

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 11/2018/DS - PT
Ngày: 17 - 12 - 2018
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất và tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn San.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Thủy và bà Nguyễn Thị Mai Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Hiền Tiến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 22, 28 tháng 11 và ngày 17 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2018/QĐ-PT ngày 06/11/2018, Thông báo thời gian địa điểm tiếp tục phiên tòa các ngày 23/11/2018, 11/12/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1953 và bà Trần Thị T, sinh năm 1956; đều có địa chỉ cư trú: Đội 1, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị T: Ông Trần Văn Đ sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Đội 1, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam. (Văn bản uỷ quyền ngày 24/10/2017). Có mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1965 và chị Trần Thị H, sinh năm 1971; đều có địa chỉ cư trú: Đội 1, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn D, chị Trần Thị H: Bà Nguyễn Thị Thanh M và bà Nguyễn Thị Thu H - Luật sư Công ty Luật TNHH Đ, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đình T - chức vụ: Chủ tịch

UBND xã N. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Văn C - chức vụ: Phó chủ tịch UBND xã N. (Văn bản uỷ quyền ngày 17/11/2017). Có mặt.

- Người làm chứng:

- + NLC1, sinh năm 1955. Vắng mặt.
- + NLC2, sinh năm 1962. Vắng mặt.
- + NLC3, sinh năm 1965. Vắng mặt.
- + NLC4, sinh năm 1963. Vắng mặt.
- + NLC5, sinh năm 1948. Vắng mặt.
- + NLC6, sinh năm 1957. Vắng mặt.
- + NLC7, sinh năm 1964. Vắng mặt.
- + NLC8, sinh năm 1948. Vắng mặt.
- + NLC9, sinh năm 1952. Vắng mặt.
- + NLC10, sinh năm 1964. Vắng mặt.
- + NLC11, sinh năm 1964. Vắng mặt.
- + NLC12, sinh năm 1937. Vắng mặt.
- + NLC13, sinh năm 1963. Vắng mặt.
- + NLC14, sinh năm 1954. Có mặt.
- + NLC15, sinh năm 1957. Vắng mặt.
- + NLC16, sinh năm 1946. Vắng mặt.

Đều có địa chỉ: Đội 1, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam.

+ NLC17, sinh năm 1960; địa chỉ: Đội 11, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam.
Vắng mặt.

+ NLC18, sinh năm 1956; địa chỉ: Đội 9, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam.
Vắng mặt.

+ NLC19, sinh năm 1948; địa chỉ: Đội 2, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam.
Vắng mặt.

+ NLC20, sinh năm 1959; địa chỉ: Đội 8, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam.
Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn là ông Trần Văn Đ trình bày: Khoảng năm 1994 khi vợ chồng anh D, chị H xây quán trên đất giáp cạnh thửa đất của

ông thì ông phát hiện anh D, chị H đã xây sang đất nhà ông. Do tình cảm hàng xóm, ông có nói và yêu cầu không được xây, tuy nhiên anh D, chị H nói là không xây nhà sang đất nhà ông mà đang xây trên đất mua của UBND xã N. Vì vậy ông đã làm đơn đến UBND xã N giải quyết. Quá trình giải quyết, UBND xã N xác định anh D, chị H được UBND xã N cho thuê 20m² đất ven đường liên thôn Tân Tùng của xã từ năm 1993 và 20m² đất này giáp thửa đất 362 tờ bản đồ số 02 bản đồ năm 1992 (Bản đồ 924) đã được UBND huyện Bình Lục giao cho ông quyền sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất thuê, anh D, chị H đã sử dụng lấn sang đất nhà ông khoảng 53m² có vị trí: Phía Nam giáp đường liên thôn, phía Bắc giáp đất nhà ông tại thửa 362 tờ bản đồ số 02 (bản đồ 924 xã N); phía Tây giáp nhà ông Phạm Bá Toàn, phía Đông giáp nhà NLC7. UBND xã N đã yêu cầu anh D, chị H phải tháo dỡ quán do hết thời hạn cho thuê và do sử dụng lấn sang đất nhà ông nhưng anh D, chị H không chấp hành.

Nguồn gốc thửa 362 tờ bản đồ số 02 xã N trước đây là ao mà ông mua của ông Trần Đăng Phán vào năm 1979, giá tiền là 2.100 đồng. Sau khi mua ông sử dụng đến năm 1992 thì xã N đo đạc đăng ký lập hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến năm 1996 ông được UBND huyện Bình Lục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích ao theo Quyết định số 80/QĐ - UB ngày 06/12/1996. Từ khi mua đến nay ông không mua bán đổi chác cho ai đối với diện tích đất này. Hàng năm ông vẫn là người nộp thuế, phí các loại liên quan đến thửa đất này. Trong khoảng 53m² đất anh D, chị H lấn chiếm của ông thì có 20m² là đất bờ ao nên không phải san, còn lại khoảng 33m² đất phía sau là ao do ông san lấp. Sau khi ông san lấp thì anh D, chị H lấn sang sử dụng.

Do đã qua nhiều lần hoà giải nhưng anh D, chị H không có thiện chí hợp tác giải quyết. Nhà mà anh D, chị H xây trên đất nhà ông là nhà xây gạch xi lợp ngói xi măng để làm quán bán hàng nay không còn sử dụng nữa nên ông đề nghị Toà án Bình Lục buộc anh D, chị H tháo dỡ nhà và các công trình khác xây trên đất của ông để trả lại mặt bằng khoảng 53m² đất cho ông. Tuy anh D, chị H sử dụng sang đất của ông đã lâu nhưng không gây thiệt hại nhiều nên ông không yêu cầu bồi thường.

Bà Trần Thị T trình bày: Bà đã uỷ quyền cho ông Đ thay mặt bà để giải quyết việc kiện đòi đất đối với vợ chồng anh D, chị H; mọi quan điểm của ông Đ cũng là quan điểm của bà.

Bị đơn là chị Trần Thị H trình bày: Tháng 6/1993 vợ chồng chị mua đất quán bán hàng của bà Nguyễn Thị T; có chiều rộng 7m, chiều sâu 6,3m, có vị trí: Phía Nam giáp đường Tân Tùng thôn 1, phía Tây liền đất quán của ông Trần Văn N (năm 1998 ông N bán lại quán cho anh Phạm Bá T), phía Đông giáp quán của anh Trần Văn T (sau đó anh T nhượng lại cho chị O thôn 1), phía Bắc giáp ao của HTXNN gia đình ông Trần Văn Đ nhận khoán thầu. Đất làm quán là do bà T thuê của UBND xã N. Quán của bà T xây bằng gạch bi lợp prôximăng, không nhớ diện tích quán. Do bà T trả lại đất cho UBND xã N nên vợ chồng chị

phải thuê đất quán mà bà T trả lại UBND xã N. Ngày 8/6/1993 vợ chồng chị ký hợp đồng thuê 20m² đất; trong hợp đồng không ghi cụ thể kích thước diện tích đất cho thuê; vị trí đất thuê một bên giáp quán nhà ông N (ông N đã bán cho ông T), một bên giáp quán nhà ông C (ông C đã bán cho nhà bà Hoàng Thành), phía trước giáp đường liên thôn, phía sau giáo ao của HTX Ngọc Lũ; thời hạn thuê 20 năm; giá thuê 20kg thóc/năm. Khi giao đất cho thuê thì ông Trần Như A (đã chết) - cán bộ địa chính xã N thời điểm đó và ông T - Trưởng thôn Đội 1, Ngọc Lũ thời điểm đó trực tiếp đo đất để xác định mốc giới; khi đo đất thuê thì bên giáp quán ông C để cách ra 01m để làm lối đi chung xuống bếp phía sau. Năm 1994 vợ chồng chị phá quán hàng của bà T và xây nhà mới; thợ xây là người ở xã An Ninh nay chị không nhớ tên, tuổi, địa chỉ; khi vợ chồng chị xây quán không ai ngăn cản. Thời điểm vợ chồng chị xây nhà thì ông A có bảo vợ chồng chị xây nhà trên nền đất cũ của quán nhà cô T. Sau đó vợ chồng chị xây nhà và các công trình phụ trên nền đất quán của bà T như hiện nay đang sử dụng mà Tòa đã về xem xét thẩm định tại chỗ. Chị xác định khi chị làm nhà thì ao đằng sau chưa san lấp vẫn là của HTX chưa giao cho ai sử dụng; vợ chồng chị làm nhà trên nền đất có từ trước không lấn ra ao.

Sau khi làm hợp đồng thuê đất, từ năm 1993 đến năm 1996 vợ chồng chị phải đóng tiền thuê đất đối với diện tích đất thuê theo hai vụ lúa chiêm mùa (số tiền cụ thể không nhớ); đóng cho UBND xã N, trực tiếp cho thủ quỹ của xã, hiện chị không nhớ tên. Năm 1996, ông Trần Như A nói vợ chồng chị là xã không thu tiền thuê đất theo vụ lúa nữa mà thu một lần với số tiền 1,6 triệu đồng và sẽ được sử dụng đất thuê đến tận đời con mà không phải lo. Do không có tiền nên vợ chồng chị xin đóng thành nhiều lần; ông A đồng ý và đến khoảng giữa năm 1997 thì vợ chồng chị đóng đủ 1,6 triệu đồng cho ông A (đóng bao nhiêu lần, mỗi lần bao nhiêu tiền thì không nhớ). Khi đóng xong thì ông A có nói vợ chồng chị được quyền sử dụng diện tích đất thuê mà không phải đóng tiền gì nữa. Từ đó đến nay không ai đến thu tiền và vợ chồng chị không phải đóng tiền thuê đối với diện tích đất này nữa. Các lần đóng tiền cho ông A thì chỉ có lần nộp đầu tiên vợ chồng chị có được giao một biên lai thu tiền 300.000 đồng còn các lần sau thì không thấy giao biên lai. Những lần nộp tiền không được giao biên lai chị có hỏi ông A thì ông A nói chưa có dấu nên chưa giao biên lai sau đó chị cũng không hỏi nữa. Trong quá trình sử dụng từ năm 1993 đến nay vợ chồng chị chưa lần nào đăng ký kê khai quyền sử dụng đối với diện tích đất thuê vì nghĩ bà T đã đăng ký quyền sử dụng, đến năm 1996 vợ chồng chị đã bỏ tiền mua đất nên vợ chồng chị không đăng ký nữa. Sau khi xây nhà, vợ chồng chị sử dụng ổn định đến năm 2014 thì ông Đ tranh chấp quyền sử dụng đất quán với vợ chồng chị.

Nay ông Đ xác định gia đình chị sử dụng lấn sang đất nhà ông Đ 53m², chị không nhất trí vì lúc vợ chồng chị mua quán của bà T năm 1993 và làm nhà năm 1994 thì ao đằng sau vẫn là của HTX không phải của ông Đ. Vợ chồng chị không biết lý do tại sao ông Đ lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích ao và diện tích đất mà vợ chồng chị đã được UBND xã N cho

thuê. Đối với quan điểm của UBND xã N xác định 20m² đất cho vợ chồng chị thuê làm quán là đất lưu không đường liên thôn, việc vợ chồng chị sử dụng hơn diện tích đất thuê là do tự ý lấn sang đất ao của HTX, chị không nhất trí vì khi thuê lại đất quán của bà T thì nền đất quán bà T vẫn ở chỗ như hiện nay chị làm nhà. Chị xác định đất vợ chồng chị thuê của UBND xã N là từ trước khi ông Đ được cấp ao nên không liên quan đến đất của ông Đ. Sau đó năm 1996 chị đã mua của UBND xã N, vì vậy vợ chồng chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và yêu cầu trả lại đất thuê của UBND xã N. Do vợ chồng chị không lấn sang đất của ông Đ và cũng không thuê đất của UBND xã N nên chị đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng.

Anh Nguyễn Văn D là bị đơn nhất trí quan điểm của chị H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã N có quan điểm: Theo hồ sơ địa chính lưu tại UBND xã N thì diện tích đất tranh chấp quyền sử dụng giữa ông Đ và anh D là một phần diện tích của thửa số 362 tờ bản đồ số 2 xã N (Bản đồ 924), diện tích 680m² đất ao; tại Đội 1 xã N; có vị trí: Đông giáp đất nhà bà Trần Thị H (Thành), Tây giáp đất nhà anh Phạm Bá T, Bắc giáp phần diện tích đất còn lại của thửa 362 hiện ông Đ đang sử dụng, Nam giáp đất lưu không đường liên thôn. Thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 xã N (Bản đồ 924), diện tích 680m² đất ao; tại Đội 1 xã N đã được UBND huyện Bình Lục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 80/QĐ-UB ngày 06/12/1996 cho ông Đ. Trước khi được cấp cho ông Đ thì thửa đất số 362 là ao do Hợp tác xã quản lý giao cho gia đình ông Đ thả cá và nộp năng xuất cho HTX. Sau khi được cấp quyền sử dụng, ông Đ đã san lấp toàn bộ diện tích ao để thành đất vườn như hiện nay, thời điểm san lấp không xác định được nhưng lúc đó chưa xảy ra tranh chấp.

Năm 2011, Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam tiến hành đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất toàn xã N để lập bản đồ số. Do khi đo, thửa 362 có 3 người đang trực tiếp sử dụng là ông Trần Văn Đ, anh Nguyễn Văn D và chị H (Thành) nên khi lập bản đồ thì thửa 362 được ghi theo thực tế đang sử dụng và đánh lại thành 03 thửa trên một tờ bản đồ. Cụ thể: Thửa 106, diện tích 552m² ghi ông Đ sử dụng, thửa 127, diện tích 57 m² ghi UBND xã N sử dụng nhưng trên thực tế anh D đang sử dụng, thửa 128 diện tích 70m² ghi UBND xã N sử dụng nhưng trên thực tế bà Trần Thị H (Thành) đang sử dụng, tất cả thuộc tờ bản đồ số 5. Bản đồ đo năm 2011 đến nay vẫn chưa được lưu hành chính thức vì chưa kiểm tra, xác minh nguồn gốc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi biết kết quả đo, thấy diện tích mình đang sử dụng không đủ với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Đ cho rằng anh D sử dụng lấn sang một phần thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 xã N (Bản đồ 924) và đề nghị UBND xã N giải quyết. Trong quá trình giải quyết tranh chấp giữa ông Đ và anh D, UBND xã N nhiều lần tiến hành hoà giải nhưng không thành với lý do anh D cho rằng

diện tích đất ông đang sử dụng là đã mua của UBND xã N từ năm 1993. Tuy nhiên qua kiểm tra các tài liệu còn lưu thì thấy: Trước ngày 08/6/1993, UBND xã N có cho bà Nguyễn Thị T nguyên là công dân của Đội 1, xã N (hiện đã không còn cư trú ở địa phương) thuê 20m² đất lưu không đường liên thôn, tuy không có sổ đo cụ thể nhưng diện tích đất cho thuê có vị trí phía Nam giáp đường liên thôn, phía Bắc giáp ao của Hợp tác xã là thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 xã N. Năm 1993 bà T không có nhu cầu thuê nên trả lại đất cho UBND xã còn phần tài sản trên đất thì bán lại cho anh D. Sau đó anh D đề nghị được thuê chính phần đất mà bà T trả lại xã. Ngày 08/6/1993 UBND xã N và anh D ký hợp đồng sử dụng đất quán với nội dung cho anh D thuê 20m² đất ven đường Tân Tùng (quán cũ của cô T), thời hạn thuê 20 năm kể từ ngày ký hợp đồng, lệ phí thuê 20kg thóc/năm, khi địa phương cần sử dụng đất vào việc tập thể thì gia đình phải tháo dỡ chuyển quán. Sau khi ký hợp đồng thì anh D chị H ra quán của bà T sử dụng. Khi đó UBND xã N không lập biên bản giao đất thuê nên không xác định được chính xác vị trí, kích thước các cạnh diện tích đất cho anh D thuê.

Đến ngày 11/10/2013 do đã hết hạn hợp đồng thuê đất nên giữa UBND xã N và anh D đã ký Biên bản làm việc thanh lý hợp đồng với nội dung: Hợp đồng sử dụng đất quán ký ngày 08/6/1993 hết hiệu lực kể từ ngày 11/10/2013; gia đình anh D có trách nhiệm hoàn trả lại mặt bằng cho UBND xã; nếu gia đình anh D có nhu cầu thuê thì yêu cầu có đơn gửi UBND xã; căn cứ quy hoạch, kế hoạch và thực tế sử dụng đất UBND xã sẽ trả lời trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn. Tuy nhiên sau đó gia đình anh D chị H không có đơn và cũng không tháo dỡ công trình xây trên đất để trả lại mặt bằng cho xã mặc dù đã được UBND xã N nhiều lần yêu cầu.

Nay ông Đ, bà T tranh chấp quyền sử dụng đất với anh D, chị H, UBND xã N có quan điểm như sau:

- 20m² đất UBND xã N cho vợ chồng anh D chị H thuê ngày 08/6/1993 là đất lưu không đường Tân Tùng và không thuộc diện tích đất của thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 xã N (Bản đồ 924). Đất là đất cho thuê chứ không phải là đất được giao (bán).

- Thời hạn anh D thuê đất của UBND xã N đã hết hạn kể từ ngày hai bên ký thanh lý hợp đồng (ngày 11/10/2013). Sau ngày 11/10/2013, UBND xã N không gia hạn hợp đồng và yêu cầu anh D trả lại đất cho xã nhưng anh D cố tình không trả lại đất là vi phạm pháp luật, không tuân thủ hợp đồng.

- Hiện tại anh D đang sử dụng diện tích đất lớn hơn 20m² đất quán thuê của UBND xã, phần diện tích sử dụng vượt là do sử dụng lấn sang thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 xã N (Bản đồ 924) đã được UBND huyện Bình Lục cấp cho ông Đ quyền sử dụng.

- UBND xã N đề nghị Tòa án nhân dân huyện Bình Lục xác định Hợp đồng sử dụng đất quán ký ngày 08/6/1993 hết hiệu lực kể từ ngày 11/10/2013; buộc anh D chị H phải tháo dỡ các công trình đang sử dụng để trả lại diện tích đất thuê cho UBND xã N.

Từ những nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục quyết định:

Căn cứ các khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 405, khoản 1 Điều 424, Điều 703, điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 713 Bộ luật dân sự năm 2005. Căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị T. Buộc anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất và trả lại ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị T quyền sử dụng 53m² đất thuộc thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 Bản đồ 924 xã N tại Đội 1, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam; có vị trí: Phía Đông giáp đất nhà bà Trần Thị H (Thành) đang sử dụng dài 7,06m; phía Tây giáp đất nhà ông Phạm Bá T đang sử dụng dài 6,89m; phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa 362 hiện ông Trần Văn Đ đang sử dụng dài 7,63m; phía Nam giáp đất lưu không đường Tân Tùng mà anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H đang sử dụng dài 7,50m.

2. Chấp nhận yêu cầu giải quyết của Ủy ban nhân dân xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam. Xác định Hợp đồng sử dụng đất quán ký ngày 08/6/1993 giữa Ủy ban nhân dân xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam và anh Nguyễn Văn D hết hiệu lực kể từ ngày 11/10/2013. Buộc anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H phải trả lại 20m² đất lưu không đường Tân Tùng thuộc địa phận Đội 1, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam có vị trí: Phía Đông giáp đất nhà bà Trần Thị H (Thành); phía Tây giáp đất nhà ông Phạm Bá T; phía Bắc thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 Bản đồ 924 xã N; phía Nam giáp đất lưu không đường Tân Tùng cho Ủy ban nhân dân xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam quản lý.

Buộc anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên 06m² đất trong tổng số 20m² đất lưu không đường Tân Tùng thuộc địa phận Đội 1, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam phải trả lại UBND xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam; có vị trí: Phía Đông giáp đất nhà bà Trần Thị H (Thành) đang sử dụng dài 0,65m; phía Tây giáp đất nhà ông Phạm Bá Toàn đang sử dụng dài 0,98m; phía Bắc giáp phần đất 53m² của thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 Bản

đồ 924 xã N mà anh Nguyễn Văn D chị Trần Thị H phải trả lại ông Trần Văn Đ dài 7,50m; phía Nam giáp đất lưu không đường Tân Tùng dài 7,48m.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 07/9/2018, anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn D, chị Trần Thị H đề nghị HĐXX tuyên hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam có quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa theo Điều 259, 304 Bộ luật tố tụng dân sự để thu thập tài liệu làm rõ diện tích 33m² đất gia đình ông Toàn mượn của ông Đ và nguồn gốc đất của gia đình ông Toàn có phần đất lưu không của đường không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự, quan điểm của luật sư, nghe Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ và anh Nguyễn Văn D, chị Trần Thị H và tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất UBND xã N, huyện B với anh Nguyễn Văn D, chị Trần Thị H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án là có căn cứ pháp luật.

Đơn kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H trong thời hạn luật định và đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự quy định, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2] Về nội dung nội dung kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Đối với nội dung bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của UBND xã N đề nghị Tòa án giải quyết về hợp đồng thuê đất lưu không đường ký ngày 08/6/1993 giữa UBND xã với gia đình anh D chị H sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là vi phạm khoản 1 Điều 5 BLTTDS 2015, Hội đồng xét xử thấy: Mặc dù ngày 06/8/2018, Tòa án nhân dân huyện Bình Lục ra thông báo cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã N, huyện B nộp tiền tạm ứng án phí và đến ngày 08/8/2018 Tòa án nhân dân huyện Bình Lục đã ra Quyết định đưa vụ án ra xét

xử là không đảm bảo trình tự tố tụng. Về mặt nội dung thì tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 04/12/2017, UBND xã N đề nghị Tòa án xem xét buộc vợ chồng anh D trả lại đất thuê trong cùng vụ án ông Đ kiện vợ chồng anh D, chị H. Ngày 26/4/2018, Tòa án lập biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì UBND xã N có quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh D, chị H tháo dỡ công trình đang sử dụng để trả lại đất thuê cho UBND xã trong cùng vụ án ông Đ kiện vợ chồng anh D chị H. Biên bản hòa giải ngày 31/5/2018, UBND xã có quan điểm đề nghị Tòa án buộc anh D, chị H phải tháo dỡ công trình đang sử dụng để trả lại diện tích đất thuê cho xã. Ngoài ra hợp đồng thuê đất giữa UBND xã N với chồng anh D chị H đã hết hạn, ngày 11/10/2013 hai bên đã lập biên bản về việc thanh lý hợp đồng. Do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là cần thiết, không làm thay đổi bản chất của vụ việc, giúp cho việc giải quyết vụ án triệt để. Tuy nhiên cũng cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm về vấn đề này. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đề nghị hủy án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp giữa ông Trần Văn Đ với vợ chồng anh D chị H: Theo bản đồ 924 xã N thì diện tích đất trên thuộc thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 Bản đồ 924 xã N, diện tích 680m² trước khi giao cho ông Đ sử dụng là ao của Hợp tác xã N. Theo sổ mục kê, thống kê đất đai của UBND xã N lập ngày 10/4/1992 thì diện tích đất ao tại thửa đất số 362 trên mang tên ông Trần Văn Đ. Ngày 06/12/1996, ông Đ được UBND huyện Bình Lục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Văn bản số 249/UBND - TNMT ngày 17/5/2018, UBND huyện Bình Lục xác định: “UBND huyện Bình Lục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 680m² đất ao thuộc thửa số 362 tờ bản đồ số 2 xã N, Bản đồ 924 tại Đội 1, xã N cho hộ ông Trần Văn Đ là đảm bảo theo quy định của Luật Đất đai năm 1993”. Mặc dù thời hạn giao thửa đất số 362, tờ bản đồ số 2, bản đồ 924 xã N cho ông Đ sử dụng đến hết tháng 12/2013 nhưng theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì ông Đ được tiếp tục sử dụng thửa đất này sau tháng 12/2013.

Hợp đồng sử dụng đất quán ngày 08/6/1993 giữa UBND xã N và anh Nguyễn Văn D có nội dung chính như sau: “UBND xã N cho ông Nguyễn Văn D sử dụng quán ven đường Tân Tùng (quán cũ của cô T), diện tích 20m², thời hạn hợp đồng 20 năm...”. Theo quy định tại Điều 405, Điều 703 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng sử dụng đất quán ngày 08/6/1993 giữa UBND xã N và anh Nguyễn Văn D là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, thời hạn thuê tính từ ngày 08/6/1993. Ngày 11/10/2013 giữa UBND xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam và anh Nguyễn Văn D đã ký Biên bản làm việc thanh lý hợp đồng trong đó đã xác định “Hợp đồng sử dụng đất quán ký ngày 08/6/1993 hết hiệu lực kể từ ngày 11/10/2013; gia đình ông Diễm có trách nhiệm hoàn trả lại mặt bằng cho UBND xã; nếu gia đình ông Diễm có nhu

cầu thuê thì yêu cầu có đơn gửi UBND xã; căn cứ quy hoạch, kế hoạch và thực tế sử dụng đất UBND xã sẽ trả lời trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn”. Do từ ngày 11/10/2013 đến nay UBND xã N và anh Nguyễn Văn D không ký bất kỳ văn bản gia hạn hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nào đối với diện tích đất thuê năm 1993 vì vậy theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 424, điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 713 Bộ luật dân sự năm 2005, anh Nguyễn Văn D phải tháo dỡ chuyển quán để trả lại diện tích đất thuê cho UBND xã N quản lý theo đúng nội dung của hợp đồng và biên bản thanh lý hợp đồng.

Anh D, chị H cho rằng diện tích đất anh chị đang sử dụng đã được anh chị đóng 1.600.000 đồng cho UBND xã N từ năm 2014 đến năm 2016 thông qua ông Nguyễn Như An là cán bộ địa chính thời gian đó để được sử dụng đất lâu dài, Hội đồng xét xử thấy ngoài lời khai của anh D, chị H không có căn cứ nào khác chứng minh việc anh chị nộp tiền mua đất. Các biên lai, biên nhận tiền mà anh chị xuất trình đều có nội dung là thu tiền lệ phí đất quán hoặc lệ phí môn bài, nay ông A đã chết nên không có căn cứ để khẳng định ông A có nhận tiền của anh chị hay không. Mặt khác từ khi thuê đất đến nay chưa lần nào anh D, chị H đăng ký kê khai hay đề nghị cấp quyền sử dụng đối với diện tích đất đang sử dụng.

Về diện tích quán mà anh chị D, H thuê của UBND xã: Theo anh D, chị H thì diện tích quán anh chị đã mua lại của bà T có chiều rộng 07m, chiều sâu 6,3m. Hội đồng xét xử thấy: Tại Biên bản làm việc phân đất cho mượn quán và chuyển cho người khác ngày 08/6/1993 giữa UBND xã N, bà Nguyễn Thị T và chị Trần Thị H đã xác định: “ UBND xã nhất trí cho mượn 20m²... phần đất đến nay chị Thịnh không sử dụng nữa trả lại cho UBND xã..”. Đồng thời bà Nguyễn Thị T đã làm Đơn xin trả lại đất quán với nội dung “trả lại đất quán mà trước đây tôi mượn của HTX nay vì hoàn cảnh gia đình tôi không ở được. Tôi xin trả lại Hợp tác xã”. Hợp đồng sử dụng quán giữa UBND xã N, huyện B với anh Nguyễn Văn D ngày 08/6/1993 cũng xác định diện tích quán cho thuê là 20m². Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T không có mặt tại địa phương. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà T có giấy cam kết với nội dung “... Tôi xác nhận năm 1991 tôi được UBND xã N cho thuê 20m² ven đường Tân Tùng, xã N, huyện B để ở. Lúc đó tôi đã có 3 con nhỏ, gia đình bố mẹ chồng tôi có nhiều em dâu em gái cuộc sống hay va chạm, chồng thì phải đi làm xa. Đến năm 1993 vì hoàn cảnh gia đình tôi trả lại đất cho xã và bán lại quán ở cho vợ chồng anh D, chị H ở thôn đội 3 xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam, tôi và vợ chồng anh D, chị H đã ký biên bản giao lại đất cho xã, xã cho vợ chồng anh D chị H thuê và tôi bán lại quán cho anh D, chị H để ở. Tôi xác nhận phần đất quán tôi bán gồm có phần nhà chính và phía sau giáp nhà là phần đất trống để sau làm công trình phụ nhưng chúng tôi không đo mốc giới, xã cũng không cắm mốc. Nền đất quán có chiều rộng khoảng 7m, chiều sâu khoảng 6,5m mà trên nền đất cũ của các cụ bô lão trong thôn được tăng gia sản xuất để gây quỹ. Tôi xác nhận khi đó đất

quán của tôi tay phải giáp nhà ông N, tay trái giáp nhà anh T, đằng trước là đường, đằng sau là ao của HTX. Trong những năm vừa qua tôi không có ở địa phương. Hôm nay tôi có đến quán cũ của tôi là nhà anh D, chị H hiện nay tôi thấy phần nhà anh D, chị H vẫn trên nền quán cũ tôi xây. Anh D, chị H có xây sửa lại nhà và xây thêm phần phụ nhưng nhà đất vẫn như cũ. Tôi cam đoan những điều tôi viết trong giấy này hoàn toàn là sự thật và đúng với lương tâm trách nhiệm của tôi”. Như vậy bà T xác định bà đã trả lại đất cho xã và chỉ bán lại quán cho anh D, chị H, về diện tích quán bà T cũng chỉ xác định quán có chiều rộng khoảng 7m, chiều sâu khoảng 6,5m, nhưng không xác định được vị trí, mốc giới cụ thể của quán như thế nào.

Tại lời khai những người làm chứng do bà H cung cấp như các ông NLC1, NLC4, NLC11, NLC5, NLC8, NLC15, NLC7... đều xác định không chứng kiến hoặc không biết việc anh D, chị H mua đất quán của bà T.

NLC9 - Nguyên Bí thư Đảng uỷ xã N năm 1993; NLC19 - Nguyên Chủ tịch UBND xã N - người đại diện UBND xã ký hợp đồng với ông Diễm; NLC18 - Nguyên Phó chủ tịch UBND xã N năm 1993 đều khẳng định: Tại Hợp đồng sử dụng đất quán ngày 08/6/1993, UBND xã N chỉ cho anh D thuê 20m² đất ven đường Tân Tùng với thời hạn 20 năm và “đất ven đường” là đất lưu không đường do đường chưa mở và chưa sử dụng đến nên cho nhân dân thuê làm quán để lấy kinh phí làm trường học, đường đi.

Căn cứ kết quả đo đạc khảo sát tại chỗ và bản đồ năm 1992, đường lộ 1 từ Chợ Chủ đi Tân Trung có quy hoạch là 10m, tính từ tim đường về phía bắc 05m thì phần mái lợp prôximăng của vợ chồng anh D chị H nằm trong quy hoạch của đường xã lộ 1 về phía đông là 2,3m, phía tây là 2,58m, chiều dài là 7,1m, diện tích là 17,1m². Từ những căn cứ nêu trên việc anh D chị H cho rằng diện tích quán khi anh chị mua của bà T có chiều rộng 07m, chiều sâu 6,3m là không có căn cứ.

Đối với quan điểm của anh D chị H xác định nhà và các công trình khác mà anh chị đang sử dụng được anh chị xây năm 1994 trên đúng nền quán của bà T là không đủ căn cứ chấp nhận vì những người làm chứng do chị H cung cấp xác định như sau: NLC10 - anh trai bà T xác định nhà mà anh D, chị H đang sử dụng là nhà cũ của bà T do ông và các anh em xây cho bà T, điều này mâu thuẫn với lời khai của chị H xác định nhà do vợ chồng chị xây năm 1994. NLC5 - Nguyên Bí thư Đội 1 năm 1993, NLC16 - Nguyên Bí thư Đội 1 năm 1993 đến năm 1995 đều không biết anh D, chị H xây nhà có đúng trên nền đất quán của bà T không. NLC8 - Nguyên trưởng thôn Đội 1 từ năm 1997 đến năm 2000 không thừa nhận là người chỉ mốc giới đất cho anh D, chị H xây nhà như chị H trình bày. Ông A đã chết, bà T tại cấp phúc thẩm chỉ xác định quán có chiều rộng khoảng 7m, chiều sâu khoảng 6,5m, nhưng không xác định được vị trí, mốc giới cụ thể của quán như thế nào.

Căn cứ kết quả đo đạc khảo sát và xem xét thẩm định tại chỗ thấy diện tích quán mà vợ chồng anh D, chị H đang sử dụng có 53m² của thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 xã N, Bản đồ 924 lập năm 1992; có vị trí: Phía Đông giáp đất nhà bà Trần Thị H (Thành) đang sử dụng dài 7,06m; phía Tây giáp đất nhà ông Phạm Bá T đang sử dụng dài 6,89m; phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa 362 hiện ông Đ đang sử dụng dài 7,63m; phía Nam giáp đất lưu không đường Tân Tùng, nhà ông D bà H đang sử dụng dài 7,50m và 17,1m² quán còn lại nằm trên diện tích đất lưu không của đường Tân Tùng thuộc địa phận Đội 1, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam; có vị trí: Phía Đông giáp đất nhà bà Trần Thị H (Thành) đang sử dụng dài 2,3m; phía Tây giáp đất nhà ông Phạm Bá T đang sử dụng dài 2,58m; phía Bắc giáp phần đất 53m² của thửa 362 hiện anh D, chị H đang sử dụng dài 7,1m.

Theo bản đồ địa chính xã N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bình Lục cấp cho hộ ông Trần Văn Đ thì thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 (Bản đồ 924 xã N) có diện tích 680m². Trong đó diện tích gia đình ông Đ đang trực tiếp sử dụng là 609m²; diện tích đất cho bà Trần Thị H (Thành) mượn (đã được hai bên thống nhất) là 27m² và diện tích anh D, chị H đang sử dụng là 53m². Như vậy thì hiện tại diện tích thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 Bản đồ 924 xã N là $609 + 53 + 27 = 689\text{m}^2$, vượt quá 09m² so với khi đo lập Bản đồ 924 năm 1992. Tuy nhiên các cơ quan chuyên môn xác định đây là sai số cho phép giữa lần đo bằng tay năm 1992 và lần đo bằng máy năm 2018.

Đối với diện tích đất mà gia đình ông Phạm Bá T đang sử dụng theo bản đồ 924 thì gia đình ông Trần Văn N đứng tên thửa 363, tờ bản đồ số 02, diện tích 110m², sau đó ông N chuyển nhượng cho gia đình ông Phạm Bá Toàn. Như vậy, thửa đất gia đình ông Toàn đang sử dụng là một thửa riêng biệt không liên quan đến thửa 362 của gia đình ông Trần Văn Đ.

Tại Công văn số 02/UBND ngày 03/01/2018 của UBND xã N xác định “Phần đất mà hộ ông Đ tự nguyện hiến đất cho cụm dân cư, qua xác minh đo đạc của Trung tâm đo đạc bản đồ thì ngõ vào khu vực cụm dân cư (ngõ chính) là 14,5m², ngõ vào khu vực cụm dân cư nhà bà Huệ là 42,2m², phần đất này đã được đối trừ vào ao của ông Đ. Nay UBND xã có quan điểm như sau: Thực hiện chủ trương xây dựng nông thôn mới, xã có vận động các hộ dân ở ven đường, ven ngõ lên mở đường thì hiến đất. Gia đình ông Đ có quan điểm nếu mở đường thì gia đình ông hiến đất với diện tích như trên. Tuy nhiên đến nay vẫn chưa thực hiện việc mở rộng đường, nên gia đình ông Đ chưa hiến đất theo quan điểm nêu trên và vẫn sử dụng toàn bộ diện tích đất mà ông Đ dự định hiến. Việc UBND xã trả lời anh D, chị H theo công văn số 02/UBND ngày 03/01/2018 là do sự sơ suất.

Từ nhận định trên, có căn cứ xác định diện tích quán anh D, chị H đang sử dụng xuất phát từ việc anh D thuê của UBND xã N 20m² đất lưu không đường Tân Tùng với thời hạn 20 năm kể từ ngày 08/6/1993. Đến nay hợp đồng thuê đất đã hết hạn và do đất thuê là đất lưu không đường nên UBND xã không gia hạn

cho anh D chị H hợp đồng thuê đất là đúng quy định của pháp luật. Sau khi được UBND xã N cho thuê 20m² đất để mở quán, vợ chồng anh D chị H đã không thực hiện đúng quy định của hợp đồng, tự ý xây dựng công trình không đúng vị trí diện tích đất thuê, tự ý mở rộng diện tích đất sử dụng lớn hơn diện tích đất thuê, sử dụng lấn sang diện tích của thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 Bản đồ 924 xã N. Do đó việc cấp sơ thẩm buộc anh D chị H phải tháo dỡ công trình xây dựng trả lại cho ông Đ 53m² đất và cho UBND xã 20m² đất lưu không đường là có căn cứ, đơn kháng cáo của anh D, chị H không được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, chị H có đơn đề nghị Tòa án thu thập hồ sơ cấp GCNQSDĐ của UBND huyện Bình Lục đối với diện tích 680m² đất ao của ông Đ. Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ gồm có Sổ mục kê, bản đồ qua các thời kỳ, đơn đăng ký quyền sử dụng đất đề ngày 15/10/1996 thể hiện nội dung ông Đ là người kê khai, đăng ký, quản lý, sử dụng diện tích 680m² ao tại thửa đất số 362, tờ bản đồ số 02 (BL 173, 174, 188, 192, 193, 194 196). Tại văn bản số 249/UBND-TNMT ngày 17/5/2018, UBND huyện Bình Lục khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 362, tờ bản đồ số 02 cho ông Trần Văn Đ đảm bảo theo quy định của Luật đất đai năm 1993.

[4] Đối với 7.322.000 đồng tiền chi phí đo đạc diện tích đất tranh chấp ngày 23/3/2018 và 1.600.000 đồng tiền chi phí chi phí định giá mà ông Đ đã nộp, do yêu cầu của ông Đ được chấp nhận nên anh D chị H phải chịu số tiền này theo quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Số tiền này ông Đ đã nộp nên buộc anh D chị H phải trả lại cho ông Đ.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đ và yêu cầu độc lập của UBND xã N được chấp nhận nên anh D, chị H phải chịu án phí đối với diện tích đất mà anh chị phải trả lại ông Đ và UBND xã N, cụ thể: Án phí đối với diện tích trả lại ông Đ = 53m² x 390.000 đồng/m² = 20.670.000 đồng x 5% = 1.033.000 đồng. Án phí đối với việc xác định hiệu lực của Hợp đồng sử dụng đất quán ngày 08/6/1993 = 300.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm anh D, chị H không phải chịu.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2018/DS-ST ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 405, khoản 1 Điều 424, Điều 703, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 713 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 5, khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 210 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị T. Buộc anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất và trả lại ông Trần Văn Đ và bà Trần Thị T quyền sử dụng 53m² đất thuộc thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 Bản đồ 924 xã N tại Đội 1, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam; có vị trí: Phía Đông giáp đất nhà bà Trần Thị H (Thành) đang sử dụng dài 7,06m; phía Tây giáp đất nhà ông Phạm Bá Toàn đang sử dụng dài 6,89m; phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa 362 hiện ông Trần Văn Đ đang sử dụng dài 7,63m; phía Nam giáp đất lưu không đường Tân Tùng mà anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H đang sử dụng dài 7,50m.

2. Chấp nhận yêu cầu giải quyết của Ủy ban nhân dân xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam. Xác định Hợp đồng sử dụng đất quán ký ngày 08/6/1993 giữa Ủy ban nhân dân xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam và anh Nguyễn Văn D hết hiệu lực kể từ ngày 11/10/2013. Buộc anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H phải trả lại 20m² đất lưu không đường Tân Tùng thuộc địa phận Đội 1, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam có vị trí: Phía Đông giáp đất nhà bà Trần Thị H (Thành); phía Tây giáp đất nhà ông Phạm Bá T; phía Bắc thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 Bản đồ 924 xã N; phía Nam giáp đất lưu không đường Tân Tùng cho Ủy ban nhân dân xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam quản lý.

Buộc anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H phải tháo dỡ toàn bộ 17,1m² công trình xây dựng trên tổng số 20m² đất lưu không đường Tân Tùng thuộc địa phận Đội 1, xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam để trả lại UBND xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam; có vị trí: Phía Đông giáp đất nhà bà Trần Thị H (Thành) đang sử dụng dài 2,3m; phía Tây giáp đất nhà ông Phạm Bá Toàn đang sử dụng dài 2,58m; phía Bắc giáp phần đất 53m² của thửa đất số 362 tờ bản đồ số 2 Bản đồ 924 xã N mà anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H phải trả lại ông Trần Văn Đ dài 7,1m.

3. Anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H phải liên đới trả ông Trần Văn Đ 7.322.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.600.000 đồng tiền chi phí định giá, tổng cộng 8.922.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm anh Nguyễn Văn D và chị Trần Thị H phải liên đới nộp 1.333.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm anh D, chị H không phải nộp. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ anh D, chị H đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Lục theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0002316 ngày 07/9/2018, anh D chị H còn phải nộp 1.033.000đ.

Hoàn trả Ủy ban nhân dân xã N, huyện B, tỉnh Hà Nam 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Đặng Văn C đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Lục theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0001146 ngày 07/8/2018.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND huyện Bình Lục;
- Chi cục THADS huyện Bình Lục;
- Các đương sự;
- Người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Trần Văn San