

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 34/2023/DS-ST

Ngày: 11-5-2023

*Về việc: “Tranh chấp quyền sử
dụng đất, buộc tháo dỡ công trình
xây dựng trên đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Văn Nở và ông Nguyễn Văn Bạ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 461/2020/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/QĐST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2023; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 233/TB-TA ngày 19 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: 1 X, phường Tân Lập, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Minh N, sinh năm 1995; địa chỉ: 16 B, Nha Trang, Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1967; địa chỉ: XX, thôn A, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Anh H, sinh năm 1967; địa chỉ: Thái Thông, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1968; địa chỉ: Thái Thông, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Ông Nguyễn Trần Tấn P địa chỉ: XX 1, Thôn Y, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

4. Ông Nguyễn Quý V địa chỉ: XX, Thôn Y, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

5. Bà Nguyễn Thị H, địa chỉ: XX, Thôn Y, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

6. Bà Nguyễn Thị Y, địa chỉ: XX, Thôn Y, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

7. Ông Thiệu X, địa chỉ: XX, Thôn Y, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Minh Nhật trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T là chủ sử dụng thửa đất số 343, tờ bản đồ số 06, diện tích 200m² tại Thôn Y, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (sau đây gọi là “Thửa đất 343”). Nguồn gốc Thửa đất 343 là của ông Nguyễn Anh D được UBND xã Xgiao đất vào ngày 15/11/1997 thực hiện theo Quyết định số 884-UB ngày 13/7/1990 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt luận chứng kinh tế mới Đất Lành và đơn xin cấp đất của ông D. Đến ngày 04/3/2002, ông D làm Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất để bổ túc hồ sơ kê khai đất và được Phó Chủ tịch UBND xã Xxác nhận.

Ngày 28/6/2002, ông Nguyễn Văn Tnhận chuyển nhượng Thửa đất 343 từ vợ chồng ông Nguyễn Anh D và bà Trần Thị B1, hai bên có lập “Giấy chứng nhận mua - bán đất”. Ông Nguyễn Văn T đã quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến khoảng cuối năm 2018 thì ông Tphát hiện Thửa đất 343 của ông Tbi ông Nguyễn Xuân B (hộ dân kế bên) xây dựng nhà ở lấn chiếm qua đất. Sau nhiều lần yêu cầu ông B trả lại đất thì ngày 07/11/2018, ông Nguyễn Văn T khiếu nại lên UBND xã Vĩnh X và được ủy ban xã Vĩnh X mời hai bên lên hòa giải. Tại buổi hòa giải ngày 16/01/2019, ông B khai rằng đất là do gia đình ông được Nhà nước cấp năm 1994 và không đồng ý trả lại đất cho ông Toàn, các bên không thống nhất được ý kiến nên UBND xã Xđã lập Biên bản hòa giải không thành.

Sau đó, ông Nguyễn Văn Ttiếp tục nộp đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai lên UBND thành phố Nha Trang. Ngày 21/7/2020, UBND thành phố Nha Trang gửi cho ông Nguyễn Văn T Công văn số 5348/UBND-TNMT để trả lời đơn rằng: “...việc UBND xã Vĩnh X thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai chưa đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 88 NGHị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (do thiếu thành phần tham gia)... Đồng thời, nội dung đơn của ông thực chất là tranh chấp đất đai có tài sản (nhà) trên đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan Tòa án theo quy định tại Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013...” và đề nghị ông Tthực hiện thủ tục hòa giải lại

tại UBND xã Vĩnh Thái. Ông T đã làm theo hướng dẫn của UBND thành phố Nha Trang nhưng buổi hòa giải ngày 19/8/2020 cũng không thành. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án xét xử buộc ông Nguyễn Xuân B phải dỡ bỏ phần nhà xây dựng lấn chiếm đất của ông Nguyễn Văn T và trả lại đầy đủ diện tích đã lấn chiếm cho ông Toàn. Tiếp tục tạm giao thửa số 343, tờ bản đồ số 06, diện tích 200m² tại Thôn Y, xã X, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cho ông Nguyễn Văn T.

** Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Xuân B trình bày:* Gia đình tôi đã ở trên đất khoảng 30 năm. Năm 1994 được Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp cho mẹ vợ là Trần Thị Lờn diện tích đất 200 m², thửa số 258, tờ bản đồ số 06 tại Thôn Y, xã Vĩnh X, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, nhưng diện tích hiện gia đình tôi sử dụng khoảng 400m², trên diện tích đất đang tranh chấp có căn nhà cấp 4 tôi sửa chữa và làm thêm vào năm 2010. Tôi hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* ông Nguyễn Anh D, bà Trần Thị B1 không thể hiện lời khai tại hồ sơ vụ án, mặc dù tòa án đã làm đầy đủ thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa ông Nguyễn Anh D, bà Trần Thị B1 đều vắng mặt.

Ông Nguyễn Trần P ông Nguyễn V, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Y yêu cầu Tòa xử đúng theo quy định pháp luật.

Ông Thiệu H thể hiện tại bản tự khai yêu cầu Tòa xét xử thỏa đáng và công bằng.

** Phát biểu tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang nêu ý kiến:*

- Về tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa sơ thẩm; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm; những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Tội yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHÂN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Anh D, bà Trần Thị B1, anh Nguyễn Quý Đức và Thiệu Đặc Khánh đều vắng mặt lần thứ hai nhưng đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng; Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa

án xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Các tài liệu do đương sự cung cấp thể hiện vào năm 1995, ông Nguyễn Anh D căn cứ theo Quyết định số 884-UB ngày 13/7/1990 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã làm đơn xin cấp đất theo diện khu kinh tế mới Y, xã X, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Được Nhà nước chấp thuận giao đất, ngày 15/11/1997, Ủy ban nhân dân xã X đã tiến hành lập Hội đồng đo đạc, cắm mốc thực địa, lập biên bản tạm giao đất đính kèm giấy giao nhận diện tích đo đạc để giao cho ông Nguyễn Anh D diện tích đất là 200m². Sau đó, ông Nguyễn Anh D và vợ là bà Trần Thị B1 đã trực tiếp quản lý đất, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước theo Biên lai thu thuế nhà, đất số 041843 ngày 04/3/2002.

[2.2] Ngày 28/6/2002, ông Nguyễn Văn T đã nhận chuyển nhượng Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 06, diện tích 200m² tại Thôn Y, xã X thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa từ ông Nguyễn Anh D, bà Trần Thị B1 và hai bên có lập “Giấy chứng nhận mua – bán đất”.

[2.2.1] Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 3 Luật Đất đai 1993 và Khoản 2 Điều 1 Luật số 10/1998/QH10 sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Đất đai 1993 thì hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, Khoản 2 Điều 75 Luật Đất đai 1993 quy định trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, do chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu ở được thì chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Anh D là người được Nhà nước giao đất và khi không còn nhu cầu sử dụng đất thì ông D có quyền chuyển nhượng thửa đất được Nhà nước giao cho người khác. Ông D không thuộc các trường hợp bị cấm chuyển quyền sử dụng đất cho người khác nên việc ông D chuyển nhượng Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 6 cho ông Nguyễn Văn T là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.2.2] Xét thấy “Giấy chứng nhận mua – bán đất ngày 28/6/2002” mặc dù được lập bằng giấy viết tay nhưng việc chuyển nhượng này các bên đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ, cụ thể là ông Nguyễn Văn T đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng và ông Nguyễn Anh D đã giao Thửa đất 343 cho ông T quản lý, sử dụng trên thực tế. Trong quá trình ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông D và sử dụng cũng không có bất kỳ ai tranh chấp về việc chuyển nhượng này. Nếu không có sự kiện ông B lấn đất của ông T thì ông T vẫn tiếp tục việc sử dụng đất của mình trên thực tế. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực

của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

[2.3] Căn cứ Biên bản làm việc ngày 21/12/2018, Biên bản hòa giải ngày 19/8/2020 tại Ủy ban nhân dân xã Xvà tại phiên tòa: ông Nguyễn Văn B đã thừa nhận về nguồn gốc Thửa đất số 258, tờ bản đồ số 06, diện tích 200m² mà ông sử dụng là Nhà nước giao cho bà Trần Thị Lờ, sau đó do nhu cầu ở của gia đình nên ông đã tự khai hoang thêm một diện tích liền kề với thửa đất của mình.

[2.3.1] Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ ngày 26 tháng 5 năm 2022, xác định: Hiện trạng ranh giới giữa hai Thửa đất số 258, tờ bản đồ số 06 và Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 06. Phần công trình nhà ở cấp 4 do ông Nguyễn Xuân B xây dựng nằm trên phần diện tích của Thửa đất số 343 với diện tích xây dựng là 44m², giá trị đất theo thị trường là 13.044.000 đồng/m². (13.044.000 đ x 44 m² = 573.936.000đ).

[2.3.2] Lời trình bày của ông Nguyễn Xuân B trong Biên bản làm việc ngày 21/12/2018 tại Ủy ban nhân dân xã Xvà tại phiên tòa về việc khai hoang thêm đất là không có cơ sở bởi vì theo luận chứng kinh tế mới khu Đất Lành, xã Xđây là khu vực tại thời điểm giao đất đã có quy hoạch về số lô, số thửa rõ ràng, đúng diện tích mỗi thửa là 200m², Nhà nước cấp đều cho mỗi gia đình, cá nhân được giao đất. Vì vậy, không có diện tích đất dư để ông Nguyễn Xuân B có thể khai hoang. Bản thân ông B cũng thừa nhận gia đình ông đã tiến hành xây dựng đầy đủ 200m² đất được giao và khi ông B xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích 44m² thì ông biết rõ diện tích xây dựng đã vượt quá so với diện tích được giao.

[2.4] Theo văn bản số 14/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang trả lời cho Tòa án: Tờ Thửa đất 343, tờ bản đồ số 06 thuộc ranh giới thu hồi theo Quyết định số 2290/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc thu hồi đất để xây dựng công trình cơ sở hạ tầng khu dân cư Đất Lành, xã Xthành phố Nha Trang.

Mặc dù đã có quy hoạch để thu hồi đất nhằm xây dựng công trình cơ sở hạ tầng khu dân cư Đất Lành nhưng thực tế dự án vẫn chưa được triển khai. Các hộ dân đều vẫn còn sử dụng đất và chưa có thông báo cụ thể về thời gian thu hồi đất cũng như thời gian thực hiện dự án.

[2.5] Như vậy nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Xuân B phải tháo dỡ phần công trình nhà ở xây dựng lấn chiếm đất, trả lại đầy đủ diện tích đã lấn chiếm đối với Thửa số 343, tờ bản đồ số 06 tại Thôn Y, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cho ông Nguyễn Văn Tà có cơ sở chấp nhận. Tiếp tục tạm giao quyền sử dụng đối với Thửa số 343, tờ bản đồ số 06, diện tích 200m² tại Thôn Y, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cho ông Nguyễn Văn T.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu tháo dỡ công trình nhà ở xây dựng lấn chiếm trên đất và 26.957.440 đồng tranh chấp quyền sử dụng đất. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Tsố tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0017752 và AA/2016/0017753 ngày 30/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

[3.2] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá và đã thanh toán xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:**

- Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Điều 129, 174, 175, 164, 166 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 3, 30, 73, 75 Luật đất đai 1993;
- Điều 1 Luật năm 1998 sửa đổi, bổ sung Luật đất đai 1993;
- Điều 166, 203 Luật đất đai 2013;

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

*** Tuyên xử:**

1. Chấp nhận Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T :

1.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Xuân B phải tháo dỡ phần công trình nhà ở xây dựng lấn chiếm trên đất là 44m² và trả lại đầy đủ diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

1.2. Tiếp tục tạm giao quyền sử dụng đối với Thửa đất số 343, tờ bản đồ số 06, diện tích 200m² tại Thôn Y, xã Xthành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

2. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Xuân B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với “*yêu cầu tháo dỡ công trình nhà ở xây dựng lấn chiếm trên đất*” và 26.957.440 đồng “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Như vậy tổng số tiền án phí ông Nguyễn Xuân B phải nộp là 27.257.440đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Tsố tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0017752 và AA/2016/0017753 ngày 30/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

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, 7, 7a, 7b 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.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Ly