

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 40/2022/DS-PT

Ngày: 27 - 12 - 2022

V/v Kiện đòi quyền sử dụng đất
bị lấn chiếm; Tháo dỡ nhà ở, vật
kiến trúc trên đất; Tranh chấp
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Bà **Ninh Thị Kiều Hạnh**

Bà **Trần Thị Dịu**

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Văn Nha – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Nguyễn Văn Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2022/TLPT-DS ngày 11/10/2022 về việc: “*Kiện đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm; Tháo dỡ nhà ở, vật kiến trúc trên đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2022/QĐ-PT ngày 13/12/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Thôn P, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Bị đơn: Bà Bùi Thị B, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Thôn P, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng T1, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 288/16 đường N, phường H, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Người kháng cáo: Bị đơn Bà Bùi Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Ngô Văn T trình bày:

Thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 13, diện tích 2.591,3m² (Nay là thửa đất số 19, tờ bản đồ địa chính số 35, diện tích 2.177m²) có nguồn gốc của cha mẹ ông T mua, sau đó để lại cho các chị em ông T. Ông T là người đại diện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BK 395910, cấp ngày 22/6/2012 đứng tên ông T. Đến tháng 8/2020, gia đình Bà Bùi Thị B ngang nhiên đến xây dựng trái phép trên diện tích đất của gia đình ông. Ông T xác định diện tích lấn chiếm khoảng 400m². Việc Bà B xây dựng trái phép trên đất ông T, ông T ngăn cản và báo với Ủy ban nhân dân phường Đ đến giải quyết không cho Bà B xây dựng nhưng Bà B vẫn cố tình xây dựng. Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Bùi Thị B phải tháo dỡ nhà, công trình, vật kiến trúc trả đất cho ông. Diện tích đất Bà B lấn chiếm khoảng 400m² và diện tích xây dựng khoảng 100m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ông Đặng T1 - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Bùi Thị B trình bày:

Năm 1975, hộ gia đình ông Bùi N và bà Nguyễn Thị L (Cha, mẹ của Bà Bùi Thị B) khai hoang canh tác thửa đất. Đến năm 1986, ông Bùi N thấy ông Ngô B1 (cha ông T, ông N và ông B1 là sui gia) chỗ ở bị lũ lụt nên ông N mới cho ông B1 mượn thửa đất trên để che nhà ở. Năm 1996, ông B1 và bà Tư chết nên ông N đòi lại đất. Lúc đó những người sống trên thửa đất không chịu trả đất nên xảy ra tranh chấp và đã được Ủy ban nhân dân thành phố P ban hành Quyết định 1037/QĐ-UBND ngày 19/6/2009 giải quyết tranh chấp. Gia đình ông Bùi N tiếp tục khiếu nại lên Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận nhưng đến nay vẫn chưa nhận được quyết định của UBND tỉnh. Đến năm 2019, bà Nguyễn Thị L tiếp tục khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố P, sau đó bà Lùn yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P cung cấp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ cho ông T thì mới biết UBND tỉnh Ninh Thuận đã ban hành Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 12/7/2010. Do gia đình bà Lùn không nhận được Quyết định số 1413/QĐ-UBND nên không thể khởi kiện quyết định của UBND tỉnh. Nay bà Lùn đã chết nên Bà

B đại diện gia đình yêu cầu ông Ngô Văn T phải trả lại thửa đất trên cho gia đình bà, vì ông T khai gia đình ông mua lại thửa đất trên của ông Bùi Văn Nam nhưng không có giấy tờ gì chứng minh về việc mua bán. Đồng thời, yêu cầu ông T trả lại số tiền bồi thường do UBND thành phố P thu hồi đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 164, 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn T.

Buộc bị đơn bà Bùi Thị B phải tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc gắn liền trên đất gồm: Nhà cấp 4C cao 01 tầng, tường xây gạch tấp lô, không tô, mái lợp tôn phi rô xi măng, nền xi măng, nền sân xi măng, mái tôn khung sắt, mái chèo tôn khung gỗ tạp, giếng bơm có tay bơm, tường xây gạch tấp lô, tường rào xây gạch tấp lô, trụ bê tông và các công trình vật kiến trúc khác xây dựng trên đất. Trả lại thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 13, diện tích 2.591,3m² (nay là thửa đất số 19, tờ bản đồ địa chính số 35, diện tích 2.177m²) cho ông Ngô Văn T.

Về chi phí đo đạc, định giá và trích lục bản đồ địa chính: Bà Bùi Thị B phải hoàn trả lại cho ông Ngô Văn T số tiền 4.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29/8/2022, bị đơn Bà Bùi Thị B kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu ông T trả lại cho gia đình bà thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 13, diện tích 2.591,3m².

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

- Quyền sử dụng đất đang tranh chấp đã được Chủ tịch UBND thành phố P giải quyết lần đầu tại Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 19/6/2009 và được Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận giải quyết lần thứ hai tại Quyết định số

1413/QĐ-UBND ngày 12/7/2010. Sau đó, Bà Bùi Thị B tranh chấp đất với ông Ngô Văn T. Tòa án nhân dân thành phố P đình chỉ vụ án vì vụ, việc đã được giải quyết bằng các quyết định đã có hiệu lực.

- Bà Bùi Thị B chiếm đất, xây dựng nhà và vật kiến trúc trên đất khi ông Ngô Văn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bà Bùi Thị B tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trên đất để trả đất cho ông Ngô Văn T là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Bùi Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Đơn kháng cáo của Bà Bùi Thị B trong thời hạn được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết được vụ án.

[1.2] Bà Bùi Thị B xin hoãn phiên tòa lần thứ nhất được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Phiên tòa được mở lần thứ hai, người đại diện theo ủy quyền của Bà Bùi Thị B yêu cầu ngừng phiên tòa để thuê luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Người đại diện hợp pháp của người kháng cáo tranh luận: Bà Bùi Thị B chưa nhận được Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 12/7/2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2.2] Nguyên đơn không tranh luận.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Bà Bùi Thị B

[3.1] Các đương sự thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13 Phú Thọ, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (Nay là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.177m²) của cha, mẹ Bà Bùi Thị B là cụ Bùi N, cụ Nguyễn Thị L (Vợ chồng cụ N) khai hoang, tạo lập. Nguyên đơn – ông Ngô Văn T cho rằng cha mẹ của ông T là cụ Ngô B, cụ Nguyễn Thị T2 (Vợ chồng cụ B1) mua lại

thửa đất của vợ chồng cụ Nam nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà Bùi Thị B cho rằng vợ chồng cụ Bùi N cho vợ chồng cụ B1 ở nhờ trên đất nhưng Bà B cũng không có chứng cứ chứng minh. Thực tế từ năm 1986, vợ chồng cụ B1 xây nhà, vật kiến trúc sử dụng thửa đất đến năm 1996 thì cụ B1 chết; Năm 2003, cụ Tư chết nhưng mãi đến năm 2009, cụ Lùn mới tranh chấp đất với các người con của vợ chồng cụ B1.

[3.3] Vụ việc tranh chấp quyền sử dụng thửa đất giữa cụ Nguyễn Thị L với các anh, chị, em của ông Ngô Văn T đã được Chủ tịch UBND thành phố P ban hành quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 19/6/2009; Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Thuận ban hành Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 12/7/2010, không công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng cụ Bùi N, Nguyễn Thị L. Ngày 06/4/2012, các anh, chị, em của ông T lập văn bản phân chia cho ông T được quyền sử dụng thửa đất. Ông T đăng ký, kê khai và được UBND Tp. P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất số bìa BK 395910, số vào sổ cấp CH 01256 ngày 22/06/2012 cho ông Ngô Văn T thửa đất số 84, tờ bản đồ số 13 Phú Thọ, diện tích 2.591,3m². Sau đó, cụ Nguyễn Thị L tiếp tục tranh chấp đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố P. Ngày 09/10/2019, Tòa án nhân dân thành phố P ban hành quyết định số 126/2019/QĐST-DS đình chỉ vụ án do vụ, việc đã được giải quyết bằng quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật. Diện tích thửa đất số 84 bị Nhà nước thu hồi 440,8m² làm khu neo đậu tránh trú bão cửa Sông Cái và bồi thường đất, vật kiến trúc, cây trồng cho hộ ông T là 225.800.000đ. Như vậy, quyền sử dụng đất đã được Nhà nước công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Ngô Văn T hợp pháp. Bà Bùi Thị B lấn chiếm, xây dựng nhà, vật kiến trúc trên đất của ông Ngô Văn T trái pháp luật nên bản án sơ thẩm buộc Bà Bùi Thị B tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trả đất cho ông Ngô Văn T là có căn cứ.

[3.4] Theo đơn phản tố ghi ngày 22/3/2021, Bà Bùi Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Ngô Văn T được UBND thành phố P cấp ngày 16/11/2012; Buộc ông T trả số tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất làm nơi neo đậu tránh bão cửa Sông Cái năm 2019. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết yêu cầu phản tố là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, Bà Bùi Thị B tranh chấp tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Ngô Văn T được cấp (bao gồm cả phần diện tích đất sau đó bị nhà nước thu hồi một phần và bồi thường, hỗ trợ cho ông T số tiền 225.800.000đ) nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận toàn bộ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông T là không bỏ sót yêu cầu của Bà Bùi Thị B. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tại phiên tòa sơ thẩm, Bà Bùi Thị

B yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà, sau đó Bà B sẽ tự thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải thực hiện các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phản tố, giải quyết yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, việc tranh chấp quyền sử dụng đất đã được giải quyết bằng các quyết định đã có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp; Có sai sót về thủ tục tố tụng nhưng không làm thay đổi đường lối giải quyết vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm; Yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm. Quan hệ pháp luật tranh chấp được Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại là: *“Kiện đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm; Tháo dỡ nhà ở, vật kiến trúc trên đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất”*.

[3.5] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Bà Bùi Thị B theo quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Về án phí: Bà Bùi Thị B là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm cũng như án phí dân sự sơ thẩm. (Bản án sơ thẩm đã đánh chính phần nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm).

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị B phải hoàn trả cho ông Ngô Văn T số tiền 4.000.000đ.

Vì các lẽ trên, Căn cứ Điều 308 khoản 1 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 147, Điều 148 khoản 1, Điều 313 khoản 6 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Bà Bùi Thị B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 25/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn T đối với bị đơn Bà Bùi Thị B. Buộc Bà Bùi Thị B phải có nghĩa vụ tháo dỡ nhà ở, vật kiến

trúc trên thửa đất và có nghĩa vụ trả lại thửa đất số 19 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 35, diện tích 2.177m² theo trích lục bản đồ địa chính số hồ sơ trích lục: 5265/VPĐKĐĐNT – CNPRTC ngày 31/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, chi nhánh P, đính kèm bản án sơ thẩm. Nhà ở, vật kiến trúc Bà Bùi Thị B phải có nghĩa vụ tháo dỡ trên thửa đất gồm:

- Nhà cấp 4C cao 01 tầng, tường xây gạch tấp lô, không tô, mái lợp tôn phi rô xi măng, nền xi măng diện tích 12,05m²;
- Nền sân xi măng diện tích 25,295m²;
- Mái tôn khung sắt diện tích 16,335m²;
- Mái chên tôn khung gỗ tạp diện tích 7,5m²;
- 01 giếng bơm có tay bơm;
- Tường xây gạch tấp lô diện tích 8,015m²;
- Tường rào xây gạch tấp lô, trụ bê tông diện tích 13,5m²; Trụ bê tông.

3. Bà Bùi Thị B phải chịu chi phí thẩm định, trích lục, định giá tài sản giai đoạn sơ thẩm nên Bà Bùi Thị B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Ngô Văn T 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

- Bà Bùi Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.
- Ông Ngô Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Ngô Văn T 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023074 ngày 12/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 27/12/2022)./.

Nơi nhận:

- TAND thành phố P;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**Hàng Lâm Viên**