

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/DS-PT
Ngày 13 tháng 01 năm 2025
*V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất, buộc tháo dỡ công
trình xây dựng.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Toàn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Chu Văn Thanh.

2. Ông Vũ Minh Quán.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai: Ông Trần Xuân Phong – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ công trình xây dựng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1183/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Thanh T .

Địa chỉ: Số nhà 031, phố Cầu M , tổ 7 phường S, thị xã S , tỉnh Lào Cai.
Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đoàn Thị N .

Địa chỉ: Số nhà 32, ngõ 112, phố N, phường G , quận B, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn C ,
Luật sư Công ty Luật hợp danh T.

Địa chỉ: Số nhà 024, đường Phan Chu T, phường C, thành phố L, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Lan H .

Địa chỉ: Số nhà 031, phố C, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai. Có mặt.
4. Người kháng cáo: Bà Đoàn Thị N là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Thanh T trình bày như sau:

Ngày 01/5/2000, vợ chồng ông Hoàng Thanh T và bà Ngô Thị Lan H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị N, diện tích đất khoảng là 1.300m², có địa chỉ tại tổ 01, thị trấn S, huyện S (nay là tổ 01, phường S, thị xã S), tỉnh Lào Cai với giá là 200.000.000 đồng. Đất có tứ cận như sau: Phía giáp đường 4D, chiều dài 16m; Phía giáp đất hộ gia đình ông bà Dương Thị S và ông Lê Lệnh M, chiều dài là 55m; Phía giáp đất hộ gia đình ông Đinh Quang H, chiều dài 39m; Phía giáp đường đi vào xóm, chiều dài là 49m. Do ông Hoàng Thanh T chưa có hộ khẩu tại thị trấn Sa Pa, nên không làm được thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Tháng 12/2004, ông Hoàng Thanh T nhờ chị Phan Thị N, địa chỉ tại tổ 01, thị trấn S, huyện S (nay trú tại tổ 04, phường P, thị xã S), tỉnh Lào Cai đứng tên thay ông Hoàng Thanh T làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, với diện tích đất ở là 150m² mang tên chị Phan Thị N. Đến năm 2005, chị Phan Thị N làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên mang tên ông Hoàng Thanh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) cấp lại số BO 756357 do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện S cấp, diện tích đất còn lại khoảng 1.150m² chưa được cấp GCNQSDĐ.

Năm 2014, ông Hoàng Thanh T thuê công nhân xây kè đá xung quanh diện tích đất, chiều dài khoảng 32m, chi phí xây dựng với số tiền là khoảng 200.000.000 đồng. Ngày 28/11/2019, bà Đoàn Thị N đưa máy xúc và thợ đến phá kè đá để xây dựng móng kè đá khác trên diện tích đất vườn khoảng 608,3m². Khi ông Hoàng Thanh T phát hiện đã yêu cầu bà Đoàn Thị N dừng xây dựng trên đất. Theo ông Hoàng Thanh T thì bà Đoàn Thị N có diện tích đất liền kề giáp với đất của ông Hoàng Thanh T, nhưng bà Đoàn Thị N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Đoàn Thị N phải tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại diện tích đất 608,3m². Địa chỉ tại tổ 01, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai cho ông Hoàng Thanh T và bà Ngô Thị Lan H. Đến ngày 18/12/2023, ông Hoàng Thanh T rút một phần yêu cầu đối với diện tích đất 9,8m². Địa chỉ tại tổ 01, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đoàn Thị N trình bày như sau:

Năm 2005, bà Đoàn Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất là 5.000m². Địa chỉ tại tổ 01, thị trấn S, huyện S, tỉnh Lào Cai của ông Phan Bá Đ. Vị trí thửa đất nằm trên đường dân sinh, cách đường quốc lộ 4D, đường Điện Biên Phủ là 30m, chiều rộng mặt đường dân sinh là 50m, chiều sâu là

100m đến giáp hàng rào Nông trường, trong đó có diện tích đất là 120m², loại đất ở theo GCNQSDĐ số AB 550485, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 00214 do UBND huyện S cấp ngày 01/02/2005 mang tên ông Phan Bá Đ. Theo bà Đoàn Thị N, diện tích đất vườn nhận chuyển nhượng của ông Phan Bá Đ có nguồn gốc đất khai hoang từ trước các hộ gia đình bà Hoàng Thị T, ông Đinh Quang H, ông bà Lan C. Sau khi bà Đoàn Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên và yêu cầu ông Phan Bá Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm đất có GCNQSDĐ ở và đất vườn ngày 09/6/2005. UBND huyện S đã cấp GCNQSDĐ số AB 494243, trong đó có 120m² đất ở, diện tích đất vườn thể hiện trong sơ đồ là 90m x 120m. Đến ngày 16/10/2007, Phòng Tài nguyên và Môi trường (viết tắt là TN&MT) huyện S cấp sơ đồ thửa đất kèm theo GCNQSDĐ số AB 494243 ngày 09/6/2005. Tổng diện tích đất là 2.620m², trong đó diện tích đất ở là 120m², diện tích đất nông nghiệp là 2.500m², (chiều rộng giáp đường dân sinh là 50m, chiều dài là 50m). Đến tháng 6/2014, ông Hoàng Thanh T cho người đến đào móng, xây kè đá trên thửa đất. Qua tìm hiểu bà Đoàn Thị N được biết, thửa đất ông Hoàng Thanh T nhận chuyển nhượng của chị Phan Thị N là con ông Phan Bá Đ có nguồn gốc là ông bà M, thửa đất nằm giáp đường đường Đ và có chiều sâu là 30m (có giấy tờ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa chị Phan Thị N với bà M từ ngày 10/5/2002). Trong khi việc tranh chấp mốc giới và đất tranh chấp chưa được giải quyết thì đầu năm 2016, ông Phạm Xuân T dựng 01 ngôi nhà trên đất và bà Đoàn Thị N có hợp đồng thuê đất và Hợp đồng thanh lý thuê đất. Năm 2015, bà Đoàn Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị H, sau đó bà Đỗ Thị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Trong khi đang giải quyết tranh chấp đất giữa bà Đoàn Thị N với ông Hoàng Thanh T chưa xong mà lại cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị H ký giáp ranh với ông Hoàng Thanh T. Bà Đoàn Thị N không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Thanh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Lan H trình bày: Bà Ngô Thị Lan H nhất trí ý kiến quan điểm trình bày của ông Hoàng Thanh T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai đã quyết định: Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai; Điều 164, Điều 166, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Thanh T : Buộc bà Đoàn Thị N phải trả diện tích đất là 598,5m², thửa đất số 265, loại đất NHK, tờ bản đồ số 48-Địa

chỉ tổ 01, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai theo bản đồ địa chính năm 2018 thị trấn Sa Pa cho ông Hoàng Thanh T và bà Ngô Thị Lan H. Diện tích đất có tứ cận phía Đông Bắc giáp đất Trung tâm nghiên cứu và phát triển cây ôn đới; Phía Đông Nam giáp đất các hộ dân; Phía Tây giáp đường đi bê tông đi vào khu Trung tâm điều dưỡng; Phía Bắc giáp đất ông Hoàng Thanh T; và có tọa độ như sau: 2. Y (m) 407844.90, X (m) 2472848.09; 3. Y (m) 407829.11, X (m) 2472826.52; 4. Y (m) 407828.04, X (m) 2472824.45; 5. Y (m) 407826.36, X (m) 2472820.16; 6. Y (m) 407826.15, X (m) 2472819.57; 7. Y (m) 407828.15, X (m) 2472818.63; 8. Y (m) 407833.51, X (m) 2472816.73; 9. Y (m) 407838.13, X (m) 2472814.84; 10. Y (m) 407844.03, X (m) 2472812.37; 11. Y (m) 407844.41, X (m) 2472812.16; 12. Y (m) 407852.73, X (m) 2472825.44; A6. Y 24728.44. X. 407849.50; A4. Y. 2472834.73. X. 407857.98 (Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28 tháng 4 năm 2022, sơ đồ đất tranh chấp và sơ đồ đất lồng ghép của phòng tài nguyên và môi trường thị xã Sa Pa).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Thanh T về việc yêu cầu bà Đoàn Thị N di dời tài sản công trình xây dựng trên đất. Giao cho ông Hoàng Thanh T và bà Ngô Thị Lan H tiếp tục sử dụng tài sản công trình xây dựng trên đất là kê đá: Kê đá xây hình chữ U có kích thước chiều dài là 15,8m, chiều cao là 4,4m, có mặt trên kê đá rộng là 60cm, mặt đế kê đá rộng là 80cm; Kê đá xây kích thước chiều dài là 4,6m, chiều cao 4,4m, có mặt trên kê đá rộng là 60cm, mặt đế kê đá rộng là 80cm; Kê đá xây kích thước chiều dài là 2,9m, chiều cao 4,4m, có mặt trên kê đá rộng là 60cm, mặt đế kê đá rộng là 80cm. Kê đá xây hình chữ L có kích thước chiều dài là 8,8m, chiều cao là 3m, mặt trên kê đá rộng là 80cm, mặt đế kê đá rộng là 90cm. Kê đá xây kích thước chiều dài là 6,5m, chiều cao 3m, mặt trên kê đá rộng là 2,8m, mặt đế kê đá rộng là 3m. Kê đá xây hình chữ L có kích thước chiều dài là 11,3m, chiều cao là 8m, mặt trên kê đá rộng là 1m, mặt đế kê đá rộng là 1,2m. Kê đá xây kích thước dài là 9,9m, chiều cao là 8m, mặt trên kê đá rộng 1m, mặt đế kê đá rộng là 1,2m. Ông Hoàng Thanh T và bà Ngô Thị Lan H có trách nhiệm thanh toán tiền tôn tạo tài sản trên đất trị giá số tiền là 204.381.862 đồng (Hai trăm không bốn triệu ba trăm tám mươi một nghìn tám trăm sáu mươi hai đồng) cho bà Đoàn Thị N.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Thanh T về việc yêu cầu bà Đoàn Thị N phải trả đối với diện tích đất là 9,8m²-Địa chỉ tổ 01, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lãi xuất chậm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09/5/2024, bị đơn bà Đoàn Thị N kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử lại vụ án theo hướng: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai. Vì

lý do Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Đoàn Thị N, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn C giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng như nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định theo điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị N. Giữ nguyên toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là tranh chấp đất đai, theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2]. Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị N có đầy đủ các nội dung theo mẫu đơn, nộp đơn trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, nên được xác định là hợp lệ.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn ông Hoàng Thanh T trình bày: Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp là do ông mua lại của bà Lê Thị N, theo giấy mua bán đất lập ngày 01/5/2000. Tổng diện tích đất ông mua của bà N khoảng 1300m², diện tích đất tranh chấp 598,5m² chưa được cấp GCNQSDĐ. Đất có tứ cận như sau: Chiều dài tiếp giáp đường Quốc lộ 4D là 16m; chiều dài tiếp giáp đường xóm là 49m; chiều dài tiếp giáp nhà bà S, ông M là 55m; chiều dài tiếp giáp ông H, bà T là 39m. Bà Lê Thị N, ông Đinh Quang H, ông Đoàn Hùng C đã xác nhận nội dung mua bán đất giữa bà Lê Thị N và ông Hoàng Thanh T.

Bị đơn bà Đoàn Thị N trình bày: Diện tích đất tranh chấp là do bà nhận chuyển nhượng của ông Phan Bá Đ, vị trí thửa đất nằm trên đường dân sinh,

cách đường Quốc lộ 4D 30m, chiều rộng mặt đường dân sinh là 50m, chiều sâu là 100m giáp đến hàng rào nông trường, trong đó có diện tích đất ở là 120m² theo GCNQSDĐ số AB 550485 do UBND huyện S cấp ngày 01/02/2005 mang tên ông Phan Bá Đ. Ngày 09/6/2005, bà Đoàn Thị N được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ số AB 494243, trong đó có 120m² đất ở, diện tích đất vườn thể hiện trong sơ đồ là 90m x 120m.

Tại văn bản số 326/TNMT-QLĐ ngày 31/7/2023 của Phòng TN&MT thị xã Sa Pa xác định: Thửa đất đã cấp GCNQSDĐ số BO 756357, do UBND huyện S cấp ngày 11/12/2013 mang tên ông Hoàng Thanh T, có diện tích 150m², nằm hoàn toàn trong sơ đồ Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2022. Thửa đất đã cấp GCNQSDĐ số AB 494243, do UBND huyện S cấp ngày 09/6/2005 mang tên bà Đoàn Thị N, có diện tích 120m², không nằm trong sơ đồ Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2022. Đối với diện tích đất 2.500m², loại đất nông nghiệp tại tổ 01, phường S, thị xã S kèm theo GCNQSDĐ số AB 494243, do UBND huyện S cấp ngày 09/6/2005 mang tên bà Đoàn Thị N. Diện tích đất này ghi tượng trưng trong sơ đồ, có xác nhận của Phòng TN&MT ngày 16/10/2007 chưa được cấp GCNQSDĐ, do đó không có cơ sở để xác định.

Người làm chứng là ông Phan Bá Đ xác nhận có chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị N diện tích đất 120m². Địa chỉ tổ 01, phường S, thị xã S, tỉnh Lào Cai (Đất đã được cấp GCNQSDĐ) và diện tích đất vườn không rõ là bao nhiêu.

Người làm chứng bà Lê Thị N xác định có chuyển nhượng cho ông Hoàng Thanh T diện tích đất khoảng 1300m², là vị trí đất có xây kè đá hiện đang tranh chấp với bà Đoàn Thị N (theo giấy mua bán đất lập ngày 01/5/2000). Bà N không bán diện tích đất nêu trên cho ông Đ.

Xét thấy nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà Lê Thị N bán cho ông Hoàng Thanh T, ông Đ khai có mua đất của bà N, sau đó bán cho bà N là không có căn cứ. Bà N khai diện tích đất đang tranh chấp là mua của ông Phan Bá Đ là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy ông Hoàng Thanh T cung được tài liệu, chứng cứ, chứng minh diện tích đất tranh chấp là 598,5m² thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình ông nên có căn cứ chấp nhận. Vì vậy nội dung kháng cáo của bà Đoàn Thị N là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị N không được chấp nhận, nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Đoàn Thị N . Giữ nguyên toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001579 ngày 10/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Lào Cai. Bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND TX. S;
- Chi cục THADS TX. S;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Phạm Ngọc Toàn