

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 93/2022/DS-PT

Ngày: 24/11/2022

V/v “Đòi lại quyền sử dụng đất do
lấn chiếm ”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà

Các Thẩm phán: Ông Ngô Chậu

Ông Mai Tấn Hoàng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Quang, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Việt, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ dân sự lý số 22/2022/TLPT- DS ngày 08 tháng 4 năm 2022, về “Đòi lại quyền sử dụng đất do lấn chiếm”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TA, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/QĐXX-PT ngày 10/11/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Thanh H, sinh năm 1981; Trú tại: thôn A, xã AH, huyện TA, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn D, sinh năm 1963; Trú tại: thôn H, xã AH, huyện TA, tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Danh T, Văn phòng luật sư Trần D thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Huỳnh Văn P, sinh năm 1966 và bà Trịnh Thị Mỹ H, sinh năm 1977; Trú tại: thôn A, xã AH, huyện TA, tỉnh Phú Yên. Điều có mặt tại phiên tòa.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trương Thanh H.

4. Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện TA, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Thanh H (do ông Nguyễn D đại diện) trình bày:

Tháng 05/2017, nguyên đơn được Sở TN và MT tỉnh Phú Yên cấp quyền sử dụng diện tích đất tại số thửa 37, tờ bản đồ 32, có diện tích 915m² (*diện tích thực tế 1.247,2m²*), mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác; phía Bắc của thửa đất giáp đất của gia đình ông Huỳnh Văn P, trước đây ranh giới phân định hai thửa đất nêu trên là hàng cây xanh. Năm 2014, nhà nước tiến hành san lấp mặt bằng khu dân cư A và đường ngăn mặn nên không còn ranh giới. Đến năm 2019, vợ chồng ông P xây dựng nhà kiên cố lấn chiếm trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, cạnh lấn chiếm dài nhất 1,92m, tổng diện tích đất bị lấn chiếm 7,5m². Lúc vợ chồng ông P xây dựng nhà nguyên đơn không biết sự lấn chiếm, đến khi nguyên đơn thuê đơn vị đo đạc kiểm tra lại thì mới phát hiện. Do đó, nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông P phải thanh toán bằng tiền đối với giá trị quyền sử dụng đất 7,5m², số tiền yêu cầu 300.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Văn P, bà Trịnh Thị Mỹ H thống nhất trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất có ngôi nhà bị đơn đang sử dụng hiện nay do nhận chuyển nhượng của ông Phạm T, trú tại thôn H, xã AH, huyện TA, tỉnh Phú Yên vào năm 2014, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía Nam của thửa đất giáp với đất thuộc quyền sử dụng của ông Trương Thanh H, ranh giới là hàng cây xanh. Năm 2014, Nhà nước tiến hành san lấp mặt bằng khu dân cư A và đường ngăn mặn nên không còn ranh giới. Năm 2019, bị đơn xây dựng nhà, do thiếu kiểm tra nên đã lấn chiếm sang phần đất của ông H, cạnh lấn chiếm dài nhất là 1,92m, tổng diện tích lấn chiếm đo đạc thực tế 7,5m² như nguyên đơn trình bày là đúng. Tuy nhiên, ngôi nhà chúng tôi đã xây dựng là loại nhà kiên cố, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu công trình. Vì vậy, chúng tôi đề nghị được thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm cho nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu thanh toán 300.000.000đ là quá cao, chúng tôi chỉ chấp nhận thanh toán 10.000.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TA, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Áp dụng các Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trương Thanh H.

Bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Văn P, bà Trịnh Thị Mỹ H được quyền sử dụng diện tích đất 7,5m² nằm trong thửa đất số 37, tờ bản đồ số 32, địa chỉ đất: thôn TA,

xã AH, huyện TA, tỉnh Phú Yên; Đồng thời có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trương Thanh H số tiền 10.000.000đ về khoản giá trị quyền sử dụng diện tích đất 7,5m² nêu trên (*Vị trí, diện tích có sơ đồ kèm theo*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03.6.2021, nguyên đơn Trương Thanh H kháng cáo.

Ngày 03.6.2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện TA có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và người địa diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, kháng cáo, đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn tháo dỡ phần công trình xây dựng đã lấn chiếm trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn.

- Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: đề nghị HĐXX chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS, căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện TA thấy rằng: Đối tượng tranh chấp được các bên đương sự thống nhất là diện tích đất 7,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 32 (đo đạc năm 2012) tọa lạc tại: thôn A, xã AH, huyện TA, tỉnh Phú Yên, là đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Các đương sự đều thống nhất xác định trên phần diện tích đất tranh chấp 7,5m², bị đơn đã lấn chiếm xây dựng nhà kiên cố. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), bản án sơ thẩm tuyên giao cho bị đơn được quyền sử dụng diện tích đất 7,5m² của nguyên đơn nhưng chỉ có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của nguyên đơn, do đó, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xem xét việc bị đơn xây dựng công trình nhà nuôi yến có đúng quy định pháp luật hay không, đồng thời thay đổi yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ phần công trình xây dựng trên diện tích đất đã lấn chiếm trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn.

[2] Theo GCNQSDĐ số CH427372 ngày 05/12/2017, Sở TN và MT tỉnh Phú Yên cấp cho nguyên đơn Trương Thanh H quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 32 (đo đạc năm 2012), diện tích $915m^2$ (theo biên bản hòa giải tại UBND xã AH ngày 09/9/2020, công chức địa chính xây dựng Nguyễn Thanh T nêu diện tích thực tế $1.247,2m^2$, tại bản vẽ do Công ty TNHH khảo sát đo đạc và xây dựng C đo ngày 14/4/2021 cũng ghi diện tích $1.247,2m^2$, như vậy dư so với GCNQSDĐ là $332,2m^2$), mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại thôn A, xã H (nay là xã AH), huyện TA, tỉnh Phú Yên; phía Bắc thửa đất giáp đất của gia đình ông Huỳnh Văn P.

[3] Theo GCNQSDĐ số CA556228 ngày 16/7/2015, UBND huyện TA cấp cho bị đơn Trịnh Thị Mỹ H quyền sử dụng thửa đất số 490, tờ bản đồ số 32, diện tích $1.280m^2$ (Tại Công văn số 231/UBND ngày 09/8/2018 của UBND huyện TA “V/v cho phép cải tạo mặt bằng đất sản xuất” theo đơn xin cải tạo của bà Hằng. ghi “Theo bản đồ chỉnh lý biến động năm 2012, diện tích $1.479,8m^2$ (như vậy dư so với GCNQSDĐ là $199,8m^2$), mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại thôn A, xã H (nay là xã AH), huyện TA, tỉnh Phú Yên; phía Nam thửa đất giáp đất của ông Trương Thanh H.

[4] Như vậy, diện tích đất hiện nay nguyên đơn và bị đơn thực tế sử dụng đều dư so với quyền sử dụng đất được Nhà nước công nhận theo GCNQSDĐ nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành đo vẽ diện tích hai bên để áp vào bản đồ địa chính so sánh giữa đất sử dụng và đất được công nhận mà chỉ đo vẽ diện tích đất của nguyên đơn, chưa xác minh về phần diện tích dôi dư của cả hai bên đương sự, lý do dôi dư, diện tích dôi dư này đương sự có kê khai và có đủ điều kiện công nhận QSDĐ hay không? Phần diện tích $7,5m^2$ cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn lấn chiếm nằm trên phần đất đã được cấp GCNQSDĐ cho các đương sự hay nằm trên phần đất dôi dư cũng chưa được làm rõ.

[4] Mặt khác, theo Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 11/10/2018, UBND huyện TA cho phép bà H được chuyển mục đích $150m^2$ sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC) để kinh doanh nhà hàng ăn uống (Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh tên Nhà hàng Hoàng Yến (ông Phúc chủ hộ) số 36D8003129 ngày 25/10/2018, ngành nghề kinh doanh: dịch vụ ăn uống, giải khát, bia, rượu), vị trí ranh giới khu đất được xác định theo trích lục ngày 14/8//2014 do Chi nhánh VPĐK đất đai huyện TA thực hiện. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/4/2021, ghi trên đất ông Phúc có căn nhà cấp 4 xây dựng kiên cố có 03 tầng, kết cấu kiên cố không thể tách rời, tại phiên tòa vợ chồng ông P, bà H cho rằng mình xây dựng nhà kết hợp tầng dưới làm nhà hàng kinh doanh ăn uống, tầng trên nuôi yến tuy không xin giấy phép xây dựng nhưng phù hợp với mục đích sử dụng đất. Cấp sơ thẩm không thu thập “trích lục ngày 14/8//2014” để làm rõ vị trí ranh giới khu đất cho phép bà H được chuyển

mục đích 150m² sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC), chưa xác minh việc vợ chồng ông P, bà H xây dựng nhà trên đất có bị cơ quan quản lý địa phương lập biên bản vi phạm hay không, công trình này có được xây dựng trên phần diện tích 150m² được chuyển mục đích và phù hợp với mục đích sử dụng đất hay không, nếu công trình không phù hợp với mục đích sử dụng đất thì xử lý như thế nào. Nếu có đủ căn cứ về việc bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn thì phần nhà của bị đơn xây dựng trên đất lấn chiếm là đất hàng năm khác, cấp sơ thẩm công nhận cho bị đơn được sử dụng đất và phần nhà trên đất lấn chiếm là không phù hợp quy định của pháp luật về đất đai.

[5] Từ những nhận định trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 BLTTDS chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03.6.2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện TA, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí: nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy án bản án sơ thẩm số 07/2021/DSST ngày 21.5.2021 của Tòa án nhân dân huyện TA, tỉnh Phú Yên. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện TA thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được giải quyết lại khi cấp sơ thẩm quyết định. Về án phí phúc thẩm: Ông Trương Thanh H không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 04691 ngày 24.9.2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TA

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện TA (2);
- CC THADS huyện TA;
- P. NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Hà

