

Bản án số: 75/2017/DS-PT
Ngày: 13-11-2017
V/v tranh chấp tháo dỡ,
di dời nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Tuấn

Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Trần Ngọc Bích - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2017 về “tranh chấp tháo dỡ, di dời nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DSST ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 285/2017/QĐPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phan Văn L;

2. Bà Nguyễn Thị Như M;

Cùng cư trú tại: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Phan Văn L, Nguyễn Thị Như M: Anh Lê Tấn P; Cư trú tại: Ấp A, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long; Tạm trú tại: Khóm 4, thị trấn N, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2017).

- Bị đơn:

1. Ông Hà Ngọc C.

2. Bà Đồng Thị N.

Cùng cư trú tại: Ấp Đ, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Hà Ngọc C, Đồng Thị N: Anh Bùi Văn K; Cư trú tại: phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2017).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đồng Văn T1; Cư trú tại: Ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Bến Tre; Tạm trú tại: Ấp B, xã A, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chị Lê Thị Minh T2; Cư trú tại: Ấp C, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long; Tạm trú tại: Ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đồng Văn T1, Lê Thị Minh T2: Anh Bùi Văn K; Cư trú tại: phường 3, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2017).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Phan Văn L và nguyên đơn Nguyễn Thị Như M.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/6/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nguyễn Thị Như M, Phan Văn L và người đại diện hợp pháp trình bày:

Vào ngày 26/6/2012 âm lịch, ông bà cho ông Hà Ngọc C và bà Đồng Thị N thuê phần đất diện tích 4.000 m², thuộc tách thửa số 70, tờ bản đồ số 12, lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích thuê để trồng cây chôm chôm và cây chanh, thời hạn thuê 12 năm tính từ ngày 26/6/2012 âm lịch đến ngày 26/6/2024 âm lịch, giá thuê là 35.000.000 đồng. Hợp đồng thuê đất có làm giấy tay. Nhằm tạo điều kiện thực hiện hợp đồng, ông bà có cho mượn căn nhà trên đất thuê để chứa vật tư nông nghiệp nhưng ông C và bà N không sử dụng. Vào năm 2014, ông C và bà N cho anh Đồng Văn T1 và chị Lê Thị Minh T2 xây dựng căn nhà diện tích 60 m², cột bằng gỗ, vách tường và thiếc, mái lợp tole, nền lát gạch tàu trên đất thuê và kéo điện sử dụng. Việc ông C và bà N cho anh T1 và chị T2 xây dựng nhà trên phần đất thuê không đúng theo hợp đồng thuê đất, ông bà yêu cầu ông C, bà N, anh T1 và chị T2 tháo dỡ, di dời căn nhà ra khỏi phần đất thuê.

Tại bản tự khai ngày 21/7/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Hà Ngọc C, Đồng Thị N và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông bà thừa nhận có hợp đồng thuê đất như ông L và bà M trình bày. Do không có người chăm sóc vườn cây nên ông C, bà N có thuê vợ chồng anh T1, chị T2 trông coi, chăm sóc. Nhà của anh T1 và chị T2 ở xa nên ông C, bà N có xây dựng một căn nhà tạm để anh T1 và chị T2 ở để thuận tiện trông nom, chăm sóc vườn cây. Khi xây nhà, ông L, bà M biết và đồng ý nhưng chỉ nói miệng. Ông L là chú ruột của chị N và anh T1 nên có phụ giúp xây dựng nhà. Do vậy, ông C, bà N không đồng ý tháo dỡ, di dời nhà theo yêu cầu khởi kiện của ông L, bà M.

Tại bản tự khai ngày 21/7/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đồng Văn T1, Lê Thị Minh T2 có người đại diện hợp pháp trình bày:

Anh, chị thừa nhận theo lời trình bày của ông C và bà N và xác định anh chị là người làm thuê của ông C, bà N. Căn nhà trên đất thuê anh chị đang ở là của ông C và bà N. Anh T1, chị T2 không đồng ý tháo dỡ, di dời nhà theo yêu cầu của ông L, bà M và yêu cầu được tiếp tục ở đến khi hết thời hạn thuê đất sẽ tự tháo dỡ di dời nhà. Mọi vấn đề trong vụ án do ông C, bà N quyết định.

Tại bản án số 09/2017/DSST ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các Điều 483, Điều 484, Điều 485, Điều 489, Điều 490, Điều 491 của Bộ luật dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Phan Văn L, Nguyễn Thị Như M về việc yêu cầu Hà Ngọc C, Đồng Thị N, Đồng Văn T1, Lê Thị Minh T2 tháo dỡ, di dời căn nhà của ông Hà Ngọc C và Đồng Thị N xây dựng trên diện tích 4.000 m² đất chiết thửa số 70, tờ bản đồ số 12 của Nguyễn Thị Như M và Phan Văn L, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 05 tháng 6 năm 2017, nguyên đơn Phan Văn L và Nguyễn Thị Như M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông C, bà N, ông T1, bà T2 tháo dỡ, di dời căn nhà xây dựng trên phần đất thuê của ông bà.

Ngày 08 tháng 6 năm 2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít kháng nghị với nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Phan Văn L, Nguyễn Thị Như M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long giữ nguyên yêu cầu kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 483, Điều 484, Điều 485, Điều 489, Điều 490, Điều 491 của Bộ luật dân sự ; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Phan Văn L, Nguyễn Thị Như M và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Ông L và bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vào ngày 26/6/2012 âm lịch ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị Như M có cho ông Hà Ngọc C, bà Đồng Thị N thuê phần đất thuộc tách thửa 70, diện tích 4.000 m², tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Mục đích thuê để cải tạo vườn tạp, trồng cây lâu năm, thời hạn thuê 12 năm đến ngày 26/6/2024 hết hạn. Hợp đồng thuê đất có làm giấy tay, bên bà N và ông C đã trả đủ số tiền thuê đất và trồng cây lâu năm theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Hiện nay giữa ông L, bà M với ông C, bà N vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, không có tranh chấp.

[2] Ông L, bà M yêu cầu ông C, bà N, anh T1, chị T2 tháo dỡ, di dời căn nhà tạm xây dựng trên phần đất thuê, gồm: Nhà chính diện tích 55,61m², khung cột gỗ, vách tường (không tô) và tole, nền lót gạch tàu, kèo, đòn tay bằng gỗ, mái lợp tole xi măng, nhà sau diện tích 5,12m² khung cột gỗ tạm, nền đất và xi măng, đòn tay gỗ, mái tole xi măng không vách do anh T1, chị T2 xây dựng vào năm 2014. Nguyên đơn cho rằng căn nhà xây dựng trên đất thuê là của anh T1 và chị T2 là người làm thuê cho ông C, bà N. Việc ông C, bà N cho ông T1, bà T2 xây dựng nhà tạm và ở trên đất thuê

không được sự đồng ý của vợ chồng ông là vi phạm hợp đồng thuê đất nên yêu cầu anh T1, chị T2 tháo dỡ, di dời căn nhà ra khỏi phần đất thuê. Bên bị đơn cho rằng, căn nhà tạm là của ông C, bà N xây dựng vào năm 2014 để cho anh T1, chị T2 (anh T1 là em ruột bà N) ở giữ vườn. Khi xây dựng có hỏi ông L và bà M, được ông bà đồng ý, ông L là chú ruột của bà N có tham gia lợp nhà. Tại phiên tòa bà M thừa nhận sau khi ông C, bà N xây dựng căn nhà tạm trên phần đất thuê, bà có nhiều lần gọi điện thoại yêu cầu ông C, bà N làm cam kết khi hết hạn hợp đồng thuê phải tháo dỡ di dời căn nhà nhưng phía ông C, bà N không thực hiện, từ đó phát sinh tranh chấp.

[3] Nhận thấy trong hợp đồng thuê đất giữa ông L, bà M với ông C, bà N không có thỏa thuận cụ thể về việc bên ông C, bà N được quyền cất nhà tạm để trông coi quản lý cây trồng trên phần đất thuê. Bà M cũng xác định, việc có chỗ ở để trông coi, chăm sóc vườn cây là cần thiết, chính bên bà M cũng tạo điều kiện cho bên ông C, bà N ở nhờ căn nhà của ông bà xây dựng trên đất thuê nhưng hiện nay căn nhà này các cháu bà M đang ở nên ông C và bà N không sử dụng được. Khi xây dựng căn nhà tạm bên ông L và bà M không tranh chấp, nhà xây dựng trên phần đất trống, không ảnh hưởng đến việc khai thác, sử dụng đất thuê, ông C và bà N ở xa, để trông coi, chăm sóc vườn cây, việc xây dựng căn nhà tạm để ở và chứa vật tư là cần thiết, không trái với thỏa thuận trong hợp đồng thuê đất. Mặt khác, khi xây dựng xong bên bà M cũng đồng ý cho căn nhà tồn tại nhưng phải tháo dỡ, di dời khi hết hạn hợp đồng. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bà N, ông C và anh T1, chị T2 đều đồng ý tháo dỡ, di dời căn nhà xây dựng trên đất thuê khi hết hạn hợp đồng và không yêu cầu bên bà M bồi thường. Vì vậy, ông L, bà M khởi kiện yêu cầu ông C, bà N và anh T1, chị T2 tháo dỡ, di dời căn nhà tạm trên phần đất thuê trong thời hạn thuê đất là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không buộc ông C, bà N, anh T1 và chị T2 tháo dỡ di dời căn nhà ra khỏi phần đất thuê sau khi hết hạn hợp đồng thuê đất là không đúng, không bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông L và bà M. Do vậy, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L, bà M và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít, sửa bản án sơ thẩm.

[4] Chi phí khảo sát, đo đạc: Tại cấp sơ thẩm chi hết 500.000 đồng, tại cấp phúc thẩm chi hết 1.844.000 đồng, tổng cộng 2.344.000 đồng. Do chấp nhận một phần kháng cáo của ông L, bà M nên buộc mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí trên.

[5] Án phí: Ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị Như M phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông C, bà N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Phan Văn L, Nguyễn Thị Như M và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DSST ngày 25/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 703, Điều 705, Điều 707, Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 2005;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn L và bà Nguyễn Thị Như M về việc yêu cầu ông Hà Ngọc C, bà Đồng Thị N, anh Đồng Văn T1 và chị Lê Thị Minh T2 tháo dỡ, di dời căn nhà ra khỏi phần đất thuê thuộc tách thửa 70, diện tích 4.000 m², tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Vĩnh Long trong thời gian thực hiện hợp đồng thuê đất. (Hợp đồng thuê đất từ ngày 26/6/2012 âm lịch đến hết ngày 26/6/2024 âm lịch tức ngày 31/7/2024 dương lịch).

2. Buộc ông Hà Ngọc C, bà Đồng Thị N, anh Đồng Văn T1, chị Lê Thị Minh T2 phải tháo dỡ, di dời căn nhà ra khỏi phần đất thuê do ông Phan Văn L, Nguyễn Thị Như M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay sau khi hết thời hạn thuê đất (đến hết ngày 26/6/2024 âm lịch tức ngày 31/7/2024 dương lịch). Căn nhà phải tháo dỡ, di dời gồm: Nhà chính diện tích 55,61m² khung cột gỗ, vách tường (không tô) và tole, nền lót gạch tàu, kèo và đòn tay bằng gỗ, mái lợp tole xi măng; nhà sau diện tích 5,12m² khung nhà gỗ tạm, nền đất và xi măng, đòn tay gỗ, mái tole xi măng, không vách; sân trước diện tích 7,92m² lót xi măng và lót gạch tàu của ông Hà Ngọc C, bà Đồng Thị N, anh Đồng Văn T1, chị Lê Thị Minh T2 xây dựng trên thửa đất số 70 do ông Phan Văn L, Nguyễn Thị Như M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 12/10/2017, đính kèm bản án. Nhà và đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3. Chi phí đo đạc, định giá tài sản: 2.344.000 đồng, bên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ bằng 1.172.000 đồng. Số tiền trên ông L, bà M đã nộp tạm ứng

xong nên buộc bị đơn Hà Ngọc C và Đồng Thị N phải hoàn trả cho ông L, bà M số tiền 1.172.000đ (Một triệu một trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

4. Án phí: Ông Phan Văn L, bà Nguyễn Thị Như M phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng theo biên lai thu số 5154 ngày 22/6/2016 và số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 600.000 đồng theo biên lai thu số 5660, 5659 ngày 07/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mang Thít sẽ được khấu trừ. Sau khi khấu trừ hoàn trả cho ông L, bà M số tiền tạm ứng 600.000đ (Sáu trăm ngàn) đồng.

Ông C, bà N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND H M.Thít: 01;
- VKSND H M. Thít: 01;
- Chi Cục THADS H M. Thít 01;
- Đương sự: 06;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca