

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 17/2021/DS-PT

Ngày 17 - 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 tọa phiên toà: Ông Trần Văn Kiểm

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Thu

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Lã Ngọc Tiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà: Ông
Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/TCDS-ST ngày 01-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu - tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2021/QĐ-PT ngày 06/01/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Nam Định;

Địa chỉ trụ sở: Xã Hải Chính, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định

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

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Xuân P- Cán bộ Văn phòng UBND xã H.

2. Công ty Luật TNHH ThinkSmart thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội do ông Ngô Ngọc D và bà Vũ Thị Ph là người đại diện tham gia phiên tòa.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn K; sinh năm 1974; nơi cư trú: Xóm 9, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đỗ Duy H thuộc Công ty Luật TNHH Duy Hưng - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị S; sinh năm 1980; nơi cư trú: Xóm 9, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Văn K

Tại phiên tòa: có mặt ông Nguyễn Xuân P, ông Ngô Ngọc D, bà Vũ Thị Ph, ông Phạm Văn K, ông Đỗ Duy H. Vắng mặt bà Nguyễn Thị S (không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo pháp luật và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là UBND xã H trình bày:

Từ năm 2016 đến năm 2017, ông Phạm Văn K đã 2 lần ký hợp đồng đấu thầu diện tích đất công với UBND xã H để thuê quyền đất sử dụng với mục đích nuôi trồng thủy sản, thời hạn mỗi lần thuê đất là 12 tháng.

Ngày 15-01-2017, ông Phạm Văn K đã ký Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công số 01/HĐ-ĐT với UBND xã H, theo đó ông Phạm Văn K đấu thầu diện tích đất công là 6860 m² tại các thửa đất số 73, 74, 75 tờ bản đồ số 5 của xã Hải Chính; thời hạn thuê đất 12 tháng kể từ ngày 15-01-2017 đến ngày 15-01-2018. Giá trị hợp đồng tiền thầu đảm hồ năm 2017 là 6.860.000 đồng. Phương thức và thời hạn thanh toán bằng tiền mặt. Thời hạn thanh toán ông Phạm Văn K (bên B) phải nộp 100% tổng giá trị nhận thầu năm 2017 cho UBND xã qua ban tài chính xã. Trách nhiệm của mỗi bên: UBND xã H (bên A) chuyển giao số diện tích trên cho người thuê quyền sử dụng đất. Theo Hợp đồng (bên B) phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao nộp tài chính; bảo quản diện tích đất được nhận thầu và sử dụng đúng mục đích (không xây dựng công trình kiên cố trên diện tích đất đấu thầu) và một số trách nhiệm khác ghi trong hợp đồng. Hết thời hạn Hợp đồng nếu bên B có nhu cầu thuê tiếp, bên A sẽ tiếp tục ưu tiên ký Hợp đồng mới với bên B. Nếu bên B vi phạm các điều khoản ghi trong Hợp đồng này thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải bồi thường các khoản bên B chi phí như: cải tạo đầm hồ, công trình đầu tư trên đầm hồ mà bên B đã đầu tư. Trong thời gian đấu thầu mà có dự án của nhà nước lớn hoặc vì lý do an ninh quốc phòng mà UBND xã phải sử dụng diện tích đất trên thì sẽ thông báo trước cho bên B 03 tháng để cùng bàn và thanh lý Hợp đồng. Hai bên cam kết thực hiện những điều ghi trong Hợp đồng .

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 Kính, để ông Kính 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 thì bàn giao diện tích đất công lại cho UBND xã H (thông báo trước 3 tháng tính đến ngày hết hạn hợp đồng). Tuy nhiên, từ sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất của năm 2017, ông Kính 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 thu dọn tài sản, bàn giao đất cho UBND xã H.

Ngày 08-7-2019, ông Kính đã gửi đến UBND xã H bản “Thông báo về việc gia hạn hợp đồng thuê đất” đề ngày 29-6-2019 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 Kính không chấp nhận đề nghị gia hạn hợp đồng thuê đất của ông. Ngày 18-7-2019, 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 Kính đến để lập biên bản nhưng ông Kính không có mặt theo giấy mời với lý do là giấy mời của UBND xã H không hợp lệ, ông Kính đề nghị nếu mời thì phải mời cả 10 hộ dân. Biên bản thanh lý hợp đồng đã được UBND xã H gửi cho ông Kính, 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 Kính có văn bản gửi bản UBND xã H có tựa đề Thông báo gia hạn hợp đồng thuê đất UBND xã H và đề nghị UBND xã H thực hiện việc ký kết văn bản gia hạn Hợp đồng để hoàn tất thủ tục thuê đất giữa UBND xã H với ông Kính .

Do UBND xã H và ông Phạm Văn K không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung trên khi Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công ký kết ngày 15-01-2017 hết thời hạn thuê vào ngày 15-01-2018. Vì vậy, UBND xã H làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Phạm Văn K bàn giao trả lại mặt bằng diện tích đất công đấu thầu đã thuê và quyền sử dụng diện tích đất 6860 m² tại các thửa đất số 73, 74, 75 tờ bản đồ số 5 của xã Hải Chính; thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình trên diện tích đất này để trả lại quyền sử dụng diện tích đất này cho UBND xã H quản lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Phạm Văn K và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đều thống nhất trình bày:

Về Hợp đồng đấu thầu diện tích đất công số 01 ký kết ngày 15-01-2017 giữa UBND xã H và ông Phạm Văn K, ông Kính công nhận nội dung Hợp đồng đúng như đại diện nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, ông Phạm Văn K không đồng ý với các yêu cầu của Nguyên đơn. Theo ông, trước đây khi thuê đất, đại diện của UBND xã H có hứa miệng với ông sẽ cho thuê lâu dài, khi nào Nhà nước lấy đất vì lý do an

ninh quốc phòng hoặc dự án lớn của Nhà nước thì xã sẽ thông báo cho gia đình ông trước một năm. Nhưng đến nay UBND xã H đã không thực hiện đúng cam kết như lời hứa miệng.

Ông Kính có ý kiến gia đình ông vừa mới đầu tư xây, cải tạo đầm, tốn kém rất nhiều tiền, là tiền mồ hôi, công sức ông đã bỏ ra. Khi gia đình ông nói riêng và các hộ dân bị đơn nói chung chưa đi vào sử dụng hoặc vừa mới đi vào sử dụng thì xã đã ra thông báo thanh lý hợp đồng và không ký tiếp Hợp đồng cho gia đình nhà ông thuê nữa. Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện, không đền bù cho ông là không thấu tình đạt lý. Đến nay nguyện vọng của ông Kính có hai ý kiến: Thứ nhất, ông đề nghị được tiếp tục ưu tiên ký Hợp đồng thuê đất công với UBND xã H. Thứ hai, trường hợp vì lý do UBND xã không thể tiếp tục cho thuê đất được nữa và phải thanh lý hợp đồng thì ông Phạm Văn K yêu cầu UBND xã H phải bồi thường cho gia đình ông tổng số tiền là 2.398.800.000đ (bao gồm tiền công 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 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến về việc UBND xã H khởi kiện. Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Phạm Văn K (là chồng bà Soi) trình bày: vợ ông đã nhận được các văn bản của Tòa án thông báo, nhưng do bận công việc nên không đến tham gia làm việc với Tòa án được vì vậy ý kiến của ông sẽ đại diện cho bà Soi và ông có trách nhiệm thông báo lại cho bà Soi biết kết quả phiên tòa.

Từ nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/TCDS-ST ngày 01-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định, đã quyết định:

Căn cứ các khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 117; Điều 131; Điều 385, Điều 398; Điều 407; Điều 422; Điều 472; Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 59; Điều 164 luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND xã H.

2. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn K trả lại mặt bằng và quyền sử dụng diện tích đất 6.860m² tại các thửa 73, 74, 75 từ bản đồ số 5 xã Hải Chính; thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình (bao gồm cả những tài sản tự kê khai thêm) đang sử dụng trên diện tích đất 6.860m² tại các thửa 73, 74, 75 từ bản đồ số 5 xã Hải Chính cho UBND xã H quản lý theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Buộc UBND xã H phải bồi thường cho vợ chồng ông Phạm Văn K số tiền 268.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi tám triệu đồng).

4. Về án phí: Buộc UBND xã H phải nộp 13.400.000 đồng (Mười ba triệu, bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ nộp tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2017/0001941 ngày 02-01-2020 là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) UBND xã H còn phải nộp 13.100.000 đồng (Mười ba triệu một trăm nghìn đồng).

Buộc vợ chồng ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị S phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của UBND xã H trả toàn bộ án phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, UBND xã H đã nộp đủ.

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

Ngày 10-9-2020, ông Phạm Văn K có đơn kháng cáo với nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và có những sai phạm thiếu sót trong quá trình giải quyết nội dung, vì vậy đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ để Tòa án nhân dân Hải Hậu xét xử giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Phạm Văn K vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; UBND xã H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Phạm Văn K ủy quyền cho Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày, tranh luận về yêu cầu kháng cáo như sau:

- Cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Thủ lý vụ án khi nguyên đơn chưa thực hiện việc thỏa thuận với bị đơn theo nội dung hợp đồng đã ký kết; có dấu hiệu thiên vị, làm ngơ trước sự vi phạm pháp luật tố tụng của nguyên đơn; vi phạm nghiêm trọng pháp luật tố tụng khi giải quyết khiếu nại của bị đơn như giải quyết khiếu nại không đúng thẩm quyền; vi phạm trong hoạt động thẩm định thu thập tài liệu chứng cứ; bỏ sót tài sản cần định giá theo yêu cầu của đương sự; đương sự làm đơn khiếu nại thì không trả lời theo quy định; khi chưa trả lời khiếu nại Tòa án Hải Hậu vẫn quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Về nội dung, cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng như: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ; đã có sai lầm trong việc đánh giá và áp dụng pháp luật; cho rằng bị đơn không có quyền được ưu tiên tiếp tục thuê đất là không có căn cứ; có sự sai lầm trong việc xác định hợp đồng thuê đất là vô hiệu nhưng không xác định lỗi của các bên, không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là trái quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Hải Hậu xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, UBND xã H đã ký hợp đồng cho ông Phạm Văn K thuê đất công ích để nuôi trồng thủy sản là đúng thẩm quyền, vì vậy hợp đồng là có hiệu lực. Hết thời hạn hợp đồng, UBND xã cần lấy lại đất công ích đã cho thuê để thực hiện dự án đầu tư của UBND tỉnh Nam Định tại xã, nên UBND xã đã thông báo cho ông Phạm Văn K biết về việc không gia hạn ký tiếp hợp đồng, mà thanh lý hợp đồng để bàn giao lại diện tích đất đã thuê cho UBND xã. UBND xã không nhất trí bồi thường theo yêu cầu của ông Kính vì hợp đồng cho thuê đất công ích đúng thẩm quyền, đúng thời hạn. Từ khi hết thời hạn hợp đồng, ông Kính vẫn chiếm giữ và sử dụng toàn bộ diện tích đất công ích đã thuê, không nộp tiền thuê đất cho xã gây ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách của xã. Lẽ ra UBND xã yêu cầu ông Kính phải bồi thường cho xã thiệt hại này, tuy nhiên UBND xã không buộc ông Kính phải bồi thường mà vẫn hỗ trợ cho ông Phạm Văn K số tiền 268 triệu đồng như cấp sơ thẩm đã quyết để ông Kính làm chi phí di dời tài sản đã tạo lập trên đất thuê để nhanh chóng bàn giao lại toàn bộ diện tích đất cho UBND xã.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử 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 kháng cáo của ông Phạm Văn K không có căn cứ chấp nhận; đề nghị sửa bản án sơ thẩm xác định hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất số 01/HĐ-ĐT ngày 15-01-2017 có hiệu lực pháp luật; ghi nhận tự nguyện của UBND xã H hỗ trợ cho ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị S số tiền 268.000.000 đồng tiền bồi thường tài sản và chi phí di dời tài sản; án phí giá ngạch tài sản đề nghị sửa lại cho phù hợp. Vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Kính, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Văn Kính làm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự tố tụng phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị S đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, căn cứ Điều 296 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vắng mặt bà Soi.

[2] Xét nội dung kháng cáo và các tài liệu chứng cứ do các đương sự xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm thấy rằng về thủ tục tố tụng quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bảo đảm được quyền và nghĩa vụ tố tụng của các đương sự trong vụ án.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đầu thầu diện tích đất công 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 sự .

[4] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và ông Phạm Văn K. Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản theo mẫu phù hợp các quy định của pháp luật. Về nội dung của Hợp đồng thấy rằng nguồn gốc diện tích đất mà UBND xã H cho ông Phạm Văn K thuê, căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định hồ sơ địa chính do UBND xã H cung cấp, xác định diện tích đất mà UBND xã H cho ông Phạm Văn K thuê để nuôi trồng thủy sản được đăng ký trên bản đồ và sổ mục kê năm 2002 được Giám đốc Sở địa chính ký phê duyệt ngày 01-3-2002 ghi loại đất là “đất hoang đồng bằng”, chủ quản lý là UBND xã H. UBND xã H đã tổ chức khai hoang thành đất nuôi trồng thủy sản; khi thực hiện kiểm kê đất đai năm 2010, 2014, 2019 thì diện tích đất nói trên đều thể hiện là đất thủy sản lợi do UBND xã H quản lý. Căn cứ vào Công văn số 97/TCQLĐĐ-CSPC ngày 19-01-2021 của Tổng Cục quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và môi trường và Công văn số 45/T.Tr-P4 ngày 25-01-2021 của Thanh tra tỉnh Nam Định, thì xác định diện tích đất thủy sản lợi nói trên là một trong những nguồn để hình thành, bổ sung cho quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, thuộc quyền quản lý của UBND xã H. Thẩm quyền cho thuê: Vì diện tích đất cho thuê được xác định là đất công ích do UBND xã H quản lý nên theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai thì UBND xã H có thẩm quyền cho các hộ gia đình thuê đất để nuôi trồng thủy sản. Thời hạn cho thuê đất là 12 tháng (không quá 05 năm), phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật Đất đai. Giá thuê đất, do các bên tự thỏa thuận không trái pháp luật, phù hợp các quy định của Bộ luật Dân sự. Như vậy, Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và ông Phạm Văn K đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung, do đó Hợp đồng này có hiệu lực. Cấp sơ thẩm nhận định cho rằng Hợp đồng cho thuê đất giữa UBND xã H và ông Phạm Văn K bị vô hiệu là không chính xác.

[5] Do 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, vì vậy ngày 20-9-2017 UBND xã

H đã ra Thông báo số 10/TB-UBND gửi đến ông Phạm Văn K với nội dung hết thời hạn hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất, UBND xã sẽ thu hồi lại diện tích đất công ích đã cho ông Phạm Văn K thuê để thực hiện dự án đầu tư của UBND tỉnh Nam Định. Sau khi nhận được thông báo của xã Hải Chính, ông Phạm Văn K có đề nghị gia hạn hợp đồng thuê đất, UBND xã H đã có thông báo trả lời ông Phạm Văn K về việc không gia hạn hợp đồng thuê đất. Như vậy, trước khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng, UBND xã H đã có thông báo trước 03 tháng cho ông Phạm Văn K biết việc UBND xã H sẽ không gia hạn ký tiếp hợp đồng mà sẽ thanh lý hợp đồng để thu hồi lại diện tích đất công ích đã cho thuê. Khi hết thời hạn hợp đồng, UBND xã H yêu cầu ông Phạm Văn K phải thu dọn tài sản để hoàn trả lại diện tích đất công cho UBND xã H thực hiện dự án đầu tư của UBND tỉnh Nam Định tại xã Hải Chính là đúng thỏa thuận trong Hợp đồng, phù hợp các quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện của UBND xã H là có căn cứ pháp lý, được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Kháng cáo của ông Phạm Văn K cho rằng cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án, không có đủ căn cứ pháp lý nên không được hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Về trách nhiệm dân sự: Do hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và ông Phạm Văn K có hiệu lực, nên khi hết thời hạn hợp đồng, do UBND xã H không gia hạn ký tiếp hợp đồng mà có đề nghị thanh lý hợp đồng, vì vậy theo quy định của pháp luật ông Phạm Văn K phải hoàn trả lại toàn bộ diện đất công ích đã thuê cho UBND xã H. Về bồi thường tài sản và chi phí di dời tài sản mà ông Phạm Văn K đã tạo lập trên diện tích đất công ích đã thuê, nhận thấy tại Điều 5 trong hợp đồng giữa UBND xã H và ông Phạm Văn K đã ghi “Bên B bảo quản số diện tích được nhận thầu sử dụng đúng mục đích, không xây dựng công trình kiên cố trên diện tích đầu thầu” vì vậy theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng thì ông Phạm Văn K phải tự chịu chi phí di dời tài sản đã tạo lập trên đất công ích đã thuê, UBND xã H không có trách nhiệm phải bồi thường tài sản và chi phí di dời tài sản này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm UBND xã H có quan điểm để bảo đảm ổn định cho việc kinh doanh sản xuất của hộ ông Phạm Văn K, UBND xã H hỗ trợ cho hộ ông Phạm Văn K số tiền 268.000.000 đồng để thực hiện việc di dời tài sản đã tạo lập trên phần diện tích đất công ích đã thuê. Xét việc hỗ trợ của UBND xã H là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức pháp luật, phù hợp các quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự tự nguyện hỗ trợ của UBND xã H đối với hộ ông Phạm Văn K.

[8] Về chi phí tố tụng: Do UBND xã H tự nguyện nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của UBND xã H được chấp nhận nên UBND xã H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Do Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và ông Phạm Văn K có hiệu lực, UBND xã H không có nghĩa vụ phải bồi thường tài sản và chi phí di dời tài sản cho ông Phạm Văn K, vì vậy UBND xã H không phải nộp án phí dân sự giá ngạch. Ông Phạm Văn K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Do Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa UBND xã H và ông Phạm Văn K có hiệu lực, nên ông Phạm Văn K không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn K, sửa một phần bản án sơ thẩm về trách nhiệm bồi thường dân sự và án phí.

2. Căn cứ các Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 131; Điều 385, Điều 398; Điều 407; Điều 422; Điều 472; Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 59; Điều 164 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã H, huyện H, tỉnh Nam Định đối với Phạm Văn K.

2.2. Buộc ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị S phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê là 6.860 m² tại các thửa số 73, 74, 75 thuộc tờ bản đồ số 5 xã Hải Chính cho UBND xã H quản lý.

2.3. Buộc ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị S phải tự thu dọn toàn bộ tài sản, vật tư của mình trên diện tích đất đã thuê để trả lại quyền sử dụng diện tích đất trên cho UBND xã H quản lý.

2.4. Ghi nhận tự nguyện của UBND xã H hỗ trợ cho ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị S số tiền 268.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu

cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí và 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.

- UBND xã H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự giá ngạch tài sản, hoàn trả lại cho UBND xã H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2017/0001941 ngày 02-01-2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

- Ông Phạm Văn K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông Phạm Văn K không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ khoản tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Kính đã nộp tại biên lai số AA/2017/0001941 ngày 02-01-2020 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu vào nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm, ông Phạm Văn K đã nộp đủ 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 pháp luật 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**

Trần Văn Kiêm