

Bản án số 70/2021/DS - PT

Ngày: 10/9/2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thủy và bà Nguyễn Minh Lý

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 10 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2021/TLPT - DS ngày 05 tháng 02 năm 2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS - ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/QĐPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trường Tiểu học CV, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Kim L, sinh năm 1973;

Chức vụ: Hiệu trưởng Trường tiểu học CV (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1959;

Hộ khẩu thường trú: Xóm BC, xã CV, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên.

Tạm trú: Xóm TC, xã MY, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Bà X ủy quyền cho: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Tổ 8, phường QT, thành phố TN, tỉnh Thái Nguyên (anh T có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1957; (chồng bà X).

Hộ khẩu thường trú: Xóm BC, xã CV, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên.

Tạm trú: Xóm TC, xã MY, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ: Người đại diện theo pháp luật:
Bà Trần Thị Hồng B, chức vụ: Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vi Văn H1, chức vụ: Chi cục phó (ông H1 có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1958;

4.2. Ông Trương Công T1, sinh năm 1947;

4.3. Ông Dương Công D, sinh năm 1973;

Đều trú tại: Xóm 1, xã CV, huyện ĐT, tỉnh Thái Nguyên (đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn, Trường tiểu học CV, người đại diện theo pháp luật bà Bùi Thị Kim L trình bày: Trường tiểu học CV được thành lập ngày 21/8/1992 theo quyết định số 679/TCCB của Sở Giáo dục và Đào tạo Bắc Thái. Ngày 14/4/2000, nhà trường đã được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q693883 tổng diện tích là 25.975m². Ngày 24/5/2001, bà Nguyễn Thị X là giáo viên nhà trường có đơn trình bày Hn cảnh gia đình khó khăn, đề nghị Công đoàn, Ban giám hiệu nhà trường và UBND xã CV cho mượn khu đất cạnh phòng ở tập thể của nhà trường để làm 02 gian nhà xây tường lợp xôximăng trên diện tích đất đã mượn. Nhà trường và UBND xã CV đã có văn bản đồng ý cho bà X xây tường, mái lợp ngói xôximăng trên 115,5 m² đã mượn và gia đình bà X đã cam kết “khi nào nhà trường có nhu cầu đòi lại đất, gia đình sẽ xin tự nguyện dỡ bỏ, trả lại đất cho nhà trường”.

Năm 2008, Trường tiểu học CV có nhu cầu sử dụng diện tích đất trên để xây nhà ăn cho học sinh bán trú nên nhà trường đã đề nghị cô giáo X trả lại đất cho nhà trường nhưng cô X không trả. Ngày 07/5/2008 UBND xã CV ra thông báo yêu cầu cô X trả lại diện tích đất đã mượn, nhưng cô X cũng không trả. Từ năm 2008 đến nay, Trường tiểu học CV và UBND xã CV đã nhiều lần có văn bản yêu cầu gia đình cô X trả lại diện tích 115,5m² đất đã mượn của nhà trường nhưng gia đình cô X vẫn không trả. Do vậy nhà trường khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đại Từ buộc cô X phải trả lại diện tích đất đã mượn trên cho Trường tiểu học CV.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/12/2011, Trường tiểu học CV xác định hiện tại ngoài phần đất bà X mượn sử dụng, bà X còn tự ý sử dụng cả phần đất xung quanh của nhà trường để làm công trình phụ và trồng cây. Nay yêu cầu Tòa án buộc bà X phải tháo dỡ, thu hoạch tài sản, cây cối hoa màu trên cả phần diện tích đất lấn chiếm của nhà trường 457,69m² để nhà trường sử dụng. Trường tiểu học CV đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà X và gia đình tháo dỡ công trình xây dựng, thu hoạch cây cối, hoa màu để trả lại toàn bộ diện tích 573,19m² đất đang sử dụng của nhà trường.

Bị đơn bà Nguyễn Thị X trình bày: Năm 1981, bà được phân công về công tác tại trường cấp 1, 2 xã CV và được nhà trường bố trí chỗ ở tại khu tập thể của nhà

trường. Năm 1983, bà xây dựng gia đình nhưng vẫn sống ở khu tập thể. Năm 1991, nhà trường xây lại khu tập thể cho giáo viên gồm 6 gian nhà cấp 4. Đến năm 2001, do điều kiện gia đình khó khăn bà có làm đơn đề nghị Ban giám hiệu nhà trường và UBND xã CV cho bà mượn đất để làm thêm 02 gian nhà nối liền với gian nhà tập thể bà đang ở. Khi bà có đơn xin mượn đất, tháng 10/2002 nhà trường và UBND xã CV có đo đạc thực tế và xác định diện tích cho bà mượn là 115,5 m² (chiều rộng 7,7m, chiều dài là 15m, có sơ đồ). Nhưng sau khi bà làm nhà xong, nhà trường và UBND xã CV mới hướng dẫn bà viết giấy mượn đất và cam kết “khi nào nhà trường có nhu cầu đòi lại đất, gia đình bà xin tự nguyện dỡ bỏ trả lại đất cho nhà trường”. Từ khi sử dụng đến nay, bà và gia đình có sử dụng thêm cả phần đất xung quanh để làm công trình phụ và trồng các cây cối hoa màu trên đất.

Ngày 07/5/2008, UBND xã CV có thông báo về việc yêu cầu gia đình bà trả lại đất cho Trường tiểu học CV, bà đã nhiều lần có đơn trình bày Hn cảnh gia đình khó khăn và không thể trả lại đất cho nhà trường, nhưng từ năm 2008 đến nay, Trường tiểu học CV vẫn nhiều lần đòi đất và yêu cầu gia đình bà dỡ bỏ các công trình trên đất. Quan điểm của bà không nhất trí trả lại đất cho Trường tiểu học CV, vì hiện nay gia đình bà rất khó khăn không đủ điều kiện mua đất xây nhà ở nơi khác, mặt khác nhà trường đất còn rất rộng, bà đề nghị Trường tiểu học CV và các cơ quan có thẩm quyền tạo điều kiện nhượng lại hai gian tập thể và khu đất gia đình bà đã mượn của nhà trường trước đây để gia đình bà ở lâu dài. Trường hợp phải trả lại đất, bà đề nghị nhà trường có trách nhiệm bồi thường giá trị đất và các tài sản trên đất cho bà theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân H (chồng bà X) nhất trí với ý kiến của bà X và ủy quyền cho bà X thay mặt ông tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án.

Với nội dung trên tại bản án sơ thẩm lần 1 số 25/2011/DSST ngày 30/12/2011, của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ đã xét xử và quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của Trường tiểu học CV, huyện Đại Từ, người đại diện là bà Bùi Thị Kim L (phó hiệu trưởng) đối với bà Nguyễn Thị X về việc đòi diện tích đất 573,19m² đất chuyên dùng hiện bà X, ông H đang sử dụng (trong đó có 115,5 m² đất mượn).

Buộc bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Xuân H tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng gồm: 02 nhà xây cấp 4 lợp xô xi măng, diện tích 40,25m², 01 trái bếp 7,04 m², 01 cổng sắt 3,33 m², 01 sân xi măng 37,44 m², phần mái hiên lợp xô xi măng phía sau nhà tập thể; 01 chuồng lợn 22 m² cả sân xi măng; 01 chuồng gà tạm; 01 giếng khơi. Thu hoạch các cây lưu niên gồm: 01 cây sấu đường kính 65 cm; 01 cây doi đường kính 40 cm; 01 cây dâu da xoan đường kính 55 cm; 01 cây hoa hòe đường kính 40 cm; 01 cây xoài đường kính 15 cm; 01 búi mai gồm 25 cây đường

kính trung bình 07cm/cây; 01 bụi tre gồm 16 cây đường kính trung bình 4cm/cây; 40 khóm cây đinh lăng nhỏ và một số cây cối nhỏ khác. Trả lại cho Trường tiểu học CV, huyện Đại Từ diện tích đất 573,19m² đất chuyên dùng (trong đó có 115,5 m² đất mượn) theo giấy CNQSD đất số Q693883 cấp ngày 14/4/2000 (có sơ đồ kèm theo).

2. Trường tiểu học CV, huyện Đại Từ, người đại diện là bà Bùi Thị Kim L (phó hiệu trưởng) có trách nhiệm hỗ trợ di dời chuyển nơi ở cho bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Xuân H số tiền: 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng).

Tại Bản án phúc thẩm số 18/2012/DSPT ngày 29/3/2012, của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã quyết định: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 25/2011/DSST ngày 30/12/2011, của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ thi hành bản án số 18/DSPT ngày 29/3/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Trường tiểu học CV đã nộp số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) để hỗ trợ di dời cho bà X và ông H.

Phía bà X phải chịu các chi phí là 6.684.000đ, cụ thể như sau:

Án phí: 3.234.000đ;

Phạt vi phạm hành chính đối với bà X và ông H: 400.000đ;

Chi phí tổ chức cưỡng chế: 3.250.000đ.

Như vậy sau khi trừ đi chi phí bà X còn nhận được 18.116.000đ.

Toàn bộ số tiền trường nộp và số tiền nghĩa vụ bà X và ông H phải chịu hiện vẫn để tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ, bà X và ông H chưa đến để làm thủ tục thi hành án.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 23/2015/DS-GĐT ngày 24/9/2015 đã hủy bản án phúc thẩm số 18/2012/DSPT ngày 29/3/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên và bản án sơ thẩm số 25/2011/DSST ngày 30/12/2011 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Đại Từ xét xử sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật với nhận định như sau:

“Đất tranh chấp nằm trong khuôn viên của Trường tiểu học CV, được nhà nước giao cho nhà trường sử dụng để phục vụ mục đích giáo dục và nhà trường đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nhà trường. Bà X chỉ là người được bố trí nhà ở công vụ của nhà nước. Từ năm 2002, do có khó khăn về chỗ ở, bà X mới có đơn xin mượn phần đất của nhà trường giáp gian nhà tập thể công vụ để xây dựng thêm nhà tạm nên bà X không phải người sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà X dỡ nhà, công trình phụ và thu dọn cây cối trả lại đất cho nhà trường là có căn cứ. Tuy nhiên, bà X đã công tác và cùng gia đình ở trên đất tranh chấp từ năm 1981, đã được bố trí chỗ ở và đầu tư xây dựng nhà ở,

công trình phụ và trồng nhiều cây cối trên đất. Về chính sách cán bộ, lẽ ra bà X phải được nhà nước tạo điều kiện về chỗ ở để yên tâm công tác nhưng bà X chưa được hưởng sự đãi ngộ này của Nhà nước. Do đó, khi giải quyết tranh chấp cần xem xét buộc nhà trường phải thanh toán giá trị phần tài sản bà X đã xây dựng trên đất để bà X có điều kiện tạo lập chỗ ở mới. Toà án cấp sơ thẩm và Toà án cấp phúc thẩm chỉ chấp nhận sự tự nguyện của trường tiểu học CV hỗ trợ cho gia đình bà X 25.000.000đ để di dời tài sản và chuyển nơi ở là không đảm bảo quyền lợi của gia đình bà X.”

Sau khi Toà án nhân dân huyện Đại Từ thụ lý lại vụ án để giải quyết, Trường tiểu học CV yêu cầu bà Nguyễn Thị X trả lại nhà trường diện tích 115,5m² nhà trường cho mượn và 457,69 m² đất của nhà trường mà bà X đã trồng cây trên đó, tổng diện tích đất nhà trường yêu cầu bà X trả lại là 573,19m². Các tài sản trên đất của bà X hiện không còn gì nên nhà trường không có yêu cầu gì thêm.

Phía bà X có đơn yêu cầu phản tố, bà xác định bà đã sử dụng ổn định lâu dài 115,5m² đất từ năm 1981 đến nay không có tranh chấp gì, theo Luật đất đai năm 2003 và các chính sách của Nhà nước về đất đai cho giáo viên thì bà phải được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất ở tại vị trí đất bà đang sử dụng đồng thời bà xác định diện tích đất 457,69 m² bà trồng cây và xây dựng chuồng trại trên đó là do bà khai hoang không phải đất của nhà trường. Lý do bà đưa ra là theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Trường tiểu học CV thì diện tích đất nhà trường được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q693883 tổng diện tích là 25.975 m². Hiện nhà trường đang sử dụng 30.475m², số đất bà khai hoang nằm trong diện tích 4.500m² đất dôi dư nói trên và yêu cầu bồi thường tài sản trên đất bị giải toả chưa bồi thường, giá trị hiện nay là 170.000.000đ.

Toà án đã tiến hành thẩm định và định giá, xác định diện tích đất tranh chấp nằm trong khuôn viên trường tiểu học CV và giáp với nhà đất của gia đình ông Dương Công D và gia đình ông Phạm Văn N, ranh giới giữa trường và các hộ gia đình là hàng rào do ông Doanh và ông Nhân xây. Tài sản trên đất của gia đình bà X hiện không còn gì, nhà trường đã xây dựng nhà ăn bán trú tại khu vực đó. Do hiện trạng không còn tài sản của gia đình bà X nên Hội đồng định giá đã thống nhất sử dụng biên bản thẩm định định giá tài sản do Toà án nhân dân huyện Đại Từ lập ngày 15/12/2011 để làm căn cứ giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Trên phần đất 115,5 m² mượn của nhà trường, bà X có những tài sản và giá trị như sau:

- 1 nhà xây cấp 4 hai gian trị giá còn lại: 63.188.000đ;
- 1 trái bếp 7,04 m² xây năm 2002: 7.945.000đ;
- 1 cổng sắt 3,33m²: 2.048.000đ;

Tổng giá trị tài sản: 73.181.000đ.

Ngoài phần đất 115,5 m² mượn của nhà trường bà X còn có những tài sản sau: Mái hiên lợp phô xi măng, 01 chuồng lợn 22m² và sân xi măng 12,69m², 01 chuồng gà tạm 01m², 01 giếng nước ăn. Các loại cây lâu năm gồm: 01 cây sấu đường kính 65 cm, 01 cây doi đường kính 40cm, 01 cây xoài đường kính 15cm, 01 bụi mai gồm 25 cây đường kính trung bình 07cm/cây, 01 bụi tre gồm 16 cây đường kính trung bình 04cm/cây; 40 khóm cây đinh lăng nhỏ và một số cây cối nhỏ khác, trị giá tài sản là 25.613.000đ.

Tổng giá trị tài sản trên đất là: 98.794.000đ.

Đối với giá đất hiện nay là 1.200.000đ/m² đất thổ cư x 70% là giá đất chuyên dùng là 840.000đ/m² x 573,19 m² = 481.479.000đ.

Người làm chứng ông Dương Công D khai: Năm 1998 gia đình ông mua mảnh đất diện tích 320m² kích thước chiều mặt đường là 10 x chiều dài giáp trường CV là 32m của ông Trương Công T1. Khi hai bên mua bán ông T1 đã chỉ rõ ranh giới đất với trường CV, cụ thể là khu tập thể giáo viên của nhà trường. Sau khi mua đất ông làm nhà cấp 4 để ở ngay và xây hàng rào ngay, khi xây nhà và xây hàng rào ông có gọi đại diện Ban giám hiệu nhà trường và cán bộ địa chính vào xác định lại ranh giới, sau đó ông mới xây. Năm 1998 khi gia đình ông đến ở thì thấy trong khu tập thể giáo viên của nhà trường CV có nhiều hộ gia đình giáo viên ở đó, đến năm 2008 thì các thầy cô mới chuyển đi hết. Ông có quen biết bà X do bà X là giáo viên của trường và ở tại khu tập thể của giáo viên trường. Hiện trạng của khu tập thể trước đây có xây một hàng rào thấp để ngăn cách giữa khu tập thể của giáo viên và khu phòng học của học sinh.

Ông Trương Công T1 khai : Năm 1985 ông được bác ruột là ông Trịnh Văn L1 (đã chết năm 1994) nhượng cho khu vườn mía có một phần giáp khu tập thể của trường CV (dài 32m), ranh giới giữa đất của ông mua và trường CV rõ ràng không có tranh chấp. Sau khi mua ông đã xây dựng nhà và ở tại đó, năm 1998 ông bán cho anh Dương Công D phần đất giáp với trường CV là 10 mét mặt đường kéo dài đến hết đất. Sau khi anh D mua đất đã xây nhà ở và xây hàng rào ranh giới với khu tập thể trường CV và hai bên sử dụng ổn định không có tranh chấp gì. Ông có quen biết với bà X do bà X là giáo viên và ở trong khu tập thể giáo viên của nhà trường, bà X khai đất bà X khai hoang ở trong khu tập thể là không đúng vì Trường cấp I, II CV có từ khoảng năm 1962 đến năm 1966, đất của bác L1 ông là giáp với đất của nhà trường, không thể còn đất cho bà X khai hoang.

Ông Phạm Văn N khai: Ông sinh ra và lớn lên ở xã CV, khoảng năm 1969, 1970 ông học tại trường cấp 1 CV thì đất của nhà trường đã có vị trí và ranh giới như hiện nay. Năm 1981 ông lấy vợ và về ở gần trường CV sau đó quen bà X, lúc đó bà X làm giáo viên trong trường và có mượn đất nhà trường xây thêm nhà để ở, thủ tục mượn thế nào thì ông không biết. Khoảng năm 2001 ông mua 01 thổ đất

giáp với nhà trường, khi ông mua ranh giới đất là hàng rào cúc tần và các bụi tre, một phần ranh giới là tường sau khu vệ sinh của nhà trường, năm 2002 ông xây hàng rào bằng gạch nối với hàng rào nhà anh D. Từ khi ông xây hàng rào và quá trình sử dụng giữa gia đình ông và nhà trường không có tranh chấp gì. Hiện nay tường rào nhà ông vẫn giáp với khu vệ sinh của nhà trường như trước đây và tường rào nhà ông dài 13m.

Toà án nhân dân huyện Đại Từ đã có công văn gửi Sở Tài Nguyên môi trường tỉnh Thái Nguyên đề nghị làm rõ việc bản đồ đo vẽ trong hồ sơ cấp đất cho Trường tiểu học CV thể hiện số liệu diện tích đất theo bản đồ hiện trạng được duyệt tháng 3/2000 là 30.475m² nhưng tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q693883 cấp ngày 14/4/2000 chỉ cấp cho nhà trường diện tích là 25.975m².

Tại Công văn số 221/STNMT-QLĐ ngày 06/02/2020 của Sở Tài Nguyên môi trường trả lời như sau: “phần diện tích đất 4.500m² còn lại (theo bản đồ hiện trạng được duyệt tháng 3/2000) không giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là để sử dụng vào mục đích làm đường giao thông vào nhà trường như hình thể tại bản đồ địa chính xã CV đo vẽ tháng 4/2000”.

Ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ thi hành bản án số 18/DSPT ngày 29/3/2012 của Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đối với vụ án này cụ thể như sau: Trường tiểu học CV đã nộp số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) để hỗ trợ di dời cho bà X và ông H. Phía bà X phải chịu các chi phí sau: Án phí 3.234.000đ; Phạt vi phạm hành chính: 400.000đ; Chi phí tổ chức cưỡng chế: 3.250.000đ. Toàn bộ số tiền trường nộp và số tiền nghĩa vụ bà X và ông H phải chịu hiện vẫn để tại Chi cục thi hành án Đại Từ, bà X và ông H chưa đến để làm thủ tục thi hành án. Nay Toà án xét xử lại sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Chi cục sẽ tiếp tục thi hành và sẽ tự tính toán các khoản tiền đã thu và chi theo bản án số 18/DSPT ngày 29/3/2012 của Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên theo quy định của pháp luật.

Phía bị đơn bà X giữ nguyên yêu cầu đề nghị nhà trường tạo điều kiện để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 115,5m² bà mượn của nhà trường vì bà đã sử dụng đất gần 30 năm; Yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là 457,69 m² đất bà tự khai phá ngoài phần đã mượn của nhà trường; yêu cầu bồi thường tài sản trên đất bị giải toả chưa bồi thường giá trị hiện nay là 170.000.000đ.

Tại bản án sơ thẩm lần 2 số 10/2020/DS - ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Áp dụng: Điều 25, 131, 142 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004; Các Điều 255, 256, 512, 514, 517, 305 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50, 136 Luật đất đai năm 2003, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14

ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận yêu cầu của Trường tiểu học CV, huyện ĐT, người đại diện là bà Bùi Thị Kim L đối với bà Nguyễn Thị X về việc đòi diện tích 573,19m² đất chuyên dùng hiện bà X, ông H đang sử dụng (trong đó có 115,5 m² đất mượn);

Chấp nhận một phần yêu cầu đòi bồi thường tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị X.

Trường tiểu học CV, huyện Đại Từ, người đại diện là bà Bùi Thị Kim L có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản cho bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Xuân H xây dựng trên đất là 98.794.000đ (chín mươi tám triệu, bảy trăm chín mươi tư nghìn đồng); Hỗ trợ di dời chuyển nơi ở cho bà X, ông H số tiền 25.000.000 đ (hai mươi lăm triệu đồng) - Số tiền hỗ trợ 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) Trường tiểu học CV đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đại Từ.

Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị X yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối diện tích 115,5m² đất mượn của Trường tiểu học CV và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp 457,69m² đất bà tự khai phá ngoài phần đã mượn của nhà trường.

Án phí: Bà Nguyễn Thị X phải chịu 24.070.000đ tiền án phí dân sự; Trường tiểu học CV phải chịu 4.939.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2020, Trường tiểu học CV kháng cáo không nhất trí bồi thường số tiền 98.974.000đ như bản án sơ thẩm đã tuyên vì khi nhà trường cho bà X mượn 115,5m² đất nhưng bà X đã tự ý sử dụng thêm 457,69m² để trồng cây cối, nay lại yêu cầu nhà trường bồi thường tài sản là không có căn cứ.

Ngày 12/10/2020 bà X kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Thứ nhất, bà cho rằng diện tích 457,69m² đất mà bà khai phá nằm ngoài khuôn viên nhà trường bà đã sử dụng hơn 30 năm không có tranh chấp với ai. Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND xã CV vào tham gia tố tụng là trái quy định của pháp luật. Thứ ba, Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc đối chất với những người làm chứng. Thứ tư, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải chịu 24.070.000đ án phí dân sự là trái quy định của pháp luật vì bà là người cao tuổi theo Nghị quyết số 326 của UBTVQH thì bà được miễn án phí. Thứ năm, việc áp dụng đơn giá của năm 2012 không đảm bảo được quyền và lợi ích cho bà. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà 457,69m² để bà sử dụng và làm chỗ ở.

Ngày 07/9/2021 tại phiên tòa phúc thẩm, bà Bùi Thị Kim L người đại diện theo pháp luật của Trường tiểu học CV là nguyên đơn trong vụ án vẫn nhất trí rút

đơn kháng cáo cũng như đơn khởi kiện mà tại phiên tòa ngày 13/7/2021 bà đã trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Thị X thay đổi nội dung kháng cáo, cụ thể bà kháng cáo ba vấn đề sau. Thứ nhất, bà yêu cầu nhà trường phải trả lại cho bà 573,19m² đất mà bà đã sử dụng từ năm 1981. Thứ hai, bà đề nghị nhà trường bồi thường tài sản là nhà, cây cối, công trình phụ cho bà 01 (một) tỷ đồng. Thứ ba bà đề nghị hủy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà trường.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn Trường tiểu học CV huyện Đại Từ xin rút toàn bộ đơn kháng cáo và đơn khởi kiện đối với bà X vì cho rằng diện tích đất mà bà X tranh chấp với nhà trường thì nhà trường đã sử dụng ổn định từ năm 2012 sau khi bà X đã trả lại cho nhà trường. Căn cứ vào Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của trường tiểu học CV.

[2]. Xét kháng cáo của bà X thấy rằng: Trường tiểu học CV, huyện Đại Từ đã được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/4/2000 với tổng diện tích là 25.975m², toàn bộ diện tích đất trên đều có khuôn viên ranh giới rõ ràng, có hàng rào bao quanh phân định ranh giới với khu dân cư liền kề. Các hộ gia đình liền kề nhà trường đã qua nhiều chủ sử dụng nhưng đều xác định đất gia đình họ giáp với khu tập thể giáo viên của nhà trường và quá trình sử dụng nhiều năm không có tranh chấp khiếu kiện gì với nhà trường. Như vậy việc nhà trường sử dụng đất trong khuôn viên được cấp là hợp pháp. Bà X cho rằng bà ở trên đất ngoài hàng rào xây của nhà trường là không đúng vì dãy nhà tập thể của nhà trường trước đây được ngăn cách bằng bức tường xây giữa nhà tập thể giáo viên ở với lớp học để không ảnh hưởng đến lớp học và ngoài tường rào ngăn cách đó còn có tường xung quanh diện tích đất mà nhà trường được cấp.

[3]. Xuất phát từ việc bà X là giáo viên của nhà trường, nên nhà trường có tạo điều kiện cho bà X ở tập thể của nhà trường từ năm 1981. Do hoàn cảnh khó khăn chưa có nhà riêng nên ngày 24/5/2001, bà X đã có đơn xin mượn đất tập thể để làm nhà tạm (nhà lá). Đơn đề nghị của bà X đã được trường Tiểu học CV và UBND xã CV đồng ý cho mượn diện tích 115,5m² (có sơ đồ vị trí cụ thể). Đến ngày 20/11/2002 bà X lại tiếp tục có đơn xin được xây tường, mái lợp xô xi măng trên diện tích đất đã mượn với lý do làm nhà lá tồn kém lại nhanh hỏng và cam kết

“*Làm nhà trên diện tích đất đã mượn, không ảnh hưởng đến môi trường và học sinh trong trường; khi nào nhà trường có nhu cầu đòi lại đất gia đình tôi xin tự nguyện dỡ bỏ trả lại đất cho nhà trường, nếu không thì UBND xã và nhà trường xử lý theo luật định*” (BL 15, 16, 17). Năm 2002, được sự nhất trí của lãnh đạo nhà trường và UBND xã CV bà X đã xây 01 nhà cấp 4 hai gian trên diện tích 40,24m² mái lợp prô xi măng nối liền đầu đốc gian nhà tập thể bà X vẫn đang ở và 01 trái bếp 7,04m², ngoài ra còn có sân xi măng và cổng sắt trên phần đất mượn của nhà trường (biên bản thẩm định và định giá ngày 15/12/2011). Năm 2008, do có nhu cầu sử dụng đất để xây nhà ăn cho học sinh bán trú, Ban giám hiệu trường Tiểu học CV đã nhiều lần yêu cầu bà X trả lại đất cho nhà trường nhưng bà X không đồng ý trả và phát sinh tranh chấp; UBND xã CV cũng đã 2 lần ra thông báo yêu cầu gia đình bà X trả lại diện tích 115,5m² đất đã mượn theo đơn ngày 24/5/2001. Tuy nhiên cả 2 lần nhận được thông báo trả đất trên, bà X đều không thực hiện việc trả đất. Do vậy trường Tiểu học CV đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đại Từ giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà X phải trả lại đất cho nhà trường là có căn cứ. Thực tế từ năm 2012 nhà trường đã sử dụng diện tích mà bà X đã mượn cũng như lần thêm 457,69m² đất của nhà trường để xây dựng các phòng như bây giờ.

[4]. Căn cứ vào bản trích đo hiện trạng khu đất của trường tiểu học CV được thể hiện qua các lần đo đạc, thẩm định thì cơ bản giống nhau và lần gần nhất vào tháng 5/2021 thì thấy rằng toàn bộ diện tích mà bà X cho rằng của bà X khai phá sử dụng đều nằm trong khuôn viên của nhà trường, diện tích thực tế của nhà trường đang sử dụng là 25.235,8m² còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trường được cấp 25.975m². Như vậy nhà trường sử dụng còn thiếu 739,2m². Việc bà X đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng cho bà tổng diện tích 573,19m² bao gồm cả phần đất mượn 115,5 m² với lý do bà đã sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1981 đến nay không có tranh chấp gì là điều hết sức vô lý, phần diện tích đất này nằm trọn trong tổng diện tích đo thực tế mà nhà trường đang sử dụng 25.235,8m², tuy nhiên việc nhà trường cho bà X ở trên diện tích đất của nhà trường từ năm 1981 đến năm 2008 thì bà X cũng đã xây dựng, sửa chữa cải tạo làm công trình phụ cũng như trồng một số cây cối nên khi nhà trường lấy lại đất cũng phải có trách nhiệm bồi thường cho bà X giá trị tài sản thì mới phù hợp, về chính sách cán bộ thì nhà trường và UBND xã đã tạo điều kiện cho bà X một chỗ đất ở khác diện tích khoảng 400m² nhưng bà X cho rằng bà không có tiền để nộp lấy đất, bà chỉ đề nghị được cấp đất tại chỗ mà bà đã mượn của nhà trường vì vậy đến nay bà X chưa được cấp chỗ khác, việc bà X yêu cầu được cấp đất thì bà X có thể liên hệ với UBND huyện để được giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra tại quyết định giám đốc thẩm của Tòa án cấp cao đã nhận định “***khi giải quyết tranh chấp cần xem xét***

buộc nhà trường phải thanh toán toàn bộ giá trị phần tài sản bà X đã xây dựng trên đất để bà X có điều kiện tạo lập chỗ ở mới. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chỉ chấp nhận sự tự nguyện của trường tiểu học hỗ trợ cho bà X 25.000.000đ để di dời tài sản và chuyển nơi ở là không đảm bảo được quyền lợi của bà X.” Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào biên bản định giá tài sản thì tổng giá trị tài sản trên đất của bà X là 98.794.000đ cần buộc nhà trường phải có trách nhiệm bồi thường cho bà X là có căn cứ, ngoài ra nhà trường cần hỗ trợ để bà X có điều kiện tạo lập chỗ ở mới 100.000.000đ mới phù hợp. Tổng cộng nhà trường có trách nhiệm bồi thường, hỗ trợ cho bà X 198.794.000đ (một trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm chín mươi tư nghìn đồng).

[5]. Về chi phí tố tụng: Nhà trường năm 2011 đã tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định 500.000đ đã chi phí xong. Bà X đã nộp chi phí thẩm định định giá tài sản tổng cộng 13.000.000đ đã chi phí xong, do không được chấp nhận nên bà X phải chịu số tiền này. Đối với số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) Trường tiểu học CV đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đại Từ để hỗ trợ di dời cho bà X và ông H. Chi cục thi hành án huyện Đại Từ có ý kiến khi bản án có hiệu lực pháp luật thì chi cục thi hành án sẽ thực hiện theo bản án. Xét đề nghị này của Chi cục thi hành án là có căn cứ, cần chấp nhận.

[6]. Về án phí: Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì trong vụ án này bà X là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí. Trường tiểu học CV phải chịu án phí theo giá ngạch tương ứng với phần giá trị tài sản phải bồi thường 98.794.000đ.

[7]. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa án sơ thẩm. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị X về việc yêu cầu nhà trường bồi thường giá trị tài sản 98.794.000đ theo biên bản định giá là có căn cứ. Đề nghị tăng mức hỗ trợ lên 50.000.000đ, thì chưa phù hợp như đã nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu phản tố đòi quyền sử dụng đất của bà X là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 148; Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 255, 256, 512, 514, 517, 305 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 50, 136 Luật đất đai năm 2003, Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà X về yêu cầu bồi thường tài sản, bác kháng cáo của bà X đề nghị được quyền sử dụng diện tích 573,19m² đất của nhà trường. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS - ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Trường tiểu học CV, huyện Đại Từ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu đòi bồi thường tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị X.

3. Buộc Trường tiểu học CV, huyện Đại Từ, người đại diện theo pháp luật là bà Bùi Thị Kim L có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản cho bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Xuân H xây dựng trên đất là 98.794.000đ (chín mươi tám triệu, bảy trăm chín mươi tư nghìn đồng); Hỗ trợ di dời chuyển nơi ở cho bà X, ông H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) được trừ vào số tiền mà Trường tiểu học đã tự nguyện nộp 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ. Nhà trường còn phải hỗ trợ tiếp 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng) cho bà X và ông H.

4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ có trách nhiệm thực hiện theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

5. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị X đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 115,5m² đất mượn của Trường tiểu học CV và bác yêu cầu của bà X đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà 457,69m² đất mà bà cho rằng tự khai phá ngoài phần đã mượn của Trường tiểu học CV (kèm bản trích đo hiện trạng khu đất Trường tiểu học CV).

6. Về chi phí tố tụng:

Trường tiểu học CV tự nguyện chịu 500.000đ (năm trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng đã chi phí xong. Bà X phải chịu 13.000.000đ (mười ba triệu đồng) chi phí tố tụng đã chi phí xong.

7. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí cho bà X. Bà X được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006637 ngày 11/01/2012 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013562 ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ.

Trường tiểu học CV phải chịu 4.939.000đ (bốn triệu, chín trăm ba mươi chín nghìn đồng) án phí sơ thẩm, không phải chịu án phí phúc thẩm. Được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0013580 ngày 22/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đại Từ.

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, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Đại Từ;
- Chi cục THADS huyện Đại Từ;
- UBND huyện Đại Từ;
- UBND xã CV;
- VT - TAT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Văn Quế