

Bản án số: 48/2018/DS-PT

Ngày: 27-12-2018

*V/v Buộc tháo dỡ công trình xây dựng
trên đất và đòi lại đất cho ở nhờ*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Hà Viết Toàn

Bà Nguyễn Thị Kim Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Đoàn Thanh Lương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 12 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2018 về “*Buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và đòi lại đất cho ở nhờ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trường T; địa chỉ: Tổ 4, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Văn L – Phó Hiệu trưởng Trường T (Theo Giấy ủy quyền số 10/GUQ-TCLN ngày 20-12-2018 của Hiệu trưởng Trường T). *Có mặt.*

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị H; địa chỉ: Tổ 4, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Đinh Thị Yên H; địa chỉ: đường N, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo Giấy ủy quyền được công chứng ngày 24-8-2018). *Có mặt.*

3. Người kháng cáo: Bị đơn là bà Ngô Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trường T (trước đây là Trường T1) được thành lập theo Quyết định số 552/CB ngày 10-4-1978 của Bộ trưởng Bộ Lâm nghiệp (nay là Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn). Ngày 15-3-1978, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai - Kon Tum ra Quyết định số 41/QĐ-UB giao 40.000m² đất (*tại địa chỉ Tổ 4, phường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai bấy giờ*) cho nhà trường quản lý, sử dụng. Giai đoạn những năm 1980 đến 1990, một số cán bộ nhân viên nhà trường có khó khăn về chỗ ở, nên nhà trường có xây dựng dãy nhà tập thể bằng ván, gỗ và phân cho một số cán bộ nhân viên để ở, trong đó có bà Ngô Thị H. Khu nhà tập thể này nằm ở sát cạnh sân bóng đá của nhà trường, nằm trong diện tích 40.000m² đất được Nhà nước cấp. Khoảng năm 1992 dãy nhà tập thể xuống cấp, nên Trường T đã hóa giá lại vật tư để các hộ tự sửa chữa nơi ở của mình. Đối với bà Ngô Thị H, đã nghỉ chế độ từ khoảng năm 1992, nhưng vì thấy hoàn cảnh khó khăn nên khi bà H tự sửa chữa, xây lại nhà (khoảng năm 2001) nhà trường không có ý kiến gì và vẫn tạo điều kiện để bà H tự tiếp tục ở lại tại khu nhà tập thể này.

Ngày 10-8-2011, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai ra Quyết định số 133/OĐ-UBND về việc giao đất cho nhà trường để sử dụng vào mục đích phục vụ công tác dạy và học. Vị trí đất tại ngã tư đường T và đường L, phường C và phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai, với tổng diện tích là 123.816,9m² (*đã trừ chỉ giới xây dựng và các tuyến đường đất sử dụng chung trong khu vực*). Ngày 13-4-2015, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có Quyết định số 1217/QĐ-BNN-XD phê duyệt quy hoạch tổng thể mặt bằng xây dựng Trường T. Ngày 29-9-2016, Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có Quyết định số 3976/QĐ-BNN-XD về phê duyệt dự án đầu tư “Xây dựng, cải tạo Trường T1”. Để thực hiện các quyết định này, nhà trường đã thông báo và yêu cầu các gia đình đang sinh sống trong khuôn viên đất thuộc quyền quản lý của nhà trường để yêu cầu họ tháo dỡ công trình, di dời, trả lại mặt bằng cho nhà trường. Một số hộ sinh sống trong khu nhà tập thể (như bà Thanh, ông Quyên) đã tự phá dỡ nhà và chuyển đi để trả lại mặt bằng cho nhà trường. Tuy nhiên, đối với gia đình bà Ngô Thị H đã không tự nguyện trả lại đất theo yêu cầu của nhà trường.

Nay Trường T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Ngô Thị H phải tháo dỡ, di dời công trình nhà cấp 4 diện tích khoảng 75m² và trả lại diện tích đất mà bà H đang sử dụng trong khuôn viên Nhà trường quản lý. Do tài sản là đất thuộc sở hữu của nhà nước, nên không có cơ sở để xác định giá theo giá thị trường, mà căn cứ theo giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai quy định, thì diện tích đất bà H đang quản lý có giá trị khoảng 300.000.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Trước đây bà Ngô Thị H công tác tại Trường Trung cấp Lâm nghiệp Trung ương Cúc Phương, Ninh Bình. Khi Trường Cúc Phương giải thể, bà H được điều chuyển công tác vào làm việc tại Trường T từ năm 1982, cho đến khoảng năm 1992 thì nghỉ chế độ. Để ổn định đời sống cho cán bộ nhân viên,

nhà trường có phân cho bà H ở tại một gian nhà thuộc dãy nhà tập thể bằng gỗ của nhà trường. Khoảng năm 1990-1992, dãy nhà ván xuống cấp, bà H được nhà trường hóa giá nhà (bà H đã làm thất lạc giấy tờ về hóa giá nhà). Sau khi mua hóa giá, bà H tiếp tục sử dụng đến năm 2000, thì xây dựng nhà như hiện trạng ngày nay. Vị trí nhà hiện nay của bà H thuộc khu tập thể cũ. Ngoài phần đất nơi tọa lạc gian nhà, thì hiện nay bà H đang sử dụng thêm phần diện tích 898,5m² xung quanh nhà. Thời điểm bà H xây dựng nhà, phía Trường T cũng không có ý kiến gì. Ngày 07-3-2017, Trường T có mời bà H đến làm việc và yêu cầu bà H trả lại đất cho nhà trường.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H khẳng định bà H biết rõ phần đất nơi bà H xây dựng nhà là đất của Trường T được Nhà nước cấp. Bà H đồng ý trả lại đất cho nhà trường, nhưng vì bà đã mua hóa giá nhà của nhà trường và cư trú ổn định tại đây nhiều năm, nên yêu cầu Trường T phải bồi thường cho bà H giá trị bằng tiền của diện tích đất 75m², tương đương 300.000.000 đồng theo giá đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai quy định tại Quyết định số 41/QĐUB ngày 30-12-2014 V/v ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố P, tỉnh Gia Lai năm 2015 (áp dụng trong giai đoạn 2015-2019); bồi thường cho bà H giá trị công trình nhà là 96.459.375 đồng và bồi thường giá trị các cây trồng mà gia đình bà H đã trồng trên đất, được Hội đồng định giá xác định là 3.601.500 đồng; bà H không yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2018, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 74, 91, 92, 94, 144, 146, 147, 155, 157, 158, 184, 185, 227, 235, 256, 264, 266, 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 494, 495, 496, 497, 498, 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5 Luật Đất đai năm 1987; Điều 74, 75, 202 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 41/QĐUB ngày 30-12-2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố P, tỉnh Gia Lai năm 2015 (áp dụng trong giai đoạn 2015 - 2019);

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trường T về việc yêu cầu bà Ngô Thị H tháo dỡ công trình, trả lại đất cho ở nhờ.

Buộc bà Ngô Thị H phải tháo dỡ công trình nhà cấp 4, có hiện trạng như sau:

+ Phía Đông: Giáp tường rào, đất của nhà Trường, dài 9 m (trong buồng lòi, kích thước: chiều ngang 1,5 m, chiều dài 3,9 m - là khu vực nhà bà H);

+ Phía Tây: Giáp dãy nhà tập thể cũ đã bị phá dỡ chỉ còn lại nền móng,

kích thước 9 m;

+ Phía Nam: Giáp vườn trồng cây của Trường T, dài 8,5 m;

+ Phía Bắc: Giáp với sân bóng của Trường T, dài 6,9 m.

Buộc bà Ngô Thị H phải trả lại cho Trường T phần đất đang ở nhờ, có kích thước, giới cận như nói trên.

Công nhận sự tự nguyện của Trường T về việc hỗ trợ cho bà Ngô Thị H số tiền 10.000.000 đồng để di dời chỗ ở; việc hỗ trợ thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà H tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, giao trả lại đất cho nguyên đơn.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29 tháng 6 năm 2018, bị đơn là bà Ngô Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung, bà Ngô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tham gia tố tụng, bà H trình bày bà được Trường T bán hóa giá một gian nhà thuộc dãy tập thể và đất gắn liền với nhà với giá 300.000 đồng (hiện nay giấy tờ về việc hóa giá bà đã làm thất lạc), còn Trường T cho rằng trường chỉ bán hóa giá căn nhà cũ để bà H tự sửa chữa nơi ở của mình chứ không bán hóa giá đất gắn liền với nhà. Như vậy, các bên đều thống nhất là có việc hóa giá căn nhà nhưng lại giải thích việc hóa giá nhà mâu thuẫn với nhau; không bên nào đưa ra tài liệu chứng minh cho lời giải thích của mình nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập các tài liệu có liên quan, lấy lời khai của những người lãnh đạo của Trường T tại thời điểm hóa giá để làm rõ lời khai của các bên, là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[2] Tại đơn khởi kiện đề ngày 28-8-2017, nguyên đơn yêu cầu bà H phải *“tháo dỡ và di dời nhà cửa, tài sản ra khỏi phần đất thuộc khuôn viên Nhà trường...”*. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20-12-2017 do Tòa án cấp sơ thẩm lập cũng thể hiện trên đất xung quanh nhà bà Ngô Thị H do bà quản lý, sử dụng có 2 cây xoài, 1 bụi dâu và 2 cây mít. Tham gia tố tụng, bà H trình bày những cây này là do gia đình bà trồng, trường hợp buộc bà phải trả lại đất thì bà đề nghị Trường T bồi thường giá trị những cây trồng này cho gia đình bà, còn Trường T cho rằng những cây này là cây mọc tự nhiên do quá trình phát tán, tái

sinh chứ không phải do bà H trồng. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án Tòa án không làm rõ những cây này là do ai trồng và giải quyết đối với những cây trồng này cũng như phần đất gắn liền, là giải quyết vụ án không triệt để.

[3] Đối với căn nhà cấp 4 do bà H xây dựng năm 2001 (theo kết quả định giá tài sản ngày 18-5-2018 thì căn nhà này có giá trị là 96.459.375 đồng). Theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai thì mục đích hóa giá nhà tập thể cho bà H là để bà H có điều kiện sửa chữa lại, nhưng đến khi biết bà H xây mới căn nhà thì Trường T cũng không phản đối việc xây dựng. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải tháo dỡ căn nhà để trả lại đất cho nguyên đơn mà không xem xét đến trách nhiệm của nguyên đơn đối với giá trị căn nhà đã xây là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[4] Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc P - Hiệu trưởng Trường T. Trường hợp ông P không thể trực tiếp tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm thì có thể ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng và việc ủy quyền phải được lập thành văn bản theo đúng quy định của pháp luật. Trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện ông Nguyễn Quốc P ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, mà chỉ có 1 “Quyết định về việc giao nhiệm vụ cho công chức lãnh đạo” số 14/QĐ-TCLN-TCHC ngày 10-1-2018 của Hiệu trưởng Trường T (bút lục 65) có nội dung “*Giao nhiệm vụ cho ông Ngô Văn L, Phó hiệu trưởng tham gia vụ khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Nhà trường và gia đình bà Ngô Thị H*”. Thấy rằng, nội dung nói trên chỉ mang tính chất hành chính nội bộ, chứ không được hiểu là ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào tài liệu này để xác định ông Ngô Văn L được ông Nguyễn Quốc P ủy quyền tham gia tố tụng trong vụ án là không đúng.

[5] Theo người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm khai thì căn nhà trên đất được xây khi chồng bà H còn sống, đến năm 2004 thì chồng bà H mất, tình tiết này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ để xác định và đưa những người thừa kế của chồng bà H vào tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót.

[6] Những tình tiết nêu trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để vụ án về quyền và lợi ích của các đương sự, việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 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; xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã xét xử tranh chấp “*Buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và đòi lại đất cho ở nhờ*”, giữa nguyên đơn là Trường T với bị đơn là bà Ngô Thị H.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Ngô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Ngô Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003791 ngày 02-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Văn Bình

