

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 39/2020/DSPT

Ngày: 02/7/2020

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**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: Ông Mai Tấn Hoàng;

Các Thẩm phán: Bà Vũ Ngọc Hà và ông Nguyễn Hữu Trúc.

- Thư ký Tòa án: Bà Nguyễn Thị Thu Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Trần Thị Thu Anh
- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01, 02 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DSST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện SH có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2020/QĐPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH LT; Địa chỉ: Thôn Nam Bình 2, xã Hòa Tân Tây, huyện ĐH, tỉnh Phú Yên; Văn phòng giao dịch: 159 Trường Chinh, phường 7, TP T, tỉnh Phú Yên. Ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Công; Nơi cư trú: Khu phố 3, phường Phú Th, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Khả T – VPLS Nguyễn Khả T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Duy Th, sinh năm 1964; bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966; Đồng cư trú tại: Thôn Phong H, xã Sơn L, huyện SH, tỉnh Phú Yên. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có Luật sư Lưu Ngọc C1 – thuộc VPLS Ngọc C1 tỉnh Phú Yên. Địa chỉ: 82 Nguyễn Thị Minh Kh, phường 7, thành phố T, Phú Yên. Có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên. Có công văn xin vắng mặt.
- Ủy ban nhân dân huyện SH, Phú Yên có ông Nguyễn Văn M1 –chức vụ: Phó phòng Tài nguyên & môi trường huyện SH.
- Ủy ban nhân dân xã Sơn L, huyện SH, Phú Yên có ông Đào Đức Hải - Chủ tịch.
- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1991. Vắng mặt
- Ông Nguyễn Duy T2, sinh năm 1993. Có mặt
- Ông Nguyễn Duy T3, sinh năm 1995. Vắng mặt

Đồng cư trú tại: Thôn Phong H, xã Sơn L, huyện SH, tỉnh Phú Yên.

4. Người kháng cáo: Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Duy Th và bà Nguyễn Thị M kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/4/2017, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn LT trình bày (Sau đây gọi là Công ty TNHH LT):

Năm 2013 công ty TNHH LT nhận chuyển nhượng tài sản là cây rừng trồng trên diện tích đất 70,9 ha của Công ty cổ phần lâm đặc sản Phú Yên tại thôn Phong H, xã Sơn L, huyện SH, tỉnh Phú Yên. Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 13/01/2014 Công ty TNHH LT được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số BK 634761, số vào sổ GCN CT 02341 diện tích 38,04 ha (thửa đất số 65, tờ bản đồ số 28) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BK 634762, số vào sổ cấp giấy chứng nhận GCN CT 02342, diện tích 32,86 ha (thửa số 60, tờ bản đồ số 35), cả hai diện tích này đều tọa lạc tại tiểu khu V3-4 thuộc thôn Phong H, xã Sơn L, huyện SH, tỉnh Phú Yên, mục đích sử dụng là đất rừng sản xuất. Giáp ranh với đất của Công ty TNHH LT tại giấy chứng nhận số GCN CT 02342 là diện tích đất của vợ chồng ông Nguyễn Duy Th và bà Nguyễn Thị M trú tại thôn Phong H, xã Sơn L.

Quá trình sử dụng đất vợ chồng ông Th có hành vi lấn chiếm, Công ty TNHH LT đã nhiều lần yêu cầu ông Th trả lại nhưng không đồng ý trả. Công ty TNHH LT đã khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã Sơn L để giải quyết nhưng không thành. Nay Công ty TNHH LT yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Duy Th phải trả lại diện tích 9.022m² đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 28, nay là thửa số 65, tờ bản đồ 28 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu BK 634761 ngày 13/01/2014 thuộc thôn Phong H, xã Sơn L, huyện SH, tỉnh Phú Yên và đồng ý thanh toán cho vợ

chồng ông Th giá trị cây trồng trên diện tích đất theo giá quy định của Nhà nước. Đồng thời hỗ trợ thêm khoản tiền khai hoang đất cho vợ chồng ông Th.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Duy Th trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 9.022m² hiện nay đang tranh chấp với Công ty TNHH LT là vợ chồng ông khai hoang sử dụng ổn định từ năm 1990, đến năm 1999 được Ủy ban nhân dân huyện SH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu G 752227 ngày 07/10/1999, sổ vào sổ 00389, diện tích 10.000m². Chúng tôi đã sử dụng đất không có ai tranh chấp, diện tích đất này gia đình tôi đã trồng keo từ tháng 10/2016, nên chúng tôi không đồng ý trả lại diện tích đất 9.022m² tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 28 cho công ty TNHH LT cũng như không có ý kiến gì đối với giá đất và tài sản trên đất.

Tài liệu có tại hồ sơ UBND tỉnh Phú Yên trình bày: Nguồn gốc diện tích đất của Công ty TNHH LT thuê là đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty cổ phần lâm đặc sản Phú Yên thuê. Năm 2014 Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên thu hồi và cho công ty TNHH LT thuê. Việc tổ chức thu hồi và cho Công ty TNHH LT thuê lại diện tích đất này đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và đã được Phòng tài nguyên môi trường huyện SH, tỉnh Phú Yên lập biên bản bàn giao thực địa cho Công ty TNHH LT. Do đó yêu cầu Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên cung cấp để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa Ủy ban nhân dân huyện SH trình bày: Diện tích đất 10.000m² của vợ chồng ông Nguyễn Duy Th được Ủy ban nhân dân huyện SH cấp giấy chứng nhận số G 752227, sổ vào sổ 00389 ngày 07/10/1999, sổ liệu chưa kiểm tra. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa tiến hành đo đạc, chỉ dựa trên kê khai của người sử dụng đất nên không có cơ sở để xác định vị trí, diện tích thửa đất này hiện nay ở đâu.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa Ủy ban nhân dân xã Sơn L trình bày: Theo hồ sơ lưu trữ qua 2 đợt đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 và năm 2004 thì vợ chồng ông Nguyễn Duy Th không có đăng ký kê khai diện tích đất 10.000m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00389 ngày 07/10/1999 của UBND huyện SH, tỉnh Phú Yên, vợ chồng ông Th sử dụng đất này thì UBND xã Sơn L không có thông tin gì, đến khi tranh chấp giữa Công ty TNHH LT với vợ chồng ông Th thì chúng tôi mới biết. Theo hồ sơ lưu trữ, diện tích đất tranh chấp giữa Công ty TNHH LT với vợ chồng ông Th, bà Mận tại thửa đất số 65, tờ bản đồ 28, diện tích 9.022m² tại thôn Phong H, xã Sơn L đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Lâm đặc sản Phú Yên vào ngày 18/4/2012, đến ngày 13/01/2014 thì UBND tỉnh Phú Yên thu hồi và cho Công ty TNHH LT thuê lại diện tích này. Hiện nay địa phương không xác định được diện tích đất mà gia đình ông Th được Ủy ban nhân dân huyện SH cấp ở vị trí nào, tờ bản đồ địa chính số mấy

của UBND xã Sơn L đang quản lý, nên yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Duy T2 và anh Nguyễn Duy T4 là con của ông Th, bà Mận trình bày: Nguồn gốc diện tích đất xứ Đồng Dài này là của cha mẹ chúng tôi đã được UBND huyện SH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định không tranh chấp. Công ty TNHH LT tranh chấp với cha mẹ chúng tôi đối với diện tích đất này, chúng tôi thống nhất theo ý kiến của cha mẹ chúng tôi. Do đi làm ăn xa nên yêu cầu tòa giải quyết theo thủ tục vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 13/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện SH đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 165, Điều 227 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Điều 115, Điều 166 Bộ Luật Dân sự. Điều 100, Điều 105, Điều 166 và Điều 170 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326 quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH LT.
2. Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị M phải trả lại diện tích đất 9.022m² tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 28 thuộc tiểu khu V3 – 4, thôn Phong H, xã Sơn L, huyện SH, tỉnh Phú Yên cho nguyên đơn Công ty TNHH LT. (Kèm theo sơ đồ, vị trí và diện tích đất đo đạc ngày 30/3/2018).
3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH Loan Thu về thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên đất. Công ty TNHH LT phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị M 36.044.000 đồng (Trong đó có 18.044.000 đồng tiền thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên đất, 18.000.000 đồng tiền hỗ trợ).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/11/2019, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư của bị đơn cho rằng cần phải hủy án sơ thẩm xác định lại vị trí, diện tích đất cấp cho bị đơn; Xem xét lại việc cấp sổ đỏ cho Công ty lâm đặc sản năm 2012 và cấp lại cho Công ty TNHH LT năm 2014 có đúng quy trình không.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân theo đúng trình

tự thủ tục pháp luật quy định. Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng. Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Diện tích đất đang tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn là 9.022m² tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số 28, bản đồ đo đạc năm 2006 thuộc tiểu khu V3-4 xã Sơn L, huyện SH, tỉnh Phú Yên là một phần diện tích đất trong thửa đất số 65, tờ bản đồ số 28 được UBND tỉnh Phú Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho nguyên đơn Công ty TNHH LT tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kí hiệu số BK 634761, số vào sổ GCN CT 02341 diện tích 38,04 ha.

[2] Vợ chồng ông Nguyễn Duy Th, bà Nguyễn Thị M được UBND huyện SH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang ký hiệu G 752227 cấp ngày 07/10/1999 có diện tích 10.000m² loại đất “ĐM”, không có số thửa đất, không có tờ bản đồ. Bị đơn Nguyễn Duy Th, Nguyễn Thị M trình bày nguồn gốc diện tích đất này được vợ chồng ông khai hoang từ năm 1990, sử dụng liên tục đến năm 1999 được UBND huyện SH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xác minh thu thập bản đồ đo đạc các năm 2006 và năm 2016 tờ bản đồ số 28 tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện SH cũng không thể hiện diện tích đất 10.000m² của gia đình ông Th, không có thể hiện vị trí, diện tích đất như vợ chồng ông Th khai liên kết với đất Công ty TNHH LT đang tranh chấp; Qua xác minh thu thập chứng cứ tại UBND xã Sơn L cũng không xác định được diện tích 10.000m² đất của ông Th, bà Mận nằm ở vị trí nào. Hơn nữa, qua hai lần đăng ký kê khai các năm 1996 và năm 2004 gia đình ông Th không có đăng ký kê khai diện tích đất 10.000m² và không có hồ sơ lưu trữ diện tích đất này. Xác minh tại Công an xã Sơn L, gia đình ông Nguyễn Duy Th ngày 10/5/1994 mới nhập khẩu về xã Sơn L.

Tại công văn số 865/UBND ngày 11/11/2019 UBND huyện SH có trả lời đối với giấy chứng nhận số G752227 cấp ngày 07/10/1999 có diện tích 10.000m² loại đất “ĐM” cấp cho vợ chồng ông Th không xác định được vị trí đất. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện UBND huyện SH khẳng định việc cấp 10.000m² đất cho ông Th vào năm 1999 không phải diện tích 9.022m² đất tranh chấp giữa công Ty TNHH LT và vợ chồng ông Nguyễn Duy Th.

[3] Xét theo biên bản kiểm tra thực địa ngày 05/4/2017 của cơ quan chuyên môn huyện SH cho thấy phần diện tích hộ gia đình ông Th đang sản xuất có diện tích 14.522m². Đối chiếu với bản đồ đo đạc năm 2006 thì thửa đất

này đo đạc theo đa dạng hóa nông nghiệp, không đo thửa đất này, chỉ có một phần nằm trong thửa đất số 206, tờ bản đồ số 29 diện tích là 512m² đất của ông Nguyễn Tấn Th2 và một phần là thửa số 1, tờ bản đồ 28, diện tích 1.415m² là của Công ty Cổ phần Lâm đặc sản (Nay là Công ty TNHH LT quản lý). Đối chiếu bản đồ đo đạc tổng thể năm 2013 thì thửa đất này có một phần diện tích 5.500m², nằm trong thửa 206, tờ bản đồ 29 là đất của ông Nguyễn Duy Th, phần còn lại diện tích 9.022m² nằm trong thửa số 1, tờ bản đồ số 28 là diện tích đất do Công ty LT sử dụng. Tại phiên tòa đại diện UBND xã Sơn L khẳng định diện tích còn lại 5.500m² gia đình ông Th đang sản xuất do UBND xã Sơn L quản lý chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó diện tích 10.000m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng G752227 được UBND huyện SH cấp cho ông Nguyễn Duy Th ngày 07/10/1999 không liên quan đến diện tích đất 9.022m² tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 28 đang tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn.

[4] Theo biên bản định giá ngày 30/3/2018 và biên bản định giá lại ngày 05/9/2019 thì tài sản trên đất là cây keo trồng từ tháng 10/2016 trên diện tích 9.022m² có giá trị là 18.044.000 đồng. Công ty TNHH LT thống nhất nhận số tài sản này và thanh toán lại giá trị tài sản cho ông Th, bà Mận và thống nhất hỗ trợ thêm 18.000.000 đồng tiền công sức đóng góp, nên được ghi nhận buộc công ty TNHH LT phải trả cho vợ chồng ông Th là 36.044.000 đồng.

Từ những căn cứ như trên cần chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tại phiên tòa, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí định giá tài sản và án phí: Các bên đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 165, 227 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Điều 115, Điều 166 Bộ Luật dân sự. Điều 100, 105, 166 và Điều 170 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH LT theo đơn khởi kiện ngày 09/4/2017.

2. Buộc vợ chồng Nguyễn Thị M, Nguyễn Duy Th phải trả lại diện tích đất 9.022m² tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 28 thuộc tiểu khu V3 - 4, thôn

Phong H, xã Sơn L, huyện SH, tỉnh Phú Yên cho nguyên đơn Công ty TNHH LT. (Kèm theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 30/3/2018).

3. Công ty TNHH LT phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng Nguyễn Thị M, Nguyễn Duy Th 36.044.000 đồng (Trong đó 18.044.000 đồng tiền thanh toán giá trị tài sản cây trồng trên đất và 18.000.000 đồng tiền hỗ trợ).

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

Công ty TNHH LT tự nguyện chịu 1.202.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0000656 ngày 27/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện SH, tỉnh Phú Yên. Nên nguyên đơn Công ty TNHH LT còn phải tiếp tục chịu 902.000đ.

Vợ chồng Nguyễn Thị M, Nguyễn Duy Th phải chịu 300.000đ án phí DSPT. Đã nộp ở biên lai thu tiền số 14697 ngày 09/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện SH, tỉnh Phú Yên.

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, 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.

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 SH (2);
- Chi cục THADS huyện SH;
- P.KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Mai Tấn Hoàng