TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 115/2022/DS-PT
Ngày 27 tháng 12 năm 2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Sử

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 119/2020/TLPT-DS ngày 31-7-2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 09-6-2020 của Tòa án nhân dân thị xã P bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2020/QĐPT-DS ngày 24-8-2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân thị xã P. Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trần Văn H - Phó trưởng phòng Tài Nguyên & Môi Trường thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

- Ông Trần Thế A – Chuyên viên phòng Tài Nguyên & Môi Trường thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Minh Q – Trưởng phòng Văn hóa và thông tin thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T.H, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có mặt).

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

- Ông Trần Thanh T, sinh năm: 1961. Địa chỉ: huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt).

- Phòng Văn hóa và Thông tin thị xã P. Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Q – Trưởng phòng (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn B - Chủ tịch phường P (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Văn Q- Cán bộ địa chính phường P (vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T.H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện ngày 19/6/2019, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 19/3/2020, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 15/5/2020 và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:**

UBND thị xã P là cơ quan quản lý đất đai tại địa phương, trong đó có khu mặt nước hồ Dầu khí V – P diện tích khoảng 4,3ha thuộc tờ bản đồ số 16, thửa đất số 92 (theo hồ sơ địa chính năm 1997) tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đây là đất công thổ giao cho UBND phường P quản lý theo quy định.

Căn cứ vào đơn xin phép khai thác mặt nước hồ Dầu khí của bà Nguyễn Thị T.H (đơn đề ngày 15/7/1995). Ngày 01/01/1996 Phòng Văn hóa và Thông tin và bà Nguyễn Thị T.H ký kết hợp đồng kinh tế số 37/HĐ về việc thuê mặt nước lòng hồ Dầu Khí (V- P) để nuôi cá.

Tại Điều 1 của hợp đồng số 37/HĐ ghi rõ nội dung: " Bên A đồng ý cho bên B thuê 4,3 ha mặt nước lòng hồ Dầu Khí V – P. Giá thuê: Năm đầu 5.000.000đ/năm (Năm triệu đồng) những năm sau hai bên sẽ thỏa thuận lại giá". Tuy nhiên, bà T.H chỉ thanh toán tiền thuê một lần 5.000.000 đồng vào năm 1996, từ năm 1997 đến nay bà Hiền đã không thanh toán tiền thuê theo như thỏa thuận điều 01 của Hợp đồng.

Trên cơ sở bà T.H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền theo điều 01 của Hợp đồng nêu trên, Phòng Văn hóa và Thông tin đã ban hành Thông báo số 35/TB-VHTT ngày 30/8/2018 về việc thanh lý hợp đồng số 37/HĐ ngày 01/01/1996 (Có biên bản giao nhận Thông báo ngày 05/9/2018). Tại thông báo này Phòng Văn hóa và Thông tin đã yêu cầu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ra thông báo, bà T.H có nghĩa vụ đến Phòng Văn hóa- Thông tin để thực hiện các nghĩa vụ đã nêu trong hợp đồng.

Ngày 03/10/2018 và ngày 16/10/2018, Phòng Văn hóa và Thông tin đã mời bà T.H đến làm việc để yêu cầu bà T.H thực hiện nghĩa vụ tài chính theo điều 01 của hợp đồng số 37/HĐ ngày 01/01/1996 và yêu cầu bà T.H tháo dỡ tài sản ra khỏi lòng hồ Dầu khí sau khi đã thanh lý hợp đồng. Tại buổi làm việc, bà T.H không đồng ý thanh lý hợp đồng và không giao trả lại mặt bằng.

Ngày 05/11/2018, Phòng Văn hóa và Thông tin tiếp tục ban hành Thông báo số 45/TB-VHTT về việc yêu cầu bà T.H di dời toàn bộ tài sản ra khỏi lòng hồ Dầu Khí (Có biên bản giao nhận Thông báo ngày 05/11/2018).

Căn cứ để bà T.H được sử dụng mặt nước tại khu vực hồ Dầu Khí là dựa vào Hợp đồng thuê mặt nước số 37/HĐ được ký kết vào ngày 01/01/1996. Nhưng bà T.H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán tiền theo điều 01 của Hợp đồng là điều kiện để chấm dứt hợp đồng thuê đất, bà T.H sử dụng tài sản thuê nhưng không thanh toán tiền thuê hàng năm là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nhà Nước.

Từ những cơ sở trên, UBND thị xã P yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Chấm dứt hợp đồng thuê hồ Dầu Khí (V – P) số 37/HĐ được ký giữa Phòng văn hóa và Thông tin với bà Nguyễn Thị T.H ngày 01/01/1996 đối với tài sản thuê là khu mặt nước hồ Dầu Khí diện tích 4,3 ha thuộc thửa 92 tờ bản đồ 16 (theo bản đồ địa chính năm 1997), nay là thửa đất số 200, 28, 202, 45, 47 tờ bản đồ 53 (theo bản đồ địa chính đã được Sở tài nguyên môi trường xác nhận năm 2019) có diện tích 45.518m^2 tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Buộc bà Nguyễn Thị T.H và ông Trần Thanh T phải tháo dỡ toàn bộ tài sản ra khỏi khu mặt nước nêu trên.

- Buộc bà Nguyễn Thị T.H thanh toán tiền thuê mặt nước hồ Dầu Khí (V – P) theo Điều 01 của Hợp đồng số 37/HĐ ngày 01/01/1996, số tiền phải thanh toán từ năm 1997 đến năm 2019 là 22 năm, mỗi năm 5.000.000 đồng; Tổng số tiền buộc bà Hiền phải thanh toán cho UBND thị xã P là 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng). Và buộc bà T.H phải thanh toán tiền lãi theo quy định pháp luật do không thực hiện thanh toán tiền thuê mặt nước đúng thời gian đã thỏa thuận trong Hợp đồng từ thời điểm vi phạm cho đến nay.

Quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị T.H trình bày:

Từ năm 1992, bà T.H có đến cải tạo khai thác Hồ Dầu Khí tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đến ngày 25/12/1995 bà T.H có ký hợp đồng thuê mặt hồ Dầu khí trên để nuôi cá với Phòng văn hóa thông tin và thể thao huyện T (Nay là Phòng Văn hóa và Thông tin thị xã P) nhưng có 01 số nội dung chưa phù hợp nên đã thống nhất hủy bỏ. Đến ngày 01/01/1996 bà T.H đã ký kết hợp đồng thuê hồ Dầu Khí (V – P) số 37/HĐ với Phòng văn hóa thông tin và thể thao huyện T. Hợp đồng này thay thế toàn bộ Hợp đồng ngày 25/12/1995. Sau khi ký Hợp đồng số 37 với Phòng văn hóa thông tin và thể thao huyện T, bà T.H xác nhận có đóng tiền thuê đất cho Phòng văn hóa thông tin thể thao huyện Tân Thành, nhưng không nhớ đóng được bao nhiêu năm. Các hóa đơn đóng tiền hiện bà T.H đã làm thất lạc. Theo hợp đồng số 37, bà T.H đã đắp bờ, thả cá, trồng cây và xây dựng 01 căn nhà tạm bằng gỗ để kinh doanh câu cá giải trí.

Sau khi biết được việc Phòng văn hóa thông tin và thể thao huyện T chưa được UBND thị xã P giao thẩm quyền cho thuê đất bằng quyết định chính thức, bà T.H vẫn tiếp tục sử dụng hồ Dầu khí V – P để nuôi cá và kinh doanh câu cá, ăn uống giải trí. Bà T.H có tiếp tục nộp tiền thuê cho Phòng văn hóa thông tin thể thao huyện Tân Thành nhưng Phòng văn hóa thông tin và thể thao huyện T

không nhận với lý do chưa có quyết định giao quyền quản lý hồ Dầu Khí chính thức.

Nay trước yêu cầu của UBND thị xã P, bà T.H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Văn hóa và Thông Tin thị xã P trình bày:

Căn cứ vào tờ trình số 96/TT.ĐC ngày 22/12/1995 về việc giao khu hồ nước dầu khí cho Phòng Văn hóa và Thông tin huyện của Phòng địa chính huyện T, tờ trình đã được chủ tịch Trần Phúc L phê duyệt ngày 25/12/1995 với nội dung đồng ý theo tờ trình, đồng thời giao cho Phòng Văn Hóa thông tin và UBND thị trấn phối hợp thực hiện. Ngày 25/12/1995 Phòng Văn Hóa thông tin và thể thao huyện T và bà T.H đã ký kết hợp đồng thuê mặt hồ Dầu Khí trên để nuôi cá, nhưng do nội dung hợp đồng có 01 số điều khoản chưa phù hợp nên đã thống nhất hủy bỏ. Đến ngày 01/01/1996, Phòng văn hóa thông tin và thể thao huyện T đã ký kết lại hợp đồng cho thuê hồ Dầu Khí (V – P) số 37/HĐ với bà Nguyễn Thị T.H. Hợp đồng này thay thế toàn bộ Hợp đồng ngày 25/12/1995.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Hiền đóng tiền thuê đất được năm đầu tiên với số tiền là 5.000.000 đồng. Từ năm 1997 đến nay bà T.H không thực hiền nghĩa vụ trả tiền thuê hàng năm theo Điều 1 của Hợp đồng. Phòng văn hóa thông tin và thể thao huyện T đã nhiều lần nhắc nhở bà T.H thanh toán tiền thuê đất nhưng bà T.H không thực hiện.

Nay UBND thị xã P khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê hồ Dầu Khí (V- P) số 37/HĐ được ký giữa Phòng Văn hóa và Thông tin với bà Nguyễn Thị T.H ngày 01/01/1996 đối với tài sản thuê là khu mặt nước hồ Dầu Khí V – P diện tích 4,3 ha thuộc thửa 92 tờ bản đồ 16 (theo bản đồ địa chính năm 1997), nay là thửa đất số 200, 28, 202, 45, 47 tờ bản đồ 53 có diện tích 45.518m^2 tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; buộc bà Nguyễn Thị T.H và ông Trần Thanh T phải tháo dỡ toàn bộ tài sản ra khỏi khu mặt nước nêu trên; Buộc bà T.H thanh toán tiền thuê mặt nước hồ Dầu Khí theo Điều 01 của Hợp đồng số 37/HĐ ngày 01/01/1996, số tiền phải trả từ năm 1997 đến năm 2019, cụ thể là 22 năm với số tiền là 5.000.000đ/năm, tổng số tiền buộc bà T.H phải thanh toán cho UBND thị xã P là 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng) tiền lãi chậm trả theo luật định. Phòng Văn hóa và Thông tin thị xã P cũng đồng ý và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND thị xã P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường P, thị xã P trình bày:

Uỷ ban nhân dân phường P là cơ quan được Uỷ ban nhân dân thị xã P giao quyền đăng ký kê khai thửa 92 tờ bản đồ 16 (theo bản đồ địa chính năm 1997), nay là thửa đất số 200, 28, 202, 45, 47 tờ bản đồ 53 (theo bản đồ địa chính đã được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận năm 2019) có diện tích 45.518 m^2 tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Qua các thời kỳ từ đó đến nay UBND phường P vẫn là người đăng ký kê khai trong Sổ địa chính. Việc Phòng Văn hóa và Thông tin ký hợp đồng số 37 để cho bà T.H thuê mặt hồ nêu trên đã được UBND huyện T (nay là UBND thị xã

P) giao quyền theo tờ trình ngày 22/6/1995 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Nay giữa các bên có tranh chấp thì UBND phường P đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của UBND thị xã P.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T: Bà Nguyễn Thị T.H trình bày:

Bà T.H xác nhận toàn bộ số tiền đầu tư cải tạo lòng hồ, xây nhà hàng nổi, đắp bờ, thả cá, trồng cây trên phần đất đã ký hợp đồng thuê đất với Phòng Văn hóa và Thông tin thị xã P là tài sản chung của bà T.H và ông T và đề nghị Hội đồng xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 09-6-2020 của Tòa án nhân dân thị xã P căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 713 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 1, 8, 32 Luật đất đai năm 1993.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của UBND thị xã P đối với bà Nguyễn Thị T.H về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*".

1.1. Chấm dứt hợp đồng hợp đồng thuê hồ Dầu Khí (V – P) số 37/HĐ ngày 01/01/1996 được ký kết giữa Phòng Văn hóa – Thông tin huyện Tân Thành với bà Nguyễn Thị T.H đối với tài sản thuê là hồ Dầu Khí V –P có diện tích 4,3ha thuộc thửa 92 tờ bản đồ 16 (theo bản đồ địa chính năm 1997), nay là các thửa đất số 200, 28, 201, 202, 45, 47 tờ bản đồ 53 (Theo sơ đồ vị trí Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P cung cấp ngày 11/5/2020) có diện tích 45.518m^2 tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị T.H phải giao trả lại tài sản đã thuê là hồ Dầu Khí V – P có diện tích 4,3 ha thuộc thửa 92 tờ bản đồ 16 (theo bản đồ địa chính năm 1997), nay là các thửa số 200, 28, 201, 202, 45, 47 tờ bản đồ 53 (theo sơ đồ vị trí Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P cung cấp ngày 11 tháng 5 năm 2020) có diện tích 45.518m^2 tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho UBND thị xã P quản lý sử dụng.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị T.H và ông Trần Thanh T phải giao lại 01 căn nhà hàng nổi diện tích 104 m^2 (theo biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 20 tháng 5 năm 2020) trên các thửa đất số 200, 28, 201, 202, 45, 47 tờ bản đồ 53 (theo sơ đồ vị trí Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P cung cấp ngày 11 tháng 5 năm 2020) có diện tích 45.518m^2 tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho UBND thị xã P, quản lý sử dụng.

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị T.H phải thanh toán 24.616.000đ (Hai mươi bốn triệu sáu trăm mười sáu nghìn đồng) tiền thuê đất cho UBND thị xã P.

1.5. Buộc bà Nguyễn Thị T.H và ông Trần Thanh T có nghĩa vụ phải tháo dỡ các tài sản trên đất thuê (theo biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 20 tháng 5 năm 2020) gồm: Phần sàn gỗ có diện tích 77m^2, 02 căn chòi tạm 01 và 02 có diện tích 31m^2 mái che tôn, 267 cây Tràm và Bạch Đàn phi 25, 125 cây Tràm phi 20, 20 cây Tràm con mới trồng, 90 cây Dừa mới trồng, 02 cây Xoài một năm tuổi, 5 cây Chuối,75 cây Cau lấy quả, 03 cây Đu Đủ ra khỏi hồ Dầu

Khí V – P đã thuê thuộc các thửa 201, 28, 200, 202, 45, 47, tờ bản đồ 53 (Theo sơ đồ vị trí mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P cung cấp ngày 11 tháng 5 năm 2020).

1.6. Buộc bà Nguyễn Thị T.H và ông Trần Thanh T có nghĩa vụ phải thu hoạch toàn bộ cá, vật nuôi khác và toàn bộ cây hoa màu (Cây hoa Sen) trong hồ (theo biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 20 tháng 5 năm 2020). Thời hạn thu hoạch là 01 (một) tháng kể từ ngày bản án có hiệu luật pháp luật để giao trả lại tài sản đã thuê là khu mặt nước hồ Dầu Khí V –P diện tích 4,3 ha thuộc thửa 92 tờ bản đồ 16 (theo bản đồ địa chính năm 1997), nay là thửa đất số 200, 28, 201, 202, 45, 47 tờ bản đồ 53 (theo sơ đồ vị trí Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P cung cấp ngày 11 tháng 5 năm 2020) có diện tích 45.518m^2 tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho UBND thị xã P.

1.7. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của UBND thị xã P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T.H phải thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất từ năm 1997 đến nay.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ định giá, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23-6-2020 bị đơn bà Nguyễn Thị T.H có đơn kháng cáo: Kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 09-6-2020 của Tòa án nhân dân thị xã P, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, cần sửa án sơ thẩm do bà T.H cung cấp được chứng cứ mới là đã trả được số tiền 3.000.000 đồng cho Phòng Văn hóa vào năm 1999; xác định giá trị cầu gỗ buộc nguyên đơn phải hoàn trả giá trị nếu cầu gỗ là lối đi lên nhà nổi; cho thời gian thu hoạch cây trồng, vật nuôi trên đất là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T.H trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp

nhận xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 09-6-2020 của Tòa án nhân dân thị xã P theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

Tại phiên tòa ông Trần Thanh T có đơn yêu cầu hoãn phiên tòa và đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận đơn của ông T, hoãn phiên tòa. Xét thấy phiên tòa được mở nhiều lần, đã tạo điều kiện cho người kháng cáo nên đã hoãn nhiều lần; ông T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, trước đây ông ủy quyền cho bà T.H là vợ ông tham gia xuyên suốt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa hôm nay ông hủy việc ủy quyền giữa ông và bà T.H và đề nghị hoãn phiên tòa; việc đề nghị hoãn phiên tòa của ông T là cố tình kéo dài vụ án, mặt khác ông T cũng không phải là người kháng cáo, việc vắng mặt của ông T cũng đã có mặt bà T.H là vợ ông trực tiếp tham gia phiên tòa, nên việc xét xử vắng mặt ông T cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Do đó việc đề nghị hoãn phiên tòa của ông Trần Thanh T và đại diện Viện kiểm sát tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Ủy ban nhân dân thị xã P khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T.H trả lại quyền sử dụng đất thuê tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã P giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T.H, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: sửa án sơ thẩm theo hướng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà theo quy định.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

Phòng Văn hóa và thông tin huyện T (nay là thị xã P) và bà Nguyễn Thị T.H ký kết với nhau hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 37/HĐ ngày 01-01-1996, với diện tích đất 4,3ha (nay đo đạc thực tế là 45.518m^2) thuộc thửa đất số 92 tờ bản đồ số 16 (nay là thửa đất số 200, 28, 202, 45, 47 tờ bản đồ số 53) đất tọa lạc tại thị xã P. Nguồn gốc đất trên là đất công do Ủy ban nhân dân thị trấn P đăng ký kê khai, đến năm 2009 toàn bộ diện tích đất hồ Dầu Khí (V- P) trên được công bố trong danh mục đất công thổ, do đó diện tích 45.518m^2 đất đòi lại trên là đất công thổ do Ủy ban nhân dân thị xã P quản lý theo quy định của luật đất đai.

Theo nội dung đơn kháng cáo của bà T.H cho rằng Phòng Văn hóa và thông tin thị xã P không phải là cơ quan quản lý đất đai nhưng đã ký kết hợp đồng thuê hồ Dầu khí (V-P) số 37/HĐ ngày 01-01-1996 là trái quy định của luật đất đai. Xét thấy Phòng Văn hóa thông tin và thể thao thị xã P là cơ quan chuyên môn trực thuộc UBND thị xã P, giúp Ủy ban nhân dân thị xã thực hiện chức năng quản lý Nhà nước đối với các xã, thị trấn, các đơn vị sản xuất, kinh doanh,

sự nghiệp thuộc quyền quản lý của Uỷ ban nhân dân thị xã theo quy định tại Điều 1 và Điều 3 Nghị Định số 86-HĐBT ngày 04 tháng 8 năm 1983 của Hội đồng bộ trưởng quy định về nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức bộ máy của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân nhân cấp huyện.

Căn cứ vào tờ trình số 96/TT.ĐC ngày 22/12/1995 của Phòng địa chính huyện T (nay là phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã P) về việc giao khu hồ nước dầu khí cho Phòng Văn hóa và Thông tin huyện đã được Chủ tịch UBND huyện T phê duyệt ngày 25/12/1995 có nội dung "*Phòng Văn Hóa – Thông Tin được quyền ký hợp đồng với bà* T.H *để có thêm kinh phí của Phòng*", "*Về nguyên tắc đồng ý theo đề nghị của tờ trình, đồng thời giao cho Phòng văn hóa thông tin và UBND thị trấn phối hợp thực hiện*". Như vậy, về mặt hình thức và thẩm quyền ký kết hợp đồng số 37/HĐ giữa Phòng Văn hóa thông tin và thể thao thị xã P với bà T.H là phù hợp với quy định pháp luật; việc giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, được lập thành văn bản, có chữ ký xác nhận của các bên, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó, việc kháng cáo này của bà T.H là không có căn cứ.

Về nội dung kháng cáo của bà T.H cho rằng theo quy định của luật đất đai 2013 thì trường hợp bà là người trực tiếp sử dụng đất, do đó khi nào có quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án thì bà mới bàn giao. Xét thấy phía nguyên đơn đã nhiều lần thông báo cho bị đơn biết việc thanh lý hợp đồng số 37/HĐ ngày 01-01-1996 và yêu cầu bị đơn tháo dỡ vật kiến trúc ra khỏi hồ Dầu Khí (V - P), cụ thể năm 2001 Phòng Văn hóa và thông tin đã thông báo cho bà T.H biết về việc thanh lý hợp đồng số 37/HĐ ngày 01/01/1996 và yêu cầu bà T.H thanh toán tiền thuê, tháo dỡ tài sản trên đất; ngày 01/9/2005, thực hiện theo chỉ đạo của UBND thị xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã thông báo về việc thu hồi lại phần diện tích hồ Dầu Khí (V – P) để UBND thị xã triển khai kế hoạch xây dựng sân vận động thị xã, tại biên bản làm việc này bà T.H có ý kiến đồng ý giao lại diện tích đất đang sử dụng theo đúng quy định pháp luật hiện hành, Nhà nước thu hồi để xây dựng đến đâu phần còn lại chưa sử dụng thì bà T.H xin phép được sử dụng tiếp; năm 2018 Phòng Văn hóa và Thông tin đã có Thông báo số 35/TB-VHTT ngày 30/8/2018 về việc thanh lý hợp đồng số 37/HĐ ngày 01/01/1996 với bà T.H; ngày 28/8/2018, Phòng Văn hóa và Thông tin đã lập biên bản xác minh hiện trạng tình hình, sử dụng mặt nước, tài sản khu vực hồ Dầu Khí V – P; ngày 05/11/2018, Phòng Văn hóa và Thông tin tiếp tục giao Thông báo số 45/TB-VHTT về việc tháo dỡ toàn bộ tài sản ra khỏi lòng hồ Dầu Khí (V – P) cho bà T.H; phía nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định về thời gian báo trước cho bên thuê, kiểm kê hiện trạng tài sản trên hồ cho bà T.H trước khi muốn chấm dứt hợp đồng đúng theo cam kết của hợp đồng số 37/HĐ ngày 01-01-1996. Như đã phân tích ở trên, đây là đất công do Ủy bản nhân dân thị xã P quản lý, bà T.H là người thuê quyền sử dụng đất để sử dụng, do đó không thuộc trường hợp tiếp tục giao đất sử dụng. Như vậy việc kháng cáo này của bà T.H là không có căn cứ.

Tại Điều 1 của hợp đồng số 37/HĐ các bên thỏa thuận giá thuê của năm đầu tiên là 5.000.000đ/năm, năm thứ hai sẽ thỏa thuận lại giá. Nguyên đơn thừa

nhận đã nhận tiền thuê 5.000.000đ của năm 1996, từ năm 1997 đến nay chưa nhận đồng nào; bà T.H xác nhận có thanh toán tiền thuê đất nhưng không nhớ đã thanh toán được bao nhiêu năm, không có chứng từ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T.H vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, buộc bà T.H giao trả diện tích đất thuê và buộc bà T.H thanh toán tiền thuê đất từ 1997 đến ngày xét xử là 22 năm, là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bà T.H cung cấp thêm được chứng cứ là "Biên nhận" đề ngày 11/2/1999 với số tiền 3.000.000 đồng do ông Nguyễn Văn H công tác tại Phòng Văn hóa thông tin thể thao nhận tiền đóng hợp đồng hồ nuôi cá; tại Tòa, đại diện UBND thị xã P cũng thừa nhận số tiền trên nên cần cấn trừ vào số tiền 110.000.000 đồng tiền thuê đất mà bà T.H phải thanh toán cho UBND thị xã P nêu trên.

Đối với vật kiến trúc có trên đất: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ tại khoản 4 của Hợp đồng thuê số 37/HĐ cho rằng Phòng văn hóa thông tin và thể thao huyện T có đồng ý cho bà T.H xây dựng 01 nhà hàng nổi diện tích 100m^2, không có thỏa thuận hướng xử lý căn nhà hàng nổi khi chấm dứt hợp đồng, nên không buộc tháo dỡ phần nhà tạm trên mặt nước (nhà hàng nổi) 104m^2 mà giao cho Ủy ban nhân dân thị xã P và Ủy ban nhân dân thị xã P hoàn trả lại giá trị 85.384.000đồng cho bà T.H . Xét thấy quá trình xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã xác định nhà tạm trên mặt nước có diện tích 104m^2 và cầu gỗ trên mặt nước có diện tích 77m^2, tổng diện tích là 181m^2; cầu gỗ được sử dụng cho nhà tạm trên mặt nước liền kề không thể tách biệt; việc cho phép xây dựng nhà tạm trên mặt nước thì phải có lối đi ra. Do đó, có căn cứ giao cho Ủy ban nhân dân thị xã P diện tích 181m^2 nhà tạm và cầu gỗ trên mặt nước, đồng thời Ủy ban nhân dân thị xã P hoàn trả lại giá trị 148.601.000 đồng cho bà T.H là phù hợp; nên cần sửa phần này của Tòa án cấp sơ thẩm.

Đối với các vật kiến trúc khác Tòa án cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ, di dời, thu hoạch hoa màu là hợp tình, hợp lý, hoàn toàn có căn cứ.

Mặt khác việc Tòa án cấp sơ thẩm khấu trừ giữa tiền thuê đất và tiền bồi thường vật kiến trúc giữa hai bên là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến việc tính án phí dân sự sơ thẩm cho ngân sách nhà nước; do đó cần buộc bà T.H thanh toán cho Ủy ban nhân dân thị xã P số tiền thuê là 107.000.000đ; buộc Ủy ban nhân dân thị xã P hoàn trả giá trị nhà tạm và cầu gỗ trên mặt nước cho bà T.H là 148.601.000đồng mới phù hợp.

Đối với cá nuôi trong hồ và hoa sen, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T.H, ông T có nghĩa vụ thu hoạch toàn bộ cá, vật nuôi khác và toàn bộ cây sen trong thời hạn 01 tháng tính từ ngày án có hiệu lực; xét thấy việc tháo dỡ, di dời, thu hoạch hoa màu, cá, vật nuôi khác trên diện tích 45.518m^2 là rất nhiều, thời gian tết âm lịch cũng sắp đến nên cho thời hạn 03 tháng tính từ ngày án có hiệu lực là hợp tình, hợp lý; do đó sửa phần này của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, bà T.H có đơn yêu cầu định giá công sức cải tạo lòng hồ, đắp bờ để nuôi cá và toàn bộ vật kiến trúc, cây trồng trên đất xung quanh hồ. Xét yêu cầu định giá này thì thấy: theo hợp đồng thuê đất công của Nhà nước

giữa bà T.H và Phòng Văn hóa thông tin và thể thao thị xã P thì bà T.H chỉ được cải tạo lòng hồ để nuôi cá, không được trồng cây; thêm nữa, bà T.H là người thuê mặt nước lòng hồ Dầu Khí, là người sử dụng, muốn tạo lợi nhuận thì phải đầu tư, tôn tạo như cải tạo lòng hồ, đắp bờ để nuôi cá...Như vậy, có thể thấy, bà T.H trồng cây xung quanh hồ là vi phạm nội dung hợp đồng, việc cải tạo lòng hồ, đắp bờ hồ nuôi cá là phục vụ cho việc sử dụng đất của bà T.H. Mặt khác, như đã phân tích ở trên, thời gian dài sử dụng đất thuê từ năm 1997 đến nay nhưng bà T.H không xuất trình được các tài liệu chứng cứ chứng minh đã trả tiền thuê đất, UBND thị xã P xác định chưa nhận được tiền thuê đất của bà T.H. Do đó, không có căn cứ buộc UBND thị xã P phải trả cho bà T.H công sức giữ gìn, cải tạo tài sản cho thuê và bồi thường vật kiến trúc, cây trồng trên đất. Bản án sơ thẩm xác định bà T.H phải tự tháo dỡ các tài sản, cây trồng trên đất là có căn cứ, nên cấp phúc thẩm thấy yêu cầu định giá của bà T.H là không có cơ sở nên không xem xét.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.H; sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã P.

[5] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: được xác định lại như sau: bà T.H phải chịu 5.350.000đ; Ủy ban nhân dân thị xã P phải chịu 7.430.000đ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà T.H được chấp nhận một phần nên bà T.H không phải chịu, bà T.H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.H.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 09-6-2020 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 713 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 1, 8, 32 Luật đất đai năm 1993.

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của UBND thị xã P đối với bà Nguyễn Thị T.H về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*".

[1.1]. Chấm dứt hợp đồng hợp đồng thuê hồ Dầu Khí (V – P) số 37/HĐ ngày 01/01/1996 được ký kết giữa Phòng Văn hóa – Thông tin huyện Tân Thành với bà Nguyễn Thị T.H đối với tài sản thuê là hồ Dầu Khí V –P thuộc thửa 92 tờ bản đồ 16, nay là các thửa đất số 200, 28, 201, 202, 45, 47 tờ bản đồ 53 có diện

tích 45.518m^2 tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (theo sơ đồ vị trí ngày 11/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P).

[1.2]. Buộc bà Nguyễn Thị T.H phải giao trả lại tài sản đã thuê là hồ Dầu Khí V – P thuộc thửa 92 tờ bản đồ 16, nay là các thửa số 200, 28, 201, 202, 45, 47 tờ bản đồ 53 có diện tích 45.518m^2 tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho UBND thị xã P quản lý sử dụng (theo sơ đồ vị trí Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P cung cấp ngày 11 tháng 5 năm 2020).

[1.3]. Buộc bà Nguyễn Thị T.H và ông Trần Thanh T phải giao lại 01 căn nhà hàng nổi diện tích 104m^2 và cầu gỗ trên mặt nước diện tích 77m^2 (theo biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 20 tháng 5 năm 2020) trên các thửa đất số 200, 28, 201, 202, 45, 47 tờ bản đồ 53 có diện tích 45.518m^2 tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo sơ đồ vị trí ngày 11/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P) cho UBND thị xã P, quản lý sử dụng.

[1.4].

- Buộc bà Nguyễn Thị T.H phải thanh toán cho Ủy ban nhân dân thị xã P số tiền 107.000.000đ (một trăm lẻ bảy triệu đồng).

- Buộc Ủy ban nhân dân thị xã P phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị T.H số tiền 148.601.000đồng (một trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm lẻ một ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[1.5]. Buộc bà Nguyễn Thị T.H và ông Trần Thanh T có nghĩa vụ phải tháo dỡ các tài sản trên đất thuê (theo biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 20 tháng 5 năm 2020) gồm: 02 căn chòi tạm 01 và 02 có diện tích 31m^2 mái che tôn; 267 cây tràm và bạch đàn phi 25; 125 cây tràm phi 20; 20 cây tràm con mới trồng; 90 cây dừa mới trồng; 02 cây xoài một năm tuổi; 5 cây chuối; 75 cây cau lấy quả; 03 cây đu đủ ra khỏi hồ Dầu Khí V – P đã thuê thuộc các thửa 201, 28, 200, 202, 45, 47, tờ bản đồ 53 (theo sơ đồ vị trí ngày 11/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P).

[1.6]. Buộc bà Nguyễn Thị T.H và ông Trần Thanh T có nghĩa vụ phải thu hoạch toàn bộ cá, vật nuôi khác và toàn bộ cây hoa màu (Cây hoa Sen) trong hồ (theo biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 20 tháng 5 năm 2020) để giao trả lại tài sản đã thuê là khu mặt nước hồ Dầu Khí V –P thuộc thửa 92 tờ bản đồ 16, nay là các thửa đất số 200, 28, 201, 202, 45, 47 tờ bản đồ 53 có diện tích 45.518m^2 tọa lạc tại thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho Uỷ ban nhân dân thị xã P. (theo sơ đồ vị trí ngày 11/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P). Thời hạn thu hoạch là 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu luật pháp luật.

[1.7]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Uỷ ban nhân dân thị xã P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T.H phải thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất từ năm 1997 đến nay.

[2]. Chi phí tố tụng thẩm định, đo vẽ, định giá tài sản: Uỷ ban nhân dân thị xã P tự nguyện nộp 4.725.000đ (Bốn triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T.H phải nộp 5.350.000đ (năm triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng).

- Uỷ ban nhân dân thị xã P phải nộp 7.430.000đ (bảy triệu, bốn trăm ba mươi ngàn đồng).

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T.H không phải chịu nên được hoàn trả lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số TU/2020/0005507 ngày 24-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

[6] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27-12-2022).

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã P;
- VKSND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Hiếu