TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 13/2020/DS-PT Ngày 11-3-2021 V/v Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.	

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 toạ phiên toà: Ông Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Bà Vũ Thị Thu

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà*:** Bà Mai Thị Bích Huyên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2020/TLPT-DS ngày 06-11-2020 về việc tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2020/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Nam Định; Địa chỉ trụ sở: xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thái P - Chủ tịch UBND xã H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Công ty Luật TNHH ThinhSmart; địa chỉ: P.1001 tầng 10, Tòa nhà CT3-3, khu Đô thị M, đường P, quận N, thành phố H do ông Ngô Ngọc D - Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật và bà Vũ Thị P. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27-7-2020).

2. Ông Nguyễn Xuân P1- Cán bộ Văn phòng HĐND - UBND và công tác nội vụ của UBND xã H. (Theo Giấy ủy quyền ngày 29-6-2020).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn D1, sinh năm 1969; Địa chỉ: Xóm 5, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đỗ Duy H, sinh năm 1976 - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Duy Hưng; Địa chỉ: P1104-B15 Khu đô thị Đ - Đ, phường Đ, quận H, thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm 5, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định.

Tại phiên toà phúc thẩm: Ông D, bà P, ông P, ông Phát, ông D1, Luật sư H có mặt; vắng mặt bà T có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 30-01-2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân P1 và ông Ngô Ngọc D trình bày:

Từ năm 2011, ông Nguyễn Trí Thế và ông Hoàng Văn Ngọ (có địa chỉ ở thị trấn Quất Lâm, huyện Giao Thủy) là những người đã đấu thầu đất muối thuộc quyền quản lý của UBND xã H để nuôi trồng thủy sản. Đến đầu năm 2012, ông Lê Văn D1 mua lại toàn bộ tài sản trên đất đấu thầu của ông Thế, ông Ngọ. Từ năm 2012 đến năm 2017, ông D1 đã 06 lần ký hợp đồng đấu thầu đất công với UBND xã H để thuê đất mục đích nuôi trồng thủy sản, thời hạn mỗi lần thuê đất là 12 tháng. Ngày 15-01-2017, ông D1 đã ký hợp đồng đấu thầu diện tích đất công số 01/HĐ-ĐT với UBND xã H, diện tích đất thuê là 6.818 m^2 tại các thửa đất số 68, 70, 71, 72, 73 tờ bản đồ số 5 xã Hải Chính; giá thuê là 1000đ/m^2; thời hạn thuê đất 12 tháng kể từ ngày 15-01-2017 đến ngày 15-01- 2018.

Trong năm 2017, UBND xã H nhận được Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 30-8-2017 của UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án "Sản xuất con giống, nuôi trồng chế biến và dịch vụ thủy sản" tại xã Hải Chính cho Công ty TNHH Thủy sản và Xuất nhập khẩu Nam Định. Do đó ngày 20-9-2017, UBND xã H đã ra Thông báo số 10/TB-UBND về việc thu hồi diện tích đất công đấu thầu năm 2017 nằm trong vùng quy hoạch Dự án của xã gửi đến ông D1, để ông D1 biết có kế hoạch chủ động thu hồi tài sản các vật dụng đầu tư trên đất và đến ngày 15-01-2018 hết hạn hợp đồng phải bàn giao diện tích đất công cho UBND xã H (Thông báo trước 03 tháng tính đến ngày hết hạn hợp đồng). Tuy nhiên, từ sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất của năm 2017, ông D1 không thực hiện thông báo trên của UBND xã H và vẫn cố tình sử dụng đất thuê khi đã hết hạn thuê và không chịu thu dọn tài sản, bàn giao đất cho UBND xã H.

Ngày 24-5-2019, tổ công tác của xã Hải Chính đã đến thực địa đất thuê của ông D1 để tiến hành xác định tài sản trên đất làm cơ sở cho việc thanh lý hợp

đồng. Mặc dù đã được thông báo trước về lịch làm việc của tổ công tác nhưng ông D1 không hợp tác gây khó khăn cho tổ công tác và không ký biên bản xác định tài sản. Căn cứ vào kết quả xác định hiện trạng tài sản trên diện tích đất công mà ông D1 đang sử dụng và số liệu kê khai bổ sung thêm của ông D1, UBND xã H đã chủ động làm việc với Công ty TNHH thủy sản và xuất nhập khẩu Nam Định đề xuất phương án hỗ trợ phần tài sản đầu tư trên đất của ông D1. Ngày 08-7-2019, UBND xã H nhận được "Thông báo về việc gia hạn hợp đồng thuê đất" đề ngày 30-6-2019 của ông D1 gửi đến có nội dung đề nghị UBND xã H gia hạn hợp đồng thuê đất tiếp theo, UBND xã H đã có thông báo trả lời ông D1 không chấp nhận đề nghị gia hạn hợp đồng thuê đất của ông.

Ngày 20-7-2019, UBND xã H đã lập biên bản thanh lý hợp đồng đấu thầu đất công số 01/HĐ-ĐT ngày 15-01-2017, trước đó UBND xã H đã mời ông D1 đến để lập biên bản nhưng ông D1 không có mặt theo giấy mời. Biên bản thanh lý hợp đồng đã được UBND xã H gửi cho ông D1, đồng thời niêm yết công khai tại trụ sở UBND xã, Nhà văn hóa xóm 1, xóm 2 xã Hải Chính; Công ty TNHH nuôi trồng và dịch vụ thủy sản Tuấn Nghĩa và cơ sở kinh doanh thức ăn và con giống nuôi trồng thủy sản Tuấn Huệ. Sau đó, ông D1 cùng các chủ hộ thuê đất khác đã có đơn gửi UBND xã H đề nghị thu hồi biên bản thanh lý hợp đồng và gửi bản kê khai định mức giá tài sản trên đất đề nghị UBND xã đền bù công quật lập và tài sản trên đất với mức giá là 1.991.590.000đ (Một tỷ chín trăm chín mươi mốt triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

Nay UBND xã H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Lê Văn D1 phải chấp hành việc thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình trên diện tích đất 6.818 m^2 tại các thửa đất số 68, 70, 71, 72, 73 thuộc tờ bản đồ số 5 của xã Hải Chính; trả lại diện tích đất này cho UBND xã H quản lý để UBND xã H bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư đã được UBND tỉnh Nam Định phê duyệt và triển khai dự án đảm bảo đúng tiến độ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của UBND xã H có quan điểm, việc UBND xã H cho ông Lê Văn D1 thuê đất công ích của xã để nuôi trồng thủy hải sản theo quy định tại Điều 132 Luật Đất đai năm 2013 là đúng thẩm quyền. Quá trình thực hiện hợp đồng hai bên không có tranh chấp gì về quyền, nghĩa vụ. Đến nay đã hết hạn hợp đồng, UBND xã không đồng ý ưu tiên ký tiếp hợp đồng với ông D1 vì đã có Quyết định phê duyệt dự án đầu tư của UBND tỉnh Nam Định, Quyết định phê duyệt chi tiết dự án sản xuất con giống, nuôi trồng, chế biến, dịch dụ thủy sản của UBND huyện Hải Hậu có liên quan đến diện tích đất thuê khoán của ông D1. UBND xã H không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bị đơn, yêu cầu ông Lê Văn D1 phải thu dọn tài sản để trả lại đất thuê, UBND xã H đồng ý hỗ trợ cho hộ gia đình ông D1 chi phí di dời tài sản là 45 % tổng giá trị tài sản gắn liền với đất đã được Tòa án tổ chức định giá ngày 11-6-2020.

* Tại đơn trình bày ngày 20-02-2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Lê Văn D1 trình bày:

Ngày 26 tháng 12 năm 2011, ông ký hợp đồng với UBND xã H thuê diện tích đất công để nuôi trồng thủy hải sản với tổng diện tích 6.818m^2, thời hạn thuê là 05 năm. Sau khi mới thực hiện được khoảng hơn 01 năm, đến ngày 15-01-2013 UBND xã H yêu cầu ông ký lại hợp đồng có điều chỉnh lại thời hạn thuê đất chỉ còn 12 tháng cho đến khi ký hợp đồng cuối cùng ngày 15-01-2017. Từ ngày 15-01-2018 đến nay UBND xã H không đồng ý ký lại hợp đồng nữa.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của UBND xã H vì trước khi đấu thầu, đại diện của UBND xã H có nói miệng hứa cho thuê 05 năm một lần, khi nào lấy lại đất vì lý do an ninh quốc phòng hoặc có dự án lớn của Nhà nước thì UBND xã sẽ thông báo cho gia đình ông trước 01 năm nên gia đình ông đã tin tưởng đầu tư lớn để phục vụ nuôi trồng thủy hải sản nhưng đến nay UBND xã H đã không thực hiện đúng cam kết, gây thiệt hại lớn cho gia đình ông vì chưa kịp thu hồi vốn. Nay ông yêu cầu UBND xã H tiếp tục ký gia hạn hợp đồng cho ông thuê đất; còn nếu thanh lý hợp đồng thì phải bồi thường cho gia đình ông tổng số tiền ông đã kê khai là 1.991.590.000 đồng bao gồm tiền chi phí xây dựng các công trình trên đất phục vụ việc nuôi trồng thủy hải sản, tiền công giá trị vượt lập, đồ dùng sinh hoạt máy móc thiết bị phục vụ việc nuôi trồng thủy hải sản.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ông Đỗ Duy H trình bày tại phiên tòa sơ thẩm: Việc UBND xã H không thực hiện đúng cam kết ưu tiên ký tiếp hợp đồng mới khi hết hạn hợp đồng cũ theo yêu cầu của bên thuê trong hợp đồng thuê khoán đất nuôi trồng thủy hải sản với ông Lê Văn D1 là có dấu hiệu vi phạm pháp luật, vi phạm đạo đức trong khi không có lý do chấm dứt hợp đồng vì quốc phòng an ninh hoặc có dự án lớn của Nhà nước. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn D1.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định. Căn cứ vào các Điều 117, 123, 131, 422, 483, 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 59, Điều 132 của Luật Đất đai; Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Nam Định đối với ông Lê Văn D1.

2. Buộc ông Lê Văn D1 và Bà Nguyễn Thị T phải trả lại diện tích đất thuê khoán là 6.818m^2 tại các thửa số 68, 70, 71, 72, 73 đều thuộc tờ bản đồ số 5 xã H,

huyện H, tỉnh Nam Định cho Ủy ban nhân dân xã Hải Chính quản lý.

Buộc ông Lê Văn D1 và Bà Nguyễn Thị T phải thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình trên diện tích đất đã thuê khoán để trả lại quyền sử dụng diện tích đất trên cho Ủy ban nhân dân xã Hải Chính quản lý.

3. Buộc Ủy ban nhân dân xã Hải Chính bồi thường cho vợ chồng ông Lê Văn D1, Bà Nguyễn Thị T số tiền là 57.888.000đ (Năm mươi bảy triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14-9-2020 ông Lê Văn D1 là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Hủy bản án dân sự sơ thẩm ngày 14-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu; Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu tiến hành xem xét giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã giao nộp cho Hội đồng xét xử hai văn bản số 97/TCQLĐĐ-CSPC ngày 19-01-2021 của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ tài nguyên và môi trường; số 45/T.Tr-P4 ngày 25-01-2021 của Thanh tra tỉnh Nam Định, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, vẫn đồng ý với mức hỗ trợ cho vợ chồng ông D1 như quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bị đơn và luật sư của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về nội dung có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn D1, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp. Căn cứ vào nội dung của hai văn bản số 97/TCQLĐĐ-CSPC của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ tài nguyên và môi trường; số 45/T.Tr-P4 của Thanh tra tỉnh Nam Định, xác định hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H với ông D1 là đúng thẩm quyền không bị vô hiệu, đến nay đã hết hạn hợp đồng nên các bên phải thanh lý hợp đồng, UBND xã H không có lỗi nên không phải bồi thường, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện mức hỗ trợ của UBND xã H cho gia đình ông D1. Án phí giải quyết sửa lại cho phù hợp với quy định của 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] Xét đơn kháng cáo của ông Lê Văn D1 làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ ba nhưng ông Lê Văn D1 (là chồng của bà T) trình bày ông đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà T do bà bận công việc không thể đến tham gia phiên tòa được, ông sẽ đại diện thực hiện cả quyền và nghĩa vụ thay cho bà T tại phiên tòa và ông sẽ có trách nhiệm thông báo lại Quyết định của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định cho bà T biết, các bên đương sự có mặt tại phiên tòa cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đều nhất trí đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà T. Vì vậy căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà T.

[3] Về quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là tranh chấp về hợp đồng thuê khoán tài sản là chưa chính xác. Vì vậy cần phải xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" cho phù hợp với khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân dự năm 2015.

[4] Xét về nội dung kháng cáo của ông Lê Văn D1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết hủy bản án dân sự sơ thẩm ngày 14-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu thì thấy: Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì từ ngày 26-12-2011 đến ngày 15-01-2017, UBND xã H và ông Lê Văn D1 đã ký 06 Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công để nuôi trồng thủy hải sản với tổng diện tích 6.818m^2 tại các thửa số 68, 70, 71, 72, 73 đều thuộc tờ bản đồ số 5 xã H, huyện H, tỉnh Nam Định. Hợp đồng đầu tiên được ký ngày 26-12-2011 có thời hạn 05 năm, đến ngày 15-01-2013 hai bên đã ký lại hợp đồng với thời hạn 12 tháng, khi hết thời hạn các bên tiếp tục ký hợp đồng mới với thời hạn 12 tháng cho đến hợp đồng cuối cùng hai bên đã ký kết là ngày 15-01-2017. Giá thuê đất trong 06 hợp đồng thuê khoán đều là 1000 đồng/m^2, thành tiền là 6.818.000 đồng/năm. Quá trình thực hiện hợp đồng từ năm 2012 đến năm 2018, các bên đều thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ đã cam kết trong hợp đồng, không xảy ra tranh chấp gì. Từ ngày 15-01-2018 khi hết thời hạn hợp đồng thuê khoán số 01/HĐ-ĐT ngày 15-01-2017, các bên không tiếp tục ký hợp đồng thuê khoán nữa.

[5] Ủy ban nhân dân xã Hải Chính cho rằng sau khi Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công số 01/HĐ-ĐT ngày 15-01-2017, hết hạn vào ngày 15-01-2018, UBND xã H không đồng ý ký tiếp hợp đồng mới với ông Lê Văn D1 với lý do UBND xã H đã nhận được Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 30-8-2017 của

UBND tỉnh Nam Định về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án "Sản xuất con giống, nuôi trồng chế biến và dịch vụ thủy sản" tại xã Hải Chính cho Công ty TNHH Thủy sản và Xuất nhập khẩu Nam Định. UBND xã H đã ra Thông báo số 10/TB-UBND ngày 20-9-2017 về việc thu hồi diện tích đất đấu thầu và yêu cầu gia đình ông D1 có kế hoạch thu hồi tài sản và các vật tư đầu tư trên đất để đến ngày kết thúc hợp đồng ngày 15-01-2018 bàn giao đất cho UBND xã để UBND xã giao mặt bằng cho chủ đầu tư dự án đảm bảo đúng tiến độ nhưng ông Lê Văn D1 không đồng ý thanh lý hợp đồng và trả đất. Quan điểm của UBND xã H đến nay hợp đồng thuê khoán đất đã hết thời hạn thuê, không có điều khoản về gia hạn hợp đồng, UBND xã không còn quyền ưu tiên ký hợp đồng thuê khoán với ông D1 nên yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn D1 phải thu dọn tài sản, vật tư gắn liền với đất để trả lại diện tích đất thuê cho UBND xã H. Ông Lê Văn D1 cho rằng khi giao kết hợp đồng thuê khoán đã thỏa thuận khi hết thời hạn hợp đồng nếu bên thuê có nhu cầu thuê tiếp thì UBND xã H sẽ tiếp tục ưu tiên trừ khi có dự án lớn của Nhà nước hoặc vì quốc phòng an ninh trong khi đây không phải dự án lớn của Nhà nước, chỉ là một doanh nghiệp muốn thuê đất nên yêu cầu UBND xã H phải tiếp tục ưu tiên ký hợp đồng mới hoặc nếu thanh lý hợp đồng thì phải bồi thường toàn bộ số tiền ông đã chi phí đầu tư trên đất tổng cộng là 1.991.590.000 đồng.

[6] Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo kết quả xem xét, thẩm định hồ sơ do UBND xã H cung cấp thể hiện nguồn gốc các thửa đất cho ông Lê Văn D1 thuê đã được đăng ký là đất Bằng chưa sử dụng, đến năm 2010 kiểm kê đất đai theo hiện trạng được đổi thành đất Thủy sản Lợ (TSL), do cơ quan, đơn vị nhà nước sử dụng. Thực tế UBND xã H đã quản lý và cho hộ gia đình, cá nhân thuê khoán để nuôi trồng thủy hải sản với thời hạn dưới 01 năm. Căn cứ khoản 3 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích đất tranh chấp thuộc nhóm đất chưa sử dụng gồm các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng, được giao cho UBND xã H quản lý. Theo quy định khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai năm 2013 thì Chủ tịch UBND cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý, sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương. Trên thực tế thì diện tích đất đang có tranh chấp nằm trong khu vực đất dự trữ để phục vụ cho việc đắp đê biển, dùng để sử dụng vào mục đích công ích. Căn cứ vào hai văn bản trả lời số 97/TCQLĐĐ-CSPC ngày 19-01-2021 của Tổng cục quản lý đất đai – Bộ tài nguyên và môi trường; số 45/T.Tr-P4 ngày 25-01-2021 của Thanh tra tỉnh Nam Định đã khẳng định diện tích đất đang có tranh chấp là một trong những nguồn để hình thành hoặc bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã theo quy định tại khoản 1 Điều 132 của Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy, theo quy định tại khoản 3 điều luật này thì UBND xã H có thẩm quyền cho ông D1 thuê quyền sử dụng đất để nuôi trồng thủy sản. Như vậy việc UBND xã H ký hợp đồng thuê khoán với ông Lê Văn D1 đối với diện tích 6.818 m^2 đất thủy sản nợ thời hạn cho thuê một năm một lần là không trái thẩm quyền cho thuê

đất. Do đó các Hợp đồng thuê khoán diện tích 6.818 m^2 đất tại các thửa số 68, 70, 71, 72, 73 đều thuộc tờ bản đồ số 5 xã Hải Chính giữa UBND xã H và ông Lê Văn D1 có hiệu lực pháp luật không bị vô hiệu.

[7] Xét hợp đồng đấu thầu diện tích đất công số 01/HĐ-ĐT ngày 15-01-2017, với thời hạn 01 năm, đến nay đã hết hạn chấm dứt hợp đồng vào ngày 15-01-2018. Các bên không tiếp tục ký hợp đồng tiếp theo thì về nguyên tắc các bên phải thanh lý hợp đồng, gia đình ông D1 khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại diện tích 6.818 m^2 đất thủy sản lợ cho UBND xã H. Trong hai năm 2019 và 2020 mặc dù giữa hai bên không tiếp tục ký hợp đồng cho thuê đất mới nhưng gia đình ông D1 vẫn là người quản lý, sử dụng đất mà không phải nộp tiền thuê đất, điều này cho thấy đã có lợi cho gia đình ông D1. Từ năm 2011 đến 2017 giữa UBND xã H và ông D1 đã có 06 lần ký Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công để nuôi trồng thủy hải sản, như vậy gia đình ông D1 đã có thời gian dài để đầu tư, cải tạo trên đất thuê đã thu được một khoản hoa lợi, lợi tức nhất định trên diện tích đất đó. Việc ký kết hợp đồng thuê đất giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức, không vi phạm pháp luật. Do đó đến nay đã hết hạn chấm dứt hợp đồng thì vợ chồng ông Lê Văn D1, Bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ thu dọn tài sản trên đất để giao lại diện tích đất thuê khoán cho UBND xã H quản lý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[8] Xét yêu cầu của bị đơn ông Lê Văn D1 về việc yêu cầu UBND xã H phải bồi thường toàn bộ chi phí đã đầu tư trên đất thuê là 1.991.590.000đ (Một tỷ chín trăm chín mươi mốt triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng). Xét thấy theo Điều 5 của các hợp đồng thuê khoán quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và ông Lê Văn D1 có thỏa thuận: "*Bảo quản số diện tích được nhận thầu sử dụng đúng mục đích (Không xây dựng công trình kiên cố trên diện tích đấu thầu)*". Tuy nhiên thực tế ông D1 đã đầu tư cải tạo đất thuê khoán, cải tạo đất thành ao đầm nuôi trồng thủy hải sản làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, xây dựng các công trình phụ trợ phục vụ việc trông coi tài sản trên đất thuê nhưng UBND xã H cũng không có ý kiến gì. Đối với những động sản là máy móc, trang thiết bị, đồ dùng sinh hoạt phục vụ cho việc nuôi trồng thủy sản thì gia đình ông D1 có thể tháo dỡ, di chuyển mang đi, còn đối với khoản tiền gia đình ông D1 đã đầu tư vào việc cải tạo đất, xây dựng các công trình phụ trợ phục vụ việc trông coi tài sản. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã thực hiện đúng những nội dung đã cam kết trong hợp đồng, không có bên nào vi phạm hợp đồng nên vấn đề bồi thường không đặt ra giải quyết, yêu cầu bồi thường của ông D1 toàn bộ chi phí đã đầu tư trên đất thuê là 1.991.590.000đ là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm đại diện của UBND xã H đã nhất trí hỗ trợ chi phí di dời tài sản trên đất thuê cho vợ chồng ông D1 là 45% tổng giá trị tài sản trên đất thuê đã được Tòa án tổ chức định giá ngày 11-6-2020 tương đương số tiền là 57.888.000 đồng. Xét thấy việc

hỗ trợ số tiền này của UBND xã H là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật nên sẽ được Tòa án ghi nhận trong bản án. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định UBND xã H cũng có một phần lỗi và buộc UBND xã H phải bồi thường thiệt hại một phần là không đúng.

[9] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với những quy định của pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của UBND xã H được pháp luật bảo vệ bị xâm hại. Tòa án cấp sơ thẩm chưa áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm ông D1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp không đưa ra được các chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của ông D1 không được chấp nhận. Do đó có căn cứ để sửa lại bản án sơ thẩm đảm bảo quyền lợi cho UBND xã H cho phù hợp.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã Quyết định UBND xã H phải bồi thường cho ông D1 nên phải nộp 2.894.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng. Như đã phân tích ở trên UBND xã H không phải bồi thường nên không phải nộp án phí. Do đó, có căn cứ để sửa phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp. Hoàn trả lại số tiền nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ cho UBND xã H. Ông Lê Văn D1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Lê Văn D1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền ông D1 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0002296 ngày 24-9-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định sẽ được hoàn trả lại.

[12] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 422, Điều 483, Điều 485, Điều 486, Điều 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 8; Điều 140 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn D1. Sửa bản án sơ thẩm về phần quan hệ pháp luật tranh chấp, nội dung vụ án và án phí dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Nam Định đối với ông Lê Văn D1.

2. Buộc ông Lê Văn D1 và Bà Nguyễn Thị T phải trả lại diện tích đất thuê khoán là 6.818 m^2 tại các thửa đất số 68, 70, 71, 72, 73 đều thuộc tờ bản đồ số 5 xã H, huyện H, tỉnh Nam Định cho Ủy ban nhân dân xã Hải Chính quản lý.

3. Buộc ông Lê Văn D1 và Bà Nguyễn Thị T phải thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình trên diện tích đất đã thuê khoán để trả lại quyền sử dụng diện tích đất trên cho Ủy ban nhân dân xã Hải Chính quản lý.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Ủy ban nhân dân xã Hải Chính hỗ trợ vợ chồng ông Lê Văn D1 và Bà Nguyễn Thị T số tiền là 57.888.000đ (Năm mươi bảy triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng).

5. Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho 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 2015.

6. Về chi phí tố tụng: UBND xã H nhận nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp và đã nộp đủ.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Ông Lê Văn D1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả lại cho Ủy ban nhân dân xã Hải Chính số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0001982 ngày 12-02-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn D1 được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Văn D1 số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2017/0002296 ngày 24-9-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định nhưng được đối trừ vào số tiền ông D1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông D1 đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

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 thoả 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- VKSND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

Lại Văn Tùng