

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SƠN LA
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 52/2022/DS-ST
Ngày 28/9/2022.
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SƠN LA, TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đoàn Thị Thúy, bà Hoàng Thanh Thúy.

- Thư ký phiên toà: Bà Cà Thị Giang, thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Mai Anh, kiểm sát viên.

Trong các ngày 3/8 và 28/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2019/TLST-DS ngày 16/12/2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2022/QĐXXST-DS ngày 13/6/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị B. Nơi đăng ký thường trú: Tổ 09, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Chị Lê Thị T. Nơi cư trú: Thôn 3, xóm 2, xã T, huyện T, tỉnh Sơn La (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2019 và ngày 23/6/2020). Vắng mặt.

- Văn phòng luật sư T. Địa chỉ: Số 486, đường L, tổ 3, phường S, thành phố S, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đức T, Trưởng văn phòng (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2020). Vắng mặt.

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

- Ông Đàm Mạnh H – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Sơn La (đăng ký ngày 16/12/2019). Có mặt.

- Ông Vũ Đức T, Luật sư Văn phòng luật sư T. Địa chỉ: Số 486, đường L, tổ 3, phường S, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La (đăng ký ngày 22/6/2020). Vắng mặt.

2. *Bị đơn*: Anh Lê Nguyên H và chị Trương Thị B. Nơi đăng ký thường trú: Tổ 09, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Nơi ở: Tổ 07, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

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

- Chị Nguyễn Thị N. Địa chỉ: Tổ 5, phường T, thành phố S, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sơn La. Địa chỉ: Tổ 2, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tháng 8 năm 1982, bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng của anh Trần Huy Vân một nhà tre thung phen hai gian trên diện tích khoảng 300m² đất vườn giáp đường lên Đồi C, thuộc tổ 9 phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La. Bà B đã ly hôn từ năm 1980. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình bà có 5 người con cùng sinh sống, trong đó có anh Lê Nguyên H. Năm 1986, anh Lê Nguyên H kết hôn với chị Trương Thị B, về ở chung cùng gia đình chồng. Năm 1991, nhà nước lấy một phần đất mở rộng đường T. Năm 1992, bà nhượng lại một phần đất phía giáp đường lên Đồi C cho gia đình ông V (con gái Đặng Thị T). Phần còn lại đến nay 127,5m². Năm 1999, bà B hợp đồng cho chị Nguyễn Thị N thuê 01 gian quán bán thuốc, thời hạn thuê đến năm 2024.

Năm 2016, nhà nước quy hoạch khu dân cư. Năm 2017, tiến hành làm thủ tục về quyền sử dụng đất, đã đo phần đất của gia đình bà gồm 02 thửa: Thửa số 172 tờ bản đồ 32 diện tích 79,3m². Thửa số 239 tờ bản đồ 32 diện tích 48,2m². Gia đình bà đã họp tất cả các con, thống nhất chia cho nhà H B một nửa. Gia đình anh chị H B nhận thửa đất số 172. Bà nhận thửa còn lại (số 239). Trong quá trình các bên làm thủ tục hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp, do anh chị H B liên tục thay đổi ý kiến, gửi đơn đến UBND gây khó khăn cản trở cho việc cấp giấy quyền sử dụng đất cho bà B. Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu buộc anh chị H B trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất trên, theo kết quả xem xét tại chỗ của Tòa án đo được 133,2m²; trong đó có 1,7m² nằm ngoài chỉ giới giao thông; đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với diện tích đất chị N đang thuê còn trong hạn, bà B nhất trí tiếp tục cho chị N thuê theo đúng thỏa thuận.

Ngoài ra, bà đề nghị Tòa án xem xét hủy văn bản số 1516/UBND-Ttr ngày 17/6/2019 của UBND thành phố Sơn La với các lý do: Văn bản xác định nguồn gốc đất của chị Trương Thị B sử dụng từ 1986, cho giữ nguyên công trình xây dựng vi phạm trật tự xây dựng trên diện tích đất do bà mua của ông Vân từ năm 1982 và còn giao cho UBND phường hướng dẫn bà B làm thủ tục cấp GCNQSD đất và hoàn thiện thủ tục cấp phép xây dựng.

Bị đơn anh Lê Nguyên H, chị Trương Thị B đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không gửi văn bản ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có mặt theo thông báo, triệu tập của Tòa án.

Tại biên bản xác minh của Tòa án ở địa phương và tài liệu do nguyên đơn nộp có đơn của anh Lê Nguyên H gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thể hiện các nội dung: Gia đình anh chị không nhất trí với các ý kiến về đất đai của bà B, vì bà B đã chia đất cho các con, diện tích đất tranh chấp đã được bà B chia cho anh chị và anh chị đã thực hiện nghĩa vụ tài chính hằng năm với nhà nước.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N trình bày:

Chị thuê đất của gia đình anh chị H B từ năm 1998, để làm quán bán thuốc, quán do gia đình chị tự làm, giá thuê 250.000đ/1 tháng. Năm 2013, gia đình chị xây sửa lại hết khoảng 100.000.000 đồng. Do gia đình anh chị H B hay đòi lại đất nên năm 2011, chị yêu cầu anh H đến nhà tổ trưởng tổ 9 phường C ký lại hợp đồng, có mặt bà B, đất của anh H, chị ký hợp đồng với anh H, anh H để bà B nhận tiền thuê để chi tiêu, thỏa thuận khi nào bà B mất thì anh H mới nhận tiền thuê. Hợp đồng ký đến ngày 31/12/2024, giá thuê 1.200.000đ/1 tháng = 15.000.000đ/1 năm, trả mỗi năm 2 lần. Thực tế chị đã trả tiền thuê mỗi năm 1 lần. Hợp đồng còn có nội dung nếu bên nào hủy bỏ hợp đồng phải bồi thường 100.000.000 đồng. Từ năm nhà nước quy hoạch khu dân cư mới xảy ra tranh chấp giữa bà B và anh H. Nay bà B khởi kiện anh H, chị yêu cầu bên cho thuê nếu hủy bỏ hợp đồng phải bồi thường cho chị theo đúng thỏa thuận là 100.000.000 đồng, còn gian quán đã xây sửa chị không yêu cầu tính toán.

Tại văn bản ý kiến ngày 22/4/2022, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La trình bày:

Những năm trước 2010, các hồ sơ lưu trữ tại UBND thành phố S không có biên bản về bàn giao thửa đất đang tranh chấp cho các tổ chức, cá nhân nào quản lý, sử dụng. Năm 2010, UBND tỉnh Sơn La ban hành quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) dọc suối Nậm La. Theo quyết định, thửa đất đang tranh chấp thuộc quy hoạch đất Quảng trường. Năm 2016, UBND thành phố ban hành Quyết định số 350/QĐ-UBND về phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) khu dân cư Đồi C, phường C, thành phố Sơn La, theo quyết định, thửa đất tranh chấp được điều chỉnh sang đất ở đô thị.

Sau khi quy hoạch điều chỉnh sang khu dân cư có hiệu lực đến thời điểm xảy ra tranh chấp, theo quy định tại khoản 4 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 thì bà B và ông H đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thời điểm đó UBND thành phố không nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận cho thửa đất này.

Quá trình giải quyết nội dung vi phạm trật tự xây dựng của bà Trương Thị B, căn cứ các biên bản vi phạm trật tự xây dựng do UBND phường C lập, UBND thành phố đã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 1214/QĐ-XPVPHC ngày 17/5/2019, giao cho Phòng Quản lý đô thị thành phố

và UBND phường C tổ chức thực hiện.

Ngày 17/6/2019, UBND thành phố Sơn La ban hành công văn số 1516/UBND-TTr trả lời đơn của bà Trương Thị B, trong đó có các nội dung về nguồn gốc sử dụng đất, về việc ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đúng quy định, về việc cho phép bà B giữ nguyên hiện trạng công trình, hoàn thiện các hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng.

Ngày 18/12/2020, UBND thành phố Sơn La đã ban hành công văn số 3462/UBND-TTr đính chính nội dung tại mục 1 Công văn số 1516/UBND-TTr ngày 17/6/2019 về nguồn gốc sử dụng đất. Cụ thể: Tại mục “1. Về nguồn gốc sử dụng đất: Đất của bà Trương Thị B sử dụng ổn định từ năm 1986” đính chính lại là “1. Về nguồn gốc sử dụng đất: Theo bà Trương Thị B trình bày, đất của bà sử dụng từ năm 1986”

Đối với các nội dung khác giữ nguyên. Trong đó, có mục 3 công văn số 1516/UBND-TTr với nội dung: “Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố cho phép bà Trương Thị B giữ nguyên hiện trạng công trình, không được xây dựng coi nơi thêm; hoàn thiện các hồ sơ, thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy phép xây dựng theo quy định” là trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày lập biên bản vi phạm 13/5/2019, đúng với quy định tại điểm b khoản 12 Điều 15 Nghị định 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017.

UBND phường C đã ban hành 02 thông báo số 19/TB-TA ngày 21/5/2019 và số 23/TB-TA ngày 24/5/2019 yêu cầu bà B thực hiện quyết định xử phạt của UBND thành phố nhưng đến nay bà B chưa thực hiện nộp phạt, chưa thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả.

Để tránh chồng chéo trong giải quyết vụ việc, Ủy ban nhân dân thành phố đề nghị Tòa án xem xét xử lý khách quan, xác định rõ trách nhiệm của các bên, xử lý theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng có ý kiến như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (chị Lê Thị T, luật sư Vũ Đức T) có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt ngày 28/9/2022, đề nghị giải quyết vụ án theo các ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bị đơn trả lại toàn bộ diện tích đất theo kết quả xem xét tại chỗ của Tòa án, buộc bị đơn tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất, di dời các tài sản khác ra khỏi đất; hủy văn bản số 1516/UBND-TTr ngày 17/6/2019 của UBND thành phố Sơn La.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (luật sư Đàm Mạnh H) đề nghị căn cứ Điều 100, 101, 166, 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 158, 159, 160, 165, 166, 181, 182, 192, 193, 194 Bộ luật Dân sự: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị B. Buộc anh Lê Nguyên H và chị Trương Thị B phải trả cho bà Nguyễn Thị B diện tích đất 131,5m² tại tổ 9, phường C, thành phố S, tỉnh Sơn La.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sơn La phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến thụ lý vụ việc, xác minh thu thập tài liệu chứng cứ. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan về xét xử vụ án.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự chưa thực hiện đúng, đủ các quy định từ Điều 70, 71, 72, 73, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, không có mặt, không tham gia đầy đủ các phiên họp, tiếp cận công khai chứng cứ về việc giải quyết vụ án.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ các Điều 11, 105, 115, 166, 169, 189 Bộ luật Dân sự; Điều 98, 99, 100, 126, 202, 203 Luật Đất đai; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả lại diện tích đất đang chiếm dụng của bà Nguyễn Thị B. Buộc các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại diện tích đất 127,5m² theo số liệu đo đạc đăng ký quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện theo kết quả xem xét tại chỗ của Tòa án diện tích đất là 131,5m² (không tính diện tích 1,7m² nằm trong chỉ giới giao thông), đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, được xác định là tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Sơn La theo các Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và nêu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn đã được thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có ý kiến, không có mặt tại tất cả các phiên làm việc của Tòa án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N có đề nghị giải quyết vắng mặt, đã có ý kiến về việc giải quyết quyền lợi liên quan trong vụ việc. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La đã được triệu tập hợp lệ, vắng mặt đến lần thứ hai, đã có văn bản ý kiến về vụ việc. Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được đương sự khác giao nộp và các tài liệu do Tòa án thu thập, tiến hành giải quyết vắng mặt các đương sự, người đại diện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định tại các điều 207, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại thời điểm bà B nhận chuyển nhượng năm 1982, nhà nước nghiêm cấm chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức, bản thân ông V cũng chưa được giao, tạm giao quyền sử dụng đất, bà B không có văn bản hợp đồng mua bán chuyển nhượng với ông V tại thời điểm năm 1982. Tuy nhiên, ngày 27/7/2019, ông V đã viết giấy xác nhận lại cho bà B về việc năm 1982, ông bán cho bà B tài sản trên đất là một nhà tre thưng phen hai gian, trên mảnh đất vườn cạnh cổng Đồi C thuộc tổ 9 phường C, thành phố Sơn La. Khi đó các con bà B còn nhỏ, bà B là người trực tiếp mua và thanh toán tiền với ông V. Gia đình bà B đã chuyển nhượng một phần đất giáp đường lên Đồi C, một phần nhà nước làm đường, còn lại bà B và anh chị H B sử dụng.

Tại công văn số 103/UBND ngày 13/6/2019 của UBND phường C về trả lời đơn đề nghị của bà B và biên bản làm việc ngày 13/12/2020 lấy ý kiến của những người sinh sống lâu năm cùng tổ 9 với bà B, do UBND phường C lập xác định: Nguồn gốc đất tranh chấp do bà B nhận chuyển nhượng của ông Vây năm 1982.

Về quy hoạch: Năm 2010, thửa đất thuộc quy hoạch Quảng trường theo quyết định số 3376/QĐ-UBND ngày 29/10/2010 của UBND tỉnh Sơn La. Năm 2016, Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La ban hành quyết định số 350/QĐ-UBND ngày 02/02/2016 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đồi C, phường C, thành phố Sơn La. Theo quyết định thì thửa đất được điều chỉnh sang đất ở tại đô thị.

Theo thông tin do cơ quan thuế cung cấp: Bà B kê khai, nộp thuế từ năm 1993 đến năm 2010, với diện tích đất kê khai đóng thuế các mức mỗi năm từ 15m², 45m², 53m²; anh chị H B nộp thuế từ năm 2006 đến năm 2017, được miễn thuế từ năm 2018 đến năm 2021, với diện tích đất kê khai đóng thuế từ năm 2006 đến 2011 là 60m², từ năm 2012 đến 2017 là 76m².

Đến nay, UBND thành phố Sơn La cung cấp ý kiến, theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, sau khi quy hoạch điều chỉnh sang khu dân cư năm 2016 có hiệu lực đến trước thời điểm xảy ra tranh chấp, có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng: Bà B và các người con khác trong gia đình đều khai nhận sau khi anh H và chị B kết hôn năm 1986, anh chị ở chung với bà B tại thửa đất này, ngôi nhà do ông Vây dựng đã dỡ bỏ. Tại đơn gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sơn La (bút lục 97), anh chị H B trình bày bà B đã chia đất cho các con trong gia đình, trong đó chia cho anh chị khoảng 140m², anh chị nộp thuế đất hàng năm. Đất của bà B do nhà nước làm đường nên còn lại khoảng 18m² như hiện nay. Tại biên bản họp gia đình ngày 25/1/2019 do nguyên đơn cung cấp thể hiện gia đình thống nhất 2 nội dung: Xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B thửa đất số 239 diện tích 48,2m² và bà B chia cho anh H thửa đất 172 diện tích 79,3m². Do anh chị liên tục gửi đơn gây khó dễ cho việc xin cấp giấy chứng nhận nên tại biên bản họp gia đình ngày 29/3/2019, bà B không chia cho anh chị nữa.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, anh chị H B không có ý kiến, yêu cầu gì, cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ về việc bà B chia thừa đất đang tranh chấp cho anh chị. Xác minh tại UBND phường C, anh chị H B còn đang sử dụng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 19, tổng diện tích 382,8m², trong đó có 60m² đất thổ cư và 322,8m² đất trồng cây lâu năm thuộc tổ 7, phường C, có giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất. Theo các tài liệu do luật sư thu thập, thửa đất số 51 có nguồn gốc do anh chị H B nhận chuyển nhượng.

Xét các thửa đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc do bà B mua tài sản trên đất của ông Vây từ năm 1982, đến nay chưa được đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; không có chứng cứ về việc đã chia, tặng cho có hiệu lực pháp luật đối với đất đang tranh chấp cho gia đình con trai là ông Lê Nguyên H, bà Trương Thị B; quá trình sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 1982; phù hợp quy hoạch sử dụng đất, các quy định về hạn mức, diện tích tối thiểu về công nhận quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 20, 21, 22, 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, cần tạm giao cho bà B toàn bộ diện tích đất còn lại đến nay, có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng tài sản trên đất với ông Trần Huy V năm 1982. Bà B có nghĩa vụ đăng ký đất đai, thực hiện các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[3] Đối với công trình vi phạm trật tự xây dựng của anh chị H B trên đất đang tranh chấp và yêu cầu khởi kiện đối với quyết định hành chính của UBND, xét thấy:

Năm 2017, anh chị H B dựng nhà không có giấy phép, đã bị cưỡng chế tháo dỡ theo Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 28/7/2017 của UBND phường C. Năm 2019, anh chị dựng nhà khung thép lần 2. UBND phường C lập biên bản vi phạm ngày 13/5/2019, trình UBND thành phố Sơn La đề nghị phạt tiền, yêu cầu ngừng thi công và tự tháo dỡ công trình. Ngày 17/5/2019, UBND thành phố Sơn La đã quyết định xử phạt vi phạm hành chính, phạt tiền 25.000.000 đồng; không buộc tháo dỡ công trình mà yêu cầu thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả là trong thời hạn 60 ngày, bà B phải làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy phép xây dựng. Giao cho Phòng Quản lý đô thị và UBND phường C tổ chức thực hiện. UBND phường C đã ban hành 02 thông báo yêu cầu bà B thực hiện quyết định của UBND thành phố.

Bà Trương Thị B có đơn đề nghị và được UBND thành phố Sơn La trả lời tại công văn số 1516/UBND-Ttr ngày 17/6/2019: *“Về nguồn gốc sử dụng đất: Đất của bà Trương Thị B sử dụng ổn định từ năm 1986”; “Chủ tịch UBND thành phố cho phép bà Trương Thị B giữ nguyên hiện trạng công trình, không được xây dựng coi nói thêm; hoàn thiện các hồ sơ, thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy phép theo quy định”.*

Bà Nguyễn Thị B khiếu nại công văn số 1516/UBND-Ttr ngày 17/6/2019, được UBND thành phố trả lời hết thời hiệu khiếu nại tại công văn số 1994/UBND-TCD ngày 23/7/2020 (bút lục số 166). Do vậy, trong vụ án dân sự, bà B bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với công văn số 1516/UBND-Ttr ngày 17/6/2019 của UBND thành phố tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp và công

khai chứng cứ ngày 15/10/2020, đã được Tòa án nhân dân thành phố Sơn La giải thích về thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo cấp đối với quyết định hành chính của Chủ tịch, UBND cấp huyện theo quy định của Luật tổ tụng hành chính và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện nguyên đơn đã đề nghị Tòa án thành phố chờ kết quả giải quyết của UBND cấp trên và khởi kiện vụ án hành chính đến Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

Ngày 18/12/2020, UBND thành phố ban hành công văn số 3462/UBND-TTr về đính chính mục 1 công văn số 1516/UBND-Ttr ngày 17/6/2019 về nguồn gốc sử dụng đất, các mục khác giữ nguyên.

Ngày 25/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã ban hành Thông báo trả lại đơn khởi kiện số 2289/2021/TB-TA, đã xét: “Nội dung công văn số 1516/UBND-TTr của Chủ tịch UBND thành phố Sơn La về nguồn gốc sử dụng đất không làm phát sinh, thay đổi, hạn chế, chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của bà” (Bút lục số 207).

Đến nay, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu xem xét Công văn số 1516 trong vụ án dân sự tranh chấp đất. Tòa án nhân dân thành phố Sơn La xét thấy: Ngoài nội dung về nguồn gốc sử dụng đất đã được UBND thành phố Sơn La đính chính ngày 18/12/2020 bằng công văn số 3462/UBND-TTr thì các nội dung khác của công văn số 1516/UBND-Ttr ngày 17/6/2019 còn có nội dung cho phép giữ nguyên hiện trạng công trình vi phạm trật tự xây dựng và giao cho Phòng Quản lý đô thị, UBND phường C tổ chức thực hiện, hướng dẫn chủ công trình hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng.

Mặc dù, xét về thời điểm ban hành, công văn số 1516/UBND-Ttr ngày 17/6/2019 được ban hành tại thời điểm trong hạn 60 ngày kể từ ngày lập biên bản vi phạm. Nhưng về nội dung, trước thời điểm UBND thành phố Sơn La ban hành công văn số 1516/UBND-Ttr ngày 17/6/2019, vụ việc đã có nhiều văn bản của UBND phường C và văn bản của UBND thành phố Sơn La thể hiện rõ nội dung có tranh chấp quyền sử dụng đất chưa được giải quyết, thống nhất. Cụ thể: Công văn số 85/UBND ngày 15/5/2017 của UBND phường C thể hiện có các nội dung tranh chấp từ năm 2016; Đơn ngày 27/3/2019 của bà Nguyễn Thị B gửi UBND thành phố và các cơ quan có thẩm quyền đề nghị xác minh nguồn gốc đất và thực hiện các thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công văn số 833/UBND-TCĐ ngày 08/4/2019 của UBND thành phố về việc giao cho UBND phường C giải quyết đơn của bà B; các biên bản làm việc ngày 19/4, 13/6/2019 của UBND phường C thể hiện gia đình anh chị H B không chấp hành các thông báo của UBND phường về giải quyết tranh chấp đất. Tại Công văn số 103/UBND ngày 13/6/2019 của UBND phường C đã trả lời về nguồn gốc “đất bà Nguyễn Thị B mua của ông Nguyễn Văn Vây từ năm 1982”. Đến ngày 17/6/2019, Ủy ban thành phố vẫn ban hành văn bản cho phép bà B giữ nguyên công trình đã lập biên bản vi phạm từ ngày 13/5/2019 và giao cho UBND, phòng liên quan hướng dẫn bà B hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất, giấy phép xây dựng.

Tòa án xét thấy: Công trình vi phạm đã bị xử phạt hành chính. Người bị xử phạt đến nay chưa thi hành hình thức phạt tiền của UBND và không hợp tác với cơ quan nhà nước trong thực hiện các biện pháp khắc phục hậu quả khi được UBND hướng dẫn thỏa thuận, lập các hồ sơ đăng ký, cấp GCN.

Về thẩm quyền của Tòa án đối với các quyết định hành chính cá biệt công văn số 1516/UBND-Ttr ngày 17/6/2019 của UBND thành phố Sơn La: Tòa án cấp huyện, thành phố thuộc tỉnh không có thẩm quyền xem xét đối với các quyết định hành chính của Chủ tịch, UBND huyện, thành phố thuộc tỉnh. UBND thành phố đã có văn bản ý kiến trong vụ án dân sự này, về việc đề tránh chồng chéo trong quá trình giải quyết vụ việc, do bà B đã bị khởi kiện tại Tòa án về tranh chấp đất đai nên đến nay, UBND thành phố chưa tiến hành thực thi quyết định 1214. Đề nghị Tòa án xem xét, xử lý theo thẩm quyền. Do vậy, Tòa án giải quyết về đất tranh chấp (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo sự lựa chọn của nguyên đơn đã được Tòa án giải thích khi làm thủ tục nhận đơn khởi kiện; đồng thời, giải quyết về các tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật dân sự, đất đai.

Ủy ban nhân dân thành phố đã cung cấp ý kiến về văn bản bị yêu cầu xem xét hủy, nhưng không cung cấp các tài liệu kèm theo theo yêu cầu của Tòa án, do vậy, không có đủ tài liệu chứng minh để Tòa án xem xét việc có căn cứ hủy văn bản và chuyển vụ án cho Tòa án có thẩm quyền hay không. Tòa án tiếp tục giải quyết, xét xử vụ án dân sự, tách nội dung yêu cầu xem xét đối với quyết định hành chính cá biệt. Trong trường hợp bản án, quyết định dân sự của Tòa án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét hoặc có quyền khởi kiện vụ án hành chính khác theo quy định của pháp luật đối với các nội dung của quyết định hành chính không còn phù hợp và chưa được sửa đổi.

Đối với đơn ngày 16/9/2020 của công dân đã được Thanh tra thành phố Sơn La nhận và thực hiện xem xét theo chỉ đạo của UBND thành phố, tiến hành xác minh ngày 19/10/2020 tại Tòa án về việc Tòa án đang giải quyết vụ án dân sự: Xét thấy đơn của công dân gửi cơ quan nhà nước khác sau khi Tòa án đã thụ lý vụ án; đã hết thời hạn giải quyết đơn, các cơ quan có thẩm quyền giải quyết đơn đã được Tòa án yêu cầu, đề nghị đều không cung cấp thông tin về việc đã giải quyết đơn hay chưa, việc giải quyết có các nội dung liên quan đến quyền dân sự về sử dụng đất đang tranh chấp hay không. Do vậy, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật dân sự.

Cụ thể: Do tạm giao cho bà B toàn bộ diện tích đất còn lại có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng tài sản trên đất với ông Trần Huy V năm 1982 nên cần buộc bị đơn tháo dỡ công trình từ khi xây dựng trên đất đang tranh chấp đến nay đều không có sự nhất trí, thỏa thuận của nguyên đơn, đồng thời đã bị UBND thành phố Sơn La xử phạt vi phạm hành chính phạt tiền do vi phạm trật tự xây dựng nhưng chưa thực thi.

Trong quá trình giải quyết vụ án dân sự, do tài sản của anh H chị B trên đất tranh chấp là công trình xây dựng đã bị xử phạt vi phạm hành chính, không

xem xét tại chỗ được, không định giá và không thẩm định được giá tài sản, Tòa án tiến hành xem xét từ bên ngoài và căn cứ vào các tài liệu xử phạt vi phạm hành chính của UBND để xác định về tài sản cần buộc tháo dỡ. Cụ thể:

Tại Biên bản vi phạm hành chính ngày 13/5/2019 do UBND phường C lập (bút lục 73): Nhà khung thép, tường bao xung tôn, chưa lợp mái tôn; diện tích thi công: $8,0\text{m} \times 6,0\text{m} = 48\text{m}^2$.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/9/2020 do Tòa án tiến hành (bút lục 276): 01 nhà khung sắt mái lợp tôn, vách tôn (nhìn từ ngoài vào). Đo kích thước từ bên ngoài như sau:

Phía Tây Nam giáp đường T là $2,66\text{m}$ (cửa cuốn)+ $5,41\text{m}$ (giáp hiệu thuốc)+ $0,45\text{m}$ (lối nhỏ cạnh HTX tổng hợp 26/8)= $8,52\text{m}$.

Phía Đông Bắc giáp đường ngõ xóm là $4,01\text{m}+6,78\text{m}+0,26\text{m}+1,33\text{m} = 12,38\text{m}$.

Phía Tây Bắc giáp HTX tổng hợp 26/8 là $7,93\text{m}+4,03\text{m}+6,82\text{m}=18,78\text{m}$.

Phía Đông Nam giáp đất nhà bà T là $10,92\text{m}$.

[4] Đối với diện tích đất $21,8\text{m}^2$ chị Nguyễn Thị N đang hợp đồng thuê làm quán bán thuốc:

Hợp đồng thuê quán năm 2011 giữa bà N và anh H là sự tự nguyện thỏa thuận của bà N, anh H, có xác nhận của tổ trưởng tổ 9 phường C, anh Lê Nguyên H ký bên cho thuê, bà B ký chứng kiến. Tuy nhiên, hợp đồng ghi rõ: Bà B có 1 gian quán tại tổ 9 phường C, thành phố Sơn La đã cho bà N thuê từ năm 2006 và bà N đã xây dựng $\frac{1}{2}$ quán. Đến nay bà B đã già yếu nên ủy quyền cho con trai là anh Lê Nguyên H làm lại hợp đồng. Tiền thuê được trả cho bà B, khi nào bà B chết thì được trả cho anh H.

Nay đại diện nguyên đơn có ý kiến tiếp tục thực hiện đến hết hạn hợp đồng là ngày 31/12/2024. Các bên trong hợp đồng thuê không ai có ý kiến tranh chấp, yêu cầu nên Tòa án không xem xét.

[5] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn phải chịu và trả cho nguyên đơn tổng số tiền đã tạm ứng các chi phí tố tụng là 19.100.000 đồng, trong đó: Tạm ứng chi phí xem xét tại chỗ 13.600.000 đồng (gồm chi phí thuê đo 12.400.000 đồng, chi phí thù lao 1.200.000 đồng), tạm ứng chi phí định giá (do Hội đồng định giá tiến hành) là 1.500.000 đồng, tạm ứng chi phí thẩm định giá (do nguyên đơn yêu cầu tổ chức thẩm định giá tiến hành) là 4.000.000 đồng.

[6] Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 95, 101 Luật Đất đai năm 2013, Điều 20, 21, 22, 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Tạm giao cho bà Nguyễn Thị B diện tích đất 131,5m², tại các thửa số 172 và thửa số 239 tờ bản đồ 32, địa chỉ các thửa đất: Tổ 9, phường C, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La; Phía Tây Nam giáp đường T; Phía Đông Bắc giáp đường ngõ xóm; Phía Tây Bắc giáp HTX tổng hợp 26/8; Phía Đông Nam giáp đất nhà bà T (theo sơ đồ do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ đo vẽ ngày 18/9/2020, kèm theo bản án).

Bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ đăng ký đất đai, thực hiện các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận theo quy định.

2. Buộc tháo dỡ đối với công trình xây dựng của ông Lê Nguyên H, bà Trương Thị B trên đất, gồm: 01 nhà khung sắt mái lợp tôn, vách tôn. Kích thước đo từ bên ngoài như sau:

Phía Tây Nam giáp đường T là 2,66m (cửa cuốn)+5,41m (giáp hiệu thuốc)+0,45m (lối nhỏ cạnh HTX tổng hợp 26/8)= 8,52m;

Phía Đông Bắc giáp đường ngõ xóm là 4,01m+6,78m+0,26m+1,33m = 12,38m;

Phía Tây Bắc giáp HTX tổng hợp 26/8 là 7,93m+4,03m+6,82m=18,78m;

Phía Đông Nam giáp đất nhà bà T là 10,92m.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu, phải trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí xem xét tại chỗ 13.600.000 đồng (gồm chi phí thuê đo 12.400.000 đồng, chi phí thù lao 1.200.000 đồng), tạm ứng chi phí định giá (do Hội đồng định giá tiến hành) là 1.500.000 đồng, tạm ứng chi phí thẩm định giá (do nguyên đơn yêu cầu tổ chức thẩm định giá tiến hành) là 4.000.000 đồng. Tổng cộng bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đã tạm ứng các chi phí tố tụng là 19.100.000 đồng (Mười chín triệu một trăm nghìn đồng).

4. Về án phí: Bị đơn ông Lê Nguyên H, bà Trương Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án này 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 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND thành phố Sơn La;
- Chi cục THADS thành phố Sơn La;
- Các đương sự, người đại diện;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Kiến nghị UBND thành phố Sơn La, UBND phường C trong việc xác minh làm rõ các tình tiết khác của vụ việc vi phạm hành chính trước khi quyết định xử lý vi phạm hành chính (các tình tiết khác có ý nghĩa đối với việc xem xét quyết định xử phạt như báo cáo kịp thời giữa UBND các cấp về kết quả giải quyết đơn xác định nguồn gốc đất, tranh chấp đất giữa các hộ gia đình, cá nhân để đảm bảo việc xử lý vi phạm hành chính trong trật tự xây dựng phù hợp với kết quả xác định về đất đai); trong việc theo dõi, đôn đốc, đảm bảo thi hành, cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính theo các điều 59, 73, 85, 86 Luật xử lý vi phạm hành chính.

Trong vụ án dân sự này, nguyên đơn yêu cầu xem xét nội dung còn lại liên quan đến quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp là: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Sơn La cho phép bà Trương Thị B giữ nguyên hiện trạng công trình hoàn thiện các hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng. Xét thấy, công trình đã bị UBND xử phạt vi phạm hành chính, người bị xử phạt chưa thi hành quyết định xử phạt; việc xem xét hủy quyết định hành chính cá biệt của UBND, chủ tịch UBND thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh; trong vụ án này, Ủy ban nhân dân đã cung cấp ý kiến về văn bản bị yêu cầu xem xét hủy nhưng không cung cấp các tài liệu kèm theo theo yêu cầu của Tòa án, do

vậy, không có đủ tài liệu chứng minh để Tòa án xem xét việc có căn cứ hủy văn bản và chuyển vụ án cho Tòa án có thẩm quyền hay không.

Tòa án tiếp tục giải quyết, xét xử vụ án dân sự, trong trường hợp bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xem xét hoặc khởi kiện vụ án hành chính theo quy định.

Đối với đơn ngày 16/9/2020 của công dân đã được Thanh tra thành phố Sơn La nhận và thực hiện xem xét theo chỉ đạo của UBND thành phố, tiến hành xác minh ngày 19/10/2020 tại Tòa án về việc Tòa án đang giải quyết vụ án dân sự: Xét thấy đơn của công dân sau thời gian Tòa án đã thụ lý vụ việc; các cơ quan có thẩm quyền giải quyết đơn đã được Tòa án yêu cầu, đề nghị đều không cung cấp thông tin về việc đã giải quyết đơn hay chưa, việc giải quyết có các nội dung liên quan đến quyền dân sự về sử dụng đất đang tranh chấp hay không. Do vậy, Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật dân sự.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về xem xét hủy công văn số 1516/UBND-TTr của UBND thành phố Sơn La, thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, nguyên đơn đã khởi kiện vụ án hành chính đến Tòa án cấp tỉnh, được Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La thông báo trả lại đơn khởi kiện đối với nội dung về nguồn gốc đất, đã được UBND thành phố ban hành công văn đính chính trước thời điểm trả lại đơn.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sơn La;
- VKSND thành phố Sơn La;
- Chi cục THADS thành phố Sơn La;
- Các đương sự, người đại diện;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Hồng Hạnh