

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

Bản án số: 102/2021/DS-PT

Ngày: 21/9/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê 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 BN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Tuyết Mai

Ông Trần Văn Chinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung - Thư ký TAND tỉnh BN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 106/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng thuê đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2021/DSST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện QV bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2021/QĐPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: UBND xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Tiến S, Chủ tịch UBND xã.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Tiến Kh, sinh năm 1966 – chức vụ: Công chức địa chính xã (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Yên G, xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tiến B, sinh năm 1964 (có mặt).

Nơi ĐKKHKT: Khu Đa C, phường Nam S, huyện QV, tỉnh BN.

Đại chỉ: Khu Công Khênh, thôn Nga Hoàng, xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Phương V, sinh năm 1968 (vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1992 (vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Tuấn A1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

4. Ông Trần Văn P, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu Đa C, phường Nam S, huyện QV, tỉnh BN.

5. Ông Đỗ Khắc T, sinh năm 1944 (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960 (vắng mặt).

7. Ông Vũ Văn P, sinh năm 1949 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông P: Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1952 và anh Vũ Thế Ph, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Thôn Nga Hoàng, xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN.

8. Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp thôn Nga Hoàng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn Tr, sinh năm 1960 – Chức vụ: Giám đốc HTX (có mặt).

9. Thôn Nga Hoàng, xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Thạch Tuấn, sinh năm 1968 – Chức vụ: Trưởng thôn (có mặt).

Người có kháng cáo: Ông Nguyễn Tiến B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:
Nguyên đơn là UBND xã Yên G trình bày: Năm 1992, thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về việc giao ruộng đất ổn định, lâu dài tới các hộ gia đình cá nhân với 85% tổng diện tích canh tác, 15% diện tích còn lại nằm ngoài diện tích đất giao cho các hộ gia đình là đất dự phòng và công ích của địa phương. Theo quy định của pháp luật thì đất dự phòng và công ích thuộc quyền quản lý của UBND xã. Tuy nhiên, UBND xã ủy quyền cho Hợp tác xã (viết tắt là HTX) các thôn quản lý và sử dụng, trong đó có Khu đồng Cống Khênh, thôn Nga Hoàng, xã Yên G nay là các thửa đất số 02, 19, 20, 33 tờ bản đồ số 04 (năm 2000) được UBND xã ủy quyền quản lý, sử dụng.

Ngày 20/12/1996, được sự đồng ý của UBND xã Yên G, Ban quản lý HTX thôn Nga Hoàng do Ông Đỗ Khắc T làm chủ nhiệm, tiến hành ký kết hợp đồng cho thuê đất sản xuất nông nghiệp, tại khu vực đồng Cống Khênh với Ông Nguyễn Tiến B, theo đó: Thời hạn hợp đồng là 20 năm, kể từ tháng 10/1997 đến tháng 6/2018; Diện tích theo phơ của HTX là 3 mẫu 6 sào nhưng tạm giao 3 mẫu 5 sào; Giá 20.000 đồng/01 sào/01 năm, tổng 3 mẫu 5 sào $\times$ 20.000 đồng $\times$ 20 năm = 14.000.000 đồng.

Số tiền thuê đất là 14.000.000 đồng cho toàn bộ thời hạn thuê đất (20 năm), HTX thôn Nga Hoàng đã nhận đủ của ông Bảo và dùng để chi trả việc xây dựng Trường tiểu học thôn Nga Hoàng, việc này HTX thôn Nga Hoàng cũng đã báo cáo và được sự đồng ý của UBND xã Yên G.

Khoảng năm 2000 - 2001, UBND xã có cử đại diện phối hợp cùng với HTX thôn Nga Hoàng tiến hành đo đạc lại diện tích khu đồng Cống Khênh này để xác định lại số tiền thuê đất với ông Bảo. Kết quả đo đạc xác định diện tích thực tế ông Bảo sử dụng dư ra khoảng 03 mẫu, ông Bảo không đồng ý với kết quả này. Tuy nhiên, trong suốt thời hạn thuê 20 năm của hợp đồng, UBND xã cũng như HTX thôn Nga Hoàng và thôn Nga Hoàng vẫn để cho ông Bảo sử dụng khu đồng Cống Khênh này ổn định và cũng không yêu ông Bảo phải thực hiện thêm bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào khác (ngoài số tiền 14.000.000 đồng ông Bảo đã nộp theo hợp đồng).

Trước khi hết hạn hợp đồng 06 tháng, UBND xã Yên G đã gửi giấy báo cho ông Bảo để chuẩn bị bàn giao lại diện tích đất này. Sau khi hết hạn hợp đồng đến nay, ông Bảo không hợp tác, chây ì, không chịu bàn giao trả lại toàn bộ diện tích đất thuê nêu trên. Mà tiếp tục tự ý đào, đắp, phá vỡ mặt bằng, hủy hoại đất nông nghiệp với diện tích 8.865m², nếu diện tích này không được san lấp, cải tạo hoàn trả sẽ không thể tiếp tục sản xuất được. Ngoài ra, ông Bảo còn tự ý xây dựng một số công trình trên đất như nhà ở, nhà chăn nuôi, khu giết mổ và tổ chức việc giết mổ động vật trái phép trên khu đất này.

Thời điểm hợp đồng được giao kết, HTX Nga Hoàng là chủ thể quản lý kinh tế của thôn. Sau khi nhà nước ban hành Luật HTX năm 2003, xác lập lại chức năng, nhiệm vụ của HTX, theo đó HTX chỉ còn chức năng làm dịch vụ, không còn chức năng quản lý tài chính thôn, do vậy HTX Nga Hoàng không sở hữu bất cứ tài sản gì. Năm 2012, thực hiện luật HTX sửa đổi, HTX Nga Hoàng lại được chuyển đổi thành HTX dịch vụ nông nghiệp thôn Nga Hoàng, có đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật. Nay, UBND xã Yên G, với tư cách là chủ thể quản lý đất công ích của địa phương, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Bảo trả lại UBND xã Yên G toàn bộ 24.922m² đất thuộc khu Công Khênh, thôn Nga Hoàng nêu trên cho UBND xã Quản lý; Di dời toàn bộ các tài sản và cây cối trên đất; San lấp hoàn trả mặt bằng với diện tích 8.865m²; Bồi thường thiệt hại trong thời gian chiếm giữ đất trái phép 2,5 năm, cụ thể: Căn cứ vào giá trị thực tiễn của địa phương hai năm qua là 89.000.000 đồng/1ha/năm; 2,49 ha × 89.000.000 đồng × 2,5 năm = 554.025.000 đồng; trừ chi phí đầu tư sản xuất, nhân công là 70%, còn lại ông Bảo phải đền bù cho UBND xã Yên G số tiền là 554.025.000 đồng × 30% = 166.207.500 đồng.

- Bị đơn là Ông Nguyễn Tiến B trình bày: Ông Bảo thừa nhận có ký kết với Ban quản lý HTX thôn Nga Hoàng (do Ông Đỗ Khắc T - Chủ nhiệm, Ông Vũ Văn P - Kế toán trưởng là đại diện) hợp đồng thuê đất sản xuất nông nghiệp tại khu vực đồng Công Khênh như trình bày của UBND xã Yên G. Về mặt từ ngữ chưa được chính xác, nhưng thực chất đây là hợp đồng thuê đất với thời hạn 20 năm, tiền thuê là 14.000.000 đồng. Sau này ông nộp thêm 12.900.000 đồng cho kế toán hợp tác xã là Ông Vũ Văn P là để mua lâu dài khu đất này.

Về việc thanh toán tiền: Ngày 20/12/1996, ông lần lượt trực tiếp nộp tiền cho ông Tỉnh 14.000.000 đồng; ông P 12.900.000 đồng, lúc đó ông Tỉnh và ông P đã viết giấy biên nhận cho ông với nội dung mua bán riêng phần ruộng khu Công Khênh, không có thời hạn; còn phần mương lạch, theo nghị quyết của đại hội xã viên thì không thu tiền nữa. Ngoài ra, năm 1999, ông còn nộp cho UBND xã Yên G 700.000 đồng, để UBND xã Yên G đóng dấu xác nhận vào bản hợp đồng của ông (hiện tại ông không còn biên lai đối với khoản 700.000 đồng này).

Sau khi ký hợp đồng phía địa phương đã tiến hành đo ruộng để giao cho ông, khi đi đo có ông Phồn - Phó Chủ tịch UBND xã, ông Vụ - Cán bộ địa chính

xã Yên G và một số cán bộ địa phương khác. Tuy nhiên, khi đó do không thống nhất được cách đo, vì vậy các cán bộ không đo nữa và bỏ về. Từ đó đến nay, địa phương không tiến hành bàn giao đất cho ông. Kể từ khi ký hợp đồng đến nay, thực tế ông chỉ sử dụng được phần đất trên bờ để trồng cây, xây nhà tạm, còn bên dưới ruộng thì không canh tác được gì.

Năm 2009, Nhà nước có làm đường tàu qua khu đất Cống Khỉnh này, ông có lên UBND xã để hỏi về việc đền bù thì được UBND xã mà đại diện là ông Lục - Chủ tịch UBND xã thời điểm đó trả lời là khu đất này chưa giao cho gia đình ông nên gia đình ông không được nhận tiền đền bù, tiền đền bù do UBND xã nhận. Ông không đồng ý với việc không được nhận tiền đền bù nên có xảy ra xô sát với cán bộ UBND xã, sau đó ông còn bị xử phạt hành chính về hành vi gây rối trật tự công cộng.

Về việc sử dụng phần đất ruộng đã thuê: Kể từ khi ký hợp đồng đến nay, do không được bàn giao đất nên ông chỉ sử dụng được phần đất trên bờ để trồng cây, xây nhà tạm, còn bên dưới ruộng thì cũng không canh tác được gì.

Cụ thể là:

Ngay sau khi giao kết hợp đồng nêu trên, đầu năm 1997, xây dựng 01 nhà tạm cấp bốn, lợp ngói khoảng 40m², sau này có xây thêm bếp nhỏ bên cạnh và 70m² sân.

Cuối năm 2020: cải tạo ngôi nhà trên, bắn mái tôn với diện tích khoảng 200 m²; đổ bê tông đường vào khu đất với kích thước 50 x 3 x 02m; đào ao ở hai đầu khu đất, tổng diện tích khoảng 02 sào (khối lượng cụ thể thì ông cũng không nắm được) ngoài ra, ông còn mua một lượng lớn đất màu đỏ vào các bờ ao để trồng cây.

Về cây trồng, tính từ năm 2019 đến nay, cá nhân ông có trồng 12.000 cây keo và bạch đàn (hiện cao khoảng 5 -7m); 10.000 cây nhãn; ngoài ra, tôi còn mua của Ông Trần Văn P 5000 cây nhãn (hiện cao khoảng 3 – 4m) mà ông P đã trồng sẵn từ khi nào ông không nắm được, giá trị lúc ông mua của ông P khoảng gần 2 tỷ đồng, việc trồng nhãn trên khu đất này là do ông P tự động trồng, ông không quản lý được.

Việc xây dựng các công trình, trồng cây, đào đắp đất trên khu đất này đều do một mình ông làm, không liên quan đến bất cứ người nào khác. Khi làm ông cũng không xin phép ai.

Về quyền lợi, đóng góp của vợ cũ của ông Bảo là Bà Đào Phương V, ông Bảo trình bày: Việc ký kết hợp đồng kinh tế về việc thuê đất khu Cống Khỉnh là do một mình ông thỏa thuận và ký kết với HTX Nga Hoàng. Tuy nhiên, thời điểm đó gia đình ông phải bán hai thửa đất của gia đình ở thôn Đa C (nay là Khu Đa C, phường Nam S, thành phố BN) để mua khu đồng Cống Khỉnh này. Do vậy, trước khi ký kết hợp đồng, trả tiền cho HTX Nga Hoàng ông đều bàn bạc với bà V, ông xác định khu đồng Cống Khỉnh này là tài sản chung của ông và bà V. Đối với việc xây dựng, tân tạo các công trình, tài sản, cây cối trên đất thì

bà Vẻ chỉ tham gia xây dựng ngôi nhà ngói cấp 4 và công trình phụ, đều được xây dựng năm 1997. Ngoài ra, bà Vẻ không có đóng góp công sức vào bất cứ tài sản nào trên khu đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của UBND xã Yên G: Ông xác định ông chưa được HTX thôn Nga Hoàng bàn giao đất vì vậy ông không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên của UBND xã Yên G. Ngoài ra, ông Bảo không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Đào Phương V (vợ cũ của ông Bảo) trình bày: Bà và Ông Nguyễn Tiến B kết hôn năm 1988 và ly hôn năm 2017. Năm 1996, bà và ông Bảo bán hai mảnh đất ở thôn Đa C, xã Nam S (nay là Khu Đa Cầu, phường Nam S, thành phố BN, tỉnh BN) để mua khu ruộng Cống Khênh. Vì vậy, bà xác định khu ruộng Cống Khênh là tài sản chung của bà và ông Bảo.

Việc thỏa thuận, giao kết hợp đồng, trả tiền mua bán đất khu Cống Khênh đều do một mình ông Bảo thực hiện, bà không nắm được cụ thể. Sau khi ký hợp đồng với HTX thôn Nga Hoàng, bà và ông Bảo có xây 01 ngôi nhà cấp 4 và các công trình phụ như ông Bảo trình bày nêu trên vào năm 1997, ngoài ra, bà không đóng góp công sức, vật chất gì vào việc xây dựng các công trình trên đất cũng như trồng cây lâu năm, đào ao hay tân tạo bất cứ tài sản gì trên khu đất này. Sau khi chuyển ra đây ở, bà và ông Bảo có canh tác được 01 năm (trồng lúa), về sau trâu bò của người dân xung quanh đến phá phách nên không canh tác được. Bà cũng xác nhận cả bà và ông Bảo cùng các con sống ở khu Công Khênh này từ năm 1997 đến năm 2015 thì bà và ông Bảo ly hôn, bà không sống ở đây nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của UBND xã Yên G, bà nhất trí với quan điểm của ông Bảo, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của UBND xã Yên G. Do điều kiện công việc nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong suốt quá trình tố tụng của vụ án. Ngoài ra, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Anh Nguyễn Tuấn A1, Anh Nguyễn Tuấn A (hai con trai của ông Bảo và bà Vẻ) cùng thống nhất trình bày: Hai anh là con trai của ông Bảo và bà Vẻ, hai anh cùng xác định không có đóng góp gì về tiền bạc, công sức đối với việc bố mẹ các anh mua đất khu Cống Khênh. Các anh cũng không có đóng góp gì trong việc xây dựng tất cả các công trình trên đất, cũng như việc trồng cây hoặc tân tạo, đào, đắp đất trên khu đất này (từ trước đến nay). Vì vậy, hai anh cùng xác định không có quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án này, các anh đề nghị Tòa án không đưa các anh vào tham gia tố tụng trong vụ án; không triệu tập các anh tham gia các buổi làm việc, các phiên họp, phiên tòa trong vụ án này.

Ông Trần Văn P trình bày: Khoảng 13, 14 năm trước, ông có được ông Bảo cho phép trồng một số cây ăn quả như nhãn, xoài, đu đủ trên khu đất Cống Khênh, số lượng cụ thể thì ông không nhớ. Đến năm 2020 thì ông bán lại toàn bộ số cây này cho ông Bảo với giá 1.975.000.000 đồng. Khi mua bán, hai bên

không kiểm kê cụ thể số lượng cây là bao nhiêu, gồm những loại cây gì. Kể từ đó, ông không còn làm bất cứ việc gì trên khu Cống Khênh này nữa. Ngoài ra, ông cũng không có bất cứ tài sản nào khác trên khu đất này. Nên ông không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này.

Đối với việc sử dụng đất khu Cống Khênh của ông Bảo: Khoảng từ năm 1996, ông có chôn vùi ở các khu đồng lân cận khu Cống Khênh và chứng kiến việc ông Bảo và vợ con ra khu Cống Khênh này xây nhà, sinh sống, tích cực trồng lúa, trồng sen, nuôi cá trên toàn bộ khu đồng Cống Khênh này, đến khoảng năm 2006 - 2007 thì ông Bảo mới không canh tác trên khu Cống Khênh này nữa nhưng vẫn ở trên khu đất này. Ông xác định bản thân không có quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia các phiên họp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tất cả các phiên tòa ở các cấp xét xử.

Ông Đỗ Khắc T trình bày: Ông là Chủ nhiệm HTX thôn Nga Hoàng từ năm 1994 đến tháng 4/1997. Năm 1996, thực hiện nghị quyết của Chi bộ thôn Nga Hoàng, của đại hội xã viên HTX Nga Hoàng, được sự đồng ý của UBND xã Yên G, ông với tư cách là chủ nhiệm HTX Nga Hoàng đã ký hợp đồng cho Ông Nguyễn Tiến B thuê toàn bộ diện tích khu đồng Cống Khênh, thuộc thôn Nga Hoàng, nội dung cụ thể đúng như bản hợp đồng mà Tòa án đã cho ông tiếp cận. Các sổ sách, tài liệu ghi chép về nghị quyết của chi bộ, đại hội xã viên và ý kiến của UBND xã về việc này, ông không lưu trữ.

Sau khi ký hợp đồng, ông Bảo đã nộp toàn bộ số tiền thuê đất theo hợp đồng là 14.000.000 đồng cho HTX; ông cũng đã viết giấy biên nhận cho ông Bảo. Số tiền này, ông đã nhập ngay vào quỹ của HTX và dùng để chi trả việc xây dựng Trường cấp 1 của thôn thời điểm đó. Ngoài số tiền này, ông không nhận bất cứ số tiền nào khác và cũng không được báo cáo về bất cứ số tiền nào khác ông Bảo nộp thêm liên quan đến việc cho thuê đất khu Cống Khênh này. Do điều kiện sức khỏe, ông xin phép vắng mặt tại các phiên tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tất cả các phiên tòa tại tất cả các cấp xét xử.

Ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông là thủ quỹ HTX thôn Nga Hoàng từ năm 1990 đến năm 2004. Thời điểm hiện tại, do trí nhớ không tốt nên ông không nhớ là có nhận số tiền 12.900.000 đồng của ông Bảo không. Tuy nhiên, ông xác định mọi khoản tiền liên quan đến quỹ của HTX ông đều thu chi đúng theo quy định. Ngoài ra, ông cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì khác. Ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án này.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Ông Vũ Văn P (Nguyên kế toán HTX Nga Hoàng) là Bà Nguyễn Thị Ch và anh Vũ Thế Ph trình bày: Trước đây ông P có làm kế toán HTX thôn Nga Hoàng tuy nhiên bà Chiến và anh Phong đều không biết ông P làm cụ thể những việc gì, không biết ông P có tham gia ký kết và nhận tiền thuê đất của ông Bảo không; ông P cũng không mang bất cứ khoản tiền nào của HTX về nhà. Bà Chiến và anh Phong đều đề nghị Tòa án

không triệu tập để tham gia tố tụng vì xác định bản thân không có quyền và nghĩa vụ gì trong vụ án này.

Người đại diện của HTX dịch vụ nông nghiệp thôn Nga Hoàng là Ông Vũ Văn Tr trình bày: Hiện nay, HTX dịch vụ nông nghiệp thôn Nga Hoàng cũng không còn lưu trữ các hóa đơn, chứng từ, tài liệu liên quan đến việc cho ông Bảo thuê đất; chỉ còn bản hợp đồng chúng tôi đã bàn giao lại cho Trưởng thôn Nga Hoàng

Người đại diện của thôn Nga Hoàng, xã Yên G là ông Đặng Thạch Tuấn (Trưởng thôn): Suốt thời gian thuê đất, thôn và HTX Nga Hoàng được sự ủy quyền của UBND xã Yên G vẫn theo dõi, quản lý khu đất Cống Khênh và để ông Bảo sử dụng ổn định khu đất này từ khi ký hợp đồng đến khi hết hạn hợp đồng. Ngoài ra, ông Tuấn trình bày thêm: Ông có thuê đất ở gần khu Cống Khênh này từ 2001 – 2010, khi đó có thấy ông Bảo sử dụng đất từ đó đến nay, cụ thể ban đầu ông Bảo cấy lúa, sau đó cấy sen, sau này 2008 thì đào ao thả cá, ngoài ra ông Bảo còn mua nhiều hàng hóa, vật tư nông nghiệp, thức ăn chăn nuôi của nhà ông. Hiện nay, do thời gian đã lâu, nên thôn không còn lưu trữ các tài liệu liên quan đến việc cho thuê và thu tiền thuê đất của ông Bảo, chỉ còn lưu 01 bản Hợp đồng kinh tế và chúng tôi đã bàn giao lại cho UBND xã.

Những người làm chứng là Ông Trần Văn P, ông Trần Văn Ly, ông Hoàng Văn Chiếm, bà Khúc Thị Thu đều khẳng định sau khi ở trên đất, ông Bảo và gia đình có tổ chức trồng lúa, trồng sen và nuôi cá trên khu đất này được vài năm sau đó ông Bảo mới không canh tác nhưng vẫn ở trên khu đất này.

Quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Ông Bảo và đại diện UBND xã Yên G đều nhất trí với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Với nội dung trên, tại bản án sơ thẩm số: 08/2021/DSST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện QV căn cứ các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 45, 79 Luật Đất đai năm 1993; các điều 14, 15 Nghị định 64 -CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ; Khoản 3 Điều 22b Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998); Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 404, 418, 476, 487, 720, 726 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 401, 422, 472, 482, 500, 501, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ - UBTWQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện UBND xã Yên G.

1.1. Buộc Ông Nguyễn Tiến B trả lại UBND xã Yên G các thửa đất số 02, 19, 20, 33, tờ bản đồ số 04 tỉ lệ 1/2000 tại khu đồng Cống Khênh, thôn Nga Hoàng, xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN, có tổng diện tích 24.914,6m², có tứ cận: Phía Đông giáp Khu đồng thôn Đông Dương; Phía Nam giáp đường bờ vùng thôn Phương Lưu; Phía Bắc giáp khu đồng khu Đa C; Phía Tây giáp kênh tưới nước. (Theo sơ đồ chi tiết kèm theo)

1.2. Buộc Ông Nguyễn Tiến B phải di dời các tài sản, cây cối, vật kiến trúc của ông Bảo ra khỏi các thửa đất 02, 19, 20, 33, tờ bản đồ số 04 tỉ lệ 1/2000 tại khu đồng Cống Khênh, thôn Nga Hoàng, xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN (theo sơ đồ chi tiết kèm theo), gồm: Khu chăn nuôi lợn mái tôn thường diện tích 34,9m²; Đường bê tông trước cổng diện tích 31,7m²; Mái tôn che khu giết mổ diện tích 33,6m²; Nhà vệ sinh, diện tích 2,9m²; Sân gạch đỏ, diện tích 23,4m²; Mái tôn che sân, diện tích 49,9m²; Đường bê tông, diện tích 83,2m²; Nhà kho, diện tích 33m²; Mái che trước nhà kho, diện tích 6m²; Nhà ở, vách panel, trần nhựa, diện tích 36,6m²; Sân gạch đỏ phía sau, diện tích 22,7m²; Bể, thể tích: 8,7m³; Nhà tắm, diện tích 4,7m²; Bể cũ, thể tích 0,64m³; Bếp cũ, diện tích 7,2m²; Nhà gạch cũ 33,1m²; Bể lọc cũ, thể tích 0,28m³; Khu giết mổ 25,6m²; Mái tôn lạnh trước nhà, diện tích 6,9m²; Mái tôn lạnh sau nhà, diện tích 1,4m²; Về cây cối trên đất: Bạch đàn: 2526 cây; Nhãn: 3485 cây trồng năm 2007 và 10000 cây nhãn ương (cao từ 80cm đến 1m) trồng năm 2020; Xoan: 114 cây; Keo: 62 cây; Ổi: 14 cây; Xoài: 90 cây; Mít: 23 cây; Hồng xiêm: 01 cây; Vối: 04 cây; Chuối: 99 cây; Tre: 50 cây; Bàng: 06 cây; Khế: 12 cây; Sung: 01 cây; Bưởi: 07 cây; Đinh lăng: 03 cây; Đào tiên: 01 cây; Sầu: 02 cây; Đào cảnh: 01 cây; Táo: 01 cây; Bơ: 10 cây.

1.3. Buộc Ông Nguyễn Tiến B phải khôi phục, san lấp, hoàn trả lại mặt đối với các diện tích đào, đắp thêm trở về hiện trạng ban đầu là mặt ruộng đồng thôn Đông Dương, xã Yên G, cụ thể:

- Tại thửa số 33, tờ bản đồ số 04 tại khu đồng Cống Khênh, thôn Nga Hoàng, xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN, ông Bảo phải san, lấp lại ao giáp với khu đồng thôn Đông Dương với diện tích là 1889,4m²; gò đất giữa ao có diện tích 244m²; vườn nhãn, bạch đàn xung quanh ao có diện tích 4.293,4m² bằng với mặt ruộng thôn Đông Dương, xã Yên G.

- Tại thửa số 02, tờ bản đồ số 04 tại khu đồng Cống Khênh, thôn Nga Hoàng xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN ông Bảo phải san, lấp diện tích 1184,5m² bằng với mặt ruộng thôn Đông Dương (hiện đang trồng bạch đàn).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của UBND xã Yên G về việc buộc Ông Nguyễn Tiến B phải bồi thường thiệt hại trong thời gian chiếm giữ đất trái phép với số tiền là 166.207.500 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/5/2021 Ông Nguyễn Tiến B có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là UBND xã Yên G trình bày, tranh luận rút yêu cầu đối với ông Bảo phải bồi thường thiệt hại do thời gian chiếm giữ đất và rút yêu cầu buộc ông Bảo phải trả UBND xã Yên G thửa đất số 20, tờ bản đồ số 4 (năm 2000); Bị đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên ý kiến của mình và đơn kháng cáo; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tráng,

ông Tuấn trình bày, tranh luận đồng ý với ý kiến của UBND xã Yên G. Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án xử: Sửa bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện QV về việc không tuyên buộc trả thừa số 20, tờ bản đồ 04 có diện tích 453m². Đình chỉ yêu cầu buộc ông Bảo phải bồi thường thiệt hại giá trị canh tác trong 2,5 năm tương ứng số tiền 166.207.500 đồng. Ông Bảo phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Tiến B nộp trong hạn luật định là hợp lệ, có nội dung phù hợp và đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án: Ngày 20/12/1996, Ban quản lý HTX thôn Nga Hoàng (do Ông Đỗ Khắc T - Chủ nhiệm, Ông Vũ Văn P - Kế toán trưởng là đại diện) có ký kết hợp đồng thuê đất sản xuất nông nghiệp tại khu vực đồng Cống Khảnh với Ông Nguyễn Tiến B. Thời hạn hợp đồng là 20 năm, kể từ tháng 10/1997 đến tháng 6/2018; Diện tích theo phơ của HTX là 3 mẫu 6 sào nhưng tạm giao 3 mẫu 5 sào; Theo hiện trạng phía Đông giáp khu đồng HTX Đông Dương, phía Tây giáp kênh tưới nước (kênh 23), phía Bắc giáp khu đồng HTX Đa C, phía Nam giáp đường bờ vùng HTX Phương Lưu; Giá 20.000 đồng/01 sào/01 năm, tổng bên nhận phải trả cho bên giao là 14.000.000 đồng. Phía bên nhận là ông Bảo được phép sử dụng diện tích nói trên vào mục đích canh tác và nuôi trồng thủy sản; được phép khoanh vùng để chống hạn úng, giữ gìn thủy sản trong phạm vi diện tích được giao; được phép làm sân phơi, không được làm nhà kiên cố; đảm bảo dòng nước chảy cho các khu lân cận; không được đào ao, lấy đất làm gạch; làm biến dạng mặt đất bằng canh tác và ô nhiễm môi trường xung quanh; không được lấy đất mang đi nơi khác; không được tổ chức các hoạt động phi pháp hoặc các việc khác làm ảnh hưởng đến an ninh chính trị.

Sau khi ký kết hợp đồng, phía HTX thôn Nga Hoàng đã bàn giao cho ông Bảo toàn bộ phần đất theo hợp đồng. Ông Bảo đã nhận đất và sử dụng. Tháng 6/2018 là hết hạn hợp đồng nhưng phía ông Bảo không trả lại đất thuê cho bên cho thuê theo đúng thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, UBND xã Yên G đã khởi kiện vụ án đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, Tòa án đã thụ lý và giải quyết vụ

án theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng kinh tế giữa HTX Nga Hoàng và ông Bảo có thời hạn là 20 năm, từ tháng 10/1997 đến tháng 6/2018 như vậy đã hết thời hạn hợp đồng giữa HTX thôn Nga Hoàng và ông Bảo nhưng ông Bảo không trả lại diện tích đất do UBND xã Yên G quản lý nên UBND xã Yên G khởi kiện thì cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là kiện đòi tài sản và bồi thường thiệt hại phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng thuê đất và xem xét các yêu cầu khởi kiện của UBND xã Yên G là chưa chính xác, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm xác định chưa đúng quan hệ pháp luật nhưng không làm thay đổi nội dung vụ án nên cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm khi xác định quan hệ tranh chấp.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Bảo kháng cáo toàn bộ bản án, xét kháng cáo của ông Bảo thì thấy:

Thứ nhất, khu đất Cống Khênh là đất nông nghiệp công ích do UBND xã Yên G là chủ thể tổ chức quản lý và sử dụng đã ủy quyền cho HTX thôn Nga Hoàng được quyền sử dụng là phù hợp. Khi cho ông Bảo thuê, HTX thôn có báo cáo và được UBND xã đồng ý thể hiện qua việc UBND xã xác nhận vào bản hợp đồng mà ông Bảo giữ. Mặc dù các bên ghi tên là hợp đồng kinh tế về việc mua và bán thầu ruộng nhưng thực chất đây là hợp đồng thuê đất. Theo quy định của pháp luật, HTX không phải chủ thể có quyền giao, bán đất. Nên phải xác định hợp đồng kinh tế ngày 20/12/1996 giữa HTX thôn Nga Hoàng và Ông Nguyễn Tiến B là hợp đồng thuê khoán đất nông nghiệp có thời hạn, không có mục đích chuyển quyền sử dụng đất.

Thứ hai, theo Ông Đỗ Khắc T - Nguyên Chủ nhiệm HTX thôn Nga Hoàng thì tại thời điểm ký kết hợp đồng, khu vực đồng Cống Khênh đang bị ngập nước nên các bên không tiến hành đo đạc được cụ thể diện tích là bao nhiêu, vì thế hợp đồng mới ghi là tạm giao 3 mẫu 05 sào (theo phơ của HTX là 03 mẫu 06 sào). Việc mấy năm sau đó có tổ chức đo đạc lại chỉ nhằm mục đích xác định chính xác diện tích khu đất, từ đó tính lại tiền thuê đất, ngoài ra không có mục đích nào khác; sau khi ký hợp đồng cho ông Bảo thuê đất thì ông Bảo đã thanh toán cho HTX số tiền 14.000.000 đồng. Năm 1997, ông Bảo đã xây nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất, cả gia đình ông Bảo cùng chuyển ra khu Cống Khênh sinh sống từ đó đến nay. Những người làm chứng là Ông Trần Văn P, ông Trần Văn Ly, bà Khúc Thị Thu đều khẳng định sau khi ở trên đất, ông Bảo và gia đình có tổ chức trồng lúa, trồng sen và nuôi cá trên khu đất này được vài năm sau đó ông Bảo mới không canh tác nhưng vẫn ở trên khu đất này. Việc năm 2009, Nhà nước có thu hồi một số diện tích đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 04, nằm ở cuối khu đất Cống Khênh để làm dự án đường tàu. Ông Bảo đã có thắc mắc với địa phương về việc ông không được đền bù. Điều này chứng tỏ, ông Bảo vẫn nhận thức ông phải được nhận tiền đền bù khi nhà nước thu hồi đất vì ông đã được cho thuê khu đất. Như vậy, việc bản án sơ thẩm nhận định ông Bảo đã được giao đất là có căn cứ.

Theo hợp đồng kinh tế thì HTX thôn Nga Hoàng tạm giao cho ông Bảo tổng diện tích canh tác là 3 mẫu 5 sào (tương đương là 12.600m²). Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án sơ thẩm thực hiện trong các ngày 17-23/3/2020 thì diện tích đất gia đình ông Bảo quản lý sử dụng thực tế tại khu đồng Cống Khênh là 24.914,6m². Trong khi toàn bộ diện tích đất gia đình ông Bảo đang sử dụng là đất nông nghiệp thuộc khu đồng Cống Khênh. Do vậy, việc bản án sơ thẩm xác định phần đất 24.914,6m² là tổng diện tích đất ông Bảo thuê của HTX và chấp nhận xem xét giải quyết đối với diện tích đất 24.914,6m² trong vụ án là có căn cứ. Tuy nhiên, tính cả 4 thửa (02,19,20,33), tờ bản đồ số 4 (năm 2000) thì tổng diện tích phải là 25.367,6m², tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện UBND xã Yên G rút yêu cầu phải trả lại thửa đất số 20 (do thửa này là nương nước chung của cả cánh đồng, ông Bảo không sử dụng một mình), xét thấy, việc đại diện UBND xã Yên G rút yêu cầu buộc ông Bảo phải trả lại thửa 20 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật, do vậy, cần chấp nhận.

Thứ ba, khi ký kết hợp đồng các bên đều hoàn toàn tự nguyện thể hiện ý chí của mình trong việc ký kết, nội dung, hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Sau khi ký kết hợp đồng ông Bảo đã sử dụng ổn định khu đất Cống khênh trong suốt thời gian thuê của hợp đồng. Các bên đều đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận. Việc bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng do các bên ký kết có hiệu lực pháp luật và chấp nhận xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật là có căn cứ.

Đến tháng 6/2018 thời hạn thuê đã hết theo hợp đồng do các bên ký kết. Việc chấm dứt hợp đồng giữa các bên thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015, khoản 1 Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 1995. Hợp đồng chấm dứt hiệu lực, giữa các bên cũng chấm dứt quyền và nghĩa vụ, bên thuê phải trả lại tài sản cho bên cho thuê. Như vậy, việc bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Bảo phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ diện tích khu Cống Khênh cho UBND xã Yên G là có căn cứ.

Thứ tư, đối với yêu cầu buộc ông Bảo phải di dời các công trình và cây cối trên đất thì thấy: Trong hợp đồng các bên không thỏa thuận cụ thể về việc giải quyết hậu quả khi hợp đồng chấm dứt hiệu lực, hai bên cũng không tiếp tục ký hợp đồng mới; giữa các bên cũng không có thỏa thuận khác. Như phân tích trên, khi hợp đồng chấm dứt hiệu lực bên thuê là ông Bảo phải có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất đã thuê của HTX. Do vậy, quyết định của bản án sơ thẩm với nội dung chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Bảo phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình, vật kiến trúc, cây cối của ông Bảo được hình thành trong thời hạn thuê và các tài sản trên đất hình thành sau khi kết thúc hợp đồng nhưng đến nay, HTX thôn Nga Hoàng đã giải thể, chủ thể quản lý và sử dụng đất diện tích đất Cống Khênh là UBND xã Yên G và đề nghị trả lại đất cho UBND xã Yên G là hoàn toàn phù hợp.

Thứ năm, trên cơ sở kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã được các bên đương sự xác nhận, đủ cơ sở xác định ông Bảo đã tự ý đào, đắp làm biến dạng mặt bằng khu Cống Khênh với tổng diện tích là 7.611,3m². Toàn bộ khối lượng đào, đắp thêm này, ông Bảo tự ý thực hiện năm 2020 sau đã khi hết hạn hợp đồng. Khi đào ao làm biến dạng mặt bằng ông Bảo không xin phép chính quyền, việc làm này vi phạm quy định tại Điều 6 của Hợp đồng, Điều 170 Luật Đất đai. Do vậy, việc bản án sơ thẩm đã buộc ông Bảo phải san lấp, hoàn trả lại mặt bằng đối với phần diện tích đất 7.611,3m² theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là có căn cứ.

Thứ sáu, đối với yêu cầu buộc ông Bảo phải bồi thường thiệt hại trong thời gian chiếm giữ đất trái phép (2,5 năm), sau khi trừ các khoản chi phí thì còn phải bồi thường số tiền 166.207.500 đồng. Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm phía nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu này và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện UBND xã Yên G rút yêu cầu bồi thường thiệt hại, xét thấy, việc đại diện UBND xã Yên G rút yêu cầu bồi thường thiệt hại là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật, do vậy, cần chấp nhận.

Thứ bảy: Đối với yêu cầu được nhận tiền đền bù do năm 2009 Nhà nước thu hồi đất tại thửa số 02, ông Bảo có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước để được nhận tiền đền bù đất do bị thu hồi, trong trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Thứ tám, ông Bảo yêu cầu UBND xã Yên G tiến hành bàn giao đất khu Cống Khênh cho ông Bảo sử dụng theo hợp đồng kinh tế ngày 20/12/1996, Tòa án đã tiến hành giải thích quyền và nghĩa vụ của ông Bảo, trong đó, có quyền yêu cầu phản tố, thời hạn yêu cầu phản tố, ông Bảo xác định đã hiểu đầy đủ và rõ ràng các quyền này của mình nên tại phiên tòa sơ thẩm ông Bảo mới đưa ra yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu là có căn cứ.

Thứ chín, ông Bảo cho rằng ông đã nộp 26.900.000 đồng để mua lâu dài khu đất này. Trong quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm, Ông Đỗ Khắc T – Chủ nhiệm HTX thôn Nga Hoàng thời kỳ năm 1996 và lời khai của cán bộ UBND xã đều xác định HTX chỉ thu của ông Bảo 14.000.000 đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng, ngoài ra không có khoản tiền nào khác. Ông Bảo cũng xác nhận hợp đồng thuê đất khu Cống Khênh, các giấy nhận tiền này có liên quan đến hợp đồng kinh tế và ông Bảo cũng chỉ yêu cầu UBND xã bàn giao đất khu Cống khênh cho ông sử dụng theo hợp đồng kinh tế ngày 20/12/1996. Nên việc ông Bảo cho rằng đây là việc mua bán khu đất lâu dài là không có căn cứ. Đối với giấy biên nhận tiền 12.900.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Bảo cũng thừa nhận giấy biên nhận này có liên quan đến hợp đồng kinh tế ngày 20/12/1996, ông Bảo cũng không cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm bản chính của giấy biên nhận này vì vậy, trường hợp ông Bảo có yêu cầu có thể khởi kiện bằng vụ án khác.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bảo kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới nào để chứng minh cho kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Bảo, do đó, cần bác kháng cáo của Ông Nguyễn Tiến B, tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện UBND xã Yên G rút yêu cầu bồi thường thiệt hại và rút yêu cầu phải trả lại thửa đất số 20 (do thửa này là nương nước chung của cả cánh đồng, ông Bảo không sử dụng một mình), xét thấy, việc đại diện UBND xã Yên G rút yêu cầu bồi thường thiệt hại và rút yêu cầu phải trả lại thửa đất số 20 là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật, do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Ông Bảo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Tiến B, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 404, 418, 476, 487, 720, 726 Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 401, 422, 472, 482, 500, 501, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 45, 79 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 3 Điều 22b Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998); Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 14,15 Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ và Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện UBND xã Yên G.

1.1. Buộc Ông Nguyễn Tiến B trả lại UBND xã Yên G các thửa đất số 02, 19, 33 tờ bản đồ số 04 tỉ lệ 1/2000 tại khu đồng Cống Khênh, thôn Nga Hoàng, xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN, có tổng diện tích 24.914,6m², có tứ cận: Phía Đông giáp Khu đồng thôn Đông Dương; Phía Nam giáp đường bờ vùng thôn Phương Lưu; Phía Bắc giáp khu đồng khu Đa C; Phía Tây giáp kênh tưới nước.

1.2. Buộc Ông Nguyễn Tiến B phải di dời các tài sản, cây cối, vật kiến trúc của ông Bảo ra khỏi các thửa đất 02, 19, 33, tờ bản đồ số 04 tỉ lệ 1/2000 tại khu đồng Cống Khênh, thôn Nga Hoàng, xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN.

1.3. Buộc Ông Nguyễn Tiến B phải khôi phục, san lấp, hoàn trả lại mặt đối với các diện tích đào, đắp thêm trở về hiện trạng ban đầu là mặt ruộng đồng thôn Đông Dương, xã Yên G, cụ thể:

- Tại thửa số 33, tờ bản đồ số 04 tại khu đồng Cống Khênh, thôn Nga Hoàng, xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN, ông Bảo phải san, lấp lại ao giáp với khu đồng thôn Đông Dương với diện tích là 1889,4m²; gò đất giữa ao có diện tích 244m²; vườn nhãn, bạch đàn xung quanh ao có diện tích 4.293,4m² bằng với mặt ruộng thôn Đông Dương, xã Yên G.

- Tại thửa số 02, tờ bản đồ số 04 tại khu đồng Cống Khênh, thôn Nga Hoàng xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN ông Bảo phải san, lấp diện tích 1184,5m² bằng với mặt ruộng thôn Đông Dương (hiện đang trồng bạch đàn).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của UBND xã Yên G về việc buộc Ông Nguyễn Tiến B phải bồi thường thiệt hại trong thời gian chiếm giữ đất trái phép với số tiền là 166.207.500 đồng và yêu cầu Ông Nguyễn Tiến B trả lại UBND xã Yên G các thửa đất số 20 tờ bản đồ số 04 tỉ lệ 1/2000 tại khu đồng Cống Khênh, thôn Nga Hoàng, xã Yên G, huyện QV, tỉnh BN.

3. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3.1. Về án phí:

- Ông Nguyễn Tiến B phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002695 ngày 20/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện QV. Ông Nguyễn Tiến B còn phải nộp tiếp 300.000đ

- UBND xã Yên G phải chịu 8.310.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 4.505.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002412 ngày 19/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện QV. UBND xã Yên G còn phải nộp 3.805.000 đồng.

3.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Tiến B phải chịu 30.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận UBND xã Yên G nộp 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Buộc Ông Nguyễn Tiến B phải có nghĩa vụ trả cho UBND xã Yên G 30.000.000 đồng.

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

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, 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BN;
- TAND huyện QV;
- Chi cục THADS huyện QV;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình