

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 94/2022/DS-PT

Ngày: 24/11/2022

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất; yêu cầu tháo dỡ công trình
xây dựng trên đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Chìu

Bà Lê Thị Thái Lan

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Quang, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Anh, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ dân sự lý số 35/2022/TLPT- DS ngày 31 tháng 5 năm 2022, về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/QĐXX-PT ngày 10/11/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1983; Địa chỉ: 43 Thăng L, Kp.3, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Phú Yên; Có mặt.

2. *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Đ, sinh năm 1967, bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1966; Địa chỉ: khu phố Uất L, phường HHB, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; Có mặt.

3. *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:*

- Vợ chồng ông Huỳnh Đức H1, sinh năm 1972; bà Trần Thị M, sinh năm 1975; Địa chỉ: Kp.5, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Phú Yên; Đều vắng mặt.

- Vợ chồng ông Trần Văn Th, sinh năm 1970; bà Nguyễn Thị Bích M1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Kp.4, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:

Ngày 23/4/2021, ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Đức H1, bà Trần Thị M 02 thửa đất: thửa thứ nhất có diện tích đất 119,2m² thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 72; thửa thứ 2 có diện tích 110 m², thuộc thửa đất 196, tờ bản đồ số 72 đều tọa lạc tại khu phố 4, phường Phú Th, thành phố T, tỉnh Phú Yên, giá nhận chuyển nhượng thửa đất 197 là 70.000.000 đồng, thửa đất 196 là 65.000.000 đồng. Ngày 25/5/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã sang tên cho ông T, đối với thửa đất số 197, số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là CU 304 861 cấp ngày 16/6/2020, theo hồ sơ số 004135.CN.003; và đối với thửa đất số 196, số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là BĐ38171, theo hồ sơ số 005311.CN.005.

Tuy nhiên, vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H (con của bà Trương Thị M2) đã xây dựng ngôi nhà tạm, lợp tôn vách ván trên thửa đất số 197 và dùng lưới B40 rào mặt T (phía nam) của 2 thửa đất, chiếm dụng đất vào tháng 4/2021. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ căn nhà này trả lại đất cho nguyên đơn.

Tại các đơn báo cáo ngày 04 và 15/10/2021, bị đơn bà Huỳnh Thị H trình bày:

Diện tích đất này hiện nay đang có tranh chấp với bà Huỳnh Thị L đang chờ giải quyết. Đất và nhà này là của mẹ bà Hồi (bà Trương Thị M2) xây dựng từ năm 1967 đến nay, đang thờ cha và em của bà H. Bà M2 có hứa cho bà H 01 phần. Do vậy bà M và ông T không được gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bị đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Đức H1 trình bày:

Đề nghị Toà giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Lúc vợ chồng ông H1, bà M chuyển nhượng đất cho ông T thì vợ chồng ông Đ bà H đã cất nhà tạm trên đất. Nguồn gốc đất này vợ chồng ông H1, bà M nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Việt H2, sinh năm 1947, ở thôn Quang M, xã Hoà M, huyện TH, tỉnh Phú Yên và ông Lê Thái H3, sinh năm 1979, ở thôn Đông L, xã H, huyện PH, tỉnh Phú Yên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn Th trình bày:

ông Th là con trai bà Huỳnh Thị L (đã mất năm 2019), khi còn sống, bà L có chuyển nhượng 02 lô đất tọa lạc tại Khu phố 4, phường Phú T, thành phố T (kế bên đất nhà ông Th) cho ông Nguyễn Việt H2, sinh năm 1947, ở thôn Quang M, xã Hoà M, huyện Th, tỉnh Phú Yên và ông Lê Thái H3, sinh năm 1979, ở thôn Đông L, xã H, huyện PH, tỉnh Phú Yên. Sau đó, ông H3 và ông H2 chuyển nhượng lại 02 lô đất này cho vợ chồng ông Huỳnh Đức H1. Tháng 4/2021, vợ

chồng ông H1 chuyển nhượng lại 02 lô đất này cho ông T. Trên đất có ngôi nhà vách đất, mái ngói của mẹ ông Th nhưng đã sập vào khoảng thời gian tháng 5/2020, ông Nguyễn Đ là người dỡ nhà ra để sắp xếp đôn tay và ngói ngôi nhà bị sập. Đến khoảng tháng 7/2021, thì vợ chồng bà H đến dựng ngôi nhà trên đất như hiện trạng hiện nay. Trên đất hiện nay, ông Th có trồng 1 số cây ăn trái ngắn ngày như đu đủ, sầu, chuối, mía; ngoài ra còn có 02 bụi cau cảnh và 01 cây dừa xiêm đã có trái. Nay ông Th yêu cầu ông T thanh toán cho ông Th 5.000.000 đồng cây dừa xiêm, số cây trái còn lại ông Th sẽ thu hoạch và tự đi dời đi nơi khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Căn cứ Điều 166; 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung 2018; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H tháo dỡ 01 ngôi nhà tạm tường đóng ván+ tôn, mái lợp tôn có diện tích 12,5m² (4,18m x 2,99m) và 01 chái tôn diện tích 1,35m x 4,18m trên diện tích thửa đất số 197 tờ bản đồ số 72, tại khu phố 4, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Phú Yên; giao trả lại diện tích đất 119,2m² thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 72 và diện tích 110 m², thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 72 đều tọa lạc tại khu phố 4, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bổ sung ý kiến đối với hàng rào lưới B40 rào xung quanh diện tích đất tranh chấp, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét buộc bị đơn tháo dỡ để trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn sử dụng, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn công tháo dỡ 20.000.000đ, về chi phí tổ tụng nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho bị đơn.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét việc nguyên đơn kiện vợ chồng ông là không đúng, vì nhà đất tranh chấp là của bà Trương Thị M2, vợ chồng bị đơn chỉ được mẹ M2 nhờ về dựng lại nhà giữ đất, do đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của BLTTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn tiền công tháo dỡ vật kiến trúc trên đất và chi phí tổ tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp: Nguyên 02 thửa đất số 196 và 197, thuộc tờ bản đồ số 72 này thuộc quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị L, được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 663804 ngày 19/10/2011. Tại bản án số 59A /2017/DS-ST ngày 18/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T và Quyết định Giám đốc thẩm số 44/2020/QĐ-GĐT ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, khi giải quyết đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị M2 (mẹ của bà H) và bà Huỳnh Thị L đã bác yêu cầu khởi kiện của bà M2 về việc đòi bà trả lại đất, quyền sở hữu nhà (trong đó có 2 thửa đất 196 và 197, tờ bản đồ số: 72 tại khu phố 4, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Phú Yên; sau đây gọi tắt là thửa đất số 196 và 197); các Bản án và Quyết định này đã phát sinh hiệu lực pháp luật, đến thời điểm xét xử phúc thẩm không có bản án, quyết định nào hủy hiệu lực của các bản án, quyết định nêu trên. Do đó, các bên đương sự (trong đó có bà Huỳnh Thị H) cần phải tôn trọng và chấp hành các bản án quyết định này.

[2] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Huỳnh Thị L đã chuyển nhượng thửa đất số 197 diện tích 119,2 m² cho ông Nguyễn Việt H2 vào ngày 21/4/2014. Ông Nguyễn Việt H2 đã chuyển nhượng thửa đất 197 này cho ông Lê Thái H3 vào ngày 24/9/2014.

[3] Đối với thửa đất 196, diện tích 111,0m², bà Huỳnh Thị L tặng cho ông Đỗ Văn Th1 vào ngày 09/4/2013, ông Th1 đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Việt H2 vào ngày 21/4/2014.

[4] Sau đó, ông Lê Thái H3 và ông Nguyễn Việt H2 đã chuyển nhượng lại các thửa đất 196; 197 cho vợ chồng ông Huỳnh Đức H1, bà Trần Thị M (các sự việc này đã được ông H2, ông H3 khai nhận trong bản án số 59A /2017/DS-ST ngày 18/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T).

[5] Ngày 23/4/2021, vợ chồng ông H1, bà M chuyển nhượng lại 02 thửa đất số 196; 197 cho ông T như nguyên đơn và bị đơn đã trình bày, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã có hiệu lực kể từ thời điểm ông T đăng ký là 25/5/2021, theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Hiện tại ông T là người đứng tên sử dụng hợp pháp đối với 2 thửa đất này. Việc vợ chồng bà H, ông Đ xây dựng nhà tạm trên đất của ông H1, bà M (sau này chuyển nhượng lại cho ông T) khi đã có quyết định Giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp về đất đai của người khác.

[6] Tại phiên tòa, bị đơn Huỳnh Thị H, Nguyễn Đ cho rằng nguyên đơn ông Nguyễn Văn T khởi kiện không đúng người, phải khởi kiện bà Trương Thị M2, HĐXX thấy rằng, trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, vợ chồng ông Đ, bà H đều trình bày việc vợ chồng ông bà dựng lại căn nhà tạm từ căn nhà cũ bị sập. Hiện trạng trên đất: Tại biên bản xem xét tại chỗ ngày 15/10/2021 và Bản vẽ hiện trạng ngày 09/11/2021, xác định trên thửa đất số 197, tờ bản đồ số 72, diện tích 119,2m² tại Khu phố 4, Phường Phú T, thành phố T có 01 ngôi nhà tạm tường đóng ván+ tôn, mái lợp tôn có diện tích 12,5m² (4,18m x 2,99m) và 01 chái tôn diện tích 1,35m x 4,18m do vợ chồng ông Đ, bà H xây dựng. Theo xác minh tại UBND phường Phú T thì vợ chồng ông Đ, bà H dựng nhà tạm vào thời gian sau khi có Quyết định Giám đốc thẩm số 44/2020/QĐ-GĐT ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; UBND phường Phú T có lập Biên bản hiện trường vào ngày 09/7/2020, ông Đ có mặt nhưng không ký biên bản. Tại biên bản xem xét tại chỗ ngày 01/11/2022 và bản đo đạc hiện trạng ngày 02/11/2022, trên đất có hàng rào lưới B40 rào từ điểm 2-3-4 dài 9,26m, từ điểm 7-8-9 dài 8,64m, từ điểm 9-10-1-2 dài 24,87m, được xác định là do bị đơn rào để giữ đất tranh chấp. Do đó, HĐXXPT không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn công tháo dỡ 20.000.000đ, về chi phí tố tụng nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho bị đơn, do đó HĐXX phúc thẩm, sửa một phần bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ 01 ngôi nhà tạm tường đóng ván+ tôn, mái lợp tôn có diện tích 12,5m² (4,18m x 2,99m) và 01 chái tôn diện tích 1,35m x 4,18m trên diện tích thửa đất số 197 tờ bản đồ số 72, tại khu phố 4, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Phú Yên; đồng thời tháo dỡ toàn bộ hàng rào lưới B40 (theo bản đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH khảo sát đo đạc Phú Yên đo vẽ ngày 02/11/2022) để giao trả lại diện tích đất 119,2m² thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 72 và diện tích đất 110 m², thuộc thửa đất 196, tờ bản đồ số 72 đều tọa lạc tại khu phố 4, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho ông Nguyễn Văn T. Các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không xem xét.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của BLTTDS; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 166; 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung 2018; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H:

- Tháo dỡ 01 ngôi nhà tạm tường đóng ván+ tôn, mái lợp tôn có diện tích $12,5m^2$ ($4,18m \times 2,99m$) và 01 chái tôn diện tích $1,35m \times 4,18m$ trên diện tích thửa đất số 197 tờ bản đồ số 72, tại khu phố 4, phường Phú Th, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên (Theo Bản đồ đặc hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH khảo sát đo đạc Phú Yên đo vẽ ngày 09/11/2021).

- Tháo dỡ hàng rào lưới B40 rào từ điểm 2-3-4 dài 9,26m, từ điểm 7-8-9 dài 8,64m, từ điểm 9-10-1-2 dài 24,87m (Theo Bản đồ đặc hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH khảo sát đo đạc Phú Yên đo vẽ ngày 02/11/2022).

- Giao trả lại diện tích đất $119,2m^2$ thuộc thửa số 197, tờ bản đồ số 72 và diện tích đất $110 m^2$, thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 72 đều tọa lạc tại khu phố 4, phường Phú T, thành phố T, tỉnh Phú Yên cho ông Nguyễn Văn T.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H số tiền 20.000.000đ.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 10.000.000 đồng (đã nộp đủ).

4. Về án phí: Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Huỳnh Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nên được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005214 ngày 22/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T nên đã nộp đủ.

Hoàn trả cho nguyên đơn 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0004617 ngày 03/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6; 7; 7a; 7b; 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND TP T (2);
- CC THADS TP T;
- P. NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Hà