

Bản án số: **14/2020/DS-PT**

Ngày: 09-6-2020

*V/v: Tranh chấp QSD dụng đất  
và tháo dỡ công trình trên đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Mạnh Hùng

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Dụ

Ông Vũ Văn Túc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hoài Thương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình:** Bà Đặng Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09/6/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2019/TLPT - DS ngày 04/12/2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2020/QĐXXPT-DS ngày 20/4/2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Phương Công T - sinh năm 1943

Địa chỉ: Số 263, tổ 4, Tiểu khu 12, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Ông Trần Dũng Tiến - Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Dũng Tiến, Đoàn luật sư tỉnh Hòa Bình. Có mặt

**3. Bị đơn:** Bà Bùi Thị H - sinh năm 1951

Địa chỉ: Số 252, tổ 5, Tiểu khu 12, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Lỗ Hữu Thạch - Luật sư Văn phòng Luật sư Lỗ Hữu Thạch, Đoàn Luật sư tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1940
- Chị Phương Thu H2, sinh năm 1972
- Chị Phương Thị H3, sinh năm 1976
- Chị Phương Thu H4, sinh năm 1977
- Anh Phương Công T1, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Tiểu khu 12, thị trấn L , huyện L, tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt.  
Các đương sự trên cùng ủy quyền cho ông Phương Công T .

- UBND huyện L

Địa chỉ: thị trấn L , huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Đại diện theo pháp luật: ông Bùi Quang T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Văn Th – Phó trưởng phòng tài nguyên môi trường. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*6. Người kháng cáo:* bị đơn bà Bùi Thị H

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2015 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phương Công T trình bày:***

Năm 1976, ông Phương Công T có khai hoang được một mảnh đất ở rìa suối phía sau bệnh viện với mục đích trồng rau, màu để tăng gia cải thiện thêm. Đến năm 1986, do Nhà nước có chủ trương di chuyển một số hộ dân ở khu chợ vào ở nên đã mở đường và đã san ủi hết phần đất tăng gia của bà Bùi Thị H . Ông T đã cho bà H mượn đất lùi xuống phần đất của ông T để trồng rau màu vụ đông, còn mùa hè thì mưa lũ nên không canh tác được.

Năm 1989, do nước lũ lớn không trồng rau được nên ông T đã chuyển sang trồng cây xoan và tre. Đến 1995, Nhà nước có chủ trương kê khai đất để cấp quyền sử dụng, ông T đã kê khai mảnh đất nói trên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 10/2002, hộ ông Phương Công T được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18 tờ bản đồ 146a-II, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00983, diện tích 743m<sup>2</sup> tại tiểu khu 12, thị trấn L , huyện L, Hòa Bình.

Năm 1999 ông T có cho anh Nguyễn Xuân K (khi chưa có GCNQSDĐ) mượn để tăng gia và có trách nhiệm trông coi vườn cây của ông T . Năm 2001 anh K trả lại đất cho ông T . Do không có người trông coi nên vườn cây của ông

T bị người chặt phá hết chỉ còn lại một búi tre - ông T phải chặt bán và còn lại gốc.

Năm 2004, ông Nguyễn Văn Vở (là anh trai anh K) đã thuê máy xúc, xúc bỏ gốc tre của ông T, sau đó hai bên thỏa thuận cho ông V mở một rãnh thoát nước rộng 1,5m trên đất của ông T cạnh lối đi. Tuy nhiên, ông V đã mở rộng hơn và xây móng kiên cố. Khi ông T phản đối thì bị phía ông V hăm dọa nên ông T đã để ông V canh tác trồng rau. Lúc đó ông T không dám khởi kiện ông V vì GCNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền.

Năm 2009, ông V đã xây dựng móng kiên cố để làm trang trại, khi ông T phản đối và đề nghị tiểu khu giải quyết thì ông V đã xuất trình một mảnh giấy viết tay với nội dung là bà Bùi Thị H đã chuyển nhượng mảnh đất này cho ông V và đã nhận tiền bồi dưỡng.

Sau đó ông T khởi kiện lên Tòa án nhân dân huyện L yêu cầu giải quyết. Ngày 28/3/2011, Tòa án ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự, theo đó bà Nguyễn Thị T là vợ ông V (ông V đã chết) đồng ý trả lại đất cho ông T và tháo dỡ móng đã xây dựng. Bà H khiếu nại lên Ủy ban nhân dân huyện L. Qua kết quả thanh tra, Ủy ban nhân dân huyện L xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là sai vì đã bao trùm lên cả phần đất của bà H nên ban hành quyết định thu hồi đất của ông T để điều chỉnh. Ông T không đồng ý và tiếp tục khiếu nại lên Ủy ban nhân dân huyện và khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện L, sau đó Ủy ban nhân dân huyện L ra quyết định thu hồi và hủy quyết định thu hồi đất của ông T.

Năm 2015, bà Bùi Thị H đã xây dựng nhà trên khu đất đang tranh chấp mặc dù Ủy ban nhân dân huyện L đã ra quyết định đình chỉ việc xây dựng. Đến nay, bà H đã xây dựng xong nhà và các công trình phụ trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông T.

Ông Phương Công T đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà H phải tháo dỡ công trình và trả lại mặt bằng đất cho ông T.

#### ***Bị đơn bà Bùi Thị H trình bày:***

Năm 1986, sau khi Nhà nước mở đường vào khu tái định cư xong, bà H đã dọn dẹp, nhật đá mảnh đất bên cạnh đường ở phía sau bệnh viện Huyện L được một mảnh đất (kết quả đo đạc là 240,7m<sup>2</sup>), là mảnh đất đang có tranh chấp hiện nay. Lúc đó ông T cũng có ra nhật đá dọn dẹp nhưng là phần đất nằm ở phía ngoài đất bà H, giáp suối. Bà H sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với ai

Năm 2002, do hoàn cảnh gia đình khó khăn, cơ quan lại phân công đi nhận công tác phía Nam, bà H có vay của vợ chồng ông V 700.000đ và giao mảnh đất này cho ông V với ý định là sau này có điều kiện thì sẽ xin chuộc lại.

Khi giao đất cho ông V có hàng rào cọc tần, sau đó ông V rào lại bằng cọc bê tông và dây thép gai, khi đó ông T không có ý kiến gì, cũng không xuất trình sổ đỏ.

Năm 2010, gia đình ông V xây móng tường bao để khỏi bị lũ làm lở đất thì ông T khởi kiện ra Tòa án và xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H khiếu nại vì không đưa bà vào tham gia tố tụng. Theo bà H, nếu ông V không xây móng tường bao và ông T không khởi kiện ông V ra tòa thì bà H sẽ không biết là ông T đã lấy đất của bà. Việc ông T có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bất hợp pháp vì khi đó ông T đang làm Tiểu khu trưởng tiểu khu 12, đã lợi dụng có chức để làm sổ đỏ trái luật. Tòa án giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự, theo đó bà T (vợ ông V) đồng ý trả lại đất cho ông T, Tòa không đưa bà H vào tham gia tố tụng là không đúng.

Bà H không đồng ý trả đất cho ông T và không đồng ý tháo dỡ công trình đã xây dựng trên đất.

Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng hai bên không thay đổi quan điểm. Ông T đề nghị Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là đất và tài sản trên đất đối với diện tích đất mà bà H đang sử dụng.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định: Đất đang tranh chấp nằm toàn bộ trong phần tường bao xây bằng gạch bê tông, tổng diện tích 420m<sup>2</sup>, trên đất đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4, một nhà bếp và cây cối như cau, bưởi, chuối. Tại biên bản định giá tài sản ngày 28/12/2018, tổng giá trị tài sản gồm đất và tài sản gắn liền với đất là 305.309.822 đồng.

***Những những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

*Ủy ban nhân dân huyện L:* Tại thời điểm năm 2002, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng nói chung đều tuân theo trình tự, thủ tục. Tại Phòng Tài nguyên và môi trường Huyện L hiện nay không còn lưu trữ được tài liệu, hồ sơ gốc. UBND huyện L tôn trọng phán quyết của Tòa án trên cơ sở căn cứ vào các quy định của pháp luật.

*Bà Nguyễn Thị H1, chị Phương Thu H2, chị Phương Thị H3, chị Phương Thu H4, anh Phương Công T1:* nhất trí với ý kiến trình bày của ông Phương Công T.

***Ý kiến của những người làm chứng:***

Bà Đinh Thị L: Là người biết rõ nguồn gốc đất tranh chấp bởi vì bà L được chứng kiến từ đầu. Khi bà H vào canh tác đất trồng rau thì bà L và bà K (vợ ông T) đã canh tác ở đó trước vài năm, còn bà H thì vào sau. Trước khi Nhà nước mở đường vào khu giãn dân thì bà H cũng đã canh tác ở đó. Lúc đó đất của bà H chỉ có một dải nhỏ dọc theo bờ đoạn suối cắt, giáp với đất bà K, ở phía

ngoài đất bà K giáp suối lớn. Khi làm đường thì đã lấp hết đoạn suối cũt và đất của bà H , chỉ còn lại một phần nhỏ không đáng kể, bằng khoảng 2 luống rau. Còn diện tích đất bà H đang ở và làm nhà như bây giờ là hầu như toàn bộ là đất của ông T .

Bà Nguyễn Thị M : Có thấy bà H làm đất trồng rau ở khu đó từ trước khi làm đường, sau khi làm đường xong thì cũng thấy bà canh tác ở khu vực đó.

Bà Nguyễn Thị T (TV): Năm 1987 khi nhà bà chuyển về sinh sống tại tiểu khu 12 thị trấn L , bà đã thấy bà H trồng rau trên mảnh đất khai phá cạnh bờ suối phía bên kia đường trước nhà bà T và sử dụng liên tục. Năm 1995 bà H đi công tác xa. Năm 2002 bà H nhượng lại cho gia đình ông V bà T . Sau khi nhận đất gia đình ông V đóng cọc bê tông và rào dây thép gai để phân định ranh giới. Năm 2010 gia đình xây móng tường bao trên ranh giới với đất ông T thì ông T khởi kiện ra Tòa vì ông T đã có sổ đỏ.

Khi Tòa án giải quyết, do ông V đã chết nên bà đã tham gia giải quyết và bà T đồng ý trả đất cho ông T vì không muốn phiền phức, sau đó có nhận lại tiền từ bà H .

Lời khai của các anh Nguyễn Xuân K, Nguyễn Khắc D, Bùi Thị N, Nguyễn Thị T (TH) cũng đều xác nhận sau khi làm đường xong có thấy bà H trồng rau ở đó.

***Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 18/9/2019, Tòa án nhân dân huyện L - tỉnh Hòa Bình đã quyết định:***

Căn cứ vào Điều 73 Luật đất đai 1993, Các Điều 264, 604 và 690 Bộ luật dân sự năm 1995

Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phương Công T về tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình trên đất.

Buộc bà Bùi Thị H phải trả lại đất đang chiếm dụng có diện tích 240,7m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 18 tờ bản đồ 146a-II, giấy CNQSDĐ số 00983 và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất gồm nhà ở, bếp và công trình phụ, di dời cây cối (toàn bộ diện tích đất nằm trong phạm vi tường bao) trả lại mặt bằng đất cho ông Phương Công T .

Ngày 30/9/2019, bị đơn bà Bùi Thị H có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: bản án thiếu căn cứ chặt chẽ, không thuyết phục.

***\*Tại phiên tòa phúc thẩm***

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự trong vụ án không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn trình bày: Toàn bộ diện tích 743m<sup>2</sup> đất nói trên được ông Phương công T, khai hoang từ năm 1976,

đất sử dụng canh tác ổn định không có tranh chấp, đến năm 1995 sau khi nhà nước có chủ trương xem xét cấp GCNQSDĐ, ông đã kê khai và đến năm 2002 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, thửa đất số 18, tờ bản đồ 146a-II, số GCN 00983, diện tích 743m<sup>2</sup>, tại Tiểu khu 12, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa bình. Việc bà H chiếm dụng 240,7m<sup>2</sup> nằm trong diện tích đất của ông T, là trái pháp luật, cấp sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị hội đồng xét xử, bác yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Bị đơn trình bày: Nguồn gốc lô đất là do bà H khai phá năm 1986, khi đó bà H và gia đình vào nhật đá sỏi để để canh tác, từ đó cho đến năm 2002 không có tranh chấp, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên đã vay của ông V, bà T số tiền 700.000đồng thế chấp bằng lô đất trên, khi ông V xây tường bao, ông T khởi kiện. Diện tích được trích đo là 240,7m<sup>2</sup>. Đồng thời năm 2002 bà H được cơ quan điều động đi công tác Miền Nam, sau khi biết được việc ông T khởi kiện ông V, bà T, bà H đã có nhiều đơn khiếu nại gửi UBND huyện L, đề nghị xem xét thu hồi GCNQSDĐ của ông T, và xem xét cấp GCNQSDĐ cho bà. Ủy ban nhân dân huyện L (UBND) ra Quyết định 1267/QĐ-UB ngày 25/7/2014, thu hồi để chỉnh lý GCNQSDĐ đã được cấp cho ông T, đồng thời yêu cầu ông T nộp lại GCNQSDĐ nhưng ông Phương Công T không thực hiện.

Tại giai đoạn phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cung cấp các tài liệu bao gồm: Đơn đề nghị đề ngày 20/11/2019 của các ông Nguyễn Xuân K, Nguyễn Xuân V, Nguyễn Khắc D, Nguyễn Thị Đề nghị xem xét việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Phương Công T; Biên bản xác minh tại nhà bà Nguyễn Thị T ngày 16/11/2019, Đơn đề nghị ngày 18/11/2019 của các anh chị Sầm Văn H, Sầm Văn D, Sầm Thị Trang N. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, kiến nghị UBND huyện L thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông Phương Công T, để chỉnh lý theo chỉ thị 18/1999/CT – TTg ngày 01/7/1999 của Thủ tướng Chính phủ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt BLTTDS) tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định từ Điều 285 đến 292 BLTTDS. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự, người làm chứng, người bảo vệ quyền và lợi ích của đương sự, chứng cứ do người bảo vệ

quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, cung cấp tại giai đoạn phúc thẩm; tuy nhiên, xét các tài liệu này không có căn cứ pháp lý chứng minh được nguồn gốc là lịch sử sử dụng thửa đất số 18 của bà Bùi Thị H , do đó việc kháng cáo của bà Bùi Thị H là không có căn cứ để chấp nhận - đề nghị bác kháng cáo của bà H , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào kết quả tranh tụng giữa các đương sự tại phiên tòa; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

### **[1]. Về tố tụng:**

Ông Phương Công T khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị H tháo dỡ công trình xây dựng nằm trong diện tích đất mà hộ ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tiểu khu 12, thị trấn L , huyện L, tỉnh Hòa Bình, để trả lại đất cho ông. Đây là tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án. Nguyên đơn, bị đơn đều có địa chỉ, cư trú tại huyện L, tỉnh Hòa Bình. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện L thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Kháng cáo của bà Bùi Thị H trong thời hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét.

### **[2]. Về nội dung:**

[2.1]. Năm 2002, hộ ông Phương Công T được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 146-a-II, tổng diện tích 743m<sup>2</sup> đất vườn tại tiểu khu 12, thị trấn L , huyện L, tỉnh Hòa Bình; số vào sổ 00983 QSDĐ/QĐ/1272/UBH ngày 29/10/2002.

Ngày 13/11/2015, bà Bùi Thị H làm móng để xây dựng nhà tại thửa đất số 18. Bà H cho rằng: trong diện tích 743m<sup>2</sup> đất hộ ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có 240,7m<sup>2</sup> đất do bà khai hoang phục hóa, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Ông Phương Công T đã đề nghị bà H dừng việc xây dựng trái phép trên đất của mình và có đơn khiếu nại, yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp với bà H , bà H không đồng ý và tiếp tục tiến hành xây dựng nhà ở, tường bao. UBND thị Trấn L đã có quyết định đình chỉ việc thi công, nhưng bà H không thực hiện.

Hội đồng hòa giải Ủy ban nhân dân thị trấn L đã tổ chức phiên hòa giải nhiều lần, giải quyết việc tranh chấp đất đai giữa ông Phương Công T và bà Bùi Thị H nhưng không thành do vắng mặt bà H . Sau đó, ông T khởi kiện bà H tại Tòa án nhân dân huyện L. Trong đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2015 và các đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 01/3/2016, ngày 15/8/2017, ông T đề nghị Tòa án:

buộc bà H phải dỡ nhà, móng xây nhà cùng các công trình phụ để trả lại mặt bằng đất cho gia đình ông.

Thời điểm phát sinh tranh chấp giữa ông T và bà H là tháng 11/2015, khi Luật Đất đai 2013 và Bộ luật dân sự 2005 đang có hiệu lực thi hành.

[2.2]. Xét nguồn gốc thửa đất số 18:

Hộ ông Phương Công T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, diện tích 743m<sup>2</sup> vào năm 2002. Theo ông Phương Công T, thửa đất số 18 được ông khai hoang từ năm 1976. Năm 1986, ông cho bà H mượn một phần đất của mình để canh tác. Tới năm 1995, ông T kê khai thửa 18 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định. Việc kê khai được thông báo tới toàn thể các hộ dân trong khu dân cư, bà H biết rõ chủ trương của nhà nước về trích đo để xem xét cấp GCNQSDĐ, bản thân bà H cũng được cấp GCNQSDĐ ở một lô đất khác cùng thời điểm, sau đó bà đã chuyển nhượng cho người khác. Việc bà H trình bày không biết được thông báo về chủ trương nhà nước về xem xét cấp GCNQSDĐ là không có cơ sở.

Theo bà Bùi Thị H, thửa đất số 18 có 240,7m<sup>2</sup> do bà khai hoang từ năm 1986. Tới năm 2002, do phải đi công tác khu vực phía Nam, bà H vay của vợ chồng ông Nguyễn Văn V 700.000 đồng và giao mảnh đất cho vợ chồng ông V để sau này chuộc lại nếu có điều kiện.

Năm 2009, do ông Nguyễn Văn V xây móng kiên cố để làm trang trại trên thửa 18 với lý do: đất đã được bà Bùi Thị H chuyển nhượng cho gia đình ông, nên ông T đã khởi kiện ông V tại Tòa án nhân dân huyện L, đề nghị Tòa án buộc ông V chấm dứt việc xây dựng, trả lại đất cho ông T. Sau khi ông V chết, bà Nguyễn Thị T (vợ ông V) và ông T thống nhất thỏa thuận giải quyết vụ án. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2011/QĐST - DS ngày 28/3/2011, Tòa án nhân dân huyện L công nhận: bà Nguyễn Thị T trả lại toàn bộ diện tích đất 743m<sup>2</sup> cho ông Phương Công T, đồng thời phải phá dỡ toàn bộ phần móng đã xây trên đất của ông T trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 28/3/2011.

Bà H cho rằng việc hộ ông T kê khai gộp cả diện tích 240,7m<sup>2</sup> mà bà đã khai hoang gộp vào đất của ông T khai hoang để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích 743m<sup>2</sup> là không đúng. Năm 2012, bà H đã có đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân huyện L. Ngày 25/7/2012, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 1267/QĐ - UBND thu hồi để chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Phương Công T. Tuy nhiên, ngày 28/02/2014, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định 290/QĐ - UBND thu hồi Quyết định 1267 do Quyết định này ban hành không đúng quy định của Luật đất đai 2003 và Tòa án nhân dân huyện L đã có quyết



định công nhận thỏa thuận của các đương sự số 02/2011/QĐST - DS ngày 28/3/2011. Sau khi có quyết định số 290/QĐ-UBND ngày 28/02/2014 bà Bùi Thị H không có khiếu nại hay kiến nghị với cơ quan thu hồi quyết định trên.

Tại văn bản số 10/TTCNTT-DL&LT ngày 21/01/2019, Trung tâm công nghệ thông tin Sở tài nguyên môi trường xác nhận: thửa đất của hộ ông Phương Công T được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thực hiện bất kỳ giao dịch nào. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 743m<sup>2</sup> của hộ ông Phương Công T giữ nguyên giá trị pháp lý.

Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm, bà H đã có đơn đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao giám đốc thẩm Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2011/QĐST - DS ngày 28/3/2011 của Tòa án nhân dân huyện L. Tại thông báo số 719/TB - TANDCC - DS ngày 12/10/2017, Tòa án nhân dân cấp cao nhận định: ông Nguyễn Văn V xuất trình “Giấy nhượng lại mảnh vườn trước của chú Võ” với nội dung bà H chuyển nhượng mảnh vườn trước cửa nhà ông V và đã nhận đủ tiền bồi dưỡng. Tuy nhiên, giấy chuyển nhượng này chỉ là giấy viết tay, không được công chứng chứng thực, không có xác nhận của địa phương, nội dung không ghi cụ thể diện tích và vị trí đất nên không phải là căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp là của ông V ; sau khi ông V chết, bà T kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông V , thỏa thuận trả lại đất cho ông T và được Tòa án nhân dân huyện L ra Quyết định công nhận thỏa thuận số 02/2011/QĐST - DS ngày 28/3/2011 là hợp pháp. Không có căn cứ để kháng nghị quyết định này.

Bà Nguyễn Thị H không có các giấy tờ, tài liệu nào chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, không xuất trình được chứng cứ của cơ quan có thẩm quyền chứng minh nguồn gốc, lịch sử sử dụng thửa đất số 18 của gia đình bà. Mặt khác, Ủy ban nhân dân huyện L thừa nhận hiện không còn lưu trữ được tài liệu, hồ sơ gốc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, tuy nhiên tại Quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1272/QĐ - UB ngày 29/10/2002 của Ủy ban nhân dân huyện L, danh sách kèm theo quyết định 1272 và trích lục bản đồ địa chính đo đạc năm 1994 đều thể hiện người sử dụng thửa đất 18 là hộ ông Phương Công T . Như vậy, hộ ông Phương Công T có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 18, diện tích 743m<sup>2</sup> tại tiểu khu 12 thị trấn Huyện L là hợp pháp.

[2.3]. Xét việc xây dựng trên thửa đất số 18 của bà Bùi Thị H

Bà Bùi Thị H không được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, được quy định tại điều 100 Luật đất đai năm

2013, đối với thửa đất số 18 nên không phải là người sử dụng diện tích đất này theo quy định tại điều 5 Luật đất đai. Việc bà H cố ý xây dựng trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phương Công T là xâm phạm vào quyền của người sử dụng đất được pháp luật bảo hộ theo quy định tại điều 166 Luật đất đai.

Khi bà H đổ móng xây bờ tường, nhà vào tháng 11/2015, thửa đất 18 vẫn là đối tượng tranh chấp giữa bà và hộ ông T. Mặt khác, thửa đất 18 là đất vườn - thuộc nhóm đất nông nghiệp theo quy định tại điểm h khoản 1 điều 10 Luật đất đai. Theo khoản 1 Điều 170 Luật đất đai, người sử dụng muốn xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Do đó, tại thời điểm bà H xây dựng trên thửa đất 18, thì đây là việc xây dựng công trình trên đất không được phép xây dựng và đang có tranh chấp.

Ngày 24/11/2015, Ủy ban nhân dân thị trấn Huyện L đã ban hành Quyết định số 142/QĐ - UBND, đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị của bà Bùi Thị H, tuy nhiên bà H không tuân thủ.

Như vậy, có đủ căn cứ để khẳng định: việc bà Bùi Thị H xây dựng công trình nhà ở, tường bao trên đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho hộ ông Phương Công T là vi phạm pháp luật, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phương Công T, cần phải dỡ bỏ. Yêu cầu khởi kiện của ông Phương Công T là có căn cứ, cần chấp nhận.

Đối với đề nghị của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với đề nghị của người bảo vệ quyền lợi ích của bị đơn và kháng cáo của bị đơn Bùi Thị H, đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là có căn cứ.

**\*Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm:** ông Phương Công T khởi kiện về việc đất bị bà H xây dựng trái phép; thời điểm phát sinh tranh chấp là tháng 11/2015. Việc Tòa án áp dụng Luật đất đai 1993 và Bộ luật dân sự 1995 để giải quyết là không phù hợp, cần áp dụng Luật Đất đai 2013 và Bộ luật dân sự 2005.

Kháng cáo của bị đơn Bùi Thị H không được chấp nhận nên bà Bùi Thị H phải chịu án phí. Tuy nhiên do bà Bùi Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bùi Thị H; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 18/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, sửa về điều luật áp dụng. Cụ thể:

1. Căn cứ vào các Điều 5, 100, 166, 170 Luật đất đai 2013; các điều 192, 599, 600 của Bộ luật dân sự 2005:

Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phương Công T về tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ công trình trên đất.

Buộc bà Bùi Thị H phải trả lại đất đang chiếm dụng có diện tích 240,7m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 18 tờ bản đồ 146a-II, giấy CNQSDĐ số 00983 và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất gồm nhà ở, bếp và công trình phụ, di dời cây cối (toàn bộ diện tích đất nằm trong phạm vi tường bao) trả lại mặt bằng đất cho ông Phương Công T.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Điều 2 Luật người cao tuổi:

- Án phí sơ thẩm:

Bà Bùi Thị H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được miễn nộp.

Hoàn trả ông Phương Công T 1.250.000đ (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L theo Biên lai thu số 06284 ngày 02/3/2016.

- Án phí phúc thẩm:

Bà Bùi Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn nộp.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án - ngày 09/6/2020.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện L;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Nguyễn Mạnh Hùng**