

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 15/2020/DS-PT

Ngày 24 - 7 - 2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê lại
quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Quản Hữu Chiến.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long.

Bà Tòng Thị Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2019/TLPT-TC ngày 12 tháng 12 năm 2019 về việc Tranh chấp hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D. Địa chỉ: Bản C, phường A, thành phố S, tỉnh Sơn La.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lò Văn V - Giám đốc. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Phi B. Địa chỉ: Bản C, phường A, thành phố S, tỉnh Sơn La. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bản C, phường A, thành phố S, tỉnh Sơn La.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Quàng Văn N - Trưởng bản. Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Lê Phi B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lò Văn V trình bày:

Năm 2006, Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D (viết tắt là HTX D) và ông Lê Phi B ký hợp đồng kinh tế về việc thuê đất và nhà hàng Bản C, thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01/9/2006 đến ngày 01/9/2016 với giá thuê là 1.200.000đ/ tháng, tương đương với 14.400.000đ/ năm và 144.000.000đ/ 10 năm.

Sau khi hết thời hạn nêu trên, hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng, HTX D đã yêu cầu ông B trả lại đất và nhà hàng, nếu ông B có nhu cầu thuê tiếp thì ông B phải trả theo giá thuê mới là 5.000.000đ/ tháng tương đương với 60.000.000đ/ năm nhưng ông B không nhất trí, chỉ chấp nhận giá thuê là 2.000.000đ/ tháng tương đương với 24.000.000đ/ năm. Do hai bên không thống nhất được về giá thuê mới nên HTX D đã yêu cầu ông B tháo dỡ công trình, trả lại đất cho HTX D như ban đầu. Đối với các công trình ông B đã xây dựng trên đất, nếu ông B không tháo dỡ mà để lại thì đề nghị Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định, HTX D sẽ có trách nhiệm hoàn trả giá trị công trình xây dựng cho ông B.

Tại đơn đề nghị ngày 09/10/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của HTX D thay đổi một phần nội dung đơn khởi kiện không nhất trí hoàn trả cho ông B giá trị các công trình trên đất theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản và yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Lê Phi B trả lại đất và nhà hàng đã thuê cho HTX D do hợp đồng thuê đất và nhà hàng giữa HTX D và ông B đã hết thời hạn.

- Yêu cầu ông Lê Phi B tháo dỡ các công trình mà ông B xây dựng thêm trên đất để trả lại nguyên trạng cho HTX D.

Bị đơn ông Lê Phi B trình bày:

Ngày 01/9/2006, ông B có thuê lại đất của bản C và tài sản trên đất của HTX D với giá thuê đã ghi trong hợp đồng là 1.200.000đ/ tháng, tương đương với 14.400.000đ/ năm. Tổng diện tích là 488m² tại đất cộng đồng bản C, phía Tây giáp đường đi Mường La; phía Đông giáp nhà ông T; phía Nam giáp nhà ông T1; phía Bắc giáp đường xuống cánh đồng bản C, thời gian thuê là 10 năm. Tại thời điểm đó, Nhà nước quy định về thời hạn giao đất cho các hộ dân, bản, xã, phường đối với loại đất trên là 20 năm. Diện tích đất trên được giao từ năm 1998, đến năm 2018 sẽ kiểm tra và giao lại nên ông B ký hợp đồng theo thời hạn quy định của Nhà nước. Hai bên có cam kết sau năm 2016, nếu diện tích đất trên thuộc bản C hoặc HTX D thì ông B có quyền thuê tiếp, giá thuê theo quy định của Nhà nước về cho thuê đất dịch vụ hoặc sản xuất kinh doanh và ông B được phép đầu tư xây dựng để phục vụ sản xuất kinh doanh, xây tường rào nâng cấp đất, xây dựng nhà cấp 4 với tổng diện tích xây dựng là 120m² cùng với tường

rào bảo vệ là 60,25m (được phép của bên A và UBND xã A1).

Sau khi hết thời hạn 10 năm, ông B đề nghị được tiếp tục ký hợp đồng thuê đất với chủ thể quản lý diện tích đất trên như cam kết tại hợp đồng đã ký kết ngày 01/9/2006 thì ông Lò Văn V yêu cầu ông B phải ký hợp đồng với HTX D của ông V, ông B không nhất trí với các lý do sau:

- HTX D chưa đủ chứng nhận về quyền quản lý hợp pháp đối với diện tích đất trên; HTX không còn hoạt động mà chỉ mang tên HTX, không báo cáo và không làm nghĩa vụ theo quy định của luật HTX, có nhiều khả năng đã giải thể.

- HTX D hiện nay còn đang vướng mắc tài chính với bản C và vay tiền sai mục đích.

- HTX D ký hợp đồng thuê đất của bản C vào ngày 01/12/2008 (sau 02 năm ông B ký hợp đồng thuê đất), không qua xã, phường xác nhận và ký hợp đồng tại thời điểm hợp đồng của ông B vẫn đang thực hiện là không đúng quy định của pháp luật nên hợp đồng thuê đất giữa HTX D và bản C là vô hiệu.

- Trong trường hợp HTX D được Nhà nước giao hoặc cho thuê đất thì HTX D cho thuê lại phải thực hiện quyền và nghĩa vụ như cam kết tại hợp đồng ngày 01/9/2006, tức là sau khi hết thời hạn 10 năm, nếu diện tích đất trên thuộc bản C hoặc HTX D thì ông B có quyền thuê tiếp theo giá Nhà nước quy định.

- Tài sản trên đất của HTX D chỉ có một nhà sàn được mua lại của một gia đình cách đây 20 năm, trước khi ông B thuê đã cho một người khác thuê, nay đã xuống cấp mỗi một không thể sử dụng được.

Do đó, ông B không nhất trí tháo dỡ công trình mà ông B đã đầu tư trên đất. Đối với bồi thường thì ông B chưa xác định được.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B nhất trí với yêu cầu của HTX D về việc chấm dứt hợp đồng kinh tế mà ông đã ký giữa HTX D ngày 01/9/2006 nhưng ông không nhất trí với yêu cầu của HTX D về việc yêu cầu ông tháo dỡ toàn bộ các công trình trên đất để trả lại mặt bằng cho HTX D. Đối với tài sản ông B đã xây dựng trên đất, ông sẽ làm việc với chủ quản lý, sử dụng đất được Nhà nước công nhận để xử lý.

Người đại diện hợp pháp của bản C ông Quàng Văn N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của Cộng đồng nhân dân bản C cụ thể là “đất ao”. Năm 2006, bản C nhất trí cho HTX D đấu thầu thuê đất, thời hạn thuê là 10 năm. Đến năm 2008, hai bên điều chỉnh thời hạn thuê đất là 20 năm, việc thỏa thuận được thông qua hội nghị xã viên, thời gian thuê từ tháng 01/2007 đến tháng 12/2027. Hiện nay, thời hạn thuê đất vẫn còn, bản C không tranh chấp về hợp đồng thuê đất được ký kết giữa bản C với HTX D và không yêu cầu giải quyết quyền lợi của bản C trong vụ án này.

Tại bản án sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 08/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự;

Căn cứ Điều 11, Điều 117, Điều 128 Luật Đất đai năm 2003; Điều 170, Điều 181 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 422, Điều 472, Điều 481, Điều 482, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 707, Điều 713, Điều 714 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 7 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D đối với bị đơn ông Lê Phi B:

1. Tuyên bố hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng kinh tế về việc ký kết hợp đồng đầu thầu đất và nhà hàng bán C) được ký kết giữa Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D với ông Lê Phi B đề ngày 01/9/2006 chấm dứt.

2. Buộc ông Lê Phi B phải bàn giao lại thửa đất có diện tích là 582,7m² (trong đó có 4m² là hành lang giao thông). Thửa đất nằm ở tờ bản đồ số F48-88(356-19); Tờ bản đồ số 69 (364488-6 (07)) (có bản đồ kèm theo) và toàn bộ tài sản của Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D trên đất (có sơ đồ kèm theo) gồm: 01 ngôi nhà sàn cột tròn kê, nhà khung cột gỗ, thưng một phần là tre, một phần là gỗ, sàn bằng gỗ xây dựng năm 2004 có diện tích dài 11m, rộng 5,7m (vị trí số 6 trong sơ đồ); 15,3m² tường rào xây bằng gạch chỉ 110mm không trát (phần rào sát với ngôi nhà sàn của nguyên đơn) (vị trí số 7 trong sơ đồ) cho Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D quản lý.

3. Buộc ông Lê Phi B di dời các tài sản, cây cối, vật kiến trúc của ông B trên đất ra khỏi diện tích đất thuê tại thửa đất có diện tích là 582,7m² (trong đó có 4m² là hành lang giao thông). Thửa đất nằm ở tờ bản đồ số F48-88 (356-19); Tờ bản đồ số 69 (364488-6 (07)) (có sơ đồ mặt bằng các công trình kèm theo) cụ thể gồm:

- 01 nhà bếp tường xây gạch chỉ 110mm, bỏ trụ, mái tôn, nền lát gạch đỏ 200mm x 200mm, tiếp giáp nhà chính, diện tích 59,40m² (vị trí số 2 trong sơ đồ);

- 01 nhà vệ sinh 2 tường xây gạch chỉ 110mm, mái lợp pơ rô xi măng, nền láng vữa xi măng, diện tích 11,59m² (vị trí số 4 trong sơ đồ);

- 01 nhà vệ sinh 1 tường xây gạch chỉ 220mm, mái đổ bê tông, nền lát gạch men, diện tích 10,56m² (vị trí số 3 trong sơ đồ);

- 01 nhà xây một tầng cấp 4, tường xây gạch chỉ 110mm, bỏ trụ, mái tôn, trần thạch cao, nền lát gạch xi măng (nhà chính) bên tay trái từ cổng vào có diện tích 75,52m² (vị trí số 1 trong sơ đồ);

- 01 nhà xây cấp 4, tường xây gạch chỉ 110mm, bở trụ, mái tôn, trần thạch cao nền lát gạch đỏ 200mm x 200mm (nhà phụ), diện tích 30,60m² (vị trí số 5 trong sơ đồ);

- Tường rào bở trụ 330mm x 330mm, xây gạch chỉ 110mm, không trát 85,20m² (vị trí số 10 trong sơ đồ);

- Cổng sắt kích thước dài 300cm, cao 250cm (vị trí số 9 trong sơ đồ);

- Trụ cổng xây gạch chỉ 550mm x 550 mm, trát vữa quét nước xi măng, cao 2,2m (2 trụ) (vị trí số 8 trong sơ đồ);

- Kè xây bằng đá hộc, dày 50cm, 88,56m² (vị trí số 12 trong sơ đồ);

- 01 chòi lợp lá đã hỏng hết phần chòi, chỉ còn lại khung chòi và trụ bê tông, 5 trụ (vị trí số 11 trong sơ đồ);

- Sân lát gạch chỉ, 300,33m² (vị trí số 13 trong sơ đồ);

- Cửa cổng sắt 10m²;

- Một số chậu cây cảnh và một số cây cảnh nhỏ như: Cây thông cảnh, cây chanh, cây me,...

4. Tạm giao thửa đất có diện tích là 582,7m² (trong đó có 4m² là hành lang giao thông). Thửa đất nằm ở tờ bản đồ số F48-88 (356-19); Tờ bản đồ số 69 (364488-6 (07)) (có bản đồ kèm theo) cho Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D để làm các thủ tục bàn giao lại cho Cộng đồng Bản C, phường A, thành phố S, tỉnh Sơn La quản lý và sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất.

5. Về chi phí tố tụng: Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D chịu toàn bộ chi phí cho 02 lần xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tổng cộng là 8.000.000đ (Tám triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/11/2019, ông Lê Phi B là bị đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La.

Tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo ông Lê Phi B giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy hoặc xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lò Văn V không nhất trí với toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Lê Phi B, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông B và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La.

Người đại diện hợp pháp của bản C ông Quàng Văn N xác định thửa đất đang tranh chấp là của bản C cho HTX D thuê lại và việc HTX D cho ông Lê

Phi B thuê đất không liên quan đến bản C, bản C cũng không có tranh chấp với HTX D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Phi B, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về nội dung vụ án:

Ngày 01/9/2006, ông Lò Văn V đại diện cho HTX D và ông Lê Phi B đã ký hợp đồng kinh tế về việc đầu thầu đất và nhà hàng Bản C, thời gian thuê là 10 năm tính từ ngày 01/9/2006 đến ngày 01/9/2016, giá thuê là 1.200.000đ/ tháng, tương đương với 14.400.000đ/ năm và 144.000.000đ/ 10 năm, kèm theo hợp đồng là thống kê các vật kiến trúc và tài sản trên đất.

Sau khi hết thời hạn nêu trên, ngày 03/11/2016, Ban quản lý HTX D và ông Lê Phi B đã họp về việc thanh lý hợp đồng. Tại cuộc họp, HTX D đã yêu cầu ông B trả lại đất và nhà hàng, nếu ông B có nhu cầu thuê tiếp thì ông B phải trả theo giá thuê mới là 5.000.000đ/ tháng tương đương với 60.000.000đ/ năm nhưng ông B không nhất trí, chỉ chấp nhận giá thuê là 2.000.000đ/ tháng tương đương với 24.000.000đ/ năm.

Do hai bên không thống nhất được về giá thuê đất và ông B cũng không trả lại đất cho HTX D nên HTX D đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp với ông B.

[2] Xét hợp đồng dân sự ngày 01/9/2006 giữa HTX D và ông Lê Phi B:

[2.1] Về hình thức:

Hợp đồng nêu trên được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của các thành phần tham gia (bên A - HTX D đại diện là ông là Văn V; bên B là ông Lê Phi B) và có xác nhận của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) phường A, thành phố S, tỉnh Sơn La. Mặc dù ông Quàng Dương N (Quàng Văn N) - Trưởng bản C có tên trong danh sách “bên A” cùng với ông Lò Văn V (Chủ nhiệm HTX Bản C) và ông Hoàng H (là Kế toán HTX D) nhưng ông N chỉ ký tên dưới mục “người làm chứng”. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông V và ông B đều xác định ông N không đại diện cho bản C để ký

kết hợp đồng với ông B.

[2.2] Về nội dung:

Nội dung hợp đồng nêu trên thể hiện việc HTX D cho ông Lê Phi B “thầu nhà hàng giới thiệu sản phẩm Bản C gồm 01 nhà sàn và 488m² đất” trong thời hạn 10 năm kể từ ngày 01/9/2006 và ông B được “xây dựng một số công trình phục vụ sản xuất kinh doanh từ nhà cấp 4 trở xuống”. Căn cứ Công văn số 581/UBND-TNMT ngày 13/3/2019 của UBND thành phố S và lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án có đủ cơ sở xác định thửa đất mà ông B nhận thầu khoán có nguồn gốc là đất “Ao (HTX)” của cộng đồng dân cư bản C và bản C đã cho HTX D thuê làm nhà hàng giới thiệu sản phẩm thổ cẩm của nhân dân trong bản từ năm 2000 nhưng tại thời điểm này không làm hợp đồng cho thuê đất do cộng đồng bản đều là thành viên của hợp tác xã. Đến năm 2008, do một số xã viên không còn tham gia hợp tác xã nên hai bên mới lập hợp đồng (viết tay) về việc cho thuê quyền sử dụng đất.

Như vậy, mặc dù đề tên là “Hợp đồng kinh tế” nhưng căn cứ theo quy định tại Điều 714 Bộ luật dân sự năm 2005 thì bản chất của hợp đồng nêu trên là hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa bên cho thuê là HTX Bản C và bên thuê là ông Lê Phi B.

[2.3] Về tính hợp pháp của hợp đồng:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 117 Luật Đất đai năm 2003 thì cộng đồng dân cư sử dụng đất không được cho thuê quyền sử dụng đất. Hơn nữa, hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bản C và HTX D; hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa HTX D và ông Lê Phi B chưa được công chứng, chứng thực theo đúng quy định tại Điều 128 Luật Đất đai năm 2003 nên căn cứ theo quy định tại Điều 410 và các Điều 127, 128, 134 Bộ luật dân sự năm 2005 thì các hợp đồng này vô hiệu cả về hình thức và nội dung.

Tuy nhiên, do thời hạn thực hiện hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa HTX D và ông B đã hết kể từ ngày 01/9/2016 và hai bên đều đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo các điều khoản cam kết. Mặc dù ông B ý kiến đề nghị được tiếp tục thuê đất và sẽ ký hợp đồng với chủ thể có quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 181 Luật Đất đai thì HTX D và bản C đều không được phép cho thuê quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận ý kiến của ông B mà chấp nhận yêu cầu của HTX D về việc tuyên chấm dứt hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất giữa HTX D và ông B là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Đối với yêu cầu của HTX D về việc buộc ông Lê Phi B phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản của ông B để trả lại đất cho HTX D:

Trong quá trình sử dụng đất, ông B đã xây dựng một số công trình, vật kiến trúc trên đất nhưng số công trình, vật kiến trúc này được xây dựng trên phần đất không được phép cho thuê và cho thuê lại. Mặc dù cả HTX D và ông B đều có lỗi trong việc ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất nhưng ông B đã được khai thác và sử dụng tài sản do mình xây dựng từ năm 2006 cho đến nay vì

sau khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng (ngày 01/9/2016) ông B vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất, không bàn giao lại cho Hợp tác xã D. Kết quả định giá tài sản của Tòa án cấp sơ thẩm xác định một số tài sản đã khấu hao hết giá trị sử dụng, hơn nữa trong hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất không thỏa thuận về việc giải quyết hậu quả trong trường hợp hết thời hạn thực hiện hợp đồng mà hai bên không tiếp tục ký hợp đồng mới; giữa các bên cũng không có thỏa thuận khác về việc này nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của HTX D buộc ông B phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, vật kiến trúc của ông B trên đất để trả lại đất cho HTX D đúng tình trạng như khi nhận là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ sự phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm đảm bảo có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Phi B cho rằng HTX D không còn hoạt động và không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định của Luật HTX nên ông B không đồng ý trả lại đất và tài sản trên đất cho HTX D nhưng căn cứ theo Biên bản kiểm tra tình trạng hoạt động của Hợp tác xã do đoàn kiểm tra của UBND thành phố lập ngày 21/8/2019 thì HTX D mới chỉ tạm dừng hoạt động, hiện nay chưa có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc chấm dứt hoặc giải thể HTX D nên ý kiến của ông B là không có cơ sở. Do đó, không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Lê Phi B, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tuy nhiên, như đã phân tích thì HTX D và bản C đều không được phép cho thuê quyền sử dụng đất. Hơn nữa, tại Công văn số 1011/VPĐKKĐĐ-ĐKCGCN ngày 29/6/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Sơn La xác định thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý của UBND phường A và theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai thì Chủ tịch UBND phường A chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa giao tại địa phương.

Tại Biên bản xác minh ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La với Chủ tịch UBND phường A xác định: Thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý của UBND phường A nhưng UBND phường A không biết và không ủy quyền cho bản C thực hiện việc đấu thầu và cho HTX D thuê đất; không biết việc HTX D cho ông Lê Phi B thuê lại đất. Đối với số tiền cho thuê đất, UBND phường A không được báo cáo, không được sử dụng và cũng không có yêu cầu, đề nghị gì đối với số tiền này.

Do thửa đất đang tranh chấp được tạm giao cho HTX D quản lý nên kiến nghị Chủ tịch UBND phường A thực hiện công tác quản lý nhà nước đối với đất chưa giao theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Phi B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Các quyết định của bản án sơ thẩm về việc xử lý chi phí tố tụng không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Phi B, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 62/2019/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D đối với bị đơn ông Lê Phi B:

1.1. Tuyên bố hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (Hợp đồng kinh tế về việc ký kết hợp đồng đầu thầu đất và nhà hàng bản C) được xác lập giữa Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D với ông Lê Phi B ngày 01/9/2006 chấm dứt.

1.2. Buộc ông Lê Phi B phải bàn giao lại 582,7m² đất (trong đó có 4m² là hành lang giao thông), thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số F48-88(356-19) hay thửa số 55, tờ bản đồ số 69 (364488-6 (07)) và toàn bộ tài sản của Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D trên đất gồm: 01 ngôi nhà sàn cột tròn kê, nhà khung cột gỗ, thưng một phần là tre, một phần là gỗ, sàn bằng gỗ xây dựng năm 2004 có diện tích dài 11m, rộng 5,7m (vị trí số 6 trong sơ đồ); 15,3m² tường rào xây bằng gạch chỉ 110mm không trát (phần rào sát với ngôi nhà sàn của nguyên đơn) (vị trí số 7 trong sơ đồ) cho Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D quản lý.

1.3. Buộc ông Lê Phi B di dời các tài sản, cây cối, vật kiến trúc của ông B ra khỏi thửa đất thuê lại có diện tích 582,7m² đất (trong đó có 4m² là hành lang giao thông), thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số F48-88(356-19) hay thửa số 55, tờ bản đồ số 69 (364488-6 (07)) gồm:

- 01 nhà bếp tường xây gạch chỉ 110mm, bồ trụ, mái tôn, nền lát gạch đỏ 200mm x 200mm, tiếp giáp nhà chính, diện tích 59,40m² (vị trí số 2 trong sơ đồ);

- 01 nhà vệ sinh 2 tường xây gạch chỉ 110mm, mái lợp pơ rô xi măng, nền láng vữa xi măng, diện tích 11,59m² (vị trí số 4 trong sơ đồ);

- 01 nhà vệ sinh 1 tường xây gạch chỉ 220mm, mái đổ bê tông, nền lát gạch men, diện tích 10,56m² (vị trí số 3 trong sơ đồ);

- 01 nhà xây một tầng cấp 4, tường xây gạch chỉ 110mm, bồ trụ, mái tôn, trần thạch cao, nền lát gạch xi măng (nhà chính) bên tay trái từ cổng vào có diện tích 75,52m² (vị trí số 1 trong sơ đồ);

- 01 nhà xây cấp 4, tường xây gạch chỉ 110mm, bồ trụ, mái tôn, trần thạch cao nền lát gạch đỏ 200mm x 200mm (nhà phụ), diện tích 30,60m² (vị trí số 5 trong sơ đồ);

- Tường rào bồ trụ 330mm x 330mm, xây gạch chỉ 110mm, không trát 85,20m² (vị trí số 10 trong sơ đồ);

- Cổng sắt kích thước dài 300cm, cao 250cm (vị trí số 9 trong sơ đồ);

- Trụ cổng xây gạch chỉ 550mm x 550 mm, trát vữa quét nước xi măng, cao 2,2m (2 trụ) (vị trí số 8 trong sơ đồ);
- Kè xây bằng đá hộc, dày 50cm, 88,56m² (vị trí số 12 trong sơ đồ);
- 01 chòi lợp lá đã hỏng hết phần chòi, chỉ còn lại khung chòi và trụ bê tông, 5 trụ (vị trí số 11 trong sơ đồ);
- Sân lát gạch chỉ, 300,33m² (vị trí số 13 trong sơ đồ);
- Cửa cổng sắt 10m²;
- Một số chậu cây cảnh và một số cây cảnh nhỏ như: Cây thông cảnh, cây chanh, cây me,...

1.4. Tạm giao 582,7m² đất (trong đó có 4m² là hành lang giao thông), thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số F48-88(356-19) hay thửa số 55, tờ bản đồ số 69 (364488-6 (07)) cho Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D để làm các thủ tục bàn giao lại cho Cộng đồng Bản C, phường A, thành phố S, tỉnh Sơn La quản lý và sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đất.

(có tờ sơ đồ vị trí thửa đất và sơ đồ mặt bằng các công trình trên đất kèm theo)

2. Về án phí:

Ông Lê Phi B phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0004684 ngày 13/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sơn La, còn phải nộp tiếp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Hợp tác xã dịch vụ tổng hợp nông nghiệp D được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0000311 ngày 13/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Sơn La.

3. Các quyết định của bản án sơ thẩm về việc xử lý chi phí tố tụng không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/7/2020).

“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 Sơn La;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THADS thành phố S;
- Chủ tịch UBND phường A;
- Những người tham gia tố tụng;
- Phòng KTNV&THA;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Quản Hữu Chiến