

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

Bản án số: 19/2025/DS-PT

Ngày: 19 - 3 - 2025

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất.*

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thành Công

Các Thẩm phán:

Ông Chu Thái Hà

Ông Lại Văn Tùng

- *Thư ký phiên toà:* Bà Nguyễn Lan Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:*
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2024/TLPT- DS ngày 12/12/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” do bản án sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2025/QĐXXPT-DS ngày 03/3/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Xuân L, sinh năm 1964; địa chỉ đăng ký thường trú: Xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; địa chỉ tạm trú: Xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

- *Bị đơn:* Ủy ban nhân dân xã G (UBND xã G), huyện G, tỉnh Nam Định; trụ sở tại: Xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đoàn Văn D - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã G; là đại diện theo ủy quyền; theo Văn bản ủy quyền ngày 22-01-2024; “có mặt”.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị C, sinh năm 1970 (là vợ của ông Mai Xuân L); địa chỉ đăng ký thường trú: Xóm L, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; địa chỉ tạm trú: Xóm S, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định;

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị C: Ông Mai Xuân L; là đại diện theo ủy quyền; theo Văn bản ủy quyền ngày 04-4-2024.

Người kháng cáo: Ông Mai Xuân L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, B tự khai cùng các lời khai khác tại Toà án, ông Mai Xuân L là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị C trình bày:

Ông Mai Xuân L đã ký kết 03 Hợp đồng đầu thầu đất (thuê quyền sử dụng đất) với UBND xã G, cụ thể:

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 09/HĐ-UBND ngày 26-02-2014: Ngày 26-02- 2014, giữa ông và UBND xã G ký kết “Hợp đồng cho đầu thầu đất công ích để nuôi trồng cây con có giá trị kinh tế” số 09/HĐ-UBND (viết tắt là hợp đồng số 09) đối với diện tích 52.000 m², không bao gồm diện tích sông, đường 3.000m², thuộc thửa đất số 183 đến 191 và 217 đến 224 bản đồ xã G; thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày 26- 02- 2014 đến ngày 26- 02- 2034 (20 năm). Diện tích đất thuê này do ông và vợ là bà Phạm Thị C có nhận "chuyển nhượng" với giá là 900.000.000 đồng của bà Lê Thị Thanh D1 cùng chồng là ông Phạm Thế V theo Văn bản ngày 25-2-2014, có sự chứng kiến xác nhận của UBND xã G. Ông được hứa hẹn sẽ sử dụng diện tích đất này trong thời hạn 20 năm và là người được tiếp tục đầu thầu lại quyền sử dụng đất khi hết hợp đồng. Sau đó, ông đã làm cam kết bảo vệ môi trường để đầu tư trang trại chăn nuôi và nuôi cá nước ngọt. Đến tháng 03- 2014, UBND huyện G đã có thông báo chấp nhận bản cam kết bảo vệ môi trường dự án của ông. Trên đất có nhà tạm, 02 chuồng chăn nuôi lợn, 05 ao thả cá và một số cây ổi. Sau khi nhận đất, ông đã tu sửa nhà tạm và coi nói thêm diện tích sử dụng; chi phí xây dựng khoảng 100.000.000 đồng; 02 chuồng chăn nuôi đã xuống cấp nên ông phá đi và xây mới trên nền cũ trị giá khoảng 300.000.000 đồng; 05 ao thả cá thì ông nạo vét để mở rộng diện tích chi phí 200.000.000 đồng; ông loại bỏ toàn bộ cây trồng trên đất vì không năng suất và không đúng quy hoạch sử dụng của ông. Toàn bộ những công trình này ông đều làm vào năm 2014, sau khi nhận đất để sử dụng. Cùng thời điểm năm 2014, trên phần đất này ông đã đào thêm 04 ao thả cá chi phí khoảng 300.000.000 đồng; 02 chuồng chăn nuôi trị giá khoảng 800.000.000 đồng; 02 ao ương con giống trị giá khoảng 100.000.000 đồng; 02 nhà ủ phân và nuôi giun trị giá 70.000.000 đồng; 01 lán sấy đing lạng và sân phơi trị giá 150.000.000 đồng; xây tường móng bao quanh diện tích đất này và rào lưới B40 trị giá 600.000.000 đồng (trước đây ông V chưa xây tường bao) và trồng mới các cây ăn trái và cây làm cảnh, số liệu cụ Tòa án đã xem xét thẩm định và đã kê đầy đủ trong biên bản xem xét thẩm định

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 10/HĐ-UBND ngày 15-5-2014: Ngày 15-5-2014, giữa ông và UBND xã G ký kết “Hợp đồng cho đầu thầu đất công ích để nuôi trồng cây con có giá trị kinh tế” số 10/HĐ-UBND (viết tắt là hợp đồng số

10), diện tích đất ông được sử dụng là 7.572m² thuộc thửa đất số 176, 177, 178, tờ bản đồ số 18 tại xóm F, xã G; thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày 15- 5- 2014 đến ngày 15- 5- 2034. Diện tích đất này trước đây do anh Nguyễn Danh S đã thuê của UBND xã G, đến tháng 5/2014 ông nhận “chuyển nhượng” lại từ anh S với số tiền 750.000.000 đồng. Trên diện tích đất này trước đó ông S đã xây dựng 04 ao thả cá, 01 nhà tạm. Nhà tạm thời điểm ông nhận sử dụng đã mất mái nên ông phải cải tạo lại, 02 ao ông đã lấp đi, 02 ao ông để lại sử dụng nhưng phải nạo vét và coi nói diện tích. Sau khi nhận sử dụng diện tích đất này, ông đã cải tạo 02 ao, sân lấp 02 ao, rào lưới B40 xung quanh diện tích đất, toàn bộ chi phí hết 300.000.000 đồng và có trồng một số cây ăn quả.

- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 13/HĐ-UBND ngày 17-11-2014: Do các hộ dân tại xóm A, xã G để đất hoang hóa và trả lại đất cho UBND xã G. Vì vậy, nên đến tháng 11- 2014, UBND xã G động viên ông nhận sử dụng phần diện tích đất này để sản xuất nên ông đã đồng ý. Ngày 17- 11- 2011, giữa ông và UBND xã G ký kết “Hợp đồng cho đấu thầu đất công ích để nuôi trồng cây con có giá trị kinh tế” số 13/HĐ-UBND (viết tắt là hợp đồng số 13), diện tích đất ông được sử dụng là 8.090m² thuộc thửa đất số 191, 215, 216, tờ bản đồ số 18 tại Xóm F, xã G; thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày 17- 11- 2014 đến ngày 17- 11- 2034 (20 năm). Đến tháng 01- 2015, UBND huyện G đã cấp Giấy chứng nhận trang trại của ông đạt tiêu chí kinh tế trang trại. Toàn bộ phần đất theo Hợp đồng số 13 là đất trồng lúa nên chưa có tài sản gì. Sau đó ông đã đào 02 ao thả cá trị giá 250.000.000 đồng và xây tường bao rào lưới B40 xung quanh diện tích đất trị 50.000.000 đồng và có trồng một số cây ăn quả.

Ngoài ra, ông có đồ đường bê tông để đi từ đường trục xã vào vị trí đất ông thuê sử dụng với chiều dài khoảng 200m, chiều ngang 2,5m; trị giá khoảng 200.000.000 đồng. Sau khi con đường hoàn thành, để bảo vệ con đường và môi trường sạch sẽ cho khu dân cư, trong hôm liên hoan mừng công, được sự đồng thuận của khu dân cư và cán bộ xóm 6 trình cán bộ UBND xã G, ông đã lấp đoạn sông đó. Khi lấp xong ông nhiều lần đề nghị UBND xã cho phép cấp quyền sử dụng phần đất đã lấp đó để cho ông được làm nhà kho, nhưng UBND xã nói phải xin trình UBND huyện, ông chỉ biết chờ và lao động sản xuất trên mảnh đất đó ổn định.

Ông sử dụng khoảng 7ha đất theo 03 Hợp đồng thuê đất tại đúng vị trí đất đã nhận "chuyển nhượng" và ký kết Hợp đồng thuê đất với UBND xã G. Khi nhận chuyển nhượng đất và ký kết Hợp đồng, UBND xã G có xuống thực địa, chỉ mốc giới sử dụng cho ông mỗi lần ông ký kết hợp đồng, Hợp đồng số 09 và Hợp đồng số 13 thì không đo đạc cụ thể lại diện tích mà lấy số liệu thể hiện trên bản đồ vì khu vực đất này không giáp ranh với đất của chủ sử dụng đất khác (giáp đất trồng lúa hoặc đất công). Hợp đồng số 10 thì có khảo sát, đo đạc thực tế và ghi số liệu cụ thể cho ông. Trước khi ông được sử dụng đất không có bàn giao tài sản và không kiểm kê tài sản đất với UBND xã G và chủ sử dụng đất trước.

Đến năm 2021, UBND xã G yêu cầu ông phải trả lại đoạn sông, ông không nhất trí vì số tiền ông đã bỏ ra để làm đường và lấp sông hơn 300.000.000 đồng.

Đến ngày 05- 11- 2022, ông Phùng Văn L1 - Chủ tịch UBND xã G lập biên bản bắt ông ngừng sản xuất nên mảnh đất để ông đang canh tác để hoang vu, ảnh hưởng đến cả việc canh tác của cả khu dân cư gần đó. Ngày 12- 11- 2022, UBND xã G ra Thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng đầu thầu, bắt ông ngưng các hoạt động sản xuất, canh tác, nuôi trồng thủy sản trên diện tích đất tại 03 Hợp đồng số: 09, 10 và 13 đã ký kết với UBND xã G nêu trên; trả lại mặt bằng cho UBND xã G, đồng thời việc chấm dứt Hợp đồng này UBND xã đã cho thông báo trên đài truyền thanh xã trong nhiều tháng.

Việc ký Hợp đồng số 15/HĐ-UBND ngày 13- 6- 2016 (viết tắt là hợp đồng số 15) giữa ông và UBND xã G là có thật nhưng được ký vào năm 2018 và ông được đại diện UBND xã G cam kết là sẽ cho thuê tiếp khi hết hợp đồng thời hạn 05 năm này, vẫn giữ nguyên giá trị các Hợp đồng ký năm 2014 theo Biên bản ngày 28-5-2018. Vì vậy, ông không chấp nhận việc UBND xã G yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất và buộc ông trả đất thuê.

Việc ngừng sản xuất ảnh hưởng thiệt hại lớn về kinh tế cho ông, để duy trì quy mô trang trại với diện tích lớn, ông phải huy động nguồn vốn bằng nhiều phương pháp nên các chi phí và lãi phát sinh rất lớn.

Nay ông Mai Xuân L đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc UBND xã G phải tiếp tục thực hiện 03 Hợp đồng số 09, 10 và 13 đã ký kết giữa ông và UBND xã G vào năm 2014; ông được quyền thuê quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn tại các hợp đồng đã ký kết là đến năm 2034; gia hạn hợp sau khi hết hạn và ông vẫn được quyền chuyển nhượng cho người khác khi ông không có điều kiện làm nữa. Đồng thời Tại phiên toà sơ thẩm, ông L đề nghị UBND xã G phải bồi thường các thiệt hại do việc đã thông báo chấm dứt Hợp đồng đã ký kết với ông, khiến ông không thể thực hiện việc canh tác trên đất đến hết tháng 10 năm 2024 gồm các khoản như sau: Bồi thường thiệt hại do việc đơn phương chấm dứt hợp đồng và ngừng toàn bộ sản xuất là 2.100.000.000 đồng; bồi thường tiền cải tạo do bị để hoang hóa 200.000.000 đồng và mỗi tháng thêm 175.000.000 đồng x 10 tháng = 1.750.000.000 đồng. Tổng là 4.050.000.000 đồng. Ngoài ra UBND xã G phải tiếp tục bồi thường mỗi tháng thêm 175.000.000 đồng từ tháng 11/2024 trở đi. Trường hợp phải chấm dứt hợp đồng cho thuê thì phải bồi thường về tài sản trên đất mà ông đã đầu tư. Đề nghị UBND xã G “trả lại mảnh đất” mà ông đã lấp sông để ông tiếp tục sản xuất

Tại bản tự khai cùng các lời khai khác tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Đoàn Văn D trình bày:

UBND xã G cho ông Mai Xuân L thuê đất công ích theo Hợp đồng thuê đất số 15/HĐ-UB ngày 13-6-2016, với diện tích 67.290 m², loại đất: Đất nông nghiệp để nuôi trồng thủy sản, thời gian thuê đất là 5 năm, từ ngày 13-6-2016 đến ngày

13-6-2021. Ngoài ra, UBND xã G còn để cho ông Mai Xuân L sử dụng diện tích đất làm đường, làm sông tại khu vực đất thuê mà không tính vào diện tích đất thuê.

Ngày 01-06-2021, UBND xã G đã ban hành Thông báo số 11/TB-UBND về việc chấm dứt hợp đồng khi hết thời gian đấu thầu đất công ích đối với hộ ông Mai Xuân L. Ngày 14-10-2022, UBND huyện G đã ban hành Kết luận thanh tra số 920/KL-UBND xác định việc cho thuê đất công ích tại xã G có nhiều vi phạm trong đó vi phạm về thời hạn cho thuê đất, riêng đối với đất thuê của hộ ông L còn chưa chính xác về diện tích. Căn cứ Kết luận thanh tra số 920/KL-UBND của UBND huyện G, ngày 12-11-2022 UBND xã G đã tổ chức Hội nghị công bố Kết luận thanh tra và thanh lý Hợp đồng đối với các hộ thuê đất công ích. Tại Hội nghị các hộ thuê đất công ích chưa nhất trí việc thanh lý Hợp đồng thuê đất với UBND xã. Sau đó, UBND xã đã ra Thông báo số 25/TB-UBND ngày 25-11-2022 gửi cho các hộ về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trong đó nêu rõ ông Mai Xuân L phải trả lại toàn bộ diện tích đất là 67.290 m² theo đúng Hợp đồng số 15 để giao lại cho UBND xã quản lý sau ngày thanh lý Hợp đồng ngừng các hoạt động sản xuất canh tác nuôi trồng thủy sản, có trách nhiệm thu dọn toàn bộ hoa màu, thủy sản và tài sản trên đất bàn giao mặt bằng sạch cho UBND xã G. Nhưng đến nay ông Mai Xuân L vẫn chưa bàn giao đất cho địa phương quản lý như thông báo.

Nguồn gốc đất mà ông L đấu thầu của UBND xã là đất công ích ruộng hai lúa của địa phương, sau khi thực hiện dồn điền đổi thửa xong, do vùng đất tại Xóm S khó canh tác, năng suất thấp nên UBND xã G đã lập tờ trình, kế hoạch đề nghị được chuyển đổi mục đích sử dụng đất, để cho các cá nhân thuê sử dụng đất để nuôi trồng thủy sản. Diện tích đất ông L thuê, hiện nay là do UBND xã G quản lý và ông Mai Xuân L là người đang sử dụng vì chưa thanh lý được Hợp đồng đã ký kết với UBND xã. Trên diện tích đất tại thửa đất số 191, 215, 216 trước khi ông L sử dụng là loại đất 2 lúa hiện tại ông L đã chuyển đổi để nuôi trồng thủy sản như hiện nay. Trước, trong và sau khi ký kết Hợp đồng với ông L, UBND xã có tiến hành khảo sát, kiểm tra hiện trạng và giao đất thực địa cho ông L sử dụng. Căn cứ Bảng theo dõi vùng chuyển đổi ông Mai Xuân L thường xuyên còn nợ địa phương chậm thanh toán đến vụ Mùa năm 2020 phần nợ tồn là 20.091 kg. Vụ Mùa năm 2020 ông Mai Xuân L đã thanh toán hết cho địa phương. Căn cứ vào Biên bản thanh lý kèm theo mà các hộ đầm đã thống nhất với địa phương. Tháng 6/2021 cho đến nay UBND xã G không thu kinh phí thuê đất của các hộ do Hợp đồng 5 năm đã hết thời hạn.

Các Hợp đồng cho thuê đất công ích số 09, 10 và 13 ký năm 2014 với thời gian cho thuê đất là 20 năm không được lưu giữ tại UBND xã G. Hợp đồng này đúng là do UBND xã G ký với ông Mai Xuân L nhưng không đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, do: Thứ nhất ông L không có hộ khẩu là người địa phương, thứ 2 Hợp đồng cho thuê đất không thông qua việc đấu giá để cho thuê, thứ 3 thời gian cho Hợp đồng 20 năm là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 132 của Luật Đất đai năm 2013. Việc cho thuê đất trái quy định đã được UBND xã

G và các hộ thuê đất công ích nhận ra nên đã ký lại Hợp đồng số 15/HĐ-UBND ngày 13-6-2016 với thời gian thuê 5 năm như đã nêu. Ngoài ra, ngày 02-8-2018, UBND xã đã ra Quyết định số 16/QĐ-UBND về việc hủy bỏ Hợp đồng đã ký kết vào năm 2014 của UBND xã G cho hộ ông Mai Xuân L thuê đất.

Vì vậy, UBND xã G không có trách nhiệm phải bồi thường cho ông Mai Xuân L, yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân L là không có căn cứ. UBND xã G yêu cầu ông Mai Xuân L thu dọn tài sản trên đất để trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê theo Hợp đồng số 15 cho UBND xã G quản lý.

Ông Mai Xuân L tự ý lấp sông cấp 3 năm 2014 làm ảnh hưởng đến sản xuất và việc tiêu nước phục vụ sinh hoạt cho các hộ nhân dân trên địa bàn xóm F cũ, nay là xóm S. Các hộ dân xóm S đã nhiều lần đề nghị lên UBND xã đã yêu cầu ông Mai Xuân L dừng việc sản xuất trên đoạn sông đã lấp và phải nạo vét phần vật liệu ông đã lấp làm ảnh hưởng đến đoạn sông theo quy định của Luật là đúng. Ông Mai Xuân L đã được địa phương nhiều lần đôn đốc nhưng đến nay chưa thực hiện. Vì vậy, việc ông Mai Xuân L yêu cầu UBND xã G trả lại khu đất này cho ông L sử dụng là không có căn cứ.

Từ nội dung vụ án như trên, bản án số: 38/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định đã quyết định:

1. Căn cứ vào các Điều 423, 703, 704, 706, 707 và 713 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 132 của Luật Đất đai năm 2013, xử:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân L về việc: Yêu cầu UBND xã G phải tiếp tục thực hiện 03 Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông và UBND xã G; Yêu cầu UBND xã G phải bồi thường các thiệt hại do việc đã thông báo chấm dứt Hợp đồng đến hết tháng 10-2024, với tổng số tiền 4.050.000.000 đồng và tiếp tục bồi thường thêm 175.000.000 đồng/tháng kể từ tháng 11 năm 2024.

1.2. Buộc ông Mai Xuân L, bà Phạm Thị C phải tự thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình trên diện tích đất đã thuê để trả lại đất cho UBND xã G quản lý. (Đất thuê theo Hợp đồng số 15 ngày 13-6-2016)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào các Điều 24 và 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông Mai Xuân L phải nộp 112.050.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp đã nộp theo Biên lai thu số 0004463 ngày 10-01-2024 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy. Ông Mai Xuân L còn phải nộp 111.750.000 đồng

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

Ngày 02/11/2024, ông Mai Xuân L kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/DS-ST ngày 31/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

Tại phiên toà phúc thẩm: Các đương sự không thoả thuận được việc giải quyết vụ án và giữ nguyên lời trình bày như đã nêu trên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Tại giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyền lợi của đương sự được bảo đảm. Về nội dung giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Xuân L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Mai Xuân L được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 BLTTDS nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[2] Cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật. Các hợp đồng số 09 ký ngày 26/02/2014 và hợp đồng số 10 ký ngày 15/5/2014, hợp đồng số 13 ký ngày 17/11/2014 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013 để xem xét, giải quyết.

[3] Về nội dung kháng cáo:

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

[5] Năm 2014, ông Mai Xuân L và UBND xã G đã ký kết 03 hợp đồng “Hợp đồng cho thuê đất công ích để nuôi trồng cây con có giá trị kinh tế” tại xóm S (xóm F cũ), theo bản đồ địa chính xã G lập năm 1996 đất thuê thuộc tờ bản đồ số 18, cụ thể: Hợp đồng số 09 ngày 26- 02- 2014, thuê diện tích 52.000 m² (không tính diện tích đường 1000m², diện tích sông Bm²) vị trí tại các thửa đất số 183 đến 191 và 217 đến 224, thời hạn thuê từ ngày 26-02-2014 đến 26-02-2034. Hợp đồng số 10 ngày 15-05-2014, diện tích thuê là 7.200m² (không tính diện tích đường 372m²) thuộc thửa đất số 176, 177, 178, thời hạn thuê từ ngày 15-05-2014 đến 15-05-2034. Hợp đồng số 13 diện tích 8.090 m² vị trí các thửa đất số 191, 215 và 216; thời hạn thuê từ ngày 17-11-2014 đến ngày 17-11-2034. Như vậy, theo các Hợp đồng số 09, 10 và 13 ký kết năm 2014 thì UBND xã G đã cho hộ Mai Xuân L thuê tổng diện tích đất 67.290 m² với thời hạn 20 năm. (Theo tài liệu địa chính do UBND xã G quản lý thì ông Mai Xuân L đang sử dụng diện tích đất lớn hơn theo hợp đồng thuê đất; Tuy nhiên, UBND xã G và ông Mai Xuân L đều thống nhất về diện tích đất thuê theo Hợp đồng đã ký kết là 67.290m²). Thời hạn thuê đất công

ích hai bên thoả thuận 20 năm là trái với quy định của luật đất đai 2003, luật đất đai 2013 vì theo quy định của luật đất đai UBND cấp xã chỉ được phép cho thuê đất công ích với thời hạn là không quá 05 năm. Ngày 13 - 6 - 2016, ông Mai Xuân L và UBND xã G ký Hợp đồng số 15/HĐ-UBND “Hợp đồng cho đấu thầu đất nông nghiệp khác để nuôi trồng cây con có giá trị kinh tế”, với nội dung UBND xã G cho ông Mai Xuân L thuê diện tích đất công ích 67.290 m² thời gian thuê đất là 05 năm, thời hạn thuê từ ngày 13-6-2016 đến ngày 13-6-2021. Diện tích đất cho thuê của hợp đồng số 15/HĐ-UBND bằng tổng diện tích đất theo 03 Hợp đồng số 09, 10 và 13 nêu trên. Thực tế ông L chỉ sử dụng diện tích đất thuê của UBND xã G là 67.290 m² được nhận từ năm 2014. Như vậy Hợp đồng số 15/HĐ-UBND này bản chất là thoả thuận sửa đổi thời gian thực hiện hợp đồng từ 20 năm của cả ba Hợp đồng số 09, 10 và 13 thành thời gian thực hiện là 05 năm, các nội dung khác cơ bản không có sự thay đổi. Hợp đồng số 15/HĐ-UBND “Hợp đồng cho đấu thầu đất nông nghiệp khác để nuôi trồng cây con có giá trị kinh tế” ký ngày 13-6-2016 giữa ông Mai Xuân L và UBND xã G hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật về nội dung cũng như hình thức nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Vì vậy, các bên có trách nhiệm thực hiện thoả thuận theo Hợp đồng số 15/HĐ-UBND. Theo đó, thời hạn thực hiện Hợp đồng số 15/HĐ-UBND đương nhiên chấm dứt theo thoả thuận vào ngày 13 - 6 - 2021, như qui định tại khoản 1 Điều 713 Bộ luật dân sự 2005, không thuộc trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng. Về nội dung Biên bản làm việc ngày 20-5-2018 của UBND xã G có thể hiện việc thống nhất của UBND xã G với những người thuê quyền sử dụng đất trong đó có ông Mai Xuân L thể hiện: "giữ nguyên giá trị đã ký" của hợp đồng đã ký "Số 13 + số 10", Hội đồng xét xử thấy: Nội dung này là không rõ ràng, không phải là thoả thuận sửa đổi bổ sung để gia hạn hợp đồng số 15/HĐ-UBND ký kết ngày 13-6-2016. Ngoài ra, ông L cho rằng có việc cam kết bằng lời nói của UBND xã G là sẽ tiếp tục cho ký kết hợp đồng thuê đất khi hết thời hạn 05 năm là không có căn cứ chứng minh. Hơn nữa, theo quy định pháp luật thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải được ký bằng văn bản thì mới xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự nên nếu có việc cam kết bằng lời thì cũng không có giá trị thực hiện. Vì vậy, ông Mai Xuân L xác định các hợp đồng thuê đất ký kết giữa UBND xã G và ông L còn hiệu lực đến năm 2034 là không có cơ sở. Như vậy, yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng số 09, 10 và 13 của ông Mai Xuân L là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất đã chấm dứt, không được gia hạn. Các bên không có thoả thuận về việc xử lý tài sản gắn với đất khi chấm dứt thời hạn thuê đất. Vì vậy theo quy định ông Mai Xuân L phải thu dọn toàn bộ tài sản trên đất, hoàn trả lại toàn bộ diện đất đã thuê cho UBND xã G quản lý.

[7] Về yêu cầu của ông Mai Xuân L buộc UBND xã G phải bồi thường các thiệt hại do việc đã thông báo chấm dứt Hợp đồng đã ký kết với ông, khiến ông không thể thực hiện việc canh tác trên đất, để cho đất bị hoang hoá đến tháng 10-2024, với tổng số tiền 4.050.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục bồi thường thêm 175.000.000 đồng/tháng kể từ tháng 11-2024; Hội đồng xét xử thấy không có cơ

sở chấp nhận bởi: nội dung của các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đều không có thoả thuận về việc bên cho thuê đất phải bồi thường về việc đầu tư tài sản trên đất, bồi thường tài sản trên đất khi chấm dứt hợp đồng. Việc UBND xã G thông báo chấm dứt hợp đồng thuê đất, yêu cầu ông Mai Xuân L ngừng các hoạt động sản xuất, thu dọn toàn bộ hoa màu, thủy sản và tài sản trên đất bàn giao trả lại UBND xã toàn bộ diện tích đất là 67.290 m² là phù hợp với quy định về việc "Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" theo khoản 2 Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Thực tế, UBND xã G mới ra văn bản chứ chưa tiến hành thực hiện việc buộc ông Mai Xuân L phải ngừng sản xuất và từ năm 2014 đến thời điểm này, vợ chồng ông Mai Xuân L vẫn đang trực tiếp sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm, ông Mai Xuân L không có tài liệu, chứng cứ chứng minh có thiệt hại xảy ra trên thực tế như yêu cầu.

[8] Ông Mai Xuân L không đưa ra được tài liệu chứng minh ông được cơ quan nhà nước có thẩm quyền hay UBND xã G cho phép ông Mai Xuân L lấp sông cấp 3, làm đường tại khu vực liền kề đất ông L thuê. Việc tự ý lấp sông, làm đường ở đất công cộng là vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai cần được UBND xã G xử lý theo thẩm quyền. Vì vậy, việc ông Mai Xuân L yêu cầu UBND xã G "Trả lại mảnh đất" là không có cơ sở xem xét, giải quyết.

[9] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên toà sơ thẩm ngày 31/10/2024, vì ông L sinh ngày 10/12/1964 nên ông L không thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí. Tuy nhiên đến phiên toà phúc thẩm ông L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên hội đồng xét xử miễn nộp án phí sơ thẩm cho ông L. Do đó hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Xuân L, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên ông L không phải nộp án phí phúc thẩm. Trả lại cho ông L các khoản tiền đã nộp tạm ứng án phí.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 423, 703, 704, 706, 707 và 713 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 67 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 132 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về lệ phí, án phí Toà án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Xuân L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2024/TCDS-ST ngày 31/10/2024 của Toà án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định về phần án phí dân sự sơ thẩm.

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Xuân L về việc: Yêu cầu UBND xã G, huyện G, tỉnh Nam Định phải tiếp tục thực hiện 03 “Hợp đồng cho đấu thầu đất công ích để nuôi trồng cây con có giá trị kinh tế” gồm: Hợp đồng số 09/HĐ-UBND ngày 26-02-2014; Hợp đồng số 10/HĐ-UBND ngày 15-5-2014; Hợp đồng số 13/HĐ-UBND ngày 17-11-2014 đã ký kết giữa ông Mai Xuân L và UBND xã G, huyện G, tỉnh Nam Định; yêu cầu UBND xã G, huyện G, tỉnh Nam Định phải bồi thường các thiệt hại do việc đã thông báo chấm dứt Hợp đồng đến hết tháng 10-2024, với tổng số tiền 4.050.000.000 đồng và tiếp tục bồi thường thêm 175.000.000 đồng/tháng kể từ tháng 11 năm 2024.

1.2. Buộc vợ chồng ông Mai Xuân L, bà Phạm Thị C phải tự thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình trên diện tích đất đã thuê để trả lại đất cho UBND xã G, huyện G, tỉnh Nam Định quản lý. (Đất thuê theo Hợp đồng số 15/HĐ-UBND ngày 13-6-2016)

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Mai Xuân L; ông Mai Xuân L không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Mai Xuân L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp đã nộp theo Biên lai thu số 0004463 ngày 10-01-2024 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp đã nộp theo Biên lai thu số 0004829 ngày 06-11-2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

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

Trong 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 và người phải thi hành án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND huyện Giao Thủy
- VKSND tỉnh Nam Định;
- THADS huyện Giao Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

(đã ký)

Nguyễn Thành Công