

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

Bản án số: 47/2023/DS-PT
Ngày: 25 - 4 - 2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Anh Tuấn

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Mai Hương

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

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

Ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giao T, tỉnh Nam Định có kháng cáo của ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn vụ án. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2023/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Hải Lộ C 2, xã Liêm H, huyện Trục N, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

- *Bị đơn:* Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L; địa chỉ: Tổ dân phố Lâm K, thị trấn Quất L, huyện Giao T, tỉnh Nam Định; trụ sở tại: Tổ dân phố Lâm K, thị trấn Quất L, huyện Giao T, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Đ - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L; “vắng mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn Đ - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L; “có mặt”.

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

+ Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: P605A-A5 KĐT Đại K, phường Định C, quận Hoàng M, thành phố Hà N; “vắng mặt”.

+ Bà Vũ Thị Y, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Hải Lộ C 2, xã Liêm H, huyện Trục N, tỉnh Nam Định; “vắng mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Đ, bà Vũ Thị Y: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Hải Lộ C 2, xã Liêm H, huyện Trục N, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

Người làm chứng: Anh Cao Văn V và chị Đỗ Thị Kim T; “vắng mặt”.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23-3-2021, bản tự khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Vào ngày 17-4-2015 giữa Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L ký hợp đồng thuê đất số 40 với ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị Y thuê tiếp lô đất ki ô số 91 với diện tích thuê theo quy định là 94,62m² và ký hợp đồng thuê đất số 41 với ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Đ thuê tiếp lô đất ki ô số 47 với diện tích thuê theo quy định là 97,85m², với thời hạn thuê đất là 5 năm kể từ ngày 01-01-2015 đến ngày 30-12-2019. Ông T đã trả đủ tiền thuê đất, đầu tư, nâng cấp xây 02 ki ô như một cái nhà để phục vụ hoạt động du lịch đổ móng băng, tường xây gạch, mái bằng kết cấu bê tông cốt thép kiên cố, vững chắc đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn khi thiên tai xảy ra. Việc xây dựng, cải tạo chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định về kỹ thuật, dự toán kinh phí. Ông T luôn chấp hành đầy đủ nghĩa vụ của nhà nước đóng góp đầy đủ các khoản chi phí theo quy định của địa phương, an ninh, môi trường. Mức đầu tư nâng cấp ki ô số 91, 47 của ông trong khoảng thời gian thuê là 400.000.000 đồng/ki ô. Hai bên cam kết, phân tài sản trên đất do người thuê đất đầu tư sẽ được thanh lý trước khi hết hạn thuê đất trả lại cho Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L nếu không có nguyện vọng thuê tiếp; bên nào không thực hiện những nội dung đã cam kết ghi trong hợp đồng thì bên đó phải bồi thường thiệt hại do vi phạm gây ra theo quy định của pháp luật. Nhưng Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L đã không thực hiện đúng cam kết, không tiến hành thanh lý hợp đồng, không có đền bù gì về tài sản cho Ông T đã đầu tư xây dựng trên đất đã được thuê. Hiện tại các ki ô đã bị giải tỏa, tháo dỡ, Ông T cũng đã được thông báo về việc này và đã có đơn không đồng ý. Ông T đã làm việc nhiều lần với Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L nhưng không đạt kết quả, trước khi gửi đơn lên Tòa án ông cũng đã thương lượng với Ủy ban thị trấn nhiều lần nhưng không được. Nay ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L phải bồi thường giá trị các công trình ông đã xây dựng trên đất tại 02 ki ô số 47 và 91 với số tiền 350.000.000 đồng/ki ô; hai ki ô là 700.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 18-10-2022, biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Vũ Văn Đ trình bày: Khu Du lịch thị trấn Quất L, huyện Giao T được thành lập từ năm 1997. Ngày 03/10/1997, UBND tỉnh Nam Định ban hành Quyết định số 1233/QĐ-UB về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu nghỉ mát và du lịch Giao Lâm, với diện tích 55 ha (trong đó có 1,6 ha đất Trung tâm dịch vụ du lịch). Trong thời gian đầu mới hình thành có 76 ki ô được xây dựng trên diện tích đất dịch vụ du lịch (được thể hiện trên bản đồ địa chính thị trấn Quất L lập năm 2000). Ngày 26/5/2005, UBND tỉnh Nam Định ban hành Quyết định số 1710/2005/QĐ-UBND "V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết khu nghỉ mát tắm biển Quất L, huyện

Giao T" với tổng diện tích 151,44 ha. Ngày 31/12/2015, UBND tỉnh Nam Định ban hành Quyết định số 2983/QĐ-UBND "V/v phê duyệt Quy hoạch chung đô thị thị trấn Quất L, huyện Giao T, tỉnh Nam Định đến năm 2030", trong quyết định có nêu "Các hộ kinh doanh sau khi hết thời hạn thuê đất sẽ dỡ bỏ dãy ki ốt nằm dọc bãi tắm để cải tạo thành công viên ven biển phục vụ vui chơi giải trí, kết hợp trồng cây xanh chắn gió, chắn cát, chắn sóng cho bãi tắm". Căn cứ quy hoạch khu du lịch biển Quất L đã được UBND tỉnh phê duyệt, từ năm 1997, UBND thị trấn Quất L đã ký hợp đồng thuê đất với các hộ dân, thời hạn thuê đất 5 năm 1 lần. Từ năm 2015, UBND thị trấn ký hợp đồng thuê đất với các hộ kinh doanh của 113 ki ốt, thời hạn thuê đất 5 năm (01/01/2015 đến 30/12/2019), không gia hạn. Sau khi đã hết hạn thuê đất (từ 30/12/2019 đến nay), UBND thị trấn không tiếp tục ký hợp đồng thuê đất và cũng không thu bất kỳ khoản tiền nào đối với các hộ dân. Thực hiện Quyết định số 2983/QĐ-UBND ngày 31/12/2015 của UBND tỉnh V/v phê duyệt Quy hoạch chung đô thị thị trấn Quất L, huyện Giao T, tỉnh Nam Định đến năm 2030, công văn số 758/UBND-KTHT ngày 12/8/2021, Kế hoạch số 121/KH-UBND ngày 24/8/2021 của UBND huyện về việc thực hiện giải tỏa những ki ốt của các hộ dân sau khi hết hạn thuê đất tại Khu du lịch biển thị trấn Quất L. Ngày 27/8/2021, Đảng uỷ thị trấn Quất L đã tổ chức cuộc họp và ban hành Nghị quyết số 17-NQ/ĐU về việc lãnh đạo công tác giải tỏa những ki ốt của các hộ kinh doanh sau khi đã hết hạn thuê đất tại Khu du lịch biển thị trấn Quất L, đồng thời đã ban hành Quyết định số 01-QĐ/ĐU ngày 28/8/2021 về việc thành lập Ban chỉ đạo. Ngày 31/8/2021, UBND thị trấn Quất L đã ban hành Kế hoạch số 162/KH-UBND về việc giải tỏa những ki ốt của các hộ kinh doanh sau khi đã hết hạn thuê đất tại Khu du lịch biển thị trấn Quất L. Ngày 03/9/2021, UBND thị trấn Quất L đã ban hành văn bản mời các hộ dân thuê đất xây dựng 113 ki ốt đến làm việc để tiến hành thanh lý hợp đồng. Ngày 06/9/2021, UBND thị trấn Quất L đã tổ chức làm việc với các hộ dân để thanh lý hợp đồng và ban hành Thông báo số 168/TB-UBND về việc tự giải tỏa ki ốt tại Khu du lịch biển thị trấn Quất L. Ngày 09/9/2021 và ngày 13/9/2021, UBND thị trấn Quất L tiếp tục tổ chức 02 hội nghị mời các hộ dân còn lại đến làm việc để tiến hành thanh lý hợp đồng. Ngày 21/9/2022, đã có 52 hộ = 53 ki ốt ký biên bản thanh lý hợp đồng và có đơn đề nghị UBND thị trấn giúp dỡ bỏ tài sản trên đất trả lại mặt bằng cho UBND thị trấn Quất L quản lý. Ngày 05/8/2022, UBND thị trấn Quất L đã ban hành Phương án 218/PA-UBND về việc tiếp tục giải tỏa những ki ốt của các hộ kinh doanh sau khi đã hết hạn thuê đất tại Khu du lịch biển thị trấn Quất L. Ngày 12/8/2022, UBND thị trấn đã ban hành Thông báo số 228/TB-UBND với nội dung: Thông báo cho các hộ dân kinh doanh tại Khu du lịch biển thị trấn Quất L thời gian tự tháo dỡ, giải tỏa toàn bộ ki ốt. Trong quá trình thực hiện giải tỏa, Ủy ban nhân dân thị trấn nhận được tổng số 82 đơn của 53 hộ dân. Ngay sau khi nhận được đơn khiếu nại của các hộ dân, UBND thị trấn đã giao cán bộ chuyên môn xem xét xử lý đơn.

Căn cứ Quyết định số 2983/QĐ-UBND "V/v phê duyệt Quy hoạch chung đô thị thị trấn Quất L, huyện Giao T, tỉnh Nam Định đến năm 2030", trong quyết định có nêu "Các hộ kinh doanh sau khi hết thời hạn thuê đất sẽ dỡ bỏ dãy ki ốt nằm dọc bãi tắm để cải tạo thành công viên ven biển phục vụ vui chơi giải trí,

kết hợp trồng cây xanh chắn gió, chắn cát, chắn sóng cho bãi tắm”. Như vậy, việc UBND thị trấn Quất L ban hành thông báo yêu cầu các hộ dân tự giải tỏa ki ốt trả lại mặt bằng cho UBND thị trấn quản lý khi đã hết thời hạn thuê đất để thực hiện Quy hoạch chung đô thị thị trấn Quất L theo quyết định UBND tỉnh là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Việc công dân cho rằng UBND thị trấn Quất L phải thanh lý tài sản trước khi giải tỏa các ki ốt: Thực tế UBND thị trấn Quất L đã tổ chức buổi làm việc mời các hộ dân xây dựng 113 ki ốt lên để thanh lý hợp đồng vào thời gian khi ban hành Thông báo yêu cầu các hộ dân tự giải tỏa ki ốt trả lại mặt bằng cho UBND thị trấn. Qua các buổi làm việc, đến ngày 21/8/2022 đã có 52 hộ = 53 ki ốt đã ký biên bản thanh lý hợp đồng và có đơn đề nghị UBND thị trấn giúp đỡ bỏ tài sản trên đất trả lại mặt bằng cho UBND thị trấn Quất L quản lý. Các hộ còn lại không ký biên bản thanh lý hợp đồng và cũng không thực hiện việc tự tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho UBND thị trấn Quất L quản lý.

Vào ngày 17-4-2015 giữa Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L ký hợp đồng thuê đất số 40 với ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị Y thuê tiếp lô đất ki ốt số 91 với diện tích thuê theo quy định là 94,62m² và ký hợp đồng thuê đất số 41 với ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Đ thuê tiếp lô đất ki ốt số 47 với diện tích thuê theo quy định là 97,85 m², với thời hạn thuê đất là 5 năm kể từ ngày 01-01-2015 đến ngày 30-12-2019 và sau đó không gia hạn. Trong quá trình thuê đất, do tình hình khu du lịch biển nhiều thiên tai nên ông Nguyễn Văn T đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn cho phép được xây dựng công trình trên ki ốt được thuê. UBND thị trấn Quất L lập biên bản giao mốc giới sử dụng ki ốt 47, 91 đối với ông Nguyễn Văn T. 02 Hợp đồng thuê đất số 40 và 41 đã chấm dứt từ ngày 30-12-2019 và không gia hạn. UBND thị trấn đã thực hiện đúng thời hạn cho thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng, nên xác định các hợp đồng này đã hoàn thành và hợp đồng cho thuê đất giữa Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L và các hộ dân được xác định là đã chấm dứt. Nên UBND thị trấn Quất L không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 09-11-2022, anh Cao Văn V khai: Từ năm 2010-2018 anh có thuê lại ki ốt của Ông T có 05 phòng và 01 phòng khách, khu bếp, các phòng vệ sinh khép kín, có giường, quạt; đến nay đã thanh toán xong.

Tại bản tự khai ngày 09-11-2022, chị Đỗ Thị Kim T khai: Từ năm 2015-2019 gia đình chị có thuê lại ki ốt của Ông T là nhà mái bằng có 05 phòng nghỉ các phòng đều có nhà vệ sinh, giường, quạt; đến nay đã thanh toán xong.

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản cụ thể như sau: Ki ốt số 47: phía Đông giáp ki ốt 49 (cách khe phòng cháy 1 m), phía Tây giáp đường bê tông 16,7 m; phía nam giáp đường chắn sóng N1: 9,5 m; phía Bắc đường nội bộ: 9,5 m; phía trước đã đổ sân bê tông dài 4,85m thoải xuống đường đê chắn sóng N1 với chiều sâu so với nền ki ốt là 30 cm; hiện tại đã bị tháo dỡ còn lại chân móng.

Ki ốt số 91: Phía Bắc giáp đường nội bộ; phía Tây giáp ki ốt 89; phía Đông giáp đường D2; phía Bắc giáp đường nội bộ; phía Nam giáp đường đê chắn sóng

N1: 7,5m. Phía trước ki ốt đã đổ sân bê tông dài 5,12m thấp hơn so với nền ki ốt là 20 cm; hiện tại đã bị tháo dỡ

Giá trị công trình xây dựng theo số liệu ông Nguyễn Văn T cung cấp là: ki ốt 47 (231.619.500 đồng), ki ốt 91 (346.318.000 đồng)

Giá trị công trình xây dựng theo số liệu UBND thị trấn Quất L cung cấp là: ki ốt 47 (172.900.000 đồng), ki ốt 91 (290.062.500 đồng).

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giao T, tỉnh Nam Định đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 703, 706, 707, 713 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 271; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L, huyện Giao T, tỉnh Nam Định phải bồi thường số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng số 40 và hợp đồng số 41 ngày 17-4-2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 11/01/2023, ông Nguyễn Văn T làm đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm; Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét các tình tiết, căn cứ, cam kết trong hợp đồng. Cụ thể, trong hợp đồng có ghi “Phần tài sản trên đất do người thuê đất đầu tư sẽ được thanh lý khi hết hạn thuê đất trả lại cho UBND thị trấn nếu không có nhu cầu thuê tiếp...”; Yêu cầu UBND thị trấn Quất L phải thanh lý hợp đồng và bồi thường tài sản trên đất hai ki ốt 47 và 91 là 700.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí đương sự phải nộp theo qui định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn T:

[2.1] Nội dung hợp đồng thuê quyền sử dụng đất: Ngày 17-4-2015, Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L và ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị Y đã ký hợp đồng thuê đất số 40 thuê tiếp lô đất ki ốt số 91 với diện tích thuê theo quy định là 94,62m² và ký với ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị Đ đã ký hợp đồng thuê đất số

41 thuê tiếp lô đất ki ốt số 47 với diện tích thuê theo quy định là 97,85m² để phục vụ hoạt động du lịch; Cả hai hợp đồng thể hiện thời hạn thuê tiếp kể từ ngày 01-01-2015 đến hết ngày 30-12-2019; Sau khi ký hợp đồng, bên cho thuê đã bàn giao đất để bên thuê quản lý sử dụng để tiến hành việc kinh doanh; bên thuê trả đủ tiền thuê đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng. Như vậy, về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với qui định của pháp luật.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa có đủ cơ sở xác định các bên đều thừa nhận ngày 12-8-2022 Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L đã ban hành Thông báo số 228/TB-UBND với nội dung: Thông báo cho các hộ dân kinh doanh tại Khu du lịch biển thị trấn Quất L thời gian tự tháo dỡ, giải tỏa toàn bộ ki ốt; Ngày 22-8-2022, Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L thực hiện việc kiểm đếm tài sản để thực hiện giải tỏa thì cả 2 ki ốt đều không có người trông coi, các tài sản gắn liền với đất đã được người trông coi di dời, quá trình hoang hóa, nước biển xâm thực dẫn đến xuống cấp nghiêm trọng. Như vậy, mặc dù Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L đã ra các văn bản yêu cầu tự tháo dỡ, giải tỏa ki ốt; Nguyên đơn cũng đã được thông báo nhưng không đồng ý, không thực hiện việc tự tháo dỡ.

[2.2] Về tranh chấp hợp đồng: Việc chấm dứt hai hợp đồng thuê đất được xác định trong hợp đồng là ngày 30-12-2019. Xét thấy, việc Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L yêu cầu các chủ thuê đất ki ốt sau khi hết hạn thuê đất tự giác tháo dỡ tài sản trên đất trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân thị trấn quản lý để thực hiện Quy hoạch chung đô thị thị trấn Quất L theo quyết định Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định để thực hiện Quy hoạch chung đô thị thị trấn Quất L “để cải tạo thành công viên ven biển phục vụ vui chơi giải trí, kết hợp trồng cây xanh chắn gió, chắn cát, chắn sóng cho bãi tắm” theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là đúng quy định. Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L đã tổ chức buổi làm việc mời các hộ dân xây dựng 113 ki ốt lên để thanh lý hợp đồng vào thời gian khi ban hành Thông báo yêu cầu các hộ dân tự giải tỏa ki ốt trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân thị trấn. Qua các buổi làm việc, đến ngày 21-8-2022 đã có 53 ki ốt đã ký biên bản thanh lý hợp đồng và có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn giúp đỡ bỏ tài sản trên đất trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L quản lý. Các hộ còn lại trong đó có ông Nguyễn Văn T không ký biên bản thanh lý hợp đồng và cũng không thực hiện việc tự tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L quản lý; Hội đồng xét xử nhận thấy, Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 40 ngày 17-4-2015 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 41 ngày 17-4-2015 đã hết thời hạn vào ngày 30-12-2019. Sau khi hết hạn hợp đồng, hai bên không ký gia hạn hợp đồng thuê nên hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 40 ngày 17-4-2015 và số 41 ngày 17-4-2015 đã chấm dứt. Theo qui định tại khoản 1 Điều 713 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “1. Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất chấm dứt trong các trường hợp sau đây: a) Hết thời hạn thuê và không được gia hạn thuê”....; Tại mục 3 của hai bản hợp đồng các bên thỏa thuận: “Phần tài sản trên đất do người thuê đất đầu tư: Sẽ được thanh lý trước khi hết hạn thuê đất trả cho Ủy ban nhân dân thị trấn...”. Như vậy, sau khi chấm dứt hợp đồng Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L đã yêu

cầu Ông T trả lại diện tích đất tại ki ốt số 47 và ki ốt số 91, tháo dỡ tài sản trên đất trả lại hiện trạng đất là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 706 Bộ luật dân sự 2005. Khoản 3 Điều 706 BLDS quy định: “*Bên cho thuê quyền sử dụng đất có các quyền sau đây:.....3. Yêu cầu bên thuê trả lại đất khi thời hạn cho thuê đã hết*” và khoản 5 Điều 707 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “*Nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất..... 5. Trả lại đất đúng tình trạng như khi nhận sau khi hết thời hạn thuê.....*”

[2.3] Về yêu cầu bồi thường: Quá trình thực hiện hợp đồng, Ông T đầu tư xây dựng, cải tạo công trình trên đất thuê tại lô đất ki ốt 47 và ki ốt 91 để phục vụ hoạt động dịch vụ và du lịch. Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L nhất trí để Ông T cải tạo để kinh doanh trong giới hạn cho quy mô công trình bên thuê được phép xây dựng theo quy hoạch chung. Trong trường hợp bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì mới có thể xem xét việc bồi thường thiệt hại khi giải tỏa, tháo dỡ. Như nhận định việc tranh chấp hợp đồng tại mục [2.2] thì yêu cầu bồi thường thiệt hại của Ông T là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Tóm lại, kháng cáo của ông Nguyễn Văn T cho rằng phần tài sản trên đất do người thuê đất đầu tư sẽ được thanh lý khi hết hạn thuê đất trả lại cho UBND thị trấn nếu không có nhu cầu thuê tiếp và yêu cầu UBND thị trấn Quất L phải thanh lý hợp đồng, bồi thường tài sản trên đất hai ki ốt 47 và 91 là 700.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Tại cấp phúc thẩm, Ông T không cung cấp tài liệu và chứng cứ nào khác. HĐXX quyết định không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[4] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào các Điều 703, 706, 707, 713 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 271; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn Quất L, huyện Giao T, tỉnh Nam Định phải bồi thường số tiền 700.000.000 đồng theo hợp đồng thuê đất số 40 và hợp đồng thuê đất số 41 ngày 17-4-2015.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV. Ông Nguyễn Văn T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

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 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 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND-TAND huyện Giao T;
- Chi cục THADS huyện Giao T;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Mai Anh Tuấn