

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 28/2021/DS-PT

Ngày: 18-11-2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Trường

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Ông Vũ Văn Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Minh Thêu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Minh - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 18 tháng 11 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 12/2021/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2021 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất; do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2021/QĐ-PT ngày 16/8/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2021/QĐ-PT ngày 31/8/2021; số 20/2021/QĐ-PT ngày 22/9/2021, 25/2021/QĐ-PT ngày 04/10/2021; 26/2021/QĐ-PT ngày 25/10/2021. Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Hoàng Minh H, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm V, xã D (cũ), nay là tổ 4, phường K, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

2. Bị đơn: Tập đoàn G – Công ty Cổ phần. (sau đây gọi tắt là Tập đoàn G)

Địa chỉ: số 36, phố H, phường O, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: ông Vũ Văn T – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

Ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1974; chức vụ: Phó giám đốc chi nhánh H tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền số: 804/2021/UQ-GELE ngày 02/8/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Dũng T – VP luật sư Trần Dũng T và cộng sự, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hòa Bình.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đào Thị Thu T, sinh năm 1971 (vợ ông H)
- Anh Hoàng Tuấn A, sinh năm 1996 (con ông H)
- Anh Hoàng Anh T, sinh năm 2000 (con ông H)

Đều cùng địa chỉ: xóm V, xã D (cũ), nay là tổ 4, phường K, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Bà T, anh A, anh T đều đã ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng tại giấy ủy quyền ngày 15/01/2019.

(Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo tòa án không triệu tập).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

Đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm nguyên đơn ông Hoàng Minh H trình bày:

Năm 1996 gia đình ông canh tác một mảnh đất tại xóm Vạc (*sau đổi thành xóm V*), xã D, huyện K (cũ) nay là thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Đến năm 2000, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N823551 thửa số 01 tờ bản đồ số 67 diện tích là 4.256 m² gồm 400m² đất ở, 3.856m² đất vườn sử dụng lâu dài. Gia đình ông H sử dụng canh tác ổn định không xảy ra tranh chấp. Năm 2015 dự án sân Golf bắt đầu thi công. Vào giai đoạn một, trong khi san lấp, giải phóng mặt bằng đã lấn sang một phần đất của gia đình ông khoảng 200m². Khi tìm hiểu, biết ông Nguyễn Quốc H1 là người đại diện chịu trách nhiệm chỉ đạo dự án, ông H đã nhiều lần gặp ông H1 yêu cầu trả lại diện tích đất mà dự án sân Golf đã lấn sang, nhưng ông H1 vẫn chỉ đạo cho tiến hành xây dựng tường bao nhà xưởng trên phần đất đó. Ông H đã gửi đơn đến các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết như UBND huyện K, thanh tra huyện K. Đoàn thanh tra huyện K đã đến kiểm tra thực trạng và có biên bản kết

luận: yêu cầu ông Nguyễn Quốc H1 cùng ban quản lý sân Golf tháo dỡ hàng rào tường bao trả lại mặt bằng cho ông Hoàng Minh H. Nhưng từ đó đến nay ông H1 vẫn không tiến hành phá bỏ tường bao mà còn xây thêm và trồng cây trồng cỏ trên diện tích đất đó. Ông H đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu Tập đoàn G trả lại phần đất lấn chiếm cho gia đình ông.

Ông Nguyễn Quốc H1 đại diện theo ủy quyền phía bị đơn trình bày: Căn cứ vào các văn bản pháp lý liên quan đến dự án sân Golf H – G và được sự cho phép của các cơ quan, công ty có nhận chuyển nhượng một số diện tích đất đai thuộc quy hoạch dự án và đã được chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản bàn giao mặt bằng cùng tài sản. Công ty đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng theo quy hoạch được duyệt, xây dựng một số công trình thuộc hạng mục sân Golf và đã đưa vào sử dụng từ đó đến năm 2018 mà không có ý kiến gì phản ánh. Đến khi ông Hoàng Minh H tranh chấp đất đai với bà Nguyễn Thị V thì mới có ý kiến về việc phát hiện công ty G lấn chiếm phần đất mà trước đây ông H không sử dụng. Việc ông H khởi kiện tập đoàn G là hoàn toàn không có căn cứ vì việc chuyển nhượng đất đai tài sản trên đất của các hộ thuộc quy hoạch dự án là hoàn toàn công khai minh bạch và hợp pháp, đã có các hồ sơ tại văn phòng đăng ký đất đai và Sở Tài nguyên môi trường chứng minh. Đề nghị Tòa căn cứ vào hồ sơ để giải quyết.

Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 157, 158, 163 và 164 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 169 Bộ luật Dân sự; khoản 1, 2 Điều 10 Luật Đất đai 2003; Điều 52, 53, 59, 99, 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Minh H, buộc tập đoàn G trả lại 414,9m² đất lấn chiếm cho hộ ông Hoàng Minh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 01 tờ bản đồ 67 tại xóm Vạc, xã D, huyện K nay là thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Ông Hoàng Minh H có trách nhiệm liên hệ với bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thành phố H để thực hiện thủ tục đính chính thông tin chính xác của thửa đất (theo công văn số 251/UBND-TNMT ngày 28/01/2021 của UBND thành phố H, tỉnh Hòa Bình) là thửa số 01, tờ bản đồ số 15 tại xóm M, xã T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Phần diện tích đất Tập đoàn G phải trả lại cho ông Hoàng Minh H là 414,9m² có sơ đồ trích đo địa chính số 04-2019 kèm theo. Cụ thể

- Phía Bắc giáp sân Golf = 19,08m
- Phía Đông giáp suối = 10,53m
- Phía Nam giáp đường bê tông = 35,21m
- Phía Tây giáp sân Golf = 26,16m.

Trong thời gian 01 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật Tập đoàn G phải thu dọn, di chuyển hết số cây trồng, tường bao và tài sản trên diện tích đất phải trả cho hộ ông Hoàng Minh H theo biên bản thẩm định và định giá tài sản gồm:

- Tường bao: $15,09m^2 \times 835.000đ/1m^2$
- Các loại cây: 01 cây ổi ta tán $4m^2$
- 09 cây gỗ bóng mát cao 3,5m
- 09 cây mai Hoàng Yến

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10/6/2021 Tập đoàn G có đơn kháng cáo và ngày 12/6/2021 có đơn kháng cáo bổ sung đối với bản án sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H. Các nội dung kháng cáo của bị đơn là: (1) Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà Nguyễn Thị V là người làm chứng là không khách quan; (2) Không triệu tập vợ con của ông Hoàng Minh H tham gia phiên tòa mà để ông H đại diện là thiếu khách quan; (3) Văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường nêu rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H bị sai sót, đề nghị ông H là thủ tục điều chỉnh lại, tuy nhiên ông H chưa điều chỉnh lại thì Tòa án vẫn thụ lý và đưa vụ án ra xét xử; (4) Vị trí đất tranh chấp trước đây có hộ gia đình ông Lê Văn T sinh sống ổn định và không tranh chấp với gia đình ông H nhưng không được Tòa án sơ thẩm xem xét trong quá trình giải quyết vụ án. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án trên; (5) Phần đất tranh chấp Công ty đã thỏa thuận để mua lại của ông H và ông H đồng ý bán, nhưng do giá cả đất biến động nên ông H đòi giá cao hơn.

Trong quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn cụ thể như sau: Phần diện tích đất đang tranh chấp là $414,9m^2$ (có sơ đồ trích đo địa chính số 04-2019 kèm theo) sẽ thuộc quyền sử dụng của Tập đoàn G và Tập đoàn G có trách nhiệm trả cho hộ gia đình ông Hoàng Minh H 380.000.000 đồng. Tập đoàn G phải hoàn trả cho ông Hoàng Minh H số tiền chi phí tố tụng là 10.800.000 đồng và chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu về quá trình giải quyết vụ án giai đoạn phúc thẩm:

- Về việc chấp hành pháp luật của cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm, thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, thư ký tòa án và các thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người tham gia tố tụng, các đương sự đều đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của các đương sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Hoàng Minh H yêu cầu Tập đoàn G trả lại phần đất lấn chiếm cho gia đình ông thửa đất số 01 tờ bản đồ số 67, xóm V (nay là xóm V), xã D, huyện K (nay là thành phố H), tỉnh Hòa Bình. Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định điểm a khoản 2 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng pháp luật.

Tập đoàn G – Công ty cổ phần là bị đơn trong vụ án, do đó có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm. Bị đơn đã thực hiện các quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo đúng quy định tại các Điều 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn cụ thể như sau: Phần diện tích đất đang tranh chấp là $414,9m^2$ (có sơ đồ trích đo địa chính số 04-2019 kèm theo) sẽ thuộc quyền sử dụng của Tập đoàn G và Tập đoàn G có trách nhiệm trả cho hộ gia đình ông Hoàng Minh H 380.000.000 đồng. Tập đoàn G phải hoàn trả cho ông Hoàng Minh H số tiền chi phí tố tụng là 10.800.000 đồng và chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

Xét thấy việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận. Cụ thể:

[2.1] Tập đoàn G được quyền sử dụng diện tích đất $414,9m^2$ (có sơ đồ trích đo địa chính số 04-2019 kèm theo). Phần diện tích trên có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp sân Golf = 19,08m
- Phía Đông giáp suối = 10,53m
- Phía Nam giáp đường bê tông = 35,21m
- Phía Tây giáp sân Golf = 26,16m.

Tập đoàn G và hộ gia đình ông Hoàng Minh H có trách nhiệm làm các thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất cho Tập đoàn G đối với phần diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

[2.2] Tập đoàn G có trách nhiệm trả cho hộ gia đình ông Hoàng Minh H 380.000.000 đồng (*Ba trăm tám mươi triệu đồng*)

[2.3] Tập đoàn G phải hoàn trả cho ông Hoàng Minh H số tiền chi phí tố tụng là 10.800.000 đồng.

[3] Án phí: Tập đoàn G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Hoàng Minh H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 4.250.000 đồng theo biên lai số 0004106 ngày 14/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 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, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Cụ thể:

2.1. Tập đoàn G được quyền sử dụng diện tích đất 414,9m² (có sơ đồ trích đo địa chính số 04-2019 kèm theo). Phần diện tích trên có các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp sân Golf = 19,08m
- Phía Đông giáp suối = 10,53m
- Phía Nam giáp đường bê tông = 35,21m
- Phía Tây giáp sân Golf = 26,16m.

Tập đoàn G và hộ gia đình ông Hoàng Minh H có trách nhiệm làm các thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất cho Tập đoàn G đối với phần diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2.2. Tập đoàn G có trách nhiệm trả cho hộ gia đình ông Hoàng Minh H 380.000.000 đồng (*Ba trăm tám mươi triệu đồng*)

2.3. Tập đoàn G phải hoàn trả cho ông Hoàng Minh H số tiền chi phí tố tụng là 10.800.000 đồng.

3. Án phí: Tập đoàn G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tập đoàn G đã nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0004422 ngày 08/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, còn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Minh H được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 4.250.000 đồng theo biên lai số 0004106 ngày 14/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 18/11/2021.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- Cục THADS tỉnh Hòa Bình;
- TAND TPHB;
- Chi cục THADS TPHB;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Kim Trường