

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH YÊN BÁI**

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

Bản án số: **23/2023/DS-PT**
Ngày: 14-9-2023
V/v: 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 YÊN BÁI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Quân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng và ông Vũ Dũng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Đông – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 19/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2023, về Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2023/QĐ-PT ngày 30-8-2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái.

Địa chỉ: Tổ dân phố số 8, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Mạnh C - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Xuân P - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái; có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Đức A - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thống N - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Bá D, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bá D: Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn CV, xã MĐ, huyện V, tỉnh Yên Bái; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Bá D: Luật sư Nguyễn Ngọc H1 và Luật sư Đinh Đức D1 - Văn phòng Luật sư KN thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: 53/53 Vũ Xuân TH, phường S, Quận L, thành phố Hà Nội; có mặt.

+ Bà Lương Thị O, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Đức T1 và bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1959; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 3, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

+ Ông Bùi Trọng H3, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị C1; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

+ Bà Trần Thị Q, sinh năm 1964 và ông Nguyễn Văn M1; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1968 và bà Phạm Thị T2; Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

- *Những người làm chứng:*

+ Bà Phạm Thị N; Địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn H4; Địa chỉ: Tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

+ Ông Hoàng Văn C2; Địa chỉ: Tổ dân phố số 3, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Trọng T là bị đơn; ông Nguyễn Bá D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chị Nguyễn Thị Ngọc H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bá D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 6 năm 2022 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái trình bày:

Theo hồ sơ quản lý đất đai, Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái quản lý một số diện tích đất 5% tại tổ dân phố số 2 (thôn ĐB cũ) và tổ dân phố số 3 (thôn LM cũ), thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái.

Diện tích đất này có nguồn gốc là đất ao cá Bác Hồ được UBND xã M huy động nhân công đắp từ năm 1980 để nuôi cá và lấy nước sản xuất, vị trí ao cá đắp ở khu Khe Tùm. Đến khoảng năm 1989 do bị đất phía thượng nguồn chảy về bồi lấp toàn bộ diện tích hồ và không sử dụng vào việc nuôi cá được nữa. Sau đó diện tích ao cá Bác Hồ được chuyển đổi thành đất ruộng và được UBND thị trấn đưa vào quỹ đất dự phòng 5% do UBND thị trấn quản lý. Trong quá trình quản lý để đảm bảo việc sử dụng đất có hiệu quả UBND thị trấn cho một số hộ gia đình có nhu cầu hợp đồng thuê đất và sử dụng vào mục đích canh tác đất nông nghiệp và hằng năm nộp tiền thuê đất cho UBND thị trấn.

Đến năm 2002, UBND thị trấn M được Nhà nước đầu tư đo đạc bản đồ địa chính khu vực đất ao cá Bác Hồ được đo đạc ở tờ bản đồ số 09, tỷ lệ 1/1000. Trên bản đồ thể hiện người đang canh tác, sử dụng là tên cá nhân nhưng thực tế thửa đất này vẫn là đất 5% do UBND thị trấn M quản lý. Thể hiện ở việc UBND thị trấn cho chính các hộ gia đình, cá nhân đó hợp đồng thuê đất sử dụng vào mục đích canh tác nông nghiệp từ năm 2006 và hằng năm nộp tiền thuê đất cho UBND thị trấn.

Đến năm 2016, UBND thị trấn đã có thông báo thu hồi diện tích đất ao cá Bác Hồ, các hộ đã chấp hành trả lại không sử dụng nữa.

Trong số các hộ thuê đất của UBND thị trấn M, có ông Nguyễn Bá D và bà Lương Thị O (là bố, mẹ đẻ của anh Nguyễn Trọng T) có đấu thầu thuê diện tích 1.679,5 m², sử dụng vào mục đích nông nghiệp, thời hạn thuê đất theo từng năm một. Thời gian ông Nguyễn Bá D và bà Lương Thị O thuê là từ năm 2017 trở về trước và trong thời gian thuê đất này hộ ông D và bà Oanh không có ý kiến phản ánh, khiếu nại gì về việc thuê diện tích đất 1.679,5 m² do UBND thị trấn M quản lý và đã nhiều lần làm đơn xin miễn, giảm tiền thuê đất. Từ năm 2018 trở lại đây ông Nguyễn Bá D, bà Lương Thị O không thực hiện việc thuê đất với UBND thị trấn.

Đến ngày 01-01-2020, UBND thị trấn M có nhận được đơn đề nghị thuê đất nông nghiệp của anh Nguyễn Trọng T (con trai ông Nguyễn Bá D và bà Lương Thị O) tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái đề nghị được thuê diện tích 3.269,6m² để sử dụng vào mục đích trồng lúa, với giá thuê đất là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng/01 năm.

Ngày 04-01-2020 UBND thị trấn M đã ký Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTĐ đồng ý cho anh Nguyễn Trọng T, thuê diện tích 3.269,6m². Thời hạn thuê đất là 01 năm, tính từ ngày 01-01-2020 đến ngày 31-12-2020, giá thuê thỏa thuận là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng, mục đích sử dụng đất trồng lúa. Ngày 23-6-2020, anh Tiến đã nộp đầy đủ số tiền thuê đất theo hợp đồng. Ngoài số tiền thuê đất 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng nộp cho thời gian thuê từ ngày 01-01-2020 đến ngày 31-12-2020, anh Nguyễn Trọng T còn xin nộp số tiền 5.000.000 đồng đối với 02 năm (2018 và 2019) sử dụng diện tích 1.679,5 m² của UBND thị trấn M quản lý.

Đến hết ngày 31-12-2020, hợp đồng thuê đất giữa UBND thị trấn M với anh Nguyễn Trọng T đã hết hạn. UBND thị trấn M không ký tiếp tục gia hạn hay ký hợp đồng cho thuê lại diện tích 3.269,6 m² đối với anh Nguyễn Trọng T.

Nguyên đơn Ủy ban nhân dân thị trấn M đề nghị Tòa án:

1. Buộc anh Nguyễn Trọng T thu dọn tài sản, trả lại diện tích đất đã thuê 3.269,6m² cho UBND thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái (theo kết quả thẩm định là 3.281,9m²).

2. Yêu cầu anh Nguyễn Trọng T bồi thường cho UBND thị trấn M số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng đối với thời gian 01 năm 06 tháng anh Nguyễn Trọng T bao chiếm sử dụng đối với diện tích 3.269,6m² do UBND thị trấn quản lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện theo uỷ quyền của UBND thị trấn M rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu anh Nguyễn Trọng T bồi thường cho UBND thị trấn M số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng đối với thời gian 01 năm 06 tháng anh Nguyễn Trọng T bao chiếm sử dụng đối với diện tích 3.269,6m² do UBND thị trấn quản lý.

**** Bị đơn anh Nguyễn Trọng T có bản tự khai đề ngày 02-3-2023, trình bày:***

Ngày 04-01-2020, theo yêu cầu của UBND thị trấn M, tôi có làm đơn đề nghị thuê đất nông nghiệp đối với diện tích đất 3.269,2m², tại địa chỉ tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái và được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận. Cùng ngày 04-01-2020, tôi đã ký hợp đồng thuê đất số 03/HĐTĐ để thuê mảnh đất

trên với UBND thị trấn M và đã nộp đầy đủ số tiền thuê đất theo yêu cầu. Sau đó tôi đã xây dựng sân bóng trên phần diện tích đất trên.

Ngày 30-6-2022, UBND thị trấn M khởi kiện tôi yêu cầu thu dọn tài sản, trả lại đất cho UBND thị trấn M và yêu cầu tôi bồi thường số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng đối với thời gian 01 năm 06 tháng mà tôi bao chiếm sử dụng diện tích đất trên. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của UBND thị trấn M, vì:

1. Về nguồn gốc đất: Trong văn bản khởi kiện UBND thị trấn M, xác định nguồn gốc đất từ những năm 1988 toàn bộ khu đất này đã bỏ hoang, không thể sử dụng được. Các hộ dân đã đến cải tạo, đưa đất vào sử dụng từ những năm 1988 cho đến nay. Thực tế bố tôi cũng quản lý, sử dụng từ những năm 1988 cho đến nay. Việc này được cả UBND thị trấn M ghi nhận trong hồ sơ khởi kiện và những người dân ở khu vực làm chứng.

2. UBND thị trấn M thực tế không còn quản lý, sử dụng và cũng không có bất cứ văn bản nào về việc thu hồi, đền bù, giải phóng mặt bằng đất với ông Nguyễn Bá D. Vì thế, thời điểm này UBND thị trấn M ký hợp đồng thuê đất là không đúng quy định pháp luật, chưa được bàn giao mặt bằng kinh doanh.

3. UBND thị trấn M có dấu hiệu lừa dối tôi khi ký hợp đồng thuê đất, lại ghi là canh tác nông nghiệp trồng lúa. Trong khi thực tế đất bỏ hoang, không thể canh tác và đã được các hộ dân bồi lấp, chuyển sang mục đích sử dụng khác. Thời điểm ký hợp đồng tôi cũng đã cải tạo, đưa vào vận hành sân bóng từ rất lâu, có xin cả cấp phép đăng ký kinh doanh.

4. UBND thị trấn M không bàn giao đất canh tác nông nghiệp cho tôi. Đất mà tôi đang làm sân bóng thực tế được bố tôi tạm giao cho tôi sử dụng quản lý và khi nào bố tôi có nhu cầu đòi lại thì tôi trả. Hiện trạng lúc bố tôi bàn giao là đất vườn, trồng cây ăn quả.

5. Vì có dấu hiệu gian dối, không đúng quy định, không đúng thẩm quyền nên ngày 01-3-2023, tôi đã có thông báo về việc huỷ bỏ hợp đồng với UBND thị trấn M, đồng thời bàn giao trả lại đất cho bố tôi là ông Nguyễn Bá D quản lý, sử dụng.

6. Yêu cầu UBND thị trấn M liên hệ với bố tôi là ông Nguyễn Bá D để giải quyết tranh chấp giữa hai bên và tôi không liên quan gì việc tranh chấp này nữa.

Tại phiên toà sơ thẩm anh Nguyễn Trọng T vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của UBND thị trấn M do phần diện tích đất 3.269,6 m² tại địa chỉ tổ dân phố số 2 thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái mà UBND thị trấn khởi kiện nằm trong phần diện tích 7.000m² thuộc quyền sử dụng của

bố anh là ông Nguyễn Bá D và yêu cầu UBND thị trấn M trả lại số tiền 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) đồng, mọi tranh chấp liên quan đến thửa đất đề nghị UBND thị trấn M làm việc với ông Nguyễn Bá D.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái trong quá trình giải quyết vụ án có ý kiến như sau:*** Diện tích đất do UBND thị trấn M quản lý thuộc quỹ đất công ích 5%; việc tạo lập và quản lý quỹ đất này được quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 1993, Điều 14, Điều 15 Nghị định số 64/1993/NĐ-CP của Chính phủ và tại Điều 132 Luật Đất đai 2013. Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền ông Trần Thống N – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, tỉnh Yên Bái có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đề nghị: Đối với yêu cầu khởi kiện của UBND thị trấn M, đề nghị anh Nguyễn Trọng T trả lại phần diện tích đã thuê cho UBND thị trấn M; đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Bá D đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Tại đơn yêu cầu và những lời khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Bá D, người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Bá D là chị Nguyễn Thị Ngọc H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Bá D trình bày:***

Ông Nguyễn Bá D là chủ sử dụng đất đối với phần diện tích đất khoảng 7.000 m² (phía đông giáp đất nhà ông Tiến, phía tây giáp đất nhà bà Tý và đất nhà bà Linh, phía bắc giáp đường xóm đất ông Nguyễn Bá D, phía nam giáp đường Hà Chương và đất ông Sơn) thuộc tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái (trước đây là thôn ĐB thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái). Về nguồn gốc: Toàn bộ phần diện tích đất trên trước đây thuộc khu ao cá Bác Hồ. UBND thị trấn M đã bỏ hoang, không còn quản lý, sử dụng từ trước năm 1988. Việc này đã được thị trấn M xác nhận. Gia đình tôi và các hộ dân xung quanh đã san lấp, cải tạo, tôn tạo, phục hoá một phần diện tích đất và quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ trước năm 1988, khi mảnh đất này còn đang bỏ hoang, không ai quản lý. Tổng diện tích đất của tôi đã san lấp, tôn tạo và mua của các hộ gia đình là khoảng 7.000m² đất, trong đó có phần diện tích 3.269,6m² mà UBND thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái đang tranh chấp với ông Nguyễn Trọng T.

Đối với yêu cầu của UBND thị trấn M khởi kiện anh Nguyễn Trọng T yêu cầu anh Nguyễn Trọng T phải thu dọn tài sản, trả lại diện tích đất 3.269,6m² để UBND thị trấn M quản lý và yêu cầu bồi thường do việc bao chiếm, tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của UBND thị trấn M do từ trước năm 1988 đến nay, UBND thị

trần M đã bỏ hoang, không còn quản lý mảnh đất này nữa, toàn bộ quá trình đo đạc, lập bản đồ, đưa đất của tôi vào đất công của UBND thị trấn M không được sự đồng ý hay ý kiến của tôi. Đề nghị Toà án bác đơn khởi của UBND thị trấn M và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của UBND thị trấn M; công nhận phần diện tích đất khoảng 7.000 m² thuộc tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Bá D, trong đó có phần diện tích 3.269,6m² mà UBND thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái đang tranh chấp với anh Nguyễn Trọng T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị O trình bày: Bà đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án; Giấy triệu tập của Toà án để làm việc về những nội dung có liên quan trong vụ án nhưng bà không đến Toà án làm việc. Về nội dung vụ án bà thống nhất theo ý kiến của con trai là anh Nguyễn Trọng T và ý kiến của ông Nguyễn Bá D (chồng bà O).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S1 trình bày: Từ trước năm 1988 gia đình tôi đã sử dụng đất có nguồn gốc đất ao cá Bác Hồ do UBND thị trấn M quản lý. Gia đình tôi có sử dụng và nộp sản cho UBND thị trấn M. Diện tích sử dụng khoảng 02 sào 02. Trên diện tích đó gia đình tôi cấy lúa. Tôi không nhớ chính xác năm nào UBND thị trấn M đã ra thông báo thu hồi đất và gia đình tôi nhất trí trả lại đất cho UBND thị trấn M, nhưng do UBND thị trấn chưa thu hồi nên gia đình tôi vẫn sử dụng cấy lúa. Sau đó gia đình tôi đã thống nhất với gia đình ông Nguyễn Bá D, để gia đình ông D tiếp tục sử dụng và ông D có trả cho tôi một khoản tiền là tiền bồi thường hoa màu trên đất, để được sử dụng đất. Tôi không có giấy tờ gì chứng minh về quyền sử dụng diện tích đất này nên cũng không có giấy tờ gì giao cho ông D và cũng không viết giấy tờ gì, chỉ thoả thuận bằng miệng, cũng không ra chính quyền làm thủ tục. Tôi xác định phần diện tích đất tôi giao cho ông D sử dụng là đất của UBND thị trấn quản lý, tôi không có giấy tờ gì và không có quyền mua bán, chuyển nhượng đất với ông D, ông D chỉ trả tôi tiền số tiền bồi thường về cây cối hoa màu trên đất. Đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Văn M1 trình bày: Trước đây gia đình tôi sử dụng diện tích đất ruộng có nguồn gốc là khu ao cá Bác Hồ để trồng cây lúa hàng năm có nộp sản cho UBND thị trấn M nhưng tôi không nhớ chính xác năm nào. Vị trí đất ruộng một bên giáp đất của ông D và một bên giáp đất của ông Thống. Sau đó nhà ông D đắp ao và đất trên khu phần trù tràn xuống ruộng nên chỉ cấy được một nửa diện tích ruộng. Sau đó gia đình ông D có đặt vấn đề sử dụng phần diện tích đất ruộng của gia đình chúng tôi và thanh toán tiền hoa màu cho chúng tôi. Tôi không có giấy tờ và không được

giao diện tích đất này nên khi giao diện tích đất này cho ông D sử dụng tôi cũng chỉ thoả thuận miệng. Gia đình ông D bồi thường cho tôi tiền hoa màu trên đất. Chúng tôi không lập thành văn bản, không giao cho nhau giấy tờ gì và cũng không đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục. Tôi không mua bán, chuyển nhượng phần diện tích đất ruộng này với gia đình ông D mà chỉ nhận tiền bồi thường về cây cối hoa màu trên đất ruộng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Trọng H3 và bà Nguyễn Thị C1 trình bày: Trước đây gia đình tôi có sử dụng phần diện tích đất ruộng có nguồn gốc thuộc diện tích đất ao cá Bác Hồ thuộc đất UBND thị trấn M quản lý, diện tích khoảng hơn 01 sào và hàng năm đều có nộp sản cho UBND thị trấn, trước đây gia đình tôi trồng lúa và cây nông nghiệp ngắn ngày. Tôi không nhớ chính xác thời gian, do đất từ mỏ phần tri ra bồi đắp, diện tích đất ruộng của tôi trồng cấy gặp khó khăn. Sau đó UBND thị trấn có ra thông báo thu hồi phần diện tích đất ruộng trên và gửi cho gia đình tôi. Gia đình tôi cũng nhất trí trả lại đất cho UBND thị trấn M, nhưng do UBND thị trấn M chưa thu hồi ngay nên gia đình tôi vẫn sử dụng diện tích đất đó. Sau đó gia đình ông Nguyễn Bá D có ý kiến với gia đình tôi để gia đình ông D sử dụng phần diện tích đất trên. Gia đình tôi có thông báo cho gia đình ông D biết đất đã có thông báo thu hồi của UBND thị trấn. Việc chúng tôi chuyển quyền sử dụng đất cho gia đình ông D không lập thành văn bản, cũng không qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục, hai bên chỉ thoả thuận miệng, gia đình tôi không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất, gia đình tôi không có quyền mua bán đất. Gia đình tôi chỉ nhận tiền bồi thường về cây cối hoa màu trên đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T1 và bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Gia đình tôi sử dụng diện tích đất trồng lúa khoảng 600 m², đất có nguồn gốc là đất thuộc khu ao cá Bác Hồ, gia đình có trồng lúa và hàng năm có nộp sản cho UBND thị trấn M. Đây là đất của UBND thị trấn M, gia đình tôi không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó do ruộng bị lầy không thể tiếp tục cấy lúa được nữa, gia đình ông D có hỏi mua quyền sử dụng đất ruộng và gia đình tôi cũng nhất trí để lại cho gia đình ông D sử dụng. Gia đình tôi có nói rõ là đất đã có thông báo thu hồi cho gia đình ông D biết. Việc mua bán chúng tôi chỉ thoả thuận miệng, không lập thành biên bản cũng không đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục. Gia đình tôi chỉ bán quyền sử dụng về cây cối hoa màu trên đất. Tôi không có giấy tờ gì chứng minh về quyền sử dụng đất trên nên tôi khẳng định không bán đất ruộng cho gia đình ông D mà chỉ bán quyền sử dụng đất để trồng cấy, khai thác cây cối hoa màu trên đất.

Người làm chứng là bà Phạm Thị N trình bày: Khoảng năm 1993-1994 gia đình tôi bắt đầu sử dụng 3 sào đất 5% tại thôn ĐB cũ nay là tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái. Diện tích đất này có nguồn gốc là đất ao cá Bác Hồ do UBND thị trấn M quản lý. Ngoài gia đình tôi còn một số hộ gia đình khác cũng sử dụng. Quá trình trồng lúa tôi có nộp sản cho UBND thị trấn M. Đến khi Nhà nước lấy đất để làm đường vành đai gia đình tôi trả lại diện tích đất trên cho UBND thị trấn M.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn H4 trình bày: Khoảng năm 1989-1990 khu ao cá Bác Hồ bị đất mở tri trôi ra vùi lấp toàn bộ diện tích hồ không thể sử dụng nuôi cá được nữa, một số hộ gia đình ở thôn ĐB cũ và thôn LM cũ có ra san lấp làm ruộng để cấy trong đó có gia đình nhà tôi. Thời gian đầu UBND thị trấn M không thu sản. Ban đầu gia đình tôi sử dụng khoảng hơn 3 sào, thời gian sau việc cấy lúa gặp khó khăn do mưa lũ, gia đình tôi chỉ sử dụng khoảng 1 sào 10 và có nộp sản cho UBND thị trấn. Nguồn gốc đất tôi sử dụng thuê của UBND thị trấn là đất khu ao cá Bác Hồ cũ thuộc quỹ đất 5% do UBND thị trấn M quản lý. Đến khoảng năm 2016 UBND thị trấn M có thông báo thu hồi đất lại không cho đấu thầu nữa lúc đó tôi không sử dụng nữa có để cho cháu là Nguyễn Bá Cường sử dụng và có nói là ruộng của UBND thị trấn, khi nào UBND thị trấn lấy thì trả lại. Quá trình sử dụng đất trồng cấy tôi không xảy ra tranh chấp với ai tôi cũng không mua bán chuyển nhượng cho ai.

Người làm chứng là ông Hoàng Văn C2 trình bày: Khu vực ao cá Bác Hồ do bị đất mở phần tri tràn xuống nên các hộ dân gần đó có tận dụng khai thác để trồng lúa. Trước thời điểm lập hợp đồng giao nhận diện tích ruộng đấu thầu năm 2005 gia đình tôi đã sử dụng một phần diện tích đất thuộc khu vực ao cá Bác Hồ. Đến năm 2005 tôi mới ký hợp đồng giao nhận diện tích ruộng đấu thầu với UBND thị trấn M, cụ thể tôi nhận sử dụng 192 m² diện tích ruộng đấu thầu tại khu vực ao cá Bác Hồ và phải nộp sản cho UBND thị trấn M. Gia đình tôi sử dụng đất đến năm 2016 khi có thông báo về việc thu hồi đất ruộng thuộc quỹ đất 5% của UBND thị trấn quản lý tại thôn ĐB và thôn LM thì gia đình tôi đã trả lại phần diện tích đất trên cho UBND thị trấn M. Cùng thời điểm tôi sử dụng đất trồng cấy tại khu vực đất ao cá Bác Hồ còn một số hộ gia đình khác cũng sử dụng. Gia đình ông Nguyễn Bá D, Nguyễn Văn S1 và một số hộ thuộc tổ dân phố số 2 hiện nay.

Người làm chứng ông Dương Văn Dư trình bày: Khoảng năm 1975, tôi là cán bộ chủ chốt của xã M, lúc đó huyện có chủ trương xây dựng đê cây và ao cá để nhớ ơn Bác Hồ. Lúc đó UBND xã M có huy động nhân công đắp ao cá để lấy nước sản xuất và nuôi cá. Diện tích mặt nước sau khi đắp xong khoảng 4 mẫu. Sau

khi thả cá được khoảng 02 năm thì đất khu vực mở chài tràn xuống làm vùi lấp toàn bộ diện tích ao cá Béc Hồ. Một số hộ dân có ra san tạo tận dụng để trồng cây lúa, được mấy năm thì UBND thị trấn đưa vào quỹ đất dự phòng 5% và cho các hộ thuê đầu thầu và nộp sản cho UBND thị trấn. Diện tích sân bóng hiện tại là thuộc diện tích ao cá Béc Hồ do UBND thị trấn M quản lý.

**** Quá trình giải quyết vụ án theo yêu cầu của UBND thị trấn M, huyện V, Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23-9-2022.*** Kết quả đo đạc theo mốc, ranh giới do UBND thị trấn M xác định:

- Diện tích đang tranh chấp thuộc tổ dân phố số 2 là 2.359,2 m², được thể hiện ở các thửa đất, tờ bản đồ địa chính sau: Thửa số 142 tờ bản đồ số 12: 186,4m²; Thửa số 158 tờ bản đồ số 12: 594,0 m²; Thửa số 186 tờ bản đồ số 12: 298,1m²; Một phần thuộc thửa đất số 187 tờ bản đồ số 12: 1.110,3m²; Một phần thuộc thửa đất số 214 tờ bản đồ số 12: 13,9m²; Một phần thuộc thửa đất số 215 tờ bản đồ số 12: 156,5m²

- Diện tích đang tranh chấp thuộc tổ dân phố số 3 là 922,7m², được thể hiện ở các thửa đất, tờ bản đồ địa chính sau: Thửa số 256 tờ bản đồ số 12: 153,7m²; Một phần thuộc thửa đất số 187 tờ bản đồ số 12: 562,2m²; Một phần thuộc thửa đất số 214 tờ bản đồ số 12: 101,0m²; Một phần thuộc thửa đất số 215 tờ bản đồ số 12: 156,5m²;

Tổng diện tích đất là 3.281,9m². Tài sản có trên diện tích đất trên gồm:

Cây cối hoa màu: 01 cây Mít C; 03 cây Mít B; 01 cây Mít D; 01 cây Khế A; 01 cây Bưởi B; 01 cây Vối A; 01 cây Doi A; 02 cây Xoan D; 30 khóm Chuối A.

Vật kiến trúc: Hàng rào thép B40 chân xây gạch, cột bê tông dài 70,4 m; Cột điện ly tâm loại 10 m: 8 cột; Bóng đèn Led: 26 bóng; Dây điện: 220 m; Lưới cước: 1.980 m²; Dây cáp kéo Lưới cước: 660 m; Mặt thảm cỏ nhân tạo: 3.000 m².

**** Kết quả đo đạc theo mốc giới do bị đơn anh Nguyễn Trọng T xác định:*** Có tổng diện tích là: 3.098,4 m². Tài sản trên đất gồm: Cây cối hoa màu: 04 cây Mít; 02 cây Xoan; 60 khóm chuối. Vật kiến trúc: 01 Ao cá diện tích mặt nước 1.500 m².

Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Bá D và người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Bá D đề nghị Toà án xem xét thẩm định tại chỗ. Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23-02-2023 theo sự dẫn dắt của ông Nguyễn Bá D và người được uỷ quyền là chị Nguyễn Thị Ngọc H. Cùng xác nhận mốc giới của các hộ giáp ranh. Có tổng diện tích 5.254,1 m². Tài sản trên đất gồm:

Cây cối hoa màu: 01 cây Roi A; 02 cây Xoan D; 40 khóm Chuối A; 30 khóm Chuối B; 09 khóm Bầu mới trồng; 50 m Rau A; 03 cây Quất mới trồng; 05 cây Đào cảnh; 01 Ao cá diện tích 550 m²;

Vật kiến trúc: Hàng rào thép B40 chân xây gạch, cột bê tông dài 70,4 m; Cột điện ly tâm loại 10 m: 8 cột; Bóng đèn Led: 26 bóng; Dây điện: 220 m; Lưới cước: 1.980 m²; Dây cáp kéo Lưới cước: 660 m; Mặt thảm cỏ nhân tạo: 3.000 m²; 12 ống cống Φ 100.

Quá trình giải quyết vụ án Ủy ban nhân dân thị trấn M có yêu cầu định giá tài sản đối với các tài sản theo kết quả xem xét thẩm định ngày 23-9-2022.

Kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 03/03/2023, theo yêu cầu của UBND thị trấn M: Đối với đất trồng lúa 3.281,9 m² x 38.000 đồng = 124.712.200 đồng; giá trị cây cối hoa màu: 7.358.000 đồng; về vật kiến trúc (hàng rào thép, cột điện ly tâm, bóng đèn lét, dây điện, lưới cước, dây cáp kéo lưới cước, mặt thảm cỏ nhân tạo) tổng giá trị định giá vật kiến trúc là 728.780.220 đồng.

Kết quả định giá tài sản theo bị đơn anh Nguyễn Trọng T xác định đối với diện tích đất ao (nuôi trồng thủy sản) 1.500 m² x 33.000 đồng có giá 49.500.000 đồng; cây cối hoa màu là 5.730.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 13-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái. Đã quyết định: Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91, Điều 147; Điều 157; Điều 158, Điều 165, Điều 166; khoản 4 Điều 187; khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 280, Điều 385, Điều 401, Điều 473, Điều 474, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Điều 100, Điều 132, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 11; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái đối với anh Nguyễn Trọng T.

2. Buộc anh Nguyễn Trọng T phải trả cho Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái phần diện tích đất thuê 3.269,6m² theo Hợp đồng thuê đất số

03/HĐTĐ ngày 04 tháng 01 năm 2020 (theo kết quả thẩm định là 3.281,9m²), cụ thể:

Diện tích đất thuộc tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái, gồm: Thửa số 142 tờ bản đồ số 12: 186,4m²; Thửa số 158 tờ bản đồ số 12: 594,0 m²; Thửa số 186 tờ bản đồ số 12: 298,1 m²; Một phần thuộc thửa đất số 187 tờ bản đồ số 12: 1.110,3m²; Một phần thuộc thửa đất số 214 tờ bản đồ số 12: 13,9m² Một phần thuộc thửa đất số 215 tờ bản đồ số 12: 156,5m².

Diện tích đất thuộc tổ dân phố số 3, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái gồm: Thửa số 256 tờ bản đồ số 12: 153,7m²; Một phần thuộc thửa đất số 187 tờ bản đồ số 12: 562,2m²; Một phần thuộc thửa đất số 214 tờ bản đồ số 12: 101,0m²; Một phần thuộc thửa đất số 215 tờ bản đồ số 12: 105,8m²

(Vị trí, giới hạn khu đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 131-2022, tỷ lệ 1/1000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Yên Bái đo đạc ngày 23-9-2022).

Buộc anh Nguyễn Trọng T phải di chuyển, tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc và cây cối hoa màu trên diện tích đất trên, gồm: Hàng rào thép B40 chân xây gạch, cột bê tông dài 70,4 m; Cột điện ly tâm loại 10 m: 8 cột, Bóng đèn Led: 26 bóng; Dây điện: 220 m; Lưới cước: 1.980 m²; Dây cáp kéo lưới cước: 660 m; Mặt thảm cỏ nhân tạo: 3.000 m²; 01 cây Mít C; 03 cây Mít B; 01 cây Mít D; 01 cây Khế A; 01 cây Bưởi B; 01 cây Vôi A; 01 cây Doi A; 02 cây Xoan D; 30 khóm Chuối A (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/9/2022).

3. Đình chỉ đối với yêu cầu của Ủy ban nhân dân thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái về việc buộc anh Nguyễn Trọng T phải trả số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Bá D về việc yêu cầu Tòa án công nhận đối với phần diện tích đất khoảng 7.000 m² thuộc tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái (theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V, tỉnh Yên Bái đo đạc có diện tích 5.254,1 m²).

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

Ngày 20-6-2023, ông Nguyễn Bá D, anh Nguyễn Trọng T và chị Nguyễn Thị Ngọc H kháng cáo toàn bộ bản án số 04/2023/DS-ST ngày 13-6-2023 của Tòa án

nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái, với lý do Quyết định của bản án sơ thẩm không có căn cứ pháp luật, áp dụng pháp luật sai khi đánh giá chứng cứ, tài liệu trong quá trình xét xử vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Bá D và anh Nguyễn Trọng T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn anh Nguyễn Trọng T, ông Nguyễn Bá D và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bá D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bá D đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá D, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập và đánh giá đầy đủ các chứng cứ; vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái phát biểu ý kiến: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; thủ tục phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Trọng T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bá D, người đại diện theo ủy quyền của ông D là chị Nguyễn Thị Ngọc H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái.

Những người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Bá D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Trọng T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bá D, chị Nguyễn Thị Ngọc H làm trong thời hạn luật định, đúng, đầy đủ về hình thức và nội dung. Nên việc kháng cáo là hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; đồng thời người có quyền lợi liên quan Nguyễn Bá D có yêu cầu độc lập yêu cầu xác định diện tích đất (đối tượng của Hợp đồng) là của ông D. Toà án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án, đồng thời đã xác định đúng, đầy đủ những người tham gia tố tụng trong vụ án và xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định của các Điều 26; 35 và 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Việc bị đơn anh Nguyễn Trọng T trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm có đơn đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của mình trong Đơn xin thuê đất và Hợp đồng thuê đất số 03 vì cho rằng mình không được làm đơn xin thuê đất và không ký hợp đồng thuê đất với UBND thị trấn M. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14-9-2023, anh Nguyễn Trọng T thừa nhận bản tự khai ngày 02-3-2023 (Bút lục 332) là của anh Nguyễn Trọng T gửi đến Tòa án cấp sơ thẩm bằng đường bưu điện. Nội dung bản tự khai anh Nguyễn Trọng T đã xác định việc làm đơn xin thuê đất và ký hợp đồng thuê đất số 03/HĐTĐ ngày 04-01-2020 như đã nêu ở phần nội dung vụ án do đó việc giám định chữ ký theo đề nghị của anh Nguyễn Trọng T là không cần thiết đặt ra.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ chứng cứ là bản Hợp đồng thuê đất đề ngày 04-01-2020 có chữ ký của đại diện UBND thị trấn M và anh Nguyễn Trọng T do nguyên đơn giao nộp và bản tự khai đề ngày 02-3-2023 (Bút lục số 332) của anh Nguyễn Trọng T đã thể hiện: Ngày 04 tháng 01 năm 2020 giữa UBND thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái và anh Nguyễn Trọng T đã giao kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 03/HĐTĐ đối với diện tích đất 3.269,6m², địa chỉ tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái, với thời hạn thuê đất là 01 năm từ ngày 01-01-2020 đến ngày 31-12-2020; giá thuê đất là 20.000.000đồng

[2.2] Xét Hợp đồng thuê đất giữa UBND thị trấn M và anh Nguyễn Trọng T đảm bảo đúng quy định của pháp luật về hình thức; nội dung đầy đủ, không trái quy định của pháp luật do đó Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 03/HĐTĐ ngày 04-01-2020 nói trên là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật đối với các bên tham gia

[2.3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất đã thuê do thời hạn thuê đã hết và không được gia hạn thời gian thuê; bên cạnh đó theo nội dung hợp đồng thuê đất thì mục đích sử dụng đất là trồng lúa nhưng anh Nguyễn Trọng T sử dụng diện tích đất thuê làm sân bóng đá cỏ nhân tạo là vi phạm về việc

sử dụng đất không đúng mục đích theo hợp đồng thuê đất. Do đó yêu cầu khởi kiện của UBND thị trấn M là có căn cứ pháp luật.

[2.4] Đối với yêu cầu khởi kiện về việc anh Nguyễn Trọng T phải bồi thường cho UBND thị trấn M số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng do thời gian 01 năm 06 tháng anh Nguyễn Trọng T bao chiếm sử dụng đối với diện tích 3.269,6 m² đất UBND thị trấn quản lý. Tại phiên toà sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của UBND thị trấn M đã rút yêu cầu này nên việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bá D.

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Bá D cho rằng diện tích đất 3.269,6m² mà UBND thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái đang tranh chấp hợp đồng thuê đất và một diện tích đất khác tổng cộng khoảng 7.000m² thuộc tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái thuộc quyền sở hữu của ông. Theo kết quả thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của ông D thì tổng diện tích này là 5.254,1m² và ông D yêu cầu được công nhận là người có quyền sử dụng diện tích đất này.

[3.2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do ông D giao nộp khi nộp đơn yêu cầu đã thể hiện từ năm 2017 trở về trước ông Nguyễn Bá D và bà Lương Thị O có ký Hợp đồng giao nhận diện tích ruộng đầu thầu (khu ao cá Bác Hồ) đối với diện tích 1.679,5m² sử dụng để sản xuất nông nghiệp và phải nộp mức sản cho UBND thị trấn M, huyện V.

[3.3] Đối với phần diện tích đất ông Nguyễn Bá D cho rằng nhận chuyển nhượng của các hộ: Quá trình lấy lời khai những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều cho rằng diện tích đất trước khi chuyển cho gia đình ông Nguyễn Bá D sử dụng là đất có nguồn gốc thuộc diện tích ao cá Bác Hồ. Các hộ có thuê đất sử dụng vào mục đích canh tác nông nghiệp và hằng năm nộp tiền thuê đất cho UBND thị trấn M và là đất 5% do UBND thị trấn M quản lý. Đến năm 2016 đã có thông báo thu hồi đất của UBND thị trấn M nhưng thực tế UBND thị trấn chưa thu hồi ngay nên vẫn tiếp tục sử dụng diện tích đất ruộng trên, khi chuyển cho gia đình ông Nguyễn Bá D sử dụng các bên chỉ thoả thuận miệng, không lập thành văn bản, không có giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất vì đây là đất của UBND thị trấn M quản lý và không qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng và việc nhận tiền là nhận tiền về cây cối hoa màu trên đất chứ không phải là chuyển nhượng vì đây là đất của UBND thị trấn M quản lý.

Như vậy, xét về nguồn gốc đất vẫn là đất thuộc diện tích ao cá Bác Hồ và là đất 5% do UBND thị trấn M quản lý, các hộ gia đình không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về quyền sử dụng diện tích đất trên. Do đó việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Bá D và các hộ dân khác là không có cơ sở và không được pháp luật thừa nhận. Mặt khác theo lời khai của những người làm chứng thì phần diện tích đất đang tranh chấp giữa UBND thị trấn M và anh Nguyễn Trọng T có nguồn gốc là đất ao cá Bác Hồ do UBND thị trấn M quản lý và được UBND thị trấn đưa vào quỹ đất dự phòng 5% và cho các hộ thuê đấu thầu, hằng năm nộp sản cho UBND thị trấn. Diện tích sản bóng hiện tại là đất thuộc diện tích ao cá Bác Hồ.

Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Bá D và người đại diện theo uỷ quyền của ông D không giao nộp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào có giá trị pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Bá D đối với diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

[3.4] Từ những phân tích trên thấy rằng việc ông Nguyễn Bá D đề nghị Toà án công nhận phần diện tích đất khoảng 7.000 m² (theo kết quả xem xét thẩm định là 5.254,1m²) thuộc tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông, trong đó có phần diện tích 3.269,6m² mà UBND thị trấn M đang tranh chấp với anh Nguyễn Trọng T nhưng ông Nguyễn Bá D không giao nộp được các tài liệu, chứng cứ theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai 2013 để chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận. Trong đó có phần diện tích 3.269,6m² là đất UBND thị trấn M đang khởi yêu cầu anh Nguyễn Trọng T trả lại.

Đối với phần diện tích ông Nguyễn Bá D yêu cầu công nhận lớn hơn phần diện tích 3.269,6m² UBND thị trấn M cho anh Nguyễn Trọng T thuê và khởi kiện anh Tiến trong vụ án này. Do nguyên đơn, bị đơn không có tranh chấp đối với phần diện tích đất này; ông Nguyễn Bá D đang thực tế sử dụng diện tích đất đó và không có tranh chấp với ai nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.

[4] Xét quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

[4.1] Anh Nguyễn Trọng T là người thuê diện tích đất 3.269,6m², có địa chỉ tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái của bên cho thuê là UBND thị trấn M, huyện V theo Hợp đồng thuê đất số 03/HĐTD ngày 04-01-2020; thời hạn thuê đất là 01 năm. Hết thời hạn thuê đất hợp đồng không được gia hạn, do đó anh Nguyễn Trọng T phải có nghĩa vụ trả lại đất thuê cho UBND thị trấn M. Người có quyền lợi liên quan Nguyễn Bá D có yêu cầu độc lập đề nghị xác định diện tích đất

mà UBND thị trấn M cho anh Nguyễn Trọng T thuê là một phần trong diện tích đất là đất thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Bá D, nhưng yêu cầu này của ông Nguyễn Bá D không được chấp nhận. Mặt khác, do anh Nguyễn Trọng T trong quá trình sử dụng đất thuê đã không sử dụng đúng mục đích được xác định trong hợp đồng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn UBND thị trấn M, huyện V; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bá D và buộc anh Nguyễn Trọng T phải có trách nhiệm thu dọn các tài sản trên diện tích đất thuê để trả lại cho UBND thị trấn M, huyện V, tỉnh Yên Bái phần diện tích đất 3.269,6m² là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4.2] Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và thuộc đối tượng được miễn án phí nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp; ông Nguyễn Bá D được xét miễn án phí và phải chịu chi phí tố tụng do yêu cầu không được chấp nhận; bị đơn anh Nguyễn Trọng T phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên anh Nguyễn Trọng T phải hoàn trả số tiền tạm ứng chi phí tố tụng cho nguyên đơn. Việc quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về án phí và chi phí tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Trọng T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bá D, người đại diện theo ủy quyền của ông D là chị Nguyễn Thị Ngọc H có chung nội dung là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Quyết định của bản án sơ thẩm không có căn cứ pháp luật, áp dụng pháp luật sai khi đánh giá chứng cứ, tài liệu trong quá trình xét xử vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Bá D và anh Nguyễn Trọng T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập, xác minh đầy đủ các tài liệu, chứng cứ; thẩm định tại chỗ và định giá đúng quy định; thành phần hội đồng xét xử, các thủ tục tố tụng tại Tòa án và phiên tòa đầy đủ, đúng trình tự. Do đó nội dung kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về nội dung: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ để chấp nhận.

[5.2] Trong vụ án này giữa nguyên đơn và bị đơn tranh chấp với nhau về hợp đồng thuê đất; ông Nguyễn Bá D có yêu cầu độc lập đề nghị xác định diện tích đất là đối tượng của hợp đồng thuê đất nói trên là thuộc quyền sử dụng của ông. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự về hợp đồng

chuyển quyền sử dụng đất và các quy định của Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án là đúng pháp luật. Do đó nội dung kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về lý do này là không có căn cứ để chấp nhận.

[5.3] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm ông Nguyễn Bá D có giao nộp các tài liệu gồm: Thông báo số 1212/TB-UBND ngày 21-7-2020 của UBND huyện V; Công văn số 1667/STNMT-QLĐĐ ngày 01-8-2023 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Yên Bái và 02 bản phôi của 02 Quyết định số 3370/QĐ-UBND ngày 31-12-2019 và Quyết định số 3493/QĐ-UBND ngày 31-12-2020 của UBND tỉnh Yên Bái. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của ông Nguyễn Bá D cho rằng: Gia đình ông đã đăng ký và được thông báo về việc thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 1.705,4m² có địa chỉ tại tổ dân phố số 2, thị trấn M, huyện V.

Căn cứ trả lời đơn của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Yên Bái tại Công văn số 1667/STNMT-QLĐĐ ngày 01-8-2023 thì hộ ông Nguyễn Bá D nằm trong danh sách các hộ bị đưa ra khỏi danh sách các hộ có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch năm 2023 của UBND huyện V và hướng dẫn ông Nguyễn Bá D liên hệ với UBND huyện V để được hướng dẫn và xem xét nhu cầu đề đề xuất vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Như vậy, việc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất 1.705,4m² này của ông D là chưa được tiếp tục thực hiện.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm. Theo đề nghị thu thập tài liệu chứng cứ của ông Nguyễn Bá D ngày 01-3-2023 (Bút lục số 326). Tòa án nhân dân huyện V đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ đối với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V có gửi kèm theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của ông Nguyễn Bá D với diện tích là 5.254,1m². Tại Văn bản số 671/UBND ngày 20-4-2023, UBND huyện V đã có ý kiến như sau: “Căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 huyện V đã được UBND tỉnh phê duyệt, vị trí đề nghị xác định nêu trên được quy hoạch các loại đất và công trình dự án gồm: Có 3.795,7m² thuộc dự án chỉnh trang đô thị (tổ dân phố số 3, thị trấn M); có 700 m² thuộc quy hoạch đất chuyên trồng lúa; có 758,4m² thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm. Do đó đất của ông Nguyễn Bá D chưa đủ điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng theo quy định; Vị trí đất theo đề nghị nêu trên một phần thuộc Quy hoạch Dự án Chỉnh trang đô thị (tổ dân phố số 3, thị trấn M) hiện nay dự án đã có Thông báo thu hồi đất và đang thực hiện triển khai dự án theo quy định; Việc công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất của ông Nguyễn Bá D được thực hiện theo quy định của pháp luật”.

Như vậy, ý kiến của ông Nguyễn Bá D về nội dung đề nghị công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất là thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của pháp luật.

[5.4] Từ những nhận định phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Trọng T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bá D, người đại diện theo ủy quyền của ông D là chị Nguyễn Thị Ngọc H là không có căn cứ để chấp nhận; cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 13-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ cần được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trong đó ông Nguyễn Bá D là người được miễn án phí nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12; Điều 14; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Trọng T, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Bá D, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Bá D là chị Nguyễn Thị Ngọc H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Yên Bái.

2. Về án phí phúc thẩm:

2.1. Anh Nguyễn Trọng T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng anh Nguyễn Trọng T đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2022/0001755 ngày 25 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Yên Bái. Xác nhận anh Nguyễn Trọng T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

2.2. Ông Nguyễn Bá D, chị Nguyễn Thị Ngọc H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 7^a 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:

- Vụ GDKT II TANDTC;
- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;(9)
- Người BVQ&LIHP của DS;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HC-TP./.

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

Phạm Hồng Quân