 02 sổ ghi chép thu mua cá của ông Chị và ông Điều từ cuối năm 2017 đến khoảng đầu năm 2019, nhưng hiện nay 2

quyển sổ này chưa tìm thấy, nếu tìm thấy tôi sẽ cung cấp cho Tòa án sau. Lần cuối tôi mua cá của ông Chị vào tháng 06/2022, đợt thu mua đó tôi đã thanh toán cho ông Chị khoảng 360 triệu đồng.

-***Những người làm chứng khác*** gồm ông Nguyễn Thạch Dũng, ông Nguyễn Thạch Đảng, ông Lò Văn Muôn, ông Phùng Đắc Lâm, ông Nguyễn Cát Hữu, ông Phạm Danh Hoàn vắng mặt tại phiên tòa, đến nay không có lời khai tại Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm đã xử và quyết định:

***** Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã Dương Xá đối với ông Nguyễn Đức Chị về việc Tranh chấp hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 ký kết giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị, cụ thể là nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất của 04 năm; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của UBND xã Dương Xá với ông Nguyễn Đức Chị về buộc trả tiền lãi của số tiền chậm thanh toán nghĩa vụ thuê đất 04 năm và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đối với việc không bàn giao sông từ ngày hết hạn của hợp đồng 13/10/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/5/2022.

***** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND xã Dương Xá đối với ông Nguyễn Đức Chị về việc buộc ông Chị phải thanh toán số tiền 349.290.050 đồng tiền nợ thuê thầu của năm thứ nhất từ ngày 13/10/2016 đến 13/10/2017.

* Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức Chị về việc tuyên bố Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 ký kết giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

* Xác định đến ngày 30/5/2022 ông Nguyễn Đức Chị còn nợ UBND xã Dương Xá nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất (sông Thiên Đức) của 04 năm từ năm 2017 đến năm 2021 phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 ký giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị số tiền là: 1.674.656.600 đồng. Buộc ông Nguyễn Đức Chị phải thanh toán cho UBND xã Dương Xá số tiền nợ thuê thầu của 04 năm là 1.674.656.600 đồng.

* Buộc ông Nguyễn Đức Chị phải thanh toán tiền lãi với số tiền chậm thanh toán tiền thuê thầu của 04 năm 278.226.895 đồng.

* Buộc ông Nguyễn Đức Chị phải thanh toán cho UBND xã Dương Xá tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do việc chậm bàn giao sông từ ngày 13/10/2021 đến ngày xét xử 30/5/2022 là 529.666.666 đồng.

Tổng cộng buộc ông Chị phải thanh toán cho UBND xã Dương Xá tổng số tiền của 3 khoản trên là 2.482.550.161 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 các Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

***** Buộc ông Nguyễn Đức Chị phải bàn giao tài sản thuê của Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 cho UBND xã Dương Xá.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm

Ngày 13/6/2022, ông Nguyễn Đức Chị làm đơn kháng cáo, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã Dương Xá là ông Nguyễn Quang Vinh trình bày Ủy ban nhân dân xã vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức Chị. Ông Vinh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm.

Bị đơn ông Nguyễn Đức Chị trình bày vẫn giu nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã Dương Xá.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật Đỗ Văn Nhặn trình bày bản luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đức Chị; Luật sư Nhặn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã Dương Xá; tuyên hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 ký giữa UBND xã Dương Xá với ông Nguyễn Đức Chị vô hiệu; đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của ông Nguyễn Đức Chị về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Dương Xá phải trả lại cho ông Nguyễn Đức Chị toàn bộ số tiền mà ông Chị đã nộp cho Ủy ban nhân dân xã Dương Xá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án; Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ kèm theo, lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ khác, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thuê thầu là có căn cứ.

Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp huyện có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thẩm quyền theo lãnh thổ, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là Tòa án nơi bị đơn cư trú, ông Chị có nơi cư trú tại xã Dương

Xá, huyện Gia Lâm, nên Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền về loại việc, lãnh thổ.

Tại phiên tòa cấp sơ thẩm những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vắng mặt; Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí của ông Nguyễn Đức Chị là bị đơn đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[3]. Về nội dung:

3.1. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức Chị.

Ngày 13/10/2016, Ủy ban nhân dân xã Dương Xá ký hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ với ông Nguyễn Đức Chị. Đại diện ký hợp đồng với ông Chị là ông Nguyễn Tiến Thoại – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã. Cùng ngày UBND xã bàn giao diện tích đất cho ông Trị. Nội dung chủ yếu của hợp đồng thể hiện:

+ Diện tích đất: 210.000m^2

Tại (Ghi địa chỉ khu đất) Sông Thiên Đức do UBND xã Dương Xá, UBND xã Dương Quang quản lý.

+ Về thời hạn hợp đồng là 5 năm từ ngày 13/10/2016 đến hết ngày 12/10/2021.

+ Mục đích thuê đất để nuôi trồng thủy sản.

+ Đơn giá tiền thuê 01m^2/01 năm là 4.000 đồng. Số tiền thuê 210.000m^2 đất 01 năm là: 210.000m^2 x 4.000 đồng x 1 năm = 840.000.000 đồng.

- Số tiền thuê 210.000m^2 đất 5 năm là 4.200.000.000 đồng.

+ Phương thức nộp tiền: Mỗi năm được chia làm 01kỳ/1năm trước ngày 31 tháng 7 hàng năm.

+ Nơi nộp tiền thuê đất: Tại trụ sở UBND xã (Hoặc chuyển khoản vào Tài khoản 7111 mở tại Kho bạc Nhà Nước Gia Lâm).

Ngoài ra trong hợp đồng có quy định về trách nhiệm của các bên, quy định về chấm dứt hợp đồng.

Về hình thức:

Các bên tham gia giao dịch thuê tài sản đã lập thành văn bản là phù hợp với quy định tại các Điều 401, 402, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 và Điều 508 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định hình thức của hợp đồng dân sự phải được lập thành văn bản. Nên hình thức hợp đồng đã phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Về xác định loại đất cho thuê là đối tượng của Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 ký giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

Tại Điều 1 của Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 ký giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị (dưới đây gọi tắt là "Hợp đồng thuê

đất số 08") thể hiện UBND xã Dương Xá cho ông Nguyễn Đức Chị thuê khu đất 210.000m^2 tại sông Thiên Đức do UBND xã Dương Xá, UBND xã Dương Quang quản lý. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo bản đồ đo vẽ năm 1993-1994 (có ghi tứ cận giáp ranh), mục đích thuê đất để nuôi trồng thủy sản. Như vậy, đối tượng cho thuê theo Hợp đồng thuê đất số 08 là *đất Sông Thiên Đức*. Các quy định của Luật đất đai năm 2013 liên quan đến đối tượng của hợp đồng thuê đất được ký kết giữa ông Chị với UBND xã Dương Xá.

Theo quy định tại Điều 10 Luật đất đai năm 2013:

"...Điều 10. Phân loại đất

Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:

1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác;

b) Đất trồng cây lâu năm;

c) Đất rừng sản xuất;

d) Đất rừng phòng hộ;

đ) Đất rừng đặc dụng;

e) Đất nuôi trồng thủy sản;

g) Đất làm muối;

h) Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh;

2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:

a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;

b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;

c) Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh;

d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;

đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm;

e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, hệ thống đường sắt, hệ thống đường bộ và công trình giao thông khác); thủy lợi; đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;

g) Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;

h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng;

i) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng;

k) Đất phi nông nghiệp khác gồm đất làm nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất xây dựng công trình khác của người sử dụng đất không nhằm mục đích kinh doanh mà công trình đó không gắn liền với đất ở;

3. Nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng..."

Theo quy định tại Điều 163 Luật đất đai năm 2013:

"...Điều 163. Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng

1. Căn cứ vào mục đích sử dụng chủ yếu đã xác định, đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quản lý và sử dụng theo quy định sau đây:

a) Nhà nước giao cho tổ chức để quản lý kết hợp sử dụng, khai thác đất có mặt nước chuyên dùng vào mục đích phi nông nghiệp hoặc phi nông nghiệp kết hợp với nuôi trồng và khai thác thủy sản;

b) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thủy sản;

c) Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư nuôi trồng thủy sản.

2. Việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy…".

Các cứ các quy định trên thì đất sông thuộc nhóm đất phi nông nghiệp, nhà nước cho thuê đất sông thu tiền thuê đất hàng năm đối với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thủy sản. Việc khai thác, sử dụng đất sông phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định, không làm cản trở dòng chảy tự nhiên ...

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Bản đồ năm 1993-1994 đất sông Thiên Đức (do UBND xã Dương Quang cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm ngày 05/11/2021) có ghi chữ "*sông*" (Bút lục 258, 261, 262, 263), nhà nước đã xác định là loại đất sông.

Sông Thiên Đức (sông Giàng) với chức năng chính là để tưới, tiêu thoát nước. Đoạn sông chảy qua huyện Gia Lâm được quản lý bởi Xí nghiệp đầu tư phát triển thủy lợi Gia Lâm. Trước khi cho ông Nguyễn Đức Chị thuê đất sông Thiên Đức để nuôi trồng thủy sản (thả cá), ngày 16/6/2016 UBND xã Dương Xá và Xí nghiệp đầu tư phát triển thủy lợi Gia Lâm ký biên bản thống nhất đảm bảo thông thoáng cho dòng chảy sông Thiên Đức đoạn qua địa phận xã Dương Xá. Ngoài ra, tại Điều 8 của Hợp đồng thuê đất số 08 có ghi: *"Trong quá trình sử dụng đất phải đảm bảo lưu thông dòng chảy phục vụ cho việc tiêu thoát nước khi có mưa lũ, thiên tai xảy ra.*

Trong quá trình bơm tát nước thu hoạch sản phẩm phải tính toán thời gian và có giải pháp đảm bảo đủ nước phục vụ sản xuất của nhân dân hai xã Dương Xá, Dương Quang".

Từ những phân tích trên căn cứ vào các tài liệu, chứng có có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu với các quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử xác định đối tượng trong hợp đồng thuê đất số 08 là đất Sông Thiên Đức thuộc nhóm đất phi nông nghiệp quy định tại điểm i Khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2013. Chế độ sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng được quy định tại Điều 163 Luật đất đai năm 2013.

Về thẩm quyền cho thuê đất đất sông Thiên Đức:

Các quy định của Luật đất đai năm 2013 liên quan đến đối tượng của hợp đồng thuê đất được ký kết giữa ông Chị với UBND xã Dương Xá.

Theo quy định tại Điều 59 Luật đất đai năm 2013:

"Điều 59. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức;

b) Giao đất đối với cơ sở tôn giáo;

c) Giao đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại Khoản 3 Điều 55 của Luật này;

d) Cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại điểm đ và điểm e Khoản 1 Điều 56 của Luật này;

đ) Cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định;

b) Giao đất đối với cộng đồng dân cư.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

4. Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này không được ủy quyền…".

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 132 Luật đất đai năm 2013:

"Điều 132. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích

…3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để

sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm.

Tiền thu được từ việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích phải nộp vào ngân sách nhà nước do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý và chỉ được dùng cho nhu cầu công ích của xã, phường, thị trấn theo quy định của pháp luật…".

Về thẩm quyền cho thuê đất của UBND cấp xã:

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 59, Khoản 3 Điều 132 Luật đất đai năm 2013 thì UBND cấp xã chỉ có thẩm quyền cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn. UBND cấp xã không có thẩm quyền cho thuê đất đối với loại đất phi nông nghiệp được quy định tại điểm i khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2013.

Đất sông Thiên Đức thuộc nhóm đất phi nông nghiệp quy định điểm i Khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2013, không phải là đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn quy định tại Điều 132 Luật đất đai năm 2013.

Việc UBND xã Dương Xá cho ông Nguyễn Đức Chị thuê đất sông Thiên Đức theo Hợp đồng thuê đất số 08 là trái thẩm quyền, trái quy định tại Khoản 3 Điều 59, Điều 132 Luật đất đai năm 2013.

Về thẩm quyền cho thuê đất của UBND cấp huyện:

Điểm a khoản 2 Điều 59 Luật đất đai năm 2013 đã quy định rõ thẩm quyền của UBND cấp huyện trong việc cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân, không quy định giới hạn bởi loại đất cho thuê là đất nông nghiệp hay đất phi nông nghiệp. Khoản 1 Điều 56 Luật đất đai không quy định về thẩm quyền cho thuê đất mà chỉ quy định về các trường hợp nhà nước cho thuê đất.

Căn cứ quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 59, Điều 163 Luật đất đai năm 2013; điểm b Khoản 2 Điều 2 Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì UBND huyện Gia Lâm có thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất sông Thiên Đức đoạn qua địa phận xã Dương Quang và xã Dương Xá để nuôi trồng thủy sản. UBND xã Dương Xá không có thẩm quyền cho thuê đất sông Thiên Đức theo quy định.

Về nội dung Quyết định số 8720/QĐ-UBND ngày 13/10/2016 của UBND huyện Gia Lâm ban hành về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất sông Thiên Đức để nuôi trồng thủy sản; Hội đồng xét xử xác định đây không phải là việc ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm đối với Ủy ban nhân dân xã Dương Xá về việc ký hợp đồng thuê đất với ông Chị mà có căn cứ xác định việc Ủy ban nhân dân xã Dương Xá cho thuê đất sông Thiên Đức thì Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm biết nhưng không có ý kiến phản đối.

Hội đồng xét xử xét thấy UBND xã Dương Xá không có thẩm quyền cho thuê đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định theo các quy định tại Khoản 2 Điều 59 Luật đất

đai năm 2013 không quy định thẩm quyền UBND cấp huyện cho thuê đối với loại đất phi nông nghiệp, nên áp dụng các quy định tại Điều 56 Luật đất đai năm 2013 là không đúng bởi Điều 56 quy định về các trường hợp nhà nước cho thuê đất còn thẩm quyền cho thuê đất đã được quy định rõ tại Điều 59 Luật đất đai 2013 .

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc UBND xã Dương Xá và ông Chị ký hợp đồng cho thuê đất là tuy trái thẩm quyền nhưng các bên đã thực hiện các nội dung của hợp đồng như ông Chị đã quản lý sử dụng đất được thuê, trong quá trình thuê ông Nguyễn Đức Chị đã thả nuôi cá và nộp tiền thuê đất tổng số tiền là 2.525.343.400 đồng và ông Chị còn nợ lại tiền thuê đất là 1.674.656.600 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 ký giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị đã hết thời hạn cho thuê các bên không có thỏa thuận nào khác nên hợp đồng thuê đất số 08 chấm dứt theo quy định tại Khoản 6 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hợp đồng thuê đất số 08 hết hạn vào ngày 12/10/2021, nhưng ngày 09/11/2020 UBND xã Dương Xá khởi kiện ông Nguyễn Đức Chị trong nội dung của hợp đồng cũng không có điều khoản tự gia hạn hợp đồng nên Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị hết hiệu lực ông Chị có trách nhiệm bàn giao đối tượng được thuê cho Ủy ban nhân dân xã Dương Xá.

Đối với số tiền thuê đất ông Chị còn thiếu Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình ông Chị thuê đất Sông Thiên Đức nuôi trồng thủy sản năm 2020 và năm 2021 là thời điểm diễn ra đại dịch Covid, UBND xã Dương Xá khởi kiện ông Nguyễn Đức Chị năm 2020 nên Hội đồng xét xử có căn cứ để xem xét miễn giảm số tiền thuê đất hai năm 2020 và năm 2021 với số tiền là 840.000.000 đồng/1năm x 2 năm = 1.680.000.000 đồng. Sau khi đối trừ với số tiền thuê đất ông Chị còn thiếu thì số tiền còn lại là 5.343.400 đồng. Tại phiên tòa hôm nay ông Chị không yêu cầu UBND xã Dương Xá phải thanh toán nên Hội đồng xét xử không giải quyết nội dung này.

Đối với các yêu cầu khác của Ủy ban nhân dân xã Dương Xá như đã phân tích ở trên, Hội đồng xet xử không có cở sơ để xem xét giải quyết.

3.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức Chị và sửa án sơ thẩm như phân tích ở trên.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại phiên tòa có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đức Chị phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê đất.

UBND xã Dương Xá không phải nộp tạm ứng án phí dân sự nên không xử lý tạm ứng án phí.

Ông Nguyễn Đức Chị phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố. Ông Chị đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2020/0073119

ngày 21/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm, nay chuyển thành án phí.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Nguyễn Đức Chị không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 147; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Các Điều 122, 401, 402, 424, 427, 480, 485, 489, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 và Điều 508 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;
- Điểm i Khoản 2 Điều 10, Điều 56, Điều 59, Điều 132, Điều 163 của Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã Dương Xá đối với ông Nguyễn Đức Chị về việc Tranh chấp hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 ký kết giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị.

Tuyên bố hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 được ký kết giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị chấm dứt từ ngày 13/10/2021.

Buộc ông Nguyễn Đức Chị có trách nhiệm bàn giao tài sản thuê của Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 cho UBND xã Dương Xá.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức Chị về việc tuyên bố Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 ký kết giữa UBND xã Dương Xá và ông Nguyễn Đức Chị là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đức Chị phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu Tranh chấp hợp đồng thuê đất.

UBND xã Dương Xá không phải nộp tạm ứng án phí dân sự nên không xử lý tạm ứng án phí.

Ông Nguyễn Đức Chị phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố. Ông Chị đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2020/0073119 ngày 21/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm, sau khi đối trừ, ghi nhận ông Chị đã nộp xong án phí đối với yêu cầu phản tố.

2.2. Án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đức Chị số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2020/0073335 ngày 17/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

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, 7a, 7b 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.

Án xử công khai bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tòa tuyên án./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Tp. Hà Nội;*
- *TAND huyện Gia Lâm;*
- *Chi cục THADS huyện Gia Lâm;*
- *Lưu HSVA/VP.*

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

Đinh Như Lâm