TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**
Bản án số: 72 /2018/DS-PT Ngày: 12/10 /2018. *"Tranh chấp Hợp đồng thuê và mượn tài sản"*	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Thi và bà Lang Thị Duyến

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Ngô Văn Phú - Thẩm tra viên TAND tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Chung. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/9/2018 và ngày 12/10/2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2018, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê và mượn tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 72/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 9 năm 2018. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, Nghệ An.

Địa chỉ: Khối 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đậu Trường S. Có mặt.

Chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Các Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thế K - sinh năm 1941. Vắng mặt. Ủy quyền cho bà: Phạm Thị L - sinh năm: 1943 (Vợ ông Khoa). Theo giấy ủy quyền ngày 21.12.2017. Có mặt.
2. Bà Phạm Thị Hồng Th- Sinh năm: 1954. Có mặt.
3. Bà: Giản Thị T- Sinh năm: 1946. Có mặt.

Đều trú tại: Khối 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An

4. Ông Trần Công H- Sinh năm: 1957. Có mặt.

5. Ông Nguyễn Văn T- Sinh năm: 1950. Có mặt.

6. Ông Trần Minh L – Sinh năm: 1939. Có mặt.

Đều trú tại: Khối 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An.

7. Ông Lê Đức N- Sinh năm: 1953. Có mặt.

Trú tại: Khối 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho các bị đơn:

Ông: Mai Sỹ Lương –Luật sư - Văn phòng Luật sư Quang Lương và cộng sự - Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: UBND huyện T, tỉnh Nghệ An. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H. Chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện T (Được Chủ tịch UBND huyện T ủy quyền theo giấy Ủy quyền ngày 18/5/2018). Có mặt.

Người kháng cáo: Các đồng bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Theo Nguyên đơn là Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An- Đại diện có ông Đậu Trường S trình bày: Vào năm 1992, 1993 UBND huyện T đã xây dựng các ki ốt ở trước cổng Thư viện huyện T để cho các hộ dân thuê theo Quyết định số 18/ QĐ/UB ngày 15/2/1995 về việc thuê ốt quán, Quy định số 206 QĐ/UB ngày 04/11/1994 của UBND huyện T " Về việc thuê ốt quán trước cổng thư viện" và Thông báo số 14 TB/UB ngày 27/4/1995 về việc: " Thực hiện hợp đồng thuê ốt quán trước khu vực thư viện huyện". UBND huyện T đã thực hiện hợp đồng thuê ốt quán với 11 hộ dân, trong đó có 6 bị đơn (trừ ông T) theo nội dung của các Quy định, Quyết định. Ngày 13/02/2001 UBND huyện T, tỉnh Nghệ An đã ra thông báo số 21/TB/UB bàn giao các ki ốt trên lại cho UBND thị trấn T quản lý . Từ năm 2001 cho đến năm 2011 các hộ đã nạp tiền thuê cho thị trấn đầy đủ. Ngày 10.01.2011 UBND thị trấn tiến hành ký Hợp đồng với các hộ dân. Hợp đồng số 01 với ông Nguyễn Thế K, Hợp đồng số 02 với ông Nguyễn Cảnh Thanh (chồng bà Phạm Thị Hồng Th), Hợp đồng số 04 với ông Trần Minh L, Hợp đồng số 07 với bà Giản Thị T, Hợp đồng số 08 với ông Trần Công H, Hợp đồng số 10 với ông Lê Đức N. Nội dung chính của Hợp đồng là: Các hộ dân thuê đất, ốt của UBND thị trấn T với mục đích để sản xuất kinh doanh, thời gian cho thuê từ 01.01.2011 đến

30.12.2011, thời gian thanh lý hợp đồng và xem xét để ký hợp đồng năm tiếp theo vào các ngày 24 đến 28 tháng 12 hàng năm, hết thời hạn hợp đồng bên B (bên thuê) phải trả lại cho bên A (UBND thị trấn T) toàn bộ diện tích đất, ốt đã thuê. Nếu bên nào vi phạm sẽ buộc phải chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật và phải chịu bồi thường mọi thệt hại do lỗi vi phạm của mình gây ra. Khi Nhà nước thu hồi đất, ốt phải trả lại đất, ốt theo đúng quy định. Bên B (Bên thuê) không được quyền bồi thường bất kỳ một khoản nào khác.

Đối với hộ ông Nguyễn Văn T vào ngày 09/5/2001 ông có đơn đề nghị về việc cấp đất làm ki ốt và nhà ở, UBND huyện T đã phê duyệt cho mượn và mọi thủ tục thì ông Thân phải làm việc với UBND thị trấn T, nhưng ông T cũng không đến UBND thị trấn T để làm thủ tục gì.

Thực hiện Kết luận số 62/KL ngày 10/02/2014 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giải tỏa các ốt trên thì UBND thị trấn và UBND huyện T đã nhiều lần tuyên truyền, vận động các hộ dân nêu trên trả lại ki ốt đã thuê và mượn cho UBND thị trấn T, nhưng các hộ dân không chấp hành. Nay UBND thị trấn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các hộ dân trả lại ốt đã thuê và tháo dỡ các công trình tự cơi nới thêm và không bồi thường theo hợp đồng gồm:

- Ông Lê Đức N trả lại ốt đã thuê của UBND thị trấn T, huyện T có diện tích 13,33 m^2 và tháo dỡ toàn bộ công trình ông Nhiệm tự xây dựng, cơi nới thêm được thẩm định, định giá là 101.290.000đ.

- Ông Nguyễn Thế K (ủy quyền cho bà Phạm Thị L) trả lại ki ốt đã ký hợp đồng thuê với diện tích 18,5 m^2 và tháo dỡ toàn bộ công trình mà ông Khoa đã cơi nới thêm được thẩm định, định giá là 83.499.000đ.

- Bà Phạm Thị Hồng Th (vợ ông Nguyễn Cảnh Thanh) trả lại ki ốt đã ký hợp đồng thuê với diện tích 16,92m^2 và tháo dỡ toàn bộ công trình mà bà Thái đã cơi nới thêm được thẩm định, định giá là 66.337.000đ.

- Ông Trần Minh L trả lại ki ốt đã ký hợp đồng thuê với diện tích 47,53m^2 và tự tháo dỡ toàn bộ công trình ông Loan tự cơi nới thêm được thẩm định, định giá là 128.399.000đ.

- Bà Giản Thị T trả lại ki ốt đã ký hợp đồng thuê với diện tích 13,33 m^2 và tự tháo dỡ toàn bộ công trình mà bà Tới tự xây dựng, cơi nới thêm được thẩm định, định giá là 9.233.000đ.

- Ông Trần Công H trả lại ki ốt đã ký hợp đồng thuê với diện tích 30,6 m^2 tự tháo dỡ toàn bộ công trình mà ông Hồng tự xây dựng, cơi nới thêm được thẩm định, định giá là 26.043.000đ.

- Ông Nguyễn Văn T trả lại ki ốt đã mượn có diện tích 23,03 m^2 và tự tháo dỡ toàn bộ công trình mà ông Thân tự xây dựng cơi nới thêm được thẩm định, định giá là 76.316.000đ.

Theo các Bị đơn trình bày:

Theo ông Lê Đức N trình bày: Nguồn gốc ốt mà gia đình ông đang sử dụng là do gia đình ông mua ốt của Huyện đoàn Tân Kỳ từ năm 1989. Năm 1991, đầu năm 1992, UBND huyện T và gia đình ông đã thỏa thuận và cam kết về việc: Gia đình ông tự di chuyển và tháo dỡ, không bồi hoàn ốt quán, đổi lại UBND huyện T sẽ bố trí cho gia đình ông một diện tích đất ở khác tương ứng. Gia đình ông tự tháo dỡ tài sản, không có đền bù, hỗ trợ gì và tháng 3/1992 UBND huyện T đã bố trí, sắp xếp cho gia đình đến sống tại ốt quán trước khu vực Thư viện cũ (*là ốt thị trấn đang đòi trả hiện nay*). Năm 1994 UBND huyện T mới mời các hộ dân lên ký hợp đồng.

Đất gia đình ông đang sử dụng từ khi được UBND huyện sắp xếp, sử dụng đến nay không tranh chấp, ông cũng không gây ảnh hưởng an ninh khu vực, quốc phòng, ông sử dụng ổn định và hàng năm đóng tiền lệ phí đất hàng tháng tại UBND huyện, thị trấn cho đến đầu năm 2014.

Đến năm 2010, UBND tỉnh Nghệ An có quyết định số 1234 về việc đồng ý chuyển đất dự phòng sang đất dân cư tại khu vực trước thư viện cũ thuộc khối 7 thị trấn Tân Kỳ và Quyết định số 2565 giao cho UBND thị trấn T khảo sát, chia lô giải quyết cho các hộ dân. Nội dung của Quyết định là: Giao cho Chủ tịch UBND huyện T trong thời gian 36 tháng phải thực hiện quyết định của UBND tỉnh, nhưng quá thời hạn trên UBND huyện T không thực hiện. Theo quy định của pháp luật thì UBND cấp thị trấn, xã không được cho thuê đất để thu lợi nhuận từ đất, nhưng từ năm 1997 đến năm 2014 thì UBND thị trấn vẫn thu tiền lệ phí đất công. UBND thị trấn cho rằng đã có quyết định chấm dứt hợp đồng, nhưng hợp đồng chấm dứt thuê ốt hiện nay ông chưa được nhận, cũng chưa được biết.

Việc ông được giao ốt, đất để ở cho đến nay là hợp pháp, có xác nhận và sự đồng ý của các cơ quan và những người có thẩm quyền qua các thời kỳ. Đến nay, UBND thị trấn T khởi kiện và yêu cầu ông trả lại ốt và đất thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét và căn cứ pháp luật để làm rõ vấn đề, bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông và các hộ dân.

Theo ông Trần Minh L trình bày: Ông làm đơn xin đất từ tháng 02 năm 1992 và được các cấp có thẩm quyền thông qua. Vào ngày 24.3.1993, ông được UBND huyện T bố trí và giao cho ki ốt mà hiện tại ông đang sử dụng. Từ khi ở đến nay, ông thực hiện đầy đủ các quy định của Nhà nước và pháp luật. Ngày 14.6.2003, ông có viết đơn xin cấp diện tích đất hiện nay ông đang ở. Đến ngày 12.8.2003, đơn của ông đã được chính quyền địa phương phê duyệt.

Tháng 10.2013, Phòng Tài nguyên môi trường và UBND huyện T đã trực tiếp làm việc với ông với nội dung: Yêu cầu ông trả lại diện tích đất mà hiện nay ông đang sử dụng, ông đồng ý tháo dỡ và trả lại đất đó nhưng với điều kiện là Ủy ban nhân dân thị trấn phải cấp cho ông diện tích đất khác để ông buôn bán kinh doanh, sinh sống. Sau đó UBND huyện đã trực tiếp làm việc với UBND thị trấn và đã chỉ đất cho ông tại Khu vực khối 6 và ông đã đồng ý, sau đó ông đã tiến hành đổ đá trên đất mà UBND thị trấn đã chỉ cho ông. Ngày 15 tháng 6 năm 2010, UBND tỉnh Nghệ An đã có Quyết định số 2565 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng chia lô đất ở dân cư tại thị trấn T, UBND huyện T cũng đã có Sơ đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tại khối 7 thị trấn T. Ngày 24.3.2014, UBND tỉnh Nghệ An đã có Quyết định số 1494 về chuyển đổi đất dự phòng sang đất dân cư. Nhưng cho đến nay, UBND thị trấn không thực hiện theo các quyết định của UBND tỉnh Nghệ An, và cũng chưa giao đất mới cho ông nên ông vẫn tiếp tục ở trên đất mà UBND thị trấn đang khởi kiện ông cho đến nay.

Mặt khác, khi hết hợp đồng thuê ốt, đáng lẽ UBND thị trấn phải thông báo cho ông và các hộ gia đình khác được biết để thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình, nhưng cho đến khi biết về nội dung UBND thị trấn khởi kiện thì ông mới được biết nội dung trên, ông yêu cầu được làm rõ về vấn đề đó.

Quá trình gia đình ông được cấp ốt và ở cho đến nay là hợp pháp, ông cũng đã làm các tờ trình, đơn để các cấp có thẩm quyền cấp đất, tuy nhiên đến nay vẫn chưa giải quyết cho ông mà UBND thị trấn T còn khởi kiện yêu cầu ông trả đất và ốt thuê, ông đồng ý với điều kiện UBND thị trấn phải tạo điều kiện cấp cho ông diện tích đất khác về thực hiện tái định cư như trước đây UBND thị trấn T đã thỏa thuận giao cho ông. Nếu UBND thị trấn không thực hiện theo những nội dung đã thỏa thuận trước đây thì ông không thống nhất việc tháo dỡ và ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của UBND thị trấn Tân Kỳ.

Theo ông Nguyễn Văn T trình bày: UBND thị trấn khởi kiện ông yêu cầu ông trả ốt quán ông đang sử dụng là sai, vì ông không thuê ốt của UBND thị trấn T.

Bố mẹ ông là thân nhân liệt sỹ, chưa có nhà ở nên đã nhiều lần làm đơn xin cấp đất, từ năm 1995 đến 2003 đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Ki ốt ông đang sử dụng có nguồn gốc từ việc là của bố mẹ (thân nhân liệt sỹ), trước đây có 01 ki ốt ở trước khu vực Bảo hiểm xã hội huyện T, do UBND huyện có chính sách phải giải phóng mặt bằng nên UBND huyện đã giải quyết giao cho gia đình ông ki ốt hiện tại để ổn định cuộc sống, không quy định thời hạn cụ thể, có sự chứng kiến của UBND thị trấn.

Nay UBND thị trấn T khởi kiện, yêu cầu gia đình ông phải trả lại ki ốt và đất hiện nay ông đang sử dụng thì ông không đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét và căn cứ pháp luật để làm rõ vấn đề để bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông.

Bà Giản Thị T trình bày: Năm 1974, bà về huyện T làm cán bộ nhà ăn, năm 1982 chồng bà đi công tác bị thương, quá trình điều trị không khỏi nên năm 1984 ông được nghỉ hưu, đồng lương ít ỏi, gia cảnh, kinh tế khó khăn nên theo sự hướng dẫn của Phòng xây dựng huyện T, bà làm đơn gửi UBND thị trấn T xin ốt quán để buôn bán. Năm 1991, Chủ tịch UBND thị trấn đã đồng ý, sau đó UBND huyện đã thông báo cho bà và một số người khác cùng có ý muốn xây ốt quán mỗi người nạp 1.000.000 đồng để xây ốt một dãy cho đẹp, không cho từng người xây riêng làm mất đẹp trước của huyện, bà đã nạp 1.000.000 đồng để xây ốt, ông Bốn (*Chủ tịch thị trấn)* đã chứng nhận cho bà, đến năm 1994 , UBND huyện T đã chia ốt mà không có tên bà, bà và ông Công (*trưởng phòng nông nghiệp huyện*) cùng tranh chấp một ốt quán. Sau khi xuất trình đơn được chủ tịch UBND thị trấn huyện T ký và hóa đơn nạp tiền cho chủ tịch huyện là ông Nguyễn Hồng C thì được ông Châu giới thiệu đến gặp ông Nguyễn Duy Ý để làm thủ tục cấp ốt, sau đó bà nạp thêm 1.500.000 đồng để được cấp ốt. Bà không có giấy thuê ốt. Bà có đầy đủ các hóa đơn và đơn do ông Bốn ký, nhưng do gia đình bà bị hỏa hoạn nên các tài liệu, giấy tờ của bà đã bị cháy hết. Tuy nhiên việc bà sử dụng ốt quán, sau đó xây nhà sử dụng ổn định cho đến nay được khối xóm chứng nhận. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của UBND thị trấn T. Nếu buộc phải tháo dỡ ốt quán thì bà cũng đồng ý nhưng đề nghị UBND thị trấn phải bồi thường thỏa đáng cho bà, còn không thì phải cấp đất cho bà theo luật định.

Bà Phạm Thị L trình bày: Năm 1988, gia đình bà làm đơn xin cấp đất mặt đường ở thị trấn để con cái có nghề tự kiếm sống. UBND huyện xây dựng dãy ốt tại khu vực thư viện. Gia đình bà được ông Nguyễn Duy Ý là Phó chủ tịch huyện ký Quyết định số 19/QĐ/UB giải quyết cho gia đình bà được sử dụng một phần nhà do

UBND huyện xây dựng (*ốt số 1 của nhà ông Châu*) để con cái gia đình làm dịch vụ kinh doanh. Hơn 25 năm qua, gia đình chúng bà đã thi hành nghiêm túc quyết định của UBND huyện T. UBND thị trấn T đã khởi kiện yêu cầu gia đình bà trả lại ốt quán hiện đang sử dụng thì gia đình bà không đồng ý.

Nếu thực hiện chủ trương của Nhà nước về tháo dỡ ốt quán đúng luật định thì bà đồng ý chấp hành, tuy nhiên UBND thị trấn phải có trách nhiệm đền bù, bồi thường thỏa đáng cho gia đình bà. Còn nếu không thì phải cấp đất để cho gia đình bà sinh sống ổn định làm ăn.

Ông Trần Công H trình bày*:* Năm 1991-1992, thực hiện cuộc vận động giải phóng hành lang giao thông của huyện Tân kỳ, gia đình ông thuộc diện giải tỏa, gia đình ông và Ủy ban huyện đã thỏa thuận gia đình tự đập phá, tháo dỡ nhà không lấy hỗ trợ, đền bù để được UBND huyện bố trí, sắp xếp thế chấp, tái định cư tại nơi mà gia đình ông đang sinh sống và làm nhà ở ổn định cuộc sống từ đó đến nay và đang chờ đủ điều kiện để hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Từ năm 1992 đến nay, gia đình ông đã thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ.

Năm 2010, Chủ tịch UBND tỉnh Nghệ An ký đã Quyết định số 1234 về việc đồng ý chuyển đất dự phòng sang đất dân cư trước khu đất thư viện cũ, có bản đồ chia lô đất dân cư, gia đình ông nằm trong lô số 1, nhưng cho đến nay UBND thị trấn T không thực hiện theo quy hoạch đó.

Nay UBND thị trấn khởi kiện yêu cầu ông trả lại ốt quán mà ông đang sử dụng thì ông không đồng ý.

Đề nghị Tòa án nghiên cứu đầy đủ hồ sơ, làm đúng luật, đúng tình người, đúng đạo lý, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho ông và các hộ dân khác.

- Bà Phạm Thị Hồng Th trình bày: Năm 1994, chồng bà là Nguyễn Cảnh Thanh (đã mất) được xét nạp số tiền 2.500.000 đồng để thuê ốt hai gian. Gia đình bà đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ hàng năm cho Nhà nước theo nghĩa vụ nộp thuế đất công. Đến năm 2011 được huyện giao lại cho thị trấn quản lý, gia đình vẫn chấp hành đầy đủ. Năm 2010, UBND tỉnh Nghệ An có quyết định số 1234 về việc cho khảo sát, lựa chọn địa điểm lập quy hoạch xây sựng chia lô đất khu vực thư viện thành khu vực đất dân cư, tuy nhiên UBND huyện T không thực hiện.

Đến tháng 8.2014 thì tiếp nhận được Thông báo số 22/TB/UBND thị trấn T về việc chấm dứt, thanh lý hợp đồng với lý do thực hiện kết luận số 62/KL UBKT ngày 11.02.2014 của UBND tỉnh Nghệ An.

Nếu theo quy định của pháp luật mà diện tích đất ốt bà đang thuê không được cấp thì bà thống nhất tháo dỡ ốt quán, nhưng bà đề nghị UBND thị trấn xem xét bồi thường thỏa đáng theo giá trị thực tế cho bà, còn nếu không bồi thường được thỏa đáng thì phải làm thủ tục cấp đất theo Nghị định 01 để đảm bảo quyền lợi cho bà theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện UBND huyện T trình bày: Vào năm 1992, 1993 UBND huyện T đã xây dựng các ki ốt ở trước cổng Thư viện huyện để cho các hộ dân thuê theo Quyết định số 18/QĐ/UB ngày 15/2/1995 về việc thuê ốt quán, Quy định số 206 QĐ/UB ngày 04/11/1994 Quy định của UBND huyện T " Về việc thuê ốt quán trước cổng thư viện", Thông báo số 14 TB/UB ngày 27/4/1995" Thông báo về việc thực hiện hợp đồng thuê ốt quán trước khu vực thư viện huyện". Ngày 13/02/2001 UBND huyện T, tỉnh Nghệ An đã ra thông báo số 21/TB/UB bàn giao các ki ốt trên lại cho UBND thị trấn T, huyện T quản lý. Đến ngày 11/02/2014 UBND tỉnh Nghệ An đã có kết luận số 62/KL-UBND giao cho chủ tịch UBND huyện T chỉ đạo UBND thị trấn T, huyện T xử lý dứt điểm các trường hợp thuê ki ốt với các hộ kinh doanh trước khu vực thư viện cũ. Ngày 15/8/2014 UBND huyện T đã có văn bản chỉ đạo UBND thị trấn T mời các hộ dân thuê ốt trước khu vực Thư viện huyện để thống nhất thanh lý hợp đồng, trường hợp các hộ không thanh lý hợp đồng thì UBND thị trấn T thông báo chấm dứt hợp đồng và yêu cầu các hộ tự tháo dỡ, di chuyển tài sản của mình trả lại đất và tài sản của Nhà nước để Nhà nước quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật. Sau đó UBND thị trấn T đã mời các hộ dân lên tuyên truyền vận động thì có 4 hộ dân đã tự nguyện tháo dỡ tài sản của mình, trả lại ốt đã thuê cho UBND thị trấn T. Hiện nay còn 7 hộ dân không chịu tháo dỡ để trả lại ốt đã thuê, mặc dù UBND huyện cũng như UBND thị trấn T đã nhiều lần vận động nhưng không chịu chấp hành. Nay đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân Kỳ căn cứ vào quy định của pháp luật, căn cứ và hợp đồng mà các hộ dân đã ký kết thuê ốt với UBND thị trấn T để giải quyết.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi cho các bị đơn: Người bảo vệ quyền lợi cho các bị đơn thống nhất với ý kiến trình bày của các bị đơn và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân Kỳ xử bác đơn khởi kiện của UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An.

Diện tích ốt cho thuê, phần cơ nới thêm của 7 bị đơn đã được thẩm định và định giá ngày 15/3/2018, có lập sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, ốt của Hội đồng thẩm định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2018/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An đã Quyết định:

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, khoản 9 Điều 27, Điều 147 BLTTDS năm 2015; Điều 472, Điều 474, Điều 478, Điều 479, Điều 481, Điều 482, Điều 494, Điều 496, Điều 499 BLDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 về mức thu, nộp án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

+ Buộc: Ông Nguyễn Thế K và bà Phạm Thị L phải trả lại ốt cho UBND thị trấn T, huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An có diện tích là 18,5 m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 3,43 m; móng đá hộc cao <1m; nền láng vữa xi măng, tường quét vôi ve, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 5m, rộng 3,7m, cao 3,43m và tự tháo dỡ phần ông Khoa cơi nới thêm gồm:

- Phần cơi nới thêm trên ốt cũ UBND huyện T xây dựng: Nền lát gạch lát hoa dài 5m, rộng 3,7m (18,5m^2), tường lăn sơn không bả (46,99m^2), trần tôn dài 5m, rộng 3,7 m (18,5m^2) .

- Phần cơi nới ốt bán mái phía trước, chiều cao 3,18m, kích thước 3,7m x 2,7m, lợp tôn xây gạch chỉ 110, nên lát gạch hoa, tường quét vôi ve (9,99m^2), cửa cuốn phía có kích thước 2,8m x2,34m (6,552m^2).

+ Buộc: ông Lê Đức N phải trả lại diện tích đất cho UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An có diện tích là 13,33 m^2 (Phần ốt đã hư hỏng) và tự tháo dỡ phần do ông Nhiệm cơi nới gồm:

- Cơi nới trền nền ốt cũ gồm: Nhà (ốt) (xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 3,1m; móng đá hộc cao < 1m; nền lát gạch lát hoa dài 4,3m, rộng 3,1 m, có diện tích 13,33 m^2 ; Tường lăn sơn không bả (32,55m^2) ; Mái lợp bằng tôn xốp 17,7 m^2 .

- Cơi nới mở rộng ốt thêm sang bên đường xóm gồm: Nhà (ốt) (xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 3,1m; móng đá hộc cao < 1m; nền lát gạch lát hoa dài 4,3m, rộng 1,7 m, có diện tích 7,31 m^2, Tường lăn sơn không bả (23,87m^2) ; mái lợp bằng tôn xốp 11 m^2 .

- Cơi nới phía trước ốt gồm: Mái che phía trước bằng tôn kích thước 2,5mx 4,8m (12m^2) ; Bê tông dày 10cm (16,8m^2); Bê tông gạch vỡ lót dày 10 cm (16,8m^2).

+ Buộc ông Trần Công H phải trả lại ốt cho UBND thị trấn T, huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An có diện tích là 30,6 m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 2,6 m; móng đá hộc cao <1m; nền đắp đất, tường chưa da trát, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 6,8m, rộng 4,5m, cao 2,6m và phải tự tháo dỡ phần ông Hồng cơi nới gồm:

- Phần cơi nới thêm trên diện tích ốt cũ của UBND huyện T xây dựng gồm: Cửa sắt xếp (12,5m^2), Nền lát gạch đỏ dài 6,8m, rộng 4,5m (30,6m^2). tường lăn sơn không bả (58m^2), da trát tường (58m^2), bọc bạt theo mái (40,8m^2),

- Cơi nới mái che phía trước bằng tôn xốp kích thước 2,3m x6,8m (15.,4m^2) Lớp bê tông đá dăm dày 10cm dưới nền Block (37,4m^2) .

+ Buộc bà Phạm Thị Hồng Th phải trả lại ốt cho UBND thị trấn T, huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An có diện tích là 16,92m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 3,5 m; móng đá hộc cao <1m; nền láng vữa xi măng, tường quét vôi ve, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 4,5m, rộng 3,7 m, cao 3,5m và phải tự tháo dỡ phần bà Thái cơi nới gồm:

- Cơi nới trên ốt cũ của UBND huyện T xây dựng: Nền lát gạch hoa dài 4,5m, rộng 3,76m (16,2 m^2), tường lăn sơn không bả (56,7 m^2), trần tôn dài 4,5m. rộng 3,7 (16,92m^2), cửa khung ống nước, lưới b40 (5,98m^2), Mái pro xi măng 27m^2,

- Cơi nới mái che phía trước bằng tôn, kích thước 2,6 x 3,76m^2 (9,776m^2)

- Cơi nới nền bê tông phía trước (25,19 m^2), lớp bê tông gạch vỡ dày 10 cm (25,19 m^2).

+ Buộc bà Giản Thị T phải trả lại ốt cho UBND thị trấn T, huyện T có diện tích là 13,33m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, móng đá hộc cao <1m; nền đắp đất, tường chưa da trát, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 4,3m, rộng 3,1 m, cao 3,1m và tự tháo dỡ phần bà Tới cơi nới gồm:

- Cơi nới trên ốt cũ của UBND huyện xây dựng gồm : Phần cửa sắt xếp (6,25m^2), nền láng xi măng dài 4,3m, rộng 3,1m (13,33 m^2), tường lăn sơn không bả (72,5m^2), da trát tường (72, 5m^2), giấy bạc cách nhiệt theo mái (15m^2).

- Cơi nới mái che phía trước bằng tôn (7,75m^2), lớp bê tông đá dăm dày 10cm (7,75 m^2), lớp bê tông gạch vỡ dưới lớp bê tông dày 10 cm (7,75m^2).

+ Buộc ông Trần Minh L phải trả lại ốt cho UBND thị trấn T, huyện T có diện tích là 47,53m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 2,7m, móng đá hộc cao <1m; nền láng vữa xi măng, tường quét vôi ve, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 9,7m , rộng 4,9m, cao 2,7m và tự tháo dỡ phần ông Loan cơi nới thêm gồm:

- Cơi nới trên ốt cũ của UBND huyện xây dựng: Nền bê tông đá dăm dày 10cm (47,53m^2), nền bê tông gạch vỡ dày 10cm (47,53m^2), tường lăn sơn (132m^2), bạt bọc theo mái (58,2m^2).

- Cơi nới ốt bán mái phía trước chiều cao 22m, kích thước 3mx 9,7m, lợp pro xi măng, xây gạch táp lo, sườn gỗ, nền láng xi măng, tường quét vôi ve (29,1m^2).

+ Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại ốt đã mượn cho UBND thị trấn T, huyện T có diện tích là 23,03 m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 2,7 m; móng đá hộc cao <1m; nền láng vữa xi măng, tường quét vôi ve, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 4,9m, rộng 4,7m, cao 2,7m và tự tháo dỡ phần ông Thân tự cơi nới thêm gồm:

- Cơi nới trên ốt cũ do UBND huyện xây dựng: Xây tường bằng gạch chỉ dày 220, chiều cao 0,6 m (11, 52 m^2), trát tường 23,04 m^2, mái lợp ngói (24,4 m^2).

- Cơi nới mái che phía trước bằng tôn, rộng 3,4m, dài 4,7m (15,98m^2), nền đổ bê tông dày 10cm (15,98 m^2), lớp bê tông gạch vỡ dày 10cm (15,98m^2), tường xây gạch chỉ không da trát dài 2,1m, cao 2,7m (hai bên) (11,34 m^2), móng tường sâu 1m, rộng 0,5m bằng đá hộc (2,1m^3).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 07/6/2018 ông Trần Minh L có Đơn kháng cáo, với nội dung: Tòa án tuyên buộc ông trả lại ốt và tự tháo dỡ phần cơi nới trên ốt cũ là không đúng với các lý do: Bản thân là thương binh nặng, làm đơn xin cấp đất từ năm 1992 đến nay chưa được cấp. Năm 1991 gia đình ông đã có nhà, UBND huyện buộc tháo dỡ, không đền bù. Thời gian sau UBND huyện yêu cầu góp tiền xây ốt (2.500.000đ). Ngày 24/3/1993 UBND huyện đưa cho ông một hợp đồng thuê ốt. Như vậy ốt xây là do tiền gia đình ông đóng góp. Gia đình đã sử dụng 26 năm làm nghĩa vụ tài chính đầy đủ, sử dụng đúng mục đích, không tranh chấp, UBND huyện cố tình đẩy các ông đi để bán đất kiếm lời. Đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của UBND thị trấn T.

Ngày 07/6/2018 ông Nguyễn Văn T có Đơn kháng cáo, với nội dung: Tòa án tuyên buộc ông trả lại ốt và tự tháo dỡ phần cơi nới trên ốt cũ là không đúng với các lý do: ông không thuê ốt của UBND thị trấn T vì gia đình ông tiếp quản ốt do UBND huyện sắp xếp năm 2000 nên UBND thị trấn khởi kiện là sai. Đề nghị cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của UBND thị trấn T.

Ngày 08/6/2018 ông Lê Đức N có Đơn kháng cáo, với nội dung: Tòa án tuyên buộc ông trả lại ốt và tự tháo dỡ phần cơi nới trên ốt cũ là không đúng với các lý do: Năm 1989 gia đình ông mua ốt của Huyện Đoàn, năm 1991 UBND huyện lấy lại xây bờ rào nên thỏa thuận gia đình tự tháo dỡ, không đền bù đổi lại UBND huyện bố trí 1 ốt đang xây, thu tiền 2.500.000đ. Đến năm 2014 gia đình ông đề làm tròn nghĩa vụ tài chính đầy đủ nên UBND thị trấn khởi kiện là sai.

Ngày 08/6/2018 Phạm Thị L có Đơn kháng cáo nhưng phía người ký do ông Nguyễn Thế K ký, với nội dung phần lớn giống nội dung tự khai (gia đình có nhu cầu, UBND huyện xây ốt cho thuê kinh doanh, gia đình thực hiện nghiêm túc vv…) và đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện.

Ngày 08/6/2018 Phạm Thị Hồng Th có Đơn kháng cáo với nội dung: Nguồn gốc tranh chấp phần lớn giống nội dung tự khai và đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện.

Ngày 08/6/2018 ông Trần Công H có Đơn kháng cáo, với nội dung: Tòa án tuyên buộc ông trả lại ốt và tự tháo dỡ phần cơi nới trên ốt cũ là không đúng với các lý do: Năm 1989 gia đình ông thuộc diện giải tòa hành lang giao thông nên UBND huyện vận động và thỏa thuận gia đình tự tháo dỡ, không đền bù. Biên bản cam kết UBND huyện đang lưu giữ đổi lại UBND huyện bố trí 1 ốt đang xây, thu tiền 2.500.000đ. Năm 2010 UBND tỉnh chỉ đạo chuyển đất dự phòng sang đất dân cư, đã quy hoạch nhưng huyện, thị trấn không thực hiện. Đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện.

Bà Giản Thị T có Đơn kháng cáo không đề ngày, tháng , năm với nội dung: Năm 1991 đến năm 1993 bà đã nạp cho UBND huyện 2.500.000đ để nhận 1 ốt, gia đình bà thực hiện đúng nghĩa vụ và đủ điều kiện cấp đất và hưởng quyền lợi. Đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện.

Ngày 25/9/2018 Các bị đơn có Đơn kiến nghị gửi TAND tỉnh Nghệ An trình bày về nguồn gốc, xuất xứ đất ở, việc nguyên đơn khởi kiện, cách giải quyết của TAND tỉnh Tân Kỳ và đề nghị TAND tỉnh Nghệ An bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các bị đơn là ông L, ông N, ông H, ông K, ông T, bà Th, bà T đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn là UBND thị trấn T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và hai bên không tự thỏa thuận giải quyết vụ án được với nhau.

Ông H có bổ sung thêm ông không ký hợp đồng với UBND thị trấn T năm 2011 nên UBND thị trấn khởi kiện là sai.

Người bảo vệ quyền lợi cho các bị đơn đề nghị : Đơn khởi kiện của nguyên đơn không ghi ngày, tháng, năm nhưng Tòa án vẫn thụ lý, xét xử, việc chuyển giao ốt từ UBND huyện sang thị trấn là không hợp pháp nên UBND thị trấn không có quyền khởi kiện đề nghị Tòa án phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn là UBND thị trấn đề nghị: Thống nhất nội dung, quyết định của Tòa án sơ thẩm, để đảm bảo quyền lợi cho các bị đơn có thiệt hại khi bốc dỡ, di dời tài sản thì UBND thị trấn nhất trí hỗ trợ với giá như Hội đồng đã thẩm định, định giá ngày 15/3/2018.

Đại diện VKSND tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý, xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định của Bộ luật TTDS, người kháng cáo nạp đơn kháng cáo trong hạn và nạp tiền tạm ứng án phí nên chấp nhận. Về nội dung:

Việc đòi lại tài sản cho thuê, cho mượn khi UBND huyện đã bàn giao cho UBND thị trấn quản lý tài sản nên UBND thị trấn khởi kiện là đúng quy định. Tại phiên tòa nguyên đơn rút đơn khởi kiện về diện tích cơi nới ngoài phạm vi cho thuê nhưng Tòa án sơ thẩm không đình chỉ mà vẫn tiến hành xét xử là vượt quá phạm vi khởi kiện. Tài sản ốt, quán là của các thành viên trong hộ gia đình nhưng không có ý kiến của họ là vi phạm quyền lợi của họ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả lại đất là không chính xác đề nghị tạm ngưng phiên tòa để bổ sung thêm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của 7 bị đơn (ông H, ông L, ông N, ông K, bà T, bà Th, ông T) nạp trong hạn luật định và nạp tiền tạm ứng án phí theo quy định vì vậy chấp nhận việc kháng cáo đúng quy định và cấp phúc thẩm thụ lý, và tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông L, ông N, ông K, ông H, bà T, bà Th về quan hệ hợp đồng thuê tài sản:

Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ, chứng cứ do các bên xuất trình có đủ cơ sở để xác định: Bản chất của tranh chấp là việc UBND huyện T đã xây dựng 11 ốt trước cổng Thư viện huyện để cho thuê. Căn cứ và các Quyết định, quy định của UBND huyện cũng như Hợp đồng thuê ốt-quán làm dịch vụ được UBND huyện ký với ông Trần Minh L (*Hợp đồng số 56 HĐKT ngày 24/3/1993 tại Bút lục số 392 đã được ông L thừa nhận*) với nội dung chủ yếu là: Hai bên cho thuê và nhận ốt thuê do UBND huyện xây dựng làm dịch vụ. Bên nhận thuê nạp tiền đầu tư ban đầu 1.500.000đ được trừ dần vào tiền thuê hàng tháng. Thời gian thuê 2 năm số tiền nạp hàng tháng:40.000đ. Địa điểm ốt là ốt ông L nằm giữa ốt ông N và ông M. Các bên đã ký và được công chứng xác nhận. Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận đúng các điều khoản cơ bản mà pháp luật quy định.

Quá trình thực hiện hợp đồng một số hộ đã tự ý cơi nới, làm công trình phụ trái phép UBND huyện T đã có Thông báo số 14 ngày 27/4/1995 yêu cầu các hộ tự nguyện dỡ bỏ công trình phụ, giữ nguyên hiện trạng.

Năm 2001 UBND huyện đã bàn giao 11 ốt trên cho UBND thị trấn quản lý, tiếp tục thực hiện hợp đồng. UBND thị trấn đã lập hợp đồng mới vào các năm 2001, 2006 và 2011. Hợp đồng ngày 10/01/2011 đã quy định rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm khi vi phạm hợp đồng cũng như khi Nhà nước thu hồi đất. Căn cứ

vào Hợp đồng năm 2011, theo Kết luận 62/2014 của UBND tỉnh thì UBND thị trấn đã ra Thông báo với các hộ dân để chấm dứt hợp đồng, giao lại tài sản cho thuê cho UBND thị trấn và tuyên truyền, thuyết phục, vận động nhưng chỉ 4 hộ đã trả ốt, nhận tiền hỗ trợ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T về quan hệ hợp đồng mượn tài sản:

Tài liệu tại hồ sơ thể hiện (Bút lục 379) thì ngày 9/5/2001 ông T có Đơn đề nghị cấp đất làm ki ốt và nhà ở được ông Nguyễn Duy Y là Phó Chủ tịch UBND huyện T phê duyệt: "Do phải giải phóng mặt bằng tại BHXH Tân Kỳ UB huyện thống nhất giải quyết cho anh T -chị Y 01 ốt tại thư viện huyện (cho mượn). Mọi thủ tục anh T làm việc với thị trấn".

Căn cứ vào tài liệu trên thì ốt, quán ông T đang sử dụng là UBND huyện thống nhất cho mượn nhưng mọi thủ tục phải làm việc với thị trấn và sau đó ông Thân cũng không làm thủ tục gì tại UBND thị trấn T thể hiện việc mượn là theo chủ trương, thực hiện việc mượn cụ thể phải đến UBND thị trấn. UBND huyện đã bàn giao các ốt cho UBND thị trấn quản lý vì vậy UBND thị trấn khởi kiện đòi lại ốt cho mượn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Căn cứ vào các quy định của Bộ luật Dân sự về quyền và nghĩa vụ của các bên của hợp đồng cho thuê, cho mượn theo quy định tại mục 5, mục 6 chương XVIII của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì việc UBND thị trấn khởi kiện yêu cầu 7 bị đơn phải trả lại ốt, di dời, tháo dỡ các tài sản cơi nới là đúng quy định của pháp luật. Về chủ thể hợp đồng thì UBND thị trấn là bên cho thuê đã được UBND huyện T chuyển quyền mà không cần sự đồng ý của các bị đơn (bên thuê). Mặt khác các bị đơn đã tự nguyện nạp tiền thuê hàng tháng từ năm 2001 đến năm 2014 cho UBND thị trấn và năm 2011 đã tự nguyện, thỏa thuận ký hợp đồng với UBND thị trấn thể hiện các bị đơn đều thừa nhận UBND thị trấn là bên cho thuê. Vì vậy các bị đơn kháng cáo đề nghị Bác đơn khởi kiện của UBND thị trấn do không đúng chủ thể của Hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Một số bị đơn kháng cáo có nội dung; Việc chấm dứt hợp đồng không được thông báo, không đảm bảo quyền lợi cho các bị đơn và đề nghị được cấp đất tại chổ cho họ. Xét thấy: Sau khi có Kết luận 62 năm 2014 của UBND tỉnh Nghệ An thì UBND thị trấn ra Thông báo số 22 ngày 22/8/2014 và đã mời các hộ lên họp bàn vào các ngày 22/5/2014, 26/8/2014, 10/2/2015, 04/6/2015 để thanh lý hợp đồng, chấm dứt hợp đồng nhưng các bị đơn đều không thống nhất. Căn cứ vào quy định của hợp đồng thì thời hạn thuê đã hết, bên cho thuê cũng đã thông báo chấm dứt hợp đồng với thời gian hợp lý vì vậy bên cho thuê khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng, thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết là đúng quy định của Bộ luật Dân sự về Hợp đồng thuê, mượn tài sản. Các yêu cầu về cấp đất, giao đất mới không thuộc thẩm quyền của Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Xét đề nghị của người bảo vệ quyền lợi cho các bị đơn về Đơn khởi kiện không ghi ngày, tháng, năm nhưng tại hồ sơ vụ án đơn khởi kiện có ghi ngày 24/11/2017 đầy đủ theo quy định. Về việc bàn giao tài sản cho thuê, cho mượn giữa UBND huyện và UBND thị trấn không đảm bảo giá trị pháp lý, Xét thấy Văn phòng UBND huyện ra Thông báo về việc giao cho UBND thị trấn quản lý tài sản cho thuê là phù hợp, mặt khác các hộ dân đều mặc nhiên thừa nhận việc chuyển giao chủ thể quản lý (*nạp tiền hàng tháng cho thị trấn đầy đủ).*

Trên cơ sở lập luận trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của các bị đơn cũng như đề nghị của người bảo vệ quyền lợi cho các bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện.

Về đề nghị của ông H tại phiên tòa phúc thẩm về việc ông không ký hợp đồng thuê ốt với UBND thị trấn. Tại hồ sơ thể hiện (Bút lục số 88) thì Hợp đồng số 08 ngày 15/1/2011 thì bên B là ông Trần Công H nhưng đại diện chủ hộ là bà Lưu Thị L ký. Qua xác minh tại bà L thì đúng chữ ký của bà được anh T, anh H (cán bộ tài chính thị trấn) đưa đến nhà khi thu tiền thuê năm 2011, bà ký nhưng không biết nội dung, không được ông H ủy quyền, hợp đồng bà đang giữ không có ngày, tháng, năm. Thể hiện năm 2011 UBND thị trấn có tiến hành ký các hợp đồng và bà Linh là vợ ông H đã ký hợp đồng nên việc khởi kiện ông Hồng là người thuê ốt ban đầu với UBND huyện là không vi phạm, ảnh hưởng nghiêm trọng về chủ thể hợp đồng.

Xét các đề nghị của VKSND tỉnh Nghệ An tại phiên tòa.

Về việc không đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút đề nghị việc buộc các bị đơn tháo dỡ trả lại diện tích đất lấn chiếm ngoài phạm vi ốt cho thuê ban đầu, cấp sơ thẩm không nhận định trong Bản án là thiếu sót nhưng phần quyết định Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu đó mà chỉ buộc trả lại ốt cho thuê, mượn và phần cơi nới gắn liền với ốt nên việc xét xử không vượt quá phạm vi mà nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa sơ thẩm, không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của các bị đơn. Cấp phúc thẩm có thể khắc phục tuyên thêm cho rõ việc đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Về đề nghị đưa các thành viên của hộ gia đình xét thấy: Hợp đồng được ký với các chủ hộ gia đình theo quy định tại mục 1 chương 5 Bộ luật Dân sự năm 2005 đã đảm bảo đúng quy định nên không cần phải đưa các hết các thành viên trong gia đình tham gia tố tụng, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích chính đáng của họ. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận đề nghị của Đại diện VKS tại phiên tòa.

Xét nội dung và bản chất của Hợp đồng thuê, mượn tài sản trong vụ án này cấp phúc thẩm xét thấy: Bản chất sự việc là UBND huyện tạo điều kiện cho các hộ chính sách, cán bộ cơ quan có điều kiện tăng thêm thu nhập trong thời kỳ có khó khăn về kinh tế, cơ quan có vị trí đất, các hộ góp vốn ban đầu để xây dựng hệ thống

ốt cho thuê, tiền thuê được trừ dần, tài sản thuê vẫn của UBND huyện. Khi thiết lập hợp đồng không ghi rõ tình trạng, diện tích các ốt. Quá trình thực hiện hợp đồng các hộ có vi phạm hợp đồng như: xây dựng công trình phụ, cải tạo, cơi nới để thuận tiện trong kinh doanh, UBND huyện đã ra Thông báo, đình chỉ nhưng chỉ là Quyết định chung mang tính phòng ngừa mà không lập biên bản cụ thể hộ dân nào vi phạm gì và việc xử lý vi phạm ra sao trong khi các hộ vẫn tiếp tục cơi nới, có hộ như ông Nhiệm đã cải tạo gần như là ốt mới. (*riêng ông L có QĐ số 03 ngày 6/1/1995 về việc bốc dỡ công trình móng và ốt nhưng sau đó kết quả ra sao không thể hiện).*

Khi UBND huyện bàn giao tài sản lại cho UBND thị trấn quản lý cũng không bàn giao tình trạng tài sản cho thuê. Quá trình kinh doanh dịch vụ hầu hết các hộ đều đã cơ nới, làm thay đổi hiện trạng ban đầu nhưng đều không xin phép cũng như không có sự can thiệp đình chỉ vi phạm của bên cho thuê. Tuy điều khoản trong hợp đồng quy định, khi Nhà nước thu hồi đất, ốt thì bên thuê không được quyền yêu cầu bồi thường bất kỳ một khoản nào khác nhưng để đảm bảo quyền lợi của các hộ dân đã bỏ ra các chi phí để cải tạo ốt cho thuê, đảm bảo kinh doanh thuận lợi, bên cho thuê cũng có lỗi thiếu sót khi ký hợp đồng (*không lập tình trạng tài sản cho thuê ban đầu, không xử lý khi bên thuê vi phạm)* nên nay tháo dỡ trả lại ốt, bên cho thuê cần hỗ trợ các thiệt hại của các hộ dân theo giá đã được Hội đồng thẩm định, định giá. Tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện UBND thị trấn cũng thống nhất việc UBND thị trấn hỗ trợ các bị đơn khi tháo dỡ tài sản trả lại ốt đã thuê, mượn với số tiền mà Hội đồng thẩm định, định giá đã lập ngày 15/3/2018.

Về án phí dân sự sơ thẩm đây là vụ án dân sự đòi lại tài sản cho thuê, cho mượn, các bị đơn đều thuộc diện người cao tuổi nhưng cấp sơ thẩm tính theo vụ án có giá ngạch và không miễn toàn bộ án phí cho họ là không đúng quy định tại NQ 326/2016 của UBTVQH. Cần sửa án sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho các bị đơn.

Căn cứ vào các lập luận trên cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm và chấp nhận một phần ý kiến của VKS, các bị đơn về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện, sửa phần án phí và chấp nhận việc hỗ trợ của nguyên đơn.

[4] Về án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nhưng các bị đơn kháng cáo đều thuộc người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho các bị đơn. Hoàn trả tạm ứng án phí đã nạp cho các bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 của BLTTDS. Không chấp nhận kháng cáo của các ông Lê Đức N, Nguyễn Thế K, Trần Minh L, Nguyễn Văn T và ông Trần Công H, các bà Giản Thị T và bà Phạm Thị Hồng Th. Giữ nguyên Bản án sơ

thẩm về nội dung. Sửa Bản án sơ thẩm về phần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện, chấp nhận hỗ trợ của UBND thị trấn và án phí dân sự sơ thẩm.

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, khoản 9 Điều 27, Điều 147 BLTTDS năm 2015; Điều 472, Điều 474, Điều 478, Điều 479, Điều 481, Điều 482, Điều 494, Điều 496, Điều 499 BLDS năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 về mức thu, nộp án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của UBND thị trấn T, huyện T về việc không yêu cầu Tòa án giải quyết việc các ông Lê Đức N, Nguyễn Thế K, Trần Minh L, Nguyễn Văn T và ông Trần Công H, các bà Giản Thị T và bà Phạm Thị Hồng Th lấn chiếm đất, xây dựng công trình trái phép ngoài phạm vi ốt các bị đơn trên thuê, mượn.

- Chấp nhận nội dung khởi kiện của UBND thị trấn T, huyện T về việc yêu cầu các ông Lê Đức N, Nguyễn Thế K, Trần Minh L, Nguyễn Văn T và ông Trần Công H, các bà Giản Thị T và bà Phạm Thị Hồng Th trả lại ốt đã thuê, mượn và tự tháo dỡ phần cải tạo, cơi nới thêm gắn liền với ốt.

+ Buộc: Ông Nguyễn Thế K và bà Phạm Thị L phải trả lại ốt cho UBND thị trấn T, huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An có diện tích là 18,5 m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 3,43 m; móng đá hộc cao <1m; nền láng vữa xi măng, tường quét vôi ve, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 5m, rộng 3,7m, cao 3,43m và tự tháo dỡ phần ông Khoa cơi nới thêm gồm:

- Phần cơi nới thêm trên ốt cũ UBND huyện T xây dựng: Nền lát gạch lát hoa dài 5m, rộng 3,7m (18,5m^2), tường lăn sơn không bả (46,99m^2), trần tôn dài 5m, rộng 3,7 m (18,5m^2) .

- Phần cơi nới ốt bán mái phía trước, chiều cao 3,18m, kích thước 3,7m x 2,7m, lợp tôn xây gạch chỉ 110, nên lát gạch hoa, tường quét vôi ve (9,99m^2), cửa cuốn phía có kích thước 2,8m x2,34m (6,552m^2),

+ Buộc ông Lê Đức N phải trả lại diện tích đất cho UBND thị trấn T, huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An có diện tích là 13,33 m^2 (Phần ốt đã hư hỏng) và tự tháo dỡ phần do ông Nhiệm cơi nới gồm:

- Cơi nới trền nền ốt cũ gồm: Nhà (ốt) (xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 3,1m; móng đá hộc cao < 1m; nền lát gạch lát hoa dài 4,3m, rộng 3,1 m, có diện tích 13,33 m^2 ; Tường lăn sơn không bả (32,55m^2) ; Mái lợp bằng tôn xốp 17,7 m^2 .

- Cơi nới mở rộng ốt thêm sang bên đường xóm gồm: Nhà (ốt) (xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 3,1m; móng đá hộc cao < 1m; nền lát gạch lát hoa dài

4,3m, rộng 1,7 m, có diện tích 7,31 m^2, Tường lăn sơn không bả (23,87m^2) ; mái lợp bằng tôn xốp 11 m^2 .

- Cơi nới phía trước ốt gồm: Mái che phía trước bằng tôn kích thước 2,5mx 4,8m (12m^2) ; Bê tông dày 10cm (16,8m^2); Bê tông gạch vỡ lót dày 10 cm (16,8m^2).

+ Buộc ông Trần Công H phải trả lại ốt cho UBND thị trấn T, huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An có diện tích là 30,6 m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 2,6 m; móng đá hộc cao <1m; nền đắp đất, tường chưa da trát, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 6,8m, rộng 4,5m, cao 2,6m và phải tự tháo dỡ phần ông Hồng cơi nới gồm:

- Phần cơi nới thêm trên diện tích ốt cũ của UBND huyện T xây dựng gồm: Cửa sắt xếp (12,5m^2), Nền lát gạch đỏ dài 6,8m, rộng 4,5m (30,6m^2), tường lăn sơn không bả (58m^2), da trát tường (58m^2), bọc bạt theo mái (40,8m^2).

- Cơi nới mái che phía trước bằng tôn xốp kích thước 2,3m x6,8m (15,4m^2) Lớp bê tông đá dăm dày 10cm dưới nền Block (37,4m^2) .

+ Buộc bà Phạm Thị Hồng Th phải trả lại ốt cho UBND thị trấn T, huyện Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An có diện tích là 16,92m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 3,5 m; móng đá hộc cao <1m; nền láng vữa xi măng, tường quét vôi ve, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 4,5m, rộng 3,7 m, cao 3,5m và phải tự tháo dỡ phần bà Thái cơi nới gồm:

- Cơi nới trên ốt cũ của UBND huyện T xây dựng: Nền lát gạch hoa dài 4,5m, rộng 3,76m (16,2 m^2), tường lăn sơn không bả (56,7 m^2), trần tôn dài 4,5m. rộng 3,7 (16,92m^2), cửa khung ống nước, lưới b40 (5,98m^2), Mái pro xi măng 27m^2,

- Cơi nới mái che phía trước bằng tôn, kích thước 2,6 x 3,76m^2 (9,776m^2)

- Cơi nới nền bê tông phía trước (25,19 m^2), lớp bê tông gạch vỡ dày 10 cm (25,19 m^2).

+ Buộc bà Giản Thị T phải trả lại ốt cho UBND thị trấn T, huyện T có diện tích là 13,33m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, móng đá hộc cao <1m; nền đắp đất, tường chưa da trát, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 4,3m, rộng 3,1 m, cao 3,1m và tự tháo dỡ phần bà Tới cơi nới gồm:

- Cơi nới trên ốt cũ của UBND huyện xây dựng gồm : Phần cửa sắt xếp (6,25m^2), nền láng xi măng dài 4,3m, rộng 3,1m (13,33 m^2), tường lăn sơn không bả (72,5m^2), da trát tường (72, 5m^2), giấy bạc cách nhiệt theo mái (15m^2).

- Cơi nới mái che phía trước bằng tôn (7,75m^2), lớp bê tông đá dăm dày 10cm (7,75 m^2), lớp bê tông gạch vỡ dưới lớp bê tông dày 10 cm (7,75m^2).

+ Buộc ông Trần Minh L phải trả lại ốt cho UBND thị trấn T, huyện T có diện tích là 47,53m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 2,7m, móng đá hộc cao <1m; nền láng vữa xi măng, tường quét vôi ve, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 9,7m , rộng 4,9m, cao 2,7m và tự tháo dỡ phần ông Loan cơi nới thêm gồm:

- Cơi nới trên ốt cũ của UBND huyện xây dựng: Nền bê tông đá dăm dày 10cm (47,53m^2), nền bê tông gạch vỡ dày 10cm (47,53m^2), tường lăn sơn (132m^2), bạt bọc theo mái (58,2m^2).

- Cơi nới ốt bán mái phía trước chiều cao 22m, kích thước 3mx 9,7m, lợp pro xi măng, xây gạch táp lo, sườn gỗ, nền láng xi măng, tường quét vôi ve (29,1m^2).

+ Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại ốt đã mượn cho UBND thị trấn T, huyện T có diện tích là 23,03 m^2 gồm: Nhà (ốt) xây gạch chỉ dày 220, chiều cao đóng hộc 2,7 m; móng đá hộc cao <1m; nền láng vữa xi măng, tường quét vôi ve, sườn mái gỗ, mái lợp ngói dài 4,9m, rộng 4,7m, cao 2,7m và tự tháo dỡ phần ông Thân tự cơi nới thêm gồm:

- Cơi nới trên ốt cũ do UBND huyện xây dựng: Xây tường bằng gạch chỉ dày 220, chiều cao 0,6 m (11, 52 m^2), trát tường 23,04 m^2, mái lợp ngói (24,4 m^2).

- Cơi nới mái che phía trước bằng tôn, rộng 3,4m, dài 4,7m (15,98m^2), nền đổ bê tông dày 10cm (15,98 m^2), lớp bê tông gạch vỡ dày 10cm (15,98m^2), tường xây gạch chỉ không da trát dài 2,1m, cao 2,7m (hai bên) (11,34 m^2), móng tường sâu 1m, rộng 0,5m bằng đá hộc (2,1m^3).

Chấp nhận sự thỏa thuận của UBND thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An về việc hỗ trợ tháo dỡ, di dời tài sản với số tiền cho: Ông Nguyễn Thế K: 83.499.000đ (Tám mươi ba triệu bốn trăm chín mươi chín ngàn đồng); ông Lê Đức N: 101.290.000đ(Một trăm linh một triệu, hai trăm chín mươi ngàn đồng); bà Phạm Thị Hồng Th: 66.337.000đ (Sáu mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi bảy ngàn đồng); ông Trần Minh L: 128.399.000đ(Một trăm hai mươi tám triệu ba trăm chín mươi chín ngàn đồng); bà Giản Thị T: 9.233.000đ(Chín triệu hai trăm ba mươi ba ngàn đồng); ông Trần Công H: 26.043.000đ (Hai mươi sáu triệu không trăm bốn mươi ba ngàn đồng); ông Nguyễn Văn T: 76.316.000đ(Bảy mươi sáu triệu ba trăm mười sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực (đối với trường hợp thi hành án chủ động) hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền phải thi hành, bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468

Bộ luật Dân sự.

Trường hợp Bản án được thi hành theo điều 2 Luật Thi hành án dân sự các bên có quyền thỏa thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 6,7,9 Luật THADS. Thời hiệu thi hành án theo điều 30 Luật THADS.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ cho Ông Nguyễn Thế K, ông Lê Đức N, ông Trần Công H, bà Phạm Thị Hồng Th, bà Giản Thị T, ông Trần Minh L và ông Nguyễn Văn T.

Hoàn trả lại cho Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Nghệ An số tiền 2.100.000 đồng theo các biên lai từ số 0009337 đến biên lai số 0009343 đều cùng ngày 24/11/2017.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ cho Ông Nguyễn Thế K, ông Lê Đức N, ông Trần Công H, bà Phạm Thị Hồng Th, bà Giản Thị T, ông Trần Minh L và ông Nguyễn Văn T.

Hòan trả cho ông Loan, ông Nhiệm, ông Khoa, ông Hồng, bà Tới, bà Thái và ông Thân mỗi người: 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nạp tại các Biên lai thu như sau: ông Lê Đức N số 0009458, ông Trần Công H số 0009460, bà Phạm Thị Hồng Th số 0009462, bà Giản Thị T số 0009456, ông Trần Minh L số 0009463, ông Nguyễn Văn T số 0009455, ông Nguyễn Thế K(bà Phạm Thị L nạp) số 0009459. Các Biên lai trên đều cùng ngày 08/6/2018.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/10/2018)./.

<u>Nơi nhận</u>:
- *VKSND tỉnh Nghệ An*
- *TAND H. Tân Kỳ*
- *THADS H.Tân Kỳ.*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HSVA.*

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

Nguyễn Hữu Hà