

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 51/2024/DS-PT

Ngày: 10 - 7 - 2024

V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất bị lấn, chiếm; Tháo
dỡ vật kiến trúc trên 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 **Trần Thị Diệu**

Bà **Ninh Thị Kiều Hạnh**

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

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

Bà Huỳnh Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 33/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm; Tháo dỡ vật kiến trúc trên đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Như T, sinh năm 1957 (Có mặt);

Địa chỉ: Số A đường H, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1977 (Có mặt);

Địa chỉ: Số B đường P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Phạm B, sinh năm 1960 (Xin xét xử vắng mặt);

+ Bà Trương Thị Á, sinh năm 1960 (Xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố D, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận

- **Người kháng cáo:** Ông Đặng Như T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng Như T trình bày:

Năm 1993, ông Đặng Như T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn L, bà Trương Thị Kim N 01 lô đất giáp quốc lộ B, chiều ngang là 07m, chiều dài là 35m tại khu phố D, thị trấn T, huyện N giá 02 chỉ vàng, đã thanh toán đầy đủ. Lô đất tiếp giáp trực tiếp với đất của ông Phạm B, ông B đã dựng xây nhà cấp 4 có hàng rào kiên cố.

Năm 1995 ông được ông Cao P đổ 02 xe đất để san lấp nền, năm 1997 ông có nhờ ông Nguyễn Hồng L1 đứng tên kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm Ủy ban nhân dân thị trấn T thành lập bản đồ địa chính, ông có nhờ ông L1 đứng tên giúp ông nên ông không đứng tên kê khai trên hồ sơ địa chính.

Khoảng năm 2011 đến năm 2012 ông có đến nhờ bà Trương Thị Kim N ký lại giấy sang nhượng đất ở ghi ngày 16/9/1993. Ngày 05/5/2014, ông T phát hiện ông Phạm B chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tuấn K và ông K xây dựng nhà lấn chiếm của ông nên ông đã khởi kiện ông Phạm B. Vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm; Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông với lý do đất ông B đã bán cho ông K, ông kiện sai đối tượng nên năm 2021 ông khởi kiện ông K đến Tòa án nhân dân huyện N để được giải quyết.

Ông Đặng Như T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Huỳnh Tuấn K trả diện tích đất là 85,6 m² đất trong đó có 60,3m² đất thuộc hành lang lộ giới (HLLG) và 25,3 m² đất thuộc thửa đất số 371 tờ bản đồ số 23.3 tại khu phố D, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn Huỳnh Tuấn K trình bày:

Năm 2014 ông K nhận chuyển nhượng của ông Phạm B 01 lô đất diện tích 230m² thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 23.3 tại khu phố D, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi sang nhượng, ông Phạm B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2014, ông K xây dựng nhà trên đất thì ông Đặng Như T cho rằng một phần đất của ông Phạm B chuyển nhượng cho ông là đất của ông T nên xảy ra tranh chấp. Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận và Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Như T.

Nay ông Đặng Như T tiếp tục khởi kiện ông yêu cầu ông phải trả lại 85,6m² đất trong đó có 60,3m² đất thuộc hành lang lộ giới và 25,3m² đất thuộc thửa đất số 371, tờ bản đồ số 23.3 tại khu phố D, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất là ông không đồng ý.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm B trình bày:

Năm 1992, ông có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh N1 (đã chết) 01 lô đất có chiều ngang 09m tại khu phố D, thị trấn T, huyện N với giá 02 chỉ vàng, ông N1 giao cho ông giấy tờ là phiếu thu mua đất của xã với chiều ngang 06m và cho biết thửa đất của ông N1 là 09m, với lý do là lô đất cuối cùng và lô đất trúng nên ông N1 được cho thêm 03m. Khi giao đất, có UBND xã đo đất, các hộ liền kề chứng kiến nên ông mới mua.

Năm 1995, ông đi kê khai thửa đất để làm giấy tờ đất và ông Nguyễn Hồng L1 có đi kê khai giúp cho ông T nhưng hồ sơ không được cấp giấy.

Năm 2009, ông làm đơn đăng ký xin cấp GCNQSDĐ đối với lô đất này là thửa đất số 78, tờ bản đồ số 23.3 tại khu phố D, thị trấn T, huyện N và đã được cấp GCNQSDĐ.

Năm 2014, ông tách thửa và chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tuấn K thửa đất 371 tờ bản đồ số 23.3 và đã được sang tên GCNQSDĐ.

Năm 2014 ông T khởi kiện ông vì cho rằng ông đã lấy đất của ông T sang nhượng cho ông K. Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận và Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Như T. Trong vụ án này ông T khởi kiện ông K yêu cầu ông K trả đất lấn chiếm thì ông B xác định thửa đất của ông K là do ông B chuyển nhượng.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim N trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Văn L (hiện đã chết). Trước đây vợ chồng bà có lô đất giáp quốc lộ B có chiều ngang là 7m, chiều dài bao nhiêu bà không rõ, nguồn gốc đất là sang nhượng của người khác. Khi sang nhượng lại của người khác, chồng bà chỉ nói cho bà biết đất giáp đường quốc lộ giáp kho xăng cũ chứ bà không biết

chính xác đất ở vị trí nào. Khoảng năm 1993 do khó khăn nên chồng bà đã bán cho ông A (không rõ tên) lô đất trên với giá 01 chỉ vàng. Chồng bà là người trực tiếp bán nên bà không biết chính xác như thế nào.

Khoảng năm 2011 đến năm 2012, ông Đặng Như T có đến gặp bà trình bày là có sang nhượng đất của ông A nên nhờ bà ký xác nhận. Ông T đã đưa cho bà 01 tờ giấy ông T viết và nhờ ký, lúc đó chồng bà đã chết nên bà không rõ ai là người ký tên chồng bà. Hiện tại bà không thể xác định được vị trí đất đã bán cho ông A và vợ chồng bà cũng chưa từng bán đất cho ông Đặng Như T. Vì bận công việc nên bà đề nghị Tòa án cho bà được vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 271, 273, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, 101 Luật Đất đai 2013; Điều 156, 157 của 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Đặng Như T về việc “Buộc ông Huỳnh Tuấn K phải trả lại diện tích đất lấn chiếm có diện tích 85,6m² đất trong đó có 60,3m² đất thuộc HLLG và 25,3m² đất thuộc một phần thửa đất số 371 tờ bản đồ số 23.3 tại khu phố D, TT T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất tranh chấp”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 02/5/2024, ông Đặng Như T kháng cáo bản án sơ thẩm (Thông báo nhận đơn kháng cáo, bút lục số 149), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, công nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc đòi lại toàn bộ diện tích 85,6m² do ông Huỳnh Tuấn K lấn chiếm tại thửa đất số 371, tờ bản đồ số 23.3 thuộc khu phố D, thị trấn T, huyện N. Tỉnh Ninh Thuận; Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho ông Huỳnh Tuấn K.

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

- Hội đồng xét xử, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Phiên tòa được mở lần thứ hai. Những người được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt đề nghị Tòa án vẫn xét xử.

- Đơn kháng cáo của ông Đặng Như T hợp lệ nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét. Ông Đặng Như T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

- Người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo 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] Thủ tục tố tụng

[1.1] Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không kháng cáo vắng mặt lần thứ hai đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

[1.2] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của ông Đặng Như T hợp lệ nên được Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết. Nội dung vụ án này khác đối tượng tranh chấp, khác tư cách đương sự đối với vụ án trước đây ông Đặng Như T khởi kiện ông Phạm B.

[1.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Trương Thị Kim N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không đúng vì bà N không có giao dịch chuyển nhượng đất với ông Đặng Như T cũng như ông Phạm B. Phiên hòa giải cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đặng Như T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Huỳnh Tuấn K phải trả diện tích đất lấn chiếm 85,6m² và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp (các bút lục: 118, 129). Biên bản định giá xác định phần tài sản trên đất tranh chấp của ông Huỳnh Tuấn K là một phần diện tích nhà ở cấp 2B chiều ngang 3,8m và chiều dài 16m, nên bản án sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp buộc tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Ông Đặng Như T cho rằng ông Phạm B lấn chiếm chiều ngang thửa đất của ông hướng Bắc – Nam để chuyển nhượng cho ông Huỳnh Tuấn K nên yêu

cầu ông K tháo dỡ phần nhà xây dựng trên phần diện tích đất lấn chiếm để trả đất cho ông.

[2.2] Ông Huỳnh Tuấn K cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm B hợp pháp; Thời điểm nhận chuyển nhượng ông B đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K xây dựng nhà ở không ai tranh chấp. Do đó, ông Đặng Như T khởi kiện là không có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Như T

[3.1] Ông Đặng Như T kháng cáo không cung cấp thêm chứng cứ mới. Quá trình khởi kiện, ông T cung cấp các chứng cứ là bản sao đã được Hội đồng xét xử đối chiếu bản gốc tại phiên tòa gồm: Giấy sang nhượng đất cát nhà không ghi ngày, tháng 3 năm 1992 (giấy sang nhượng đất năm 1992); Giấy sang nhượng đất ở ghi ngày 16/9/1993 (giấy sang nhượng năm 1993); Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 07 tháng 6 năm 1997 (giấy sang nhượng đất năm 1997). Ông T cho rằng ông Phạm Bình l đất của ông theo hướng bắc và tây để bán cho ông K.

Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy:

[3.1.1] Giấy sang nhượng đất năm 1992, có nội dung ông Lê Văn L bán đất cho ông Đặng Văn A1 nhưng hướng tây và hướng bắc không thể hiện tiếp giáp đất của chủ sử dụng hoặc thửa đất liền kề cũng như không có mốc, ranh giới; giấy sang nhượng không có chữ ký của ông Đặng Văn A1. Do đó với tài liệu này ông Đặng Như T không chứng minh được ranh, mốc giới cũng như diện tích thửa đất của ông nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn A1 nên ông T tranh chấp cho rằng ông K lấn đất hướng bắc và hướng tây của ông tổng diện tích 85,6m² là không có căn cứ.

[3.1.2] Giấy sang nhượng đất năm 1997, có nội dung ông Đặng Như T nhận chuyển nhượng lô đất ở của ông Lê Văn L và nhờ ông Đặng Quang A2 đứng tên giúp, nay ông T không có nhu cầu sử dụng nên thống nhất sang nhượng cho hộ bà Nguyễn Thị H. Diện tích thửa đất có dấu tẩy xóa số liệu chiều rộng (ngang) và chiều dài, tứ cận hướng tây và hướng bắc không có điểm mốc tiếp giáp. Giấy sang nhượng năm 1993, nội dung vợ chồng ông Lê Văn L, bà Trương Thị Kim N có sang nhượng đất mặt trước và sau 07m, chiều dài 35m, số liệu bị tẩy xóa. Trong giấy ghi có ông Phạm B chứng kiến nhưng không có chữ ký cũng như chữ viết xác nhận của ông Phạm B, giấy tay không có cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Bút lục số 52, bà Trương Thị Kim N khai lô đất chồng bà bán cho ông Đặng Quang A2 chiều ngang 07m nhưng không rõ chiều dài; khoảng năm 2011, 2012, ông Đặng Như T đến gặp bà (thời điểm này chồng bà N đã chết) trình bày ông T

mua lại thửa đất của ông Đặng Quang A2 nên nhờ ký bà N ký. Các tài liệu này dẫn dắt từ giấy sang nhượng đất năm 1992 và đến năm 1997 ông Đặng Như T đã sang nhượng thửa đất cho hộ bà H, được chứng minh bên bán là ông Đặng Như T, bên mua là Nguyễn Thị H. Do đó, ông T đã chuyển nhượng đất nên không còn quyền lợi đối với thửa đất theo các giấy sang nhượng đất năm 1992, 1997. Ông T cũng đã tranh chấp, khởi kiện ông Phạm B đã được Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Như T nên trong vụ án này, Tòa án nhân dân huyện N bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Như T là có căn cứ.

[3.2] Ông Đặng Như T cho rằng sau khi mua đất của ông Lê Văn L thì ông có nhờ ông Nguyễn Hồng L1 đứng tên kê khai quyền sử dụng đất giúp cho ông T nhưng ông L1 cũng không thực hiện được. Bút lục số 113, bà Nguyễn Thị H (vợ của ông Nguyễn Hồng L1) khai trước đây chồng của bà có đứng tên hồ sơ đất giúp người bà con của ông Cao P là ông Đặng Như T, lô đất giáp đất của ông B, diện tích lô đất bà không nhớ. Bút lục số 114, ông Cao P khai ông T có nhận sang nhượng đất của ông Lê Văn L nhưng ông T cũng không rõ ranh giới. Trước đây ông Cao P làm lãnh đạo huyện N nên ông T có nhờ ông Cao P làm thủ tục cấp giấy chứng nhận; ông P có nhờ ông Nguyễn Hồng L1 đứng tên nhưng không thực hiện được vì không rõ ranh giới thửa đất. Ông Cao P cũng không nắm rõ đất sang nhượng như thế nào, vị trí ranh giới đất.

[3.3] Ông Huỳnh Tuấn K nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm B trên cơ sở giấy chứng nhận hợp pháp mà ông Phạm B được cấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Huỳnh Tuấn K cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014; ông K xây dựng nhà trên đất không ai tranh chấp. Bên cạnh đó, diện tích đất ông Đặng Như T tranh chấp với ông Huỳnh Tuấn K là 85,6m² trong đó có 60,3m² đất không thuộc diện tích, ranh giới đất ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Phần diện tích đất thuộc giấy chứng nhận là 25,3m² như đã phân tích tại mục [3.1], ông T khởi kiện ông K không có căn cứ.

[3.4] Ông Đặng Như T kháng cáo, khởi kiện không có căn cứ nên Kiểm sát viên VKSND tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm quan điểm đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm bác kháng cáo của ông Đặng Như T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Kháng cáo của ông Đặng Như T không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nhưng ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 1 Điều 308, Điều 313 khoản 6 của Bộ luật tố tụng dân sự

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Như T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 22-4-2024 của Tòa án nhân dân huyện N.

2. Miễn án phí phúc thẩm cho ông Đặng Như T.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 10/7/2024.

Nơi nhận:

- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự (4);
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hàng Lâm Viên