TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2022/DSST
Ngày: 31-5-2022
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng thuê thầu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thiên Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Chấn

Bà Nguyễn Thị Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Đình Tuấn - Thư ký TAND huyện K.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên toà: Bà Vũ Thị Nhiên - Kiểm sát viên.

Ngày 30, 31 tháng 5 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện K xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2020/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp Hợp đồng thuê thầu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2022/QĐXX-ST ngày 05 tháng 5 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2022/QDDST-HPT ngày 16/5/2021 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* **Uỷ ban nhân dân xã X**, huyện K, thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Đường L, xã X, huyện K, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô H Vịnh, chức vụ: Chủ tịch UBND xã X; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang Vinh, sinh năm 1981, chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã X (Giấy ủy quyền số 461/UBND – GUQ ngày 25/12/2020). "Ông Vinh có mặt".

* *Bị đơn có yêu cầu phản tố:* **Ông Nguyễn Đức C,** sinh năm 1972, nơi cư trú: Thôn D, xã X, huyện K, thành phố Hà Nội. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Ông Đỗ Văn Nhận, sinh năm 1974 và ông Đỗ Mạnh Q sinh năm 1977 – là luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên Tín D, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ Công ty: 193 D, G, Hà Nội. "Ông C, ông Nhận có mặt"

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

- UBND huyện K, địa chỉ: Số 01 đường S, thị trấn Q, huyện K, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh Quân, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện K. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Hồng, chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện K (Giấy ủy quyền số 11/UBND-GUQ ngày 14/5/2021). "Vắng mặt"

- UBND thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên. Địa chỉ: thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên. "Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt"

- UBND xã Q, huyện K, Hà Nội. Địa chỉ: Thôn Lam Cầu, xã Q, K, Hà Nội. "Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt"

- UBND xã T, huyện K, Hà Nội. Địa chỉ: xã T, K, Hà Nội. "Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt"

- Ông Nguyễn Cát D, sinh năm 1972, địa chỉ: Thôn D, xã X, huyện K, Hà Nội. "Vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt"

**Người làm chứng:*

- Bà Nguyễn Thị T sinh năm 1984, nơi cư trú: Thôn D, xã X, huyện K, Hà Nội. "Vắng mặt, xin xử vắng mặt"

- Ông Nguyễn Thạch D, sinh năm 1968, nơi cư trú: Thôn D, xã X, huyện K, Hà Nội. "Vắng mặt".

- Ông Lò Văn M, sinh năm 1982 nơi cư trú: Thôn D, xã X, huyện K, Hà Nội. "Vắng mặt".

- Ông Phùng Đắc L, sinh năm 19……, nơi cư trú: Thôn D, xã X, huyện K, Hà Nội. "Vắng mặt".

- Ông Nguyễn Cát H, sinh năm 1963. HKTT: Tập thể 612, xã X, huyện K, Hà Nội. "Vắng mặt"

- Ông Phạm Danh H, sinh năm 1971, nơi cư trú: Thôn D, xã X, K, Hà Nội. "Vắng mặt"

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 13/11/2020 và các lời khai tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của UBND xã X trình bày: Căn cứ Quyết định số 8720/QĐ-UBND ngày 13/10/2016 của UBND huyện K về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền thuê đất nuôi trồng thủy sản tại sông R (Sông Giàng) đoạn qua địa phận xã X, huyện K, Hà Nội. Ngày 13/10/2016 UBND xã X được ủy quyền ký Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ với ông Nguyễn Đức C về việc cho thuê đất nuôi trồng thủy sản tại sông R do UBND xã X và UBND xã Q cùng được quyền quản lý với nội dung: Diện tích đất cho thuê là 210.000m2; 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/ 01m2/01 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 X đã bàn giao diện tích mặt nước sông R cho ông Nguyễn Đức C bằng biên bản bàn giao sông ngày 01/9/2016 có xác nhận của hai bên. Khi thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Đức C 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 C đã nộp 490.709.950 đồng, ông C đã tự khấu trừ tiền làm đăng kè số tiền là 349.290.050 đồng mà không được sự đồng ý của UBND xã X; Năm thứ hai từ ngày 13/10/2017 đến 13/10/2018 ông C 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 C 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 C chưa nộp tiền thuê đất 840.000.000 đồng, tuy nhiên sau khi hết hạn hợp đồng ngày 12/10/2021 ông C không nộp tiền thuê thầu, UBND xã X 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 C còn nợ tiền thuê thầu là 154.656.600 đồng, tổng số tiền nợ của 5 năm thuê thầu của ông C là 2.023.946.650 đồng.

Ông C 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 X không chấp nhận bất cứ yêu cầu nào của ông C 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 D 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 210.000m2 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 C 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 C và người bảo vệ cho ông C 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 C 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 C 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 X không yêu cầu lãi với số tiền chậm trả, nhưng căn cứ vào D 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 X yêu cầu ông C 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 C 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 C 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 C 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 C 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 X yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông C 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 C tiếp tục phải Cu lãi số tiền nợ gốc kể từ ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thanh toán xong nợ gốc.

Ngoài ra UBND xã X yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc ông C 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 X cho thuê là 70.000.000 đồng/tháng, ông C không bàn giao sông từ ngày 07/7/2020 khi xã có Thông báo số 129 yêu cầu ông C vi phạm nghĩa vụ thì chấm dứt hợp đồng và bàn giao sông, nhưng đến nay ông C không bàn giao sông, nay UBND xã X căn cứ vào việc kết thúc hợp đồng thuê đất số 08 là ngày 13/10/2021, ông C vẫn không thanh toán, không bàn giao sông theo đúng thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng, gây thiệt hại cho UBND xã X, thiệt hại này là thực tế, vì UBND xã X 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 H toàn của ông C, nên căn cứ D 585 BLDS 2015 về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, UBND xã X yêu cầu ông C thanh toán bồi thường thiệt hại là có cơ sở.

Ngoài ra UBND xã X không còn yêu cầu gì khác đối với ông C.

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

+ Hợp đồng thuê đất số 08 ngày 13/10/2016 giữa ông C và UBND xã X về việc cho thuê thầu sông R là vô hiệu vì UBND xã X ký hợp đồng thuê đất là trái thẩm quyền. Sông R là đất phi nông nghiệp theo điểm I khoản 2 D 10 của Luật đất đai năm 2013. Căn cứ khoản 3,4 D 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, D 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 R 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 X và được sự đồng ý của UBND xã X 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 Q và X 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 R 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 R 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 X giảm sản lượng thuê thầu nhưng UBND xã X không quan tâm giải quyết quyền lợi chính đáng cho dân, UBND xã X chỉ biết thu tiền; Diện tích sông R đã giao không đủ 210.000m2 như trong hợp đồng đã ký. Tại mục 4.4 D 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 X 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 X đã không giải quyết theo nguyện vọng chính đáng của tôi; Ngày 21/6/2019, xã Q đã tự ý phá đăng trên sông R và UBND xã X đã nạo vét mương thoát nước từ Cống Xanh về sông R 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 X và UBND xã Q 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 T cung cấp cho Tòa án đúng là mua cá của tôi, tôi chỉ bán cá cho bà T 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 X vì xã chưa giải quyết thấu đáo những yêu cầu và quyền lợi của tôi.

Ngày 04/3/2021 ông C đã có đơn phản tố như sau: Để tạo công ăn việc làm và phát triển kinh tế gia đình, khi UBND xã X tổ chức đấu thầu cho người dân thuê sông R vào việc nuôi trồng thủy sản thì tôi đã tham gia đấu thầu và trúng thầu. Ngày 13/10/2016 tôi và UBND xã X đã ký Hợp đồng thuê đất, theo đó UBND xã X cho tôi thuê sông R 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 X 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 Q và X 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 R 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 X, nhưng UBND xã X 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 X giảm sản lượng thuê thầu nhưng UBND xã X không quan tâm giải quyết quyền lợi chính đáng cho dân, ngược lại UBND xã X chỉ biết thu tiền.

- Diện tích sông R không đủ D 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, tinh 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 36.000m2. Tôi đã nhiều lần đề nghị UBND xã đo đạc lại diện tích sông thực tế đủ D 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 X quan tâm giải quyết, tôi đã tìm tới Luật sư để tìm hiểu thì mới được biết UBND xã X không có thẩm quyền cho thuê sông R. Sau khi tư vấn Luật sư, mặc dù biết Hợp đồng giữa tôi và UBND xã X 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 X. 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 X 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 K* 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 Q***, huyện K, TP 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 R thuộc địa bàn quản lý của xã Q: Theo hồ sơ địa chính lưu trữ tại UBND xã Q, diện tích mặt nước sông R được bắt đầu từ ngã ba địa giới hành chính ba xã T, X, Q 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 T và Q, X, cách mốc địa giới 2,5m về phía Tây-Tây nam chạy theo hướng Nam-Đông Nam) đường địa giới chạy thep tim sông R rồi đến ngã ba địa giới giữa các xã X, Q huyện K và xã Như Quỳnh, huyện Mỹ Văn, tỉnh Hưng Yên (nay là thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên), được xác định mốc giới địa chính số hiệu (GL-MV) 02H6, ngã ba địa giới nằm giữa sống R, 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 R và kênh thủy nông. Diện tích mặt nước thuộc sông R do UBND xã Q 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 X, Q huyện K và thị trấn Như Quỳnh, chạy theo hướng Đông Nam kết thúc tại bờ giáp kênh thủy nông với sông R.

- UBND xã Q vắng mặt, có đơn xin vắng mặt, có ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Do sông R một nửa thuộc Q quản lý và một nửa thuộc X quản lý. Nên từ nhiều năm trước lãnh đạo UBND xã Q và UBND xã X được sự cho phép của UBND huyện K 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 X, được sự cho phép của UBND huyện K, UBND xã X cho thuê sông R. Nay ông C tranh chấp hợp đồng với UBND xã X, UBND xã Q đề nghị Tòa án xét xử theo quy định và nội dung hợp đồng đã ký kết.

+ *Uỷ ban nhân dân xã T,* huyện K, thành phố Hà Nội vắng mặt, đã có đơn xin vắng mặt, quá trình chuẩn bị xét xử có lời khai như sau: Sông R là địa bàn giáp với 4 đơn vị hành chính là UBND xã Q, UBND xã X, UBND xã T và UBND thị trấn Như Quỳnh của huyện Văn Giang. Về phần phía Tây Bắc của sông R giáp với địa bàn hành chính của UBND xã T, huyện K. Phần bờ kênh phía Tây Bắc của con sông này và phía Bắc của con sông là đất của địa bàn xã T. Toàn bộ mặt nước của sông R không thuộc quyền quản lý của UBND xã T. Mặt sông này thuộc quyền quản lý của UBND xã X và UBND xã Q. UBND xã T không tranh chấp gì về toàn bộ mặt nước của con sông R, cũng như việc UBND xã Q và UBND xã X cho thuê thầu sông R. Hiện nay, công việc của UBND xã T rất bận đề nghị Tòa án không đưa UBND xã T vào tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp giữa UBND xã X và ông Nguyễn Đức C, UBND xã T xin vắng mặt trong các buổi làm việc của TAND huyện K, 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 L, tỉnh Hưng Yên vắng mặt, đã có đơn xin vắng mặt, 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 X, xã Q, huyện K, thành phố Hà Nội và thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn L, tỉnh Hưng Yên thì điểm 02H6, mốc này cách ngã ba địa giới 46,5m về hướng Tây Nam, đường địa giới cách sông R tới mốc hai mặt K, TP Hà Nội – Văn L, 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 TT Như Quỳnh, Văn L 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 R: Cống này thuộc địa giới hành chính của xã Q, huyện K. Công trình này là công trình đầu tư của UBND huyện K, TP Hà Nội. UBND TT Như Quỳnh không có ý kiến gì về vấn đề này.

- Về việc tranh chấp hợp đồng giữa UBND xã X và ông Nguyễn Đức C: Việc UBND xã X đã và đang cho thuê thầu mặt sông R, UBND TT 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 X, UBND xã Q nên UBND TT Như Quỳnh không có ý kiến gì về vấn đề này.

- Quan điểm của địa phương về giải quyết vụ án: Sông R được chảy qua nhiều xã. Việc cho thuê mặt sông của UBND xã X, huyện K không trùng với địa giới hành chính mặt sông của TT Như Quỳnh, huyện Văn L quản lý. Còn việc nuôi trồng thủy sản thuộc quyền quản lý của các bên nuôi trồng thủy hải sản, UBND TT Như Quỳnh không có ý kiến gì về vấn đề này. Việc có cá sang phần sông thuộc địa giới hành chính của TT Như Quỳnh hay không địa phương không nắm được, có ai đánh bắt trộm hay không địa phương cũng không rõ. UBND TT Như Quỳnh không tranh chấp gì liên quan đến Hợp đồng thuê mặt sông R 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 D* vắng mặt tại phiên tòa, đến nay không có lời khai quan điểm tại Tòa án.

**Người làm chứng:*

+ *Bà Nguyễn Thị T* vắng mặt, có đơn xin vắng mặt, đã có lời khai như sau: Tôi là người thu mua cá trên sông R nơi mà ông C và ông D quản lý và thả cá trên sông. Tôi mua cá của ông C và ông D. 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 C và ông D 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 C nộp cho Tòa, tôi còn khoảng 02 sổ ghi chép thu múa cá của ông C và ông D 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 C vào tháng 06/2022, đợt thu mua đó tôi đã thanh toán cho ông C khoảng 360 triệu đồng.

-***Những người làm chứng khác*** gồm ông Nguyễn Thạch Dũng, ông Nguyễn Thạch D, ông Lò Văn M, ông Phùng Đắc L, ông Nguyễn Cát H, ông Phạm Danh H vắng mặt tại phiên tòa, đến nay không có lời khai tại Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

1.Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, thư ký tòa án trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án:

- Quá trình giải quyết vụ việc của Tòa án đã đúng và đầy đủ các quy định của BLTTDS.

- Việc chấp hành pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

+ Nguyên đơn: chấp hành đúng quy định của BLTTDS 2015.

+ Bị đơn: chấp hành đúng quy định của BLTTDS 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: cơ bản chấp hành đúng quy định của BLTTDS 2015.

2. Đề xuất

- Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông C phải thanh toán lãi chậm trả của số tiền chậm trả từng năm tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong nợ thuê thầu; buộc ông C thanh toán nợ gốc, nợ lãi phát sinh từ Hợp đồng thuê đất, tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là 2.482.550.161 đồng, trong đó nợ gốc là 1.674.656.600 đồng, nợ lãi chậm thanh toán là 2787.226.895 đồng, tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là 529.666.666 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức C.

- Về án phí: Vụ án này thụ lý ngày 26/11/2020 nên các đương sự phải Cu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

3. Yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

-Về tố tụng:

[**1**]**.** Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền: UBND xã X khởi kiện yêu cầu ông C thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê thầu của hợp đồng thuê thầu và tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê thầu do ông C vi phạm nghĩa vụ, tại phiên tòa UBND xã X thay đổi yêu cầu khởi kiện là Tranh chấp hợp đồng thuê thầu. Ông C cho rằng đã thi hành xong năm thứ nhất, từ năm thứ 2 đến năm thứ 5 chưa thi hành đủ vì cá chết nhiều do nước sông ô nhiễm, 2 xã X và Q lấn chiếm lòng sông nên diện tích sông không đủ 210.000m2, bèo tây rất nhiều, thôn tự phá đăng gây thất thoát cá, hơn nữa người ký hợp đồng cho thuê trái thẩm quyền, nên

đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét UBND xã X cho rằng Hợp đồng số 08 có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thi hành, ông C cho rằng Hợp đồng số 08 vô hiệu do ký trái thẩm quyền và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đơn khởi kiện UBND xã X yêu cầu tuyên đơn phương chấm dứt hợp đồng, xét các bên tại phiên tòa một bên cho rằng hợp đồng có hiệu lực, một bên cho rằng hợp đồng vô hiệu, xét các bên tranh chấp hợp đồng nên xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng thuê đất quy định tại khoản 3 D 26 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện của UBND xã X.

Căn cứ điểm a khoản 1 D 35 của BLTTDS, Tòa án cấp huyện có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về dân sự quy định tại D 26 của BLTTDS. Về thẩm quyền theo lãnh thổ, căn cứ điểm a khoản 1 D 39 của BLTTDS là Tòa án nơi bị đơn cư trú, ông C có nơi cư trú tại xã X, huyện K, nên TAND huyện K thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền về loại việc, lãnh thổ.

[2].Xét việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của UBND xã X tại phiên tòa về yêu cầu tính lãi số tiền chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng: Xét thấy 2 yêu cầu này đều nằm trong hợp đồng và xuất phát từ hợp đồng, nên 2 yêu cầu này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, không phải hoãn phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ mà có thể xem xét ngay tại phiên tòa, nên HĐXX chấp nhận yêu cầu bổ sung của UBND xã X về lãi và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là đúng với khoản 1 D 244 của BLTTDS

[3]. Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ vào D 427 của BLDS 2005 quy định thời hiệu để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là 02 năm kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, pháp nhân, các chủ thể khác bị xâm phạm. Ngày 01/8/2020 ông C tiếp tục vi phạm nghĩa vụ, xâm phạm lợi ích của UBND xã X, ngày 13/11/2020 UBND xã X có đơn khởi kiện là còn thời hiệu. Các bên không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên UBND xã X khởi kiện là đảm bảo về thời hiệu.

[4]. Xét việc vắng mặt tại phiên tòa của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND huyện K và ông D vắng mặt lần thứ hai, không có người đại diện, không vì sự kiện bất khả kháng; UBND xã T, Q và thị trấn Như Quỳnh đã có đơn xin vắng mặt nên căn cứ D 227 của BLTTDS, HĐXX tiếp tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trên là có căn cứ

[5]. Xét việc áp dụng pháp luật: Xét người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C có quan điểm căn cứ điểm b khoản 1 D 688 BLDS 2015: "*Giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*", nên áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án. Căn cứ D 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy

định về áp dụng văn bản quy phạm pháp luật là: "*1.Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó".* Như vậy, nguyên tắc chung nhất là hành vi xảy ra ở thời điểm nào thì áp dụng pháp luật ở thời điểm đó. Khi văn bản quy phạm pháp luật cụ thể có quy định khác, như quy định hồi tố thì mới được áp dụng khác với nguyên tắc chung nhất nêu trên. Khi văn bản quy phạm pháp luật cụ thể không có quy định chuyển tiếp thì phải hiểu là đương nhiên thực hiện theo nguyên tắc chung nêu trên; chỉ quy định chuyển tiếp đối với một số giao dịch thì phải hiểu các giao dịch khác không được quy định sẽ phải được áp dụng nguyên tắc chung nêu trên. Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật là luật chung cho toàn bộ hệ thống văn bản quy phạm pháp luật. Do đó, khi luật chuyên ngành không quy định thì phải áp dụng luật chung.

Khoản 1 D 688 BLDS 2015 quy định về việc áp dụng pháp luật cho các "giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực", tức là trước 01/01/2017. Điểm a của khoản 1 D 688 quy định: "*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy định của Bộ luật này thì chủ thể giao dịch tiếp tục thực hiện theo quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự 33/2005/QHH11, trừ trường hợp các bên của giao dịch dân sự có thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung nội dung, hình thức của giao dịch để phù hợp với Bộ luật này và để áp dụng quy định của Bộ luật này.*

Giao dịch dân sự đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức khác với quy dịnh của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11".

Điểm a nêu trên quy định cho trường hợp giao dịch có "nội dung, hình thức khác" với quy định của bộ luật mới. Đây là quy định cho các 'chủ thể giao dịch" tức là những người tham gia vào giao dịch, chứ không phải quy định áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp.

Điểm b của khoản 1 D 688 quy định: "*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này".* Điểm b này không nêu rõ quy định giành cho các chủ thể của giao dịch như điểm a nhưng việc có vị trí tiếp theo điểm a, quy định cùng về vấn đề giao dịch xác lập trước khi bộ luật mới có hiệu lực, "chưa thực hiện" hoặc "đang thực hiện", chỉ khác là trường hợp có nội

dung, hình thức giao dịch phù hợp với bộ luật mới thì cần được hiểu đây cũng là quy định cho chủ thể của giao dịch; không phải quy định áp dụng pháp luật để giải quyết tranh chấp.

Điểm c khoản 1 D 688 quy định: "*Giao dịch dân sự được thực hiện xong trước ngày Bộ luật này có hiệu lực mà có tranh chấp thì áp dụng quy định của Bộ luật số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 để giải quyết".* Quy định của điểm c là áp dụng pháp luật "để giải quyết" tranh chấp. Đây là khác biệt cơ bản so với quy định của điểm a và điểm b. Nhưng quy định "để giải quyết" này mới chỉ cho trường hợp giao dịch dân sự "được thực hiện xong" trước ngày bộ luật mới có hiệu lực. Như vậy, trường hợp giao dich dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện thì D 688 không có quy định áp dụng pháp luật nào để giải quyết tranh chấp. Do D 688 không có quy định, vấn đề này sẽ phải trở lại áp dụng luật chung là D 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

Như vậy, trường hợp giao dịch dân sự xác lập trước khi bộ luật mới có hiệu lực mà chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện thì phải áp dụng pháp luật ở thời điểm xác lập để giải quyết tranh chấp, nên HĐXX áp dụng BLDS 2005 để giải quyết vụ án là có căn cứ.

- Về nội dung vụ án

[6]. Xét hiệu lực của Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 (Sau đây goi tắt là Hợp đồng số 08) ký kết giữa UBND xã X và ông Nguyễn Đức C.

[6.1]. Xét việc ký kết hợp đồng các bên có tự nguyện thỏa thuận hay không: tại phiên tòa cũng như trong quá trình chuẩn bị xét xử các bên đều thừa nhận các bên tham gia ký kết hợp đồng đều tự nguyện thỏa thuận, tự nguyện ký kết, tình tiết này không phải chứng minh theo khoản 2 D 92 của BLTTDS nên xác định các bên tham gia ký kết hợp đồng là tự nguyện phù hợp với D 389 BLDS 2005.

[6.2]. Xét về hình thức của hợp đồng số 08: Các bên tham gia giao dịch thuê tài sản đã lập thành văn bản là phù hợp với quy định tại D 401, 402, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508 của BLDS 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 thẩm quyền ký hợp đồng: mặt sông R được coi là mặt nước chuyên dùng quy định tại điểm i khoản 2 D 10 của Luật đất đai năm 2013 thuộc nhóm đất phi nông nghiệp, căn cứ D 56 của Luật đất đai 2013 quy định: "*Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối thu tiền thuê đất hàng năm với tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để nuôi trồng thủy sản*". Ông C và người bảo vệ cho ông C cho rằng khoản 3 D 59 của Luật đất đai 2013 quy định cứng UBND cấp xã có quyền cho thuê đất nông nghiệp, còn đất phi nông nghiệp thẩm quyền cấp huyện, tuy

nhiên khoản 2 D 59 Luật đất đai không quy định thẩm quyền cấp huyện cho thuê với loại đất phi nông nghiệp, nên sẽ áp dụng quy định D 56 Luật đất đai 2013 quy định Nhà nước cho thuê đất sông, ngòi….trong trường hợp này UBND cấp xã đã xin ý kiến UBND cấp huyện, được UBND cấp huyện chấp thuận bằng việc chấp thuận phương án đấu thầu của UBND cấp xã nên về mặt chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là UBND cấp xã hay cấp huyện không làm thay đổi bản chất của hợp đồng, việc UBND xã X cho thuê đất thu tiền nộp ngân sách nhà nước được Luật cho phép quy định tại khoản 1 D 56 của Luật đất đai năm 2013, phù hợp với nguyên tắc cơ quan nhà nước chỉ được làm gì pháp luật cho phép nên chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là UBND xã là không trái thẩm quyền như quan điểm của ông C và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông C. Việc hai xã X và Q đều có quyền sử dụng mặt sông R, nhưng hai xã đã có Biên bản thống nhất ngày 01/6/2016 thành phần gồm người đại diện theo pháp luật của hai xã tham gia ký kết biên bản về việc luân phiên đến lượt UBND xã X quản lý cho thuê sông R, đây được coi như ủy quyền giao cho UBND xã X có trách nhiệm đại diện cho 2 xã tổ chức cho thuê thầu công khai và ký kết hợp đồng thuê thầu với người trúng thầu chu kỳ 2016-2021, UBND xã X có quyền sử dụng đất nên là chủ thể có quyền cho thuê đất là đúng quy định tại D 197 BLDS 2005.

[7].Về nội dung của hợp đồng thuê đất số 08: Đây xác định là hợp đồng thuê tài sản quy định tại D 480 BLDS 2005: *"Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời gian, còn bên thuê phải trả tiền thuê",* nội dung hợp đồng đã có đầy đủ nội dung về giá thuê hai bên tự nguyện thỏa thuận và ký kết là 4000 đồng/1m2/1 năm, không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội nên giá thuê đã đảm bảo; Về thời gian cho thuê: Căn cứ khoản 3 D 126 của Luật đất đai năm 2013 quy định: "*Thời hạn …cho thuê đất đối với … tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ…… được xem xét quyết định trên cơ sở …đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm",* thời hạn UBND xã X cho ông C thuê 5 năm là đúng quy định của pháp luật. Về việc giao tài sản cho thuê thì UBND xã X đã bàn giao mặt sông R cho ông C 210.000m2 thể hiện bằng Biên bản bàn giao mặt sông R ngày 01/9/2016 ký giữa UBND xã X và ông Nguyễn Đức C có đầy đủ chữ ký của các bên, ông C cũng thống nhất đã nhận bàn giao sông như biên bản bàn giao, nhưng do lúc đó ông không hiểu biết nên cứ ký dù biết diện tích sông không đủ như biên bản bàn giao, đến nay ông C không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh sông R không đủ 210.000m2 như bản đồ đo vẽ năm 1993-1994, nên không đủ căn cứ lời trình bày của ông C về sông R không đủ 210.000m2. Lời khai của UBND xã X trình bày về diện tích sông R và đã cung cấp bản đồ của cơ quan nhà

nước có thẩm quyền về diện tích của mặt sông; UBND huyện K là cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai cung cấp: "*Căn cứ quyết định số 4435/QĐ-UB ngày 15/11/1997 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê chuẩn hồ sơ, bản đồ, mốc giới hành chính các cấp của thành phố được xác lập theo Chỉ thị số 364/CP của Thủ tướng Chính phủ thì địa giới hành chính tại vị trí trên thuộc địa giới hành chính xã Q và xã X*"; Khi giao diện tích mặt sông UBND xã X với ông C đã có Biên bản bàn giao diện tích mặt sông R ngày 01/9/2016 trong đó xác định rõ các điểm, mốc của 210.000m2, nên đã đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh ông C thuê 210.000m2 mặt sông R của 2 xã X và Q theo đúng hợp đồng thuê đất số 08 ngày 13/10/2016. Về quan điểm, ý kiến của ông C, luật sư của ông C kể từ khi ký hợp đồng thuê thầu, khi sử dụng năm thứ nhất, thứ hai, thứ ba cho đến khi UBND xã X khởi kiện đều không có thắc mắc gì về diện tích thuê 210.000m2, chỉ đến khi UBND xã X khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thì ông C mới trình bày là sông không đủ 210.000m2, nhưng đến nay không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh không đủ 210.000m2, nên không chấp nhận ý kiến của ông C, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C về diện tích cho thuê thầu là không đủ 210.000m2; Về nghĩa vụ bảo đảm giá trị tài sản thuê thì UBND xã X đã bàn giao mặt sông, mặt sông luôn đảm bảo như khi cho thuê nên UBND xã X đã không vi phạm nghĩa vụ theo D 485 của BLDS 2005; Bên thuê phải có nghĩa vụ trả tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng là ngày 01/8 hàng năm, nhưng ông C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt sông cho UBND xã X trong 4 năm 2018, 2019, 2020, 2021 là vi phạm D 489 của BLDS năm 2005.

Từ những phân tích trên, đủ cơ sở kết luận nội dung của Hợp đồng số 08 đã đảm bảo đúng quy định tại D 402, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508 của BLDS 2005. Hình thức và nội dung của Hợp đồng số 08 ngày 13/10/2016 đảm bảo đúng quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực pháp luật theo D 122 BLDS 2005, phát sinh hiệu lực, quyền và nghĩa vụ các bên buộc phải thi hành, buộc ông C phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê thầu còn nợ UBND xã X là có căn cứ.

[8]. Đối với yêu cầu phản tố của ông C yêu cầu tuyên bố hợp đồng số 08 vô hiệu do ký trái thẩm quyền là không có căn cứ, vì như đã phân tích ở trên, UBND xã ký hợp đồng cho thuê là phù hợp với Luật đất đai năm 2013. Nguồn nước ô nhiễm đã được cơ quan chuyên môn kết luận, nhưng trong hợp đồng, hai bên không thỏa thuận về nguồn nước, nên đây không phải căn cứ để hợp đồng vô hiệu. Nguồn nước tại sông R bao đời nay vẫn là nơi nhận nguồn nước thải của các xã ven sông, ông C là người sinh sống tại địa phương, trước khi ký hợp đồng phải tìm hiểu về con sông, về cách nuôi thả cá rồi quyết định ký hợp đồng và hai bên đã tự nguyện ký kết, giờ ông C cho rằng mình kém hiểu biết để ký hợp đồng là không chấp nhận

được. Về diện tích mặt nước sông R ông C cho rằng không đủ 210.000m2 do bị dân lấn chiếm, UBND xã cũng san lấp 1 phần bờ sông để giao cho dân xây dựng lán trại, nội dung này UBND xã Q cho biết: "*Hiện phía bên địa giới UBND xã không có hộ nào dựng cột bê tông, dựng hàng rào vi phạm vào diện tích mặt nước của sông cho thuê thầu*", UBND xã X cho biết: "*Vị trí nêu trên thuộc địa giới hành chính xã Q, khi hết chu kỳ UBND xã Q bàn giao cho UBND xã X vẫn nguyên hiện trạng. UBND xã X không có hồ sơ liên quan đến việc san lấp diện tích đất nêu trên. Khi UBND xã X bàn giao mặt bằng cho chủ thuê thầu, thì chủ thuê thầu không có ý kiến gì về nội dung này*". Đến nay, ông C không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích mặt nước sông không đủ 210.000m2 như ông trình bày, trong khi UBND huyện K và UBND xã X, Q đã xuất trình bản đồ sông R năm 1993-1994, có văn bản thể hiện sông R chảy qua hai xã, theo bản đồ 1993-1994 sông R có diện tích 222.108m2, khi bàn giao hai bên đã có biên bản bàn giao, ông C cũng đã thực hiện nghĩa vụ tài chính của hợp đồng số 08 hai năm mà không có ý kiến thắc mắc gì về diện tích sông, nên nay ông C trình bày là không có căn cứ được chấp nhận. Do hợp đồng số 08 có hiệu lực theo quy định của pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C tuyên hợp đồng số 08 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[9]. Nhận định về số tiền nợ thuê thầu của ông C:

-Năm thứ nhất từ 13/10/2016 đến 13/10/2017, UBND xã X trình bày ông C còn nợ 349.290.050 đồng, ông C cho rằng ông không nợ vì ông đã tự trừ số tiền làm bờ kè, đăng chắn, cống hết 349.290.050 đồng vào tiền thuê thầu, nguyên nhân ông tự trừ là do UBND xã X đồng ý cho ông là bờ kè, làm đăng, xây dựng đăng chắn và cống, nên ông đối trừ đi số tiền này, ông đã thực hiện xong nghĩa vụ thuê thầu năm thứ nhất. Xét thấy UBND xã Q và X đã có biên bản nghiệm thu các hạng mục đắp bờ, đăng tại sông R với ông C, ông D ngày 23/02/2018, thể hiện ý chí của bên cho thuê đồng ý cho bên thuê được làm, nên xét thấy sau đó UBND xã X có văn bản trả lời không đồng ý trừ vào tiền thuê thầu là do UBND huyện không đồng ý là không đúng với thỏa thuận của hai bên, nên có căn cứ buộc UBND xã X chấp nhận số tiền 349.290.050 đồng ông C ông D làm bờ kè, làm đăng, xây dựng đăng chắn và làm cống để đối trừ tiền thuê thầu của năm thứ nhất là đảm bảo quyền lợi cho ông C cũng như đúng với thỏa thuận của hai bên khi cho ông C làm và nghiệm thu các hạng mục ông C đã làm, nên xác định năm thứ 1 ông C đã thực hiện xong nghĩa vụ thuê thầu với UBND xã X.

- Năm thứ hai từ 13/10/2017 -13/10/2018, hai bên đều thừa nhận ông C đã nộp 800.000.000 đồng, còn nợ 40.000.000 đồng, năm thứ 3 từ 13/10/2018 – 13/10/2019 thanh toán 200.000.000 đồng, còn nợ 640.000.000 đồng, năm thứ tư từ

ngày 13/10/2019 đến 13/10/2020 còn nợ 840.000.000 đồng và năm thứ năm từ 13/10/2020 đến 13/10/2021 khi hết hạn hợp đồng, xã đối trừ tiền cọc 500.000.000 đồng và lãi tiền cọc từ ngày 22/8/2016 đến ngày 01/12/2021 là 185.343.400 đồng, tổng là 685.343.400 vào tiền thuê đất năm thứ 5 của ông C, các bên tại phiên tòa đều thừa nhận, đã xuất trình tài liệu chứng cứ chứng minh nên có căn cứ xác định số tiền ông C nộp tiền thuê đất của 4 năm là 1.685.343.400 đồng, **nợ tiền thuê đất của 4 năm là 1.674.656.600 đồng** của ông C như trên là có căn cứ được chấp nhận.

Tổng số tiền 5 năm ông C nộp là 2.525.343.400 đồng. Số tiền nợ thuê thầu của 4 năm là 1.674.656.600 đồng.

Tại phiên tòa, ông C cũng thừa nhận số tiền nợ đó chưa thanh toán, nhưng ông không thanh toán nữa vì cho rằng Hợp đồng số 08 vô hiệu, nguồn nước ô nhiễm nghiêm trọng không đủ D kiện nuôi cá, cá chết nhiều, không đủ vốn, xét lý do không thanh toán của ông C không đúng với thỏa thuận quy định tại khoản 4.3 D 4 của Hợp đồng số 08 quy định nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất: *"Trả tiền thuê quyền sử dụng đất đúng thời hạn, đúng địa điểm và theo phương thức đã thỏa thuận;* ***nếu việc sử dụng đất không sinh lợi thì Bên thuê vẫn phải trả đủ tiền thuê*** *(Trừ trường hợp có thỏa thuận khác)",* nên buộc ông C phải thanh toán tiền thuê đất cho UBND xã X là đúng với thỏa thuận của hợp đồng và đúng với quy định tại D 489 BLDS 2005, từ đó buộc ông C thanh toán tiền thuê thầu của 04 năm từ 13/10/2017 đến ngày 12/10/2021 phát sinh từ hợp đồng số 08 tổng số tiền là 1.674.656.600 đồng là có căn cứ.

[10]. Xét về yêu cầu lãi suất của UBND xã X đối với số tiền nợ tiền thuê đất của 4 năm: Xét hai bên thỏa thuận tại khoản 2.3 D 2, D 5 trong hợp đồng số 08, thời hạn thanh toán trước 31/7 hàng năm, nghĩa vụ chậm thanh toán thì phải trả lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Xét các bên thỏa thuận là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật, đến nay các bên không thắc mắc gì về thỏa thuận này của hợp đồng, xét buộc ông C phải thanh toán tiền nợ thuê thầu như trên, thời điểm thanh toán các bên không thắc mắc nên có căn cứ buộc ông C phải Cu lãi đối với số tiền chậm trả của năm thứ hai là 40.000.000 đồng từ ngày 01/8/2018 đến nay, năm thứ 3 là 640.000.000 đồng từ ngày 01/8/2019 đến nay, năm thứ 4 là 840.000.000 đồng từ ngày 01/8/2020 đến nay là có căn cứ nên được chấp nhận. Đối với lãi suất của năm thứ nhất UBND xã không yêu cầu, HĐXX không chấp nhận số tiền năm thứ nhất chưa thanh toán, nên HĐXX không tính lãi là đúng quy định. Đối với lãi của năm thứ năm 154.656.600 đồng từ ngày 01/8/2021 đến nay, xã tính làm 2 mốc thời gian, xét đến ngày phải thanh toán ông C không thanh toán khi đến hạn, tính cho ông C ngay từ ngày 01/8/2021 đối trừ đi tiền cọc và lãi cọc là đảm bảo quyền lợi cho ông

C, nên tính lãi từ ngày 1/8/2021 đến ngày xét xử với số tiền xác định chưa thi hành của năm thứ 5 là 154.656.600 đồng là có căn cứ.

Mức lãi suất: Xét theo Án lệ số: 09/2016/AL về xác định lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường, được công bố theo Quyết định số: 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: "*Đối với số tiền ứng trước mà không nhận được hàng của 4 hợp đồng kinh tế, Tòa án sơ thẩm đã xác định chính xác số tiền và buộc Công ty… phải trả lại cho công ty …. Là đúng. Tuy nhiên, khi tính tiền lãi do chậm thanh toán số tiền nêu trên, Tòa án sơ thẩm mặc dù đã áp dụng D 306 Luật thương mại 2005 nhưng không lấy mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán để tính, mà lại áp dụng mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo yêu cầu của Nguyên đơn để áp dụng mức lãi quá hạn (10.5%/năm) là không đúng. Trong trường hợp này, Tòa án cần lấy mức lãi suất quá hạn trung bình của ít nhất ba ngân hàng tại địa phương (Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam) để tính lại tiền lãi do chậm thanh toán cho đúng quy định của pháp luật*". Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong Án lệ. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số: 09/2016/AL ngày 17/10/2016 Tòa án nhân dân Tối cao để xác định lãi suất chậm thanh toán là có căn cứ và phù hợp với pháp luật. Theo cung cấp mức lãi suất quá hạn của 3 liên Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng công thương Việt Nam tại địa phương tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 8,33%/năm trên số tiền phải thi hành của từng năm kể từ ngày phải thi hành là 01/8 hàng năm cho đến ngày xét xử sơ thẩm 30/5/2022, cụ thể:

Năm thứ hai nợ 40.000.000 đồng từ 1/8/2018 đến 30/5/2022 là 1398 ngày x 8,33%/năm = 11.750.860 đồng

Năm thứ ba nợ 640.000.000 đồng từ 1/8/2019 đến 30/5/2022 là 1033 ngày x 8,33%/năm = 138.925.764 đồng

Năm thứ tư nợ 840.000.000 đồng từ ngày 1/8/2020 đến 30/5/2022 là 667 ngày x 8,33%/năm = 117.735.551 đồng

Năm thứ năm nợ 154.656.600 đồng từ 1/8/2021 đến 30/5/2022 là 302 ngày x 8,33%/năm = 9.814.720 đồng

Tổng số tiền lãi trên số tiền chậm trả của 04 năm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là **278.226.895** đồng

Buộc ông C phải thanh toán số tiền lãi chậm trả theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng và phù hợp với quy định tại khoản 1 D 357 của Bộ luật dân sự 2015 như sau:

"1.*Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả*", nên yêu cầu của UBND xã X là có căn cứ cần được chấp nhận.

Kể từ ngày bản án có Hiệu lực pháp luật hoặc 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 Cu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc chưa phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các D 357, 468 của BLDS năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[11]. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của UBND xã X đối với ông C do ông C không bàn giao sông kể từ ngày hết hạn của hợp đồng 13/10/2021 đến nay với mức bồi thường mỗi tháng 70.000.000 đồng: Xét thấy chủ thể yêu cầu UBND xã X đang là chủ thể được quyền cho thuê sông và phải có nghĩa vụ bàn giao sông cho UBND xã Q hoặc có thỏa thuận của hai bên hoặc của UBND huyện là cơ quan được quyền đối với dòng sông R, nhưng vì ông C không bàn giao sông, nên UBND xã X được quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại là có căn cứ. Xét về căn cứ yêu cầu bồi thường của UBND xã X: ngày 12/10/2021 ông C hết hạn hợp đồng thuê đất, căn cứ theo thỏa thuận tại khoản 4.3 của D 4 Hợp đồng thuê đất quy định: "*Bên thuê quyền sử dụng đất trả lại đúng tình trạng như khi nhận sau khi hết thời hạn thuê trừ khi có thỏa thuận khác*", các bên không có thỏa thuận khác mà ông C không bàn giao sông là ông C đã vi phạm D khoản của hợp đồng, ông C có lỗi do cố ý vì từ 07/7/2020 xã đã có văn bản yêu cầu bàn giao sông và chấm dứt hợp đồng, ông C xin gia hạn thuê đến hết năm 2020, nhưng sau đó ông C tiếp tục không thanh toán tiền thuê sông, không bàn giao sông, mà không có lý do, thiệt hại là có tương đương với giá trị cho thuê sông từ năm 2016 đến nay, nếu ông C bàn giao thì xã tiếp tục cho thuê và thu lợi cho ngân sách, đây là thiệt hại thực tế do hành vi trái pháp luật của ông C gây ra với lỗi cố ý, 4 yếu tố này đã đảm bảo theo quy định tại Mục I Nghị quyết 03/2006/NQ-HĐTP ngày 08/7/2006 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 về Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng đến nay chưa có văn bản nào thay thế nên căn cứ D 585 BLDS 2015 bên gây ra thiệt hại về nguyên tắc phải bồi thường toàn bộ, nên có căn cứ để chấp nhận yêu cầu bổ sung của UBND xã X đối với ông C về việc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng mỗi tháng kể từ ngày 13/10/2021 đến ngày 30/5/2022 là 07 tháng 17 ngày x 70.000.000 đồng/tháng = **529.666.666** đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên có căn cứ để buộc ông C phải có nghĩa vụ thanh toán cho UBND xã X những khoản sau:

+ Nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng số 08 của 4 năm số tiền là: 1.674.656.600 đồng

+ Số tiền lãi trên nghĩa vụ chưa thi hành của 04 năm là: 278.226.895 đồng

+ Số tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do không bàn giao sông từ ngày 13/10/2021 đến ngày xét xử 30/5/2022: 529.666.666 đồng

Tổng số tiền buộc ông C phải thanh toán cho UBND xã X là 2.482.550.161 đồng.

[12]. Về án phí:

+ Căn cứ khoản 2 D 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định: Bị đơn phải Cu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông C phải Cu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm (trên số tiền buộc phải thanh toán cho UBND xã X) là 2.482.550.161 đồng.

+ UBND xã X không phải nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo điểm b khoản 1 D 11 của Nghị quyết 326 nên không giải quyết tạm ứng án phí.

+ Về yêu cầu phản tố của ông C không được HĐXX chấp nhận, căn cứ vào khoản 5 D 26 của Nghị quyết 326 quy định về án lệ phí Tòa án quy định bị đơn có yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận thì phải Cu án phí. Nên ông C phải Cu 300.000 đồng án phí với yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận, đối trừ với tạm ứng án phí, ghi nhận ông C đã thi hành xong án phí với yêu cầu phản tố.

[13]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện K tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 D 26, điểm a khoản 1 D 35, điểm a khoản 1 D 39, khoản 2 D 92, khoản 1 D 244, các D 68, 147, 227, 271, 273, 277 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Các D 122, 197, 389, 401, 402, 427, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 480, 485, 489 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Các D 357, 468, 585, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- D 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

- Điểm i khoản 2 D 10, D 56, khoản 2, 3 D 59, khoản 3 D 126 của Luật đất đai năm 2013;

- Mục I của Nghị quyết 03/2006/NQ-HĐTP ngày 08/7/2006 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng một số quy định của BLDS năm 2005 về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng;

- Án lệ số 09/2016/AL, được công bố theo Quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Khoản 2, khoản 5 D 26, điểm b khoản 1 D 11 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã X đối với ông Nguyễn Đức C về việc Tranh chấp hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 ký kết giữa UBND xã X và ông Nguyễn Đức C, cụ thể là nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất của 04 năm; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của UBND xã X với ông Nguyễn Đức C 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND xã X đối với ông Nguyễn Đức C về việc buộc ông C 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.

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

4. Xác định đến ngày 30/5/2022 ông Nguyễn Đức C còn nợ UBND xã X nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất (sông R) 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 X và ông Nguyễn Đức C số tiền là: 1.674.656.600 đồng. Buộc ông Nguyễn Đức C phải thanh toán cho UBND xã X số tiền nợ thuê thầu của 04 năm là 1.674.656.600 đồng.

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

6. Buộc ông Nguyễn Đức C phải thanh toán cho UBND xã X 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 C phải thanh toán cho UBND xã X 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 Cu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các D 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Buộc ông Nguyễn Đức C phải bàn giao tài sản thuê của Hợp đồng thuê đất số 08/HĐTĐ ngày 13/10/2016 cho UBND xã X.

8. Về án phí:

+ Ông Nguyễn Đức C phải Cu 81.651.003 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu Tranh chấp hợp đồng thuê đất.

+ UBND xã X không phải nộp tạm ứng án phí dân sự nên không xử lý tạm ứng án phí.

+ Ông Nguyễn Đức C phải Cu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố, ông C đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2020/0073119 ngày 21/3/2022 tại Chi cục THADS huyện K, sau khi đối trừ, ghi nhận ông C đã nộp xong án phí đối với yêu cầu phản tố.

Theo quy định tại D 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 D 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại D 30 Luật thi hành án dân sự.

9. Về quyền kháng cáo: UBND xã X, ông Nguyễn Đức C có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; UBND xã T, UBND xã Q, UBND thị trấn Như Quỳnh, UBND huyện K, ông Nguyễn Cát D vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
-Các đương sự;
-VKSND TP Hà Nội;
-VKSND h. K;
-Chi cục THADS h. K;
-TANDTP Hà Nội;
-Cổng thông tin điện tử của TANDTC;
-Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Vũ Thiên Hương