

Bản án số: 306/2021/DS-PT

Ngày: 02/4/2021

V/v “Đòi lại đất lấn chiếm”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1. **Ông Nguyễn Đình Đức**

2. **Bà Võ Thị Kim Thương**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Võ Thị Vĩnh Hưng**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 4 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2021/DSPT ngày 05/01/2021, về việc “Đòi lại đất lấn chiếm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DSST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 757/2021/QĐPT-DS ngày 26/2/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 2644/2021/QĐ-PT ngày 18/3/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL

Địa chỉ: Số A đường B, xã C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Nguyễn Tổ L (có mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn S (có mặt).

Bị Đơn: Bà Võ Thị Th

Địa chỉ: Số nhà E đường F, Tổ 31, ấp G, phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Vĩnh Ph, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Số I đường số 49, phường K, Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn D (có mặt).
2. Bà Phan Ngọc H, sinh năm 1971 (xin vắng mặt).
3. Bà Phạm Ngọc N, sinh năm 1994 (xin vắng mặt).
4. Bà Phạm Ngọc Nh, sinh năm 1990 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà E đường F, Tổ 31, ấp G, phường H, Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 30/01/2018, các bản tự khai, các Biên bản mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Biên bản hòa giải thì nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL có ông Huỳnh Văn S đại diện trình bày như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL (trước đây là Công ty MN) là chủ đầu tư Khu nhà ở tại phường H, Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định giao đất số 1006/QĐ-UB-TTg ngày 17/10/2000. Căn cứ quy định pháp luật, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL đã phối hợp với Ủy ban nhân dân phường H, Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thủ tục đền bù, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án theo phê duyệt. Đến nay, Công ty đã hoàn tất đền bù, giải phóng mặt bằng trên diện tích 28.202,16 m² đất thuộc dự án.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện dự án Khu nhà ở tại phường H nói trên, Công ty phát hiện bà Võ Thị Th đã lấn chiếm 140,6 m² thuộc dự án (phần diện tích đất này đã được Công ty nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước) làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc thực hiện dự án của Công ty, cụ thể như sau:

Theo bảng tổng hợp nhà và đất số 1139/DS-UB ngày 07/8/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Võ Thị

Th chỉ được quyền sử dụng 338,8 m² đất (bao gồm đất ở và đất vườn) thuộc quy hoạch dự án nhà ở tại phường H, Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 19/6/2001, Ủy ban nhân dân Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh đã lập biên bản vi phạm hành chính đối với bà Võ Thị Th về hành vi san lấp đất ao nằm trong khu quy hoạch với diện tích là 6m x 7m = 42 m² (tại điểm san lấp thuộc lô 250, tờ bản đồ số 2, đường F).

Ngày 06/8/2002, Công ty đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh về việc bà Võ Thị Th cùng con trai là ông Phạm Văn D lấn chiếm 20 m² đất của Công ty vừa đền bù cho bà Từ Dương N.

Qua đo đạc thực tế thì hiện trạng khu đất mà bà Võ Thị Th đang sử dụng là 479,4 m² nay thuộc thửa số 238-1, 238-2, 238-3, tờ bản đồ số 24, bộ địa chính phường H, Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, phần diện tích mà bà Võ thị Th đã lấn chiếm của Công ty là 479,4 m² – 338,8 m² = 140,6 m², phần đất này thuộc dự án mà Công ty đã đền bù, nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước theo quy định.

Hành vi lấn chiếm đất của bà Võ Thị Th đã kéo dài suốt 15 năm qua, mặc dù Công ty đã nhiều lần yêu cầu bà giao trả nhưng bà vẫn cố tình không thực hiện đã gây thiệt hại và ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc thực hiện dự án của Công ty.

Nay Công ty kính đề nghị Tòa án buộc bà Võ Thị Th phải giao trả phần đất lấn chiếm cho Công ty là 140,6 m² với giá là 18.000.000 đồng/m², tổng giá trị phần đất bị lấn chiếm ước tính là 2.530.800.000 (Hai tỷ năm trăm ba mươi triệu tám trăm nghìn) đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S đại diện cho nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL căn cứ Bản đồ đo vẽ hiện trạng do Công ty BT lập ngày 14/12/2016 thực hiện và xác nhận pháp lý của Ủy ban nhân dân phường H năm 2016 yêu cầu đề nghị Tòa án buộc bà Võ Thị Th phải giao trả phần đất lấn chiếm cho Công ty là 88,9 m² do phần diện tích này thể hiện trùng ranh với hộ bà Từ Dương N mà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL đã bồi thường cho bà N.

- Bị đơn bà Võ Thị Th có ông Lê Vĩnh Ph là người đại theo ủy quyền diện trình bày:

Phần diện tích đất trên do bà Th và ông Phạm Văn H (đã chết năm 1990) khai phá, tạo lập từ năm 1962, có diện tích là khoảng 1000 m² và có đóng thuế sử dụng đất từ đó cho đến nay.

Năm 1990, gia đình bà Th có cho con là ông Phạm Văn D một phần đất có diện tích là 150 m². Năm 1994, bà Th đã tiếp tục cho bà Phạm Thị T, một phần đất có diện tích khoảng 100 m². Phần diện tích đất còn lại, bà Th đã tiến hành đăng ký kê khai theo Quyết định 3376/QĐ-UBND diện tích sử dụng đất năm 670 m².

Vào năm 1999, gia đình bà Th đã mua thêm một phần đất của bà Nguyễn Thị Thanh L có diện tích là 4m x 12m = 48 m² bằng giấy tay, có bà Nguyễn Thị Thủy L là người làm chứng.

Vào năm 2011, gia đình bà Th đã bàn giao một phần diện tích đất là 231 m² cho Công ty phát triển nhà Thành phố thuộc dự án 131 ha.

Vào năm 2017, Ủy ban nhân dân phường H, Thành phố T (trước đây là Quận P) có thông báo vận động gia đình của bà Th giao phần đất nằm trong ranh giới thuộc dự án mở rộng đường F. Tuy nhiên, sau khi gia đình bà Th đã chấp hành chủ trương của nhà nước giao 39 m², gia đình bà vẫn chưa nhận được bất kỳ một khoản đền bù hoặc hỗ trợ nào từ phía Ban bồi thường giải phóng mặt bằng. Ngoài ra nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL cũng không có bất kỳ một sự thương lượng nào. Việc nguyên đơn căn cứ vào bảng tổng hợp nhà và đất số 1139/DS-UB ngày 07/8/2000 của Ủy ban nhân dân để kết luận rằng việc gia đình bà Th chỉ được phép sử dụng phần diện tích đất chỉ có 338,8 m² là không có cơ sở vì chính văn bản trên ghi rõ đây là tài liệu tham khảo. Mặt khác, tại hồ sơ pháp lý nhà đất số 73/UBND-XN ngày 20/12/2016 của Ủy ban nhân dân phường H đã xác định rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng và cũng xác định phần diện tích mà bà Th được sử dụng là 479,4 m².

Bà Th cho rằng yêu cầu của Công ty là không có cơ sở do đất bà Th đã khai phá, sử dụng liên tục từ năm 1962 cho đến nay, không coi nói hoặc lấn chiếm của ai.

Bà Th không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Nếu nguyên đơn muốn lấy đất thực hiện dự án bà Th đồng ý nhưng bà không đồng ý với phương án mà Công ty đưa ra. Bà Th đồng ý nhận 2 nền với diện tích 200 m² tại vị trí nhà bà Th. Ngoài ra đối với phần diện tích đất còn lại là 279,4 m², bà Th yêu cầu nhận diện

tích đất bằng 60% diện tích đất bồi thường mà Công ty đưa ra là $279,4 \text{ m}^2 \times 60\% = 167,64 \text{ m}^2$. Tuy nhiên bà Th không có yêu cầu phản tố.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* – ông Phạm Văn D, bà Phan Ngọc H, bà Phạm Ngọc N, bà Phạm Ngọc Nh trình bày:

Chúng tôi không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn. Chúng tôi thống nhất ý kiến với bà Th.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DSST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

Bác yêu cầu của nguyên đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL về việc buộc bà Võ Thị Th phải giao trả phần đất lấn chiếm cho Công ty là $88,9 \text{ m}^2$ tại địa chỉ Số 21/2D đường F, Tổ 31, ấp G, phường H, Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 14 tháng 9 năm 2020, nguyên đơn nộp kháng cáo với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Th giao trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm $88,9 \text{ m}^2$.

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

- Đại diện Nguyên đơn ông Huỳnh Văn S trình bày yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Th giao trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm $88,9 \text{ m}^2$.

- Bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản sơ thẩm số 37/2020/DSST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của chủ tọa, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và về nội dung như sau:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố T (trước đây là Quận P).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL làm đúng hình thức, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được công nhận về mặt hình thức.

[2] Về nội dung :

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL có ông Huỳnh Văn S làm đại diện trình bày nội dung kháng cáo bản án sơ thẩm với các lý do theo bảng tổng hợp nhà và đất số 1139/DS-UB ngày 07/8/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Võ Thị Th chỉ được quyền sử dụng 338,8 m² đất nhưng theo giấy xác nhận tình trạng pháp lý nhà đất số 73/UBND-XN ngày 20/12/2016 của UBND phường H trong việc phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án có nội dung qua kiểm tra hồ sơ nhận thấy toàn bộ diện tích đất 479,4 m² nêu trên là do bà Võ Thị Th đang sử dụng 88,9m² chồng ranh với hộ Từ Dương N đã được Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển đô thị bồi thường vào năm 2002; trong quá trình quản lý, sử dụng đất, bà Th có hành vi tự ý xây dựng, san lấp và lấn chiếm qua phần đất của Công ty PL. Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Th giao trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm 88,9m².

Bị đơn bà Võ Thị Th có người đại diện ông Lê Vĩnh Ph không đồng ý với căn cứ kháng cáo của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Căn cứ để nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn bà Th giao trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm 88,9m² là việc nguyên đơn cho rằng bà Th đã lấn chiếm 88,9m² của hộ Từ Dương N mà phần diện tích này nguyên đơn đã bồi hoàn cho bà N. Căn cứ để cho rằng bà Th lấn chiếm 88,9m² đất của bà hộ bà N dựa vào Bản đồ đo vẽ hiện trạng – vị trí do Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Xây

dựng BT lập ngày 14/12/2016, theo đó có phần chồng lấn ranh giữa bà Th và hộ bà N có diện tích 88,9m² và Bảng tổng hợp nhà và đất số 1139/DS-UB ngày 07/8/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Võ Thị Th chỉ được quyền sử dụng 338,8 m² đất.

Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất trong diện tích chồng lấn ranh này thuộc về quyền sử dụng của hộ bà N nhưng phía nguyên đơn không cung cấp được. Mặt khác, Bản đồ đo vẽ hiện trạng – vị trí do Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Xây dựng BT lập ngày 14/12/2016 thể hiện phần chồng lấn ranh không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận nội nghiệp, không có xác nhận của chính quyền địa phương, so sánh với Bản đồ hiện trạng – vị trí của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập trước đó vào ngày 21/12/2011, đã được Phòng TN-MT Thành phố T (trước đây là Quận P) kiểm tra nội nghiệp thể hiện diện tích đất bà Th sử dụng toàn bộ 479,4m², không thể hiện phần chồng lấn ranh với hộ bà N. Đối với Bảng tổng hợp nhà và đất số 1139/DS-UB ngày 07/8/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh không kèm theo bản vẽ thể hiện rõ diện tích, vị trí nên chỉ mang tính tham khảo.

Như vậy, các căn cứ mà nguyên đơn kháng cáo đưa ra để chứng minh cho yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ và thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tự tranh luận tại phiên tòa, đã phân tích, đánh giá đầy đủ các căn cứ các bên đưa ra và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL đối với bị đơn bà Võ Thị Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình. Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 195, Điều 235, điểm b khoản 1 Điều 238, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 221, Điều 223 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL.

2. Bác yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL về việc buộc bà Võ Thị Th phải giao trả phần đất lấn chiếm cho Công ty là 88,9 m² tại địa chỉ Số nhà E đường F, Tổ 31, ấp G, phường H, Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.664.680 (Hai mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm tám mươi) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty đã nộp là 41.308.000 (bốn mươi một triệu ba trăm lẻ tám nghìn) đồng theo biên lai thu số AE/2014/0008935 ngày 27/2/2018 do Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T (trước đây là Quận P) lập. Hoàn lại cho Công ty số tiền 17.643.320 (Mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn ba trăm hai mươi) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo các biên lai thu số 0027917 ngày 14/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố T (trước đây là Quận P), Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Thành phố T;
- Chi cục THADS Thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Phan Thị Tú Oanh