

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: **49/2020/DS-PT**
Ngày: 28-8-2020
“*V/v Tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất bị 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: Ông Mai Tấn Hoàng.

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Quang;
Bà Vũ Ngọc Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Thiện Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Ông Lê Minh Chánh-
Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2020/DS-PT ngày 10/01/2020 về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2020/QĐ-PT ngày 30/7/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Lê Văn H - SN: 1970; bà Trần Thị B - SN: 1976; Nơi cư trú: thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Võ Văn M - SN: 1974; bà Phạm Thị X - SN: 1974; Nơi cư trú: thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Vợ chồng ông Trần Văn R – SN: 1971, bà Võ Thị D – SN: 1969. Nơi cư trú: thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn H; bà Trần Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 04/12/2018, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn H, bà Trần Thị B trình bày: Vợ chồng ông được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.396m² đất rừng sản xuất thửa số 536, tờ bản đồ số 01 tại thôn T, xã A1 (nay là xã A), huyện T, tỉnh Phú Yên. Năm 2015 vợ chồng ông M là người cùng thôn có đến xin vợ chồng

ông chuyển nhượng một phần diện tích đất để làm lối đi, vì tình cảm họ hàng nên vợ chồng ông đồng ý cho vợ chồng ông M diện tích đất 01m x 11,25m. Quá trình sử dụng đất đến tháng 4/2018 vợ chồng ông phát hiện vợ chồng ông M tự ý mở rộng thêm chiều ngang thành 03m, sau khi phát hiện vợ chồng ông nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông M phải tháo dỡ phần đất lấn chiếm để trả lại, nhưng vợ chồng ông M không trả mà còn chửi mắng và đánh chúng tôi, nên yêu cầu vợ chồng ông M phải trả lại toàn bộ diện tích đất dùng làm lối đi hoặc thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất với giá 2.000.000đồng/m².

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng ông Võ Văn M, bà Phạm Thị X trình bày: Cách đây khoảng 5 đến 6 năm vợ chồng ông có hỏi bà Phạm Thị C (bà ngoại họ) và ông Lê Văn H để xin đất làm lối đi nhưng không rõ diện tích bao nhiêu, cả bà C và ông H đều đồng ý. Tại vị trí này trước đây là một dòng suối nước chảy xói mòn nên vợ chồng ông cải tạo đắp đất nâng nền và mua thêm một diện tích dài 4,6m, rộng 02m của vợ chồng ông R, bà D để nối dài lối đi ra đường bê tông và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Năm 2018 bà B vợ ông H yêu cầu trả lại đất nhưng không được chấp nhận, nên xảy ra tranh chấp. Ngày 19/4/2018 chính quyền địa phương tổ chức hòa giải có sự chứng kiến của Ban nhân dân thôn T, ông H đồng ý cho vợ chồng ông sử dụng lối đi có chiều ngang 01m, sau đó đồng ý cho thêm 0,5m, nên chiều ngang lối đi rộng 1,5m, dài 11m, chính ông H là người chất đá, rào trụ bê tông làm ranh giới nên phần lấn chiếm thêm vợ chồng ông đã trả lại cho vợ chồng ông H. Vợ chồng ông H cho rằng vợ chồng ông lấn chiếm, mở rộng lối đi thành 03m là không đúng vì trước đó vợ chồng ông đã cắt đất trả lại phân vượt quá. Do đó vợ chồng ông không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, vì ngoài lối đi này không còn lối đi nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Trần Văn R, bà Võ Thị D trình bày: Trước đây vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông M một diện tích đất có chiều dài khoảng 4,3m, rộng khoảng 2m đoạn tiếp giáp từ lối đi đang tranh chấp với vợ chồng ông H, vợ chồng ông M sử dụng phần diện tích đất này để nối dài lối đi ra đường bê tông, nên việc tranh chấp của hai bên không liên quan gì đến chúng tôi, yêu cầu tòa công nhận cho bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Áp dụng: Điều 254, 266 Bộ luật dân sự; Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Buộc vợ chồng ông Võ Văn M, bà Phạm Thị X phải thanh toán cho vợ chồng ông Lê Văn H, bà Trần Thị B giá trị quyền sử dụng đất là 282.600đồng.

Công nhận lối đi có diện tích 27,24m² có giới cận: đông giáp đường bê tông; tây giáp đất vợ chồng ông Võ Văn M, bà Phạm Thị X; nam giáp đất vợ chồng ông Lê Văn H, bà Trần Thị B; Bắc giáp đất ông Huỳnh Ngọc T tại thửa số 536, tờ bản đồ số 01 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 001455

ngày 24/5/2010 của UBND huyện T tại thôn T, xã A1, huyện T là của vợ chồng ông Võ Văn M, bà Phạm Thị X. Vợ chồng ông M, bà X có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

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

Ngày 21/11/2019, Nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn H; bà Trần Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, nếu không trả đất thì phải trả lại cho nguyên đơn 15.000.000đ.

- Bị đơn yêu cầu giữ nguyên ý kiến trình bày và chấp nhận trả lại cho nguyên đơn 10.000.000đ.

- 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. Về nội dung: đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 18.840.000đ về giá trị quyền sử dụng đất và bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.396m² đất rừng sản xuất thửa số 536, tờ bản đồ số 01 tại thôn T, xã An Hải (nay là xã A), huyện T, tỉnh Phú Yên tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 001455 ngày 24/5/2010 của UBND huyện T. Theo đơn khởi kiện và các phiên hòa giải ở cấp sơ thẩm nguyên đơn đều thừa nhận, năm 2015 ông H có cho vợ chồng ông M, bà X một phần diện tích đất để làm lối đi, diện tích đất chiều rộng 01m, chiều dài 11,25m, cũng như tại biên bản hòa giải có xác nhận của Ban nhân dân thôn T lập ngày 19/4/2018, ông H đồng ý ký xác nhận có cho vợ chồng ông M diện tích đất làm lối đi và tiến hành cắm cột mốc có chiều rộng 1,5m (có đoạn rộng khoảng 1,6m). Ngoài ra vợ chồng ông M có nhận chuyển nhượng thêm của vợ chồng ông Trần Văn R một phần đất để nối dài lối đi ra đường bê tông.

Thấy rằng việc tặng cho của nguyên đơn đối với bị đơn không tuân thủ các quy định của pháp luật, nhưng bị đơn đã sử dụng đất làm lối đi, ngoài ra không còn lối đi nào khác theo quy định tại Điều 254 Bộ Luật dân sự năm 2015. Do đó cấp sơ thẩm công nhận lối đi cho bị đơn 18,84m² và buộc bị đơn trả tiền giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn 282.600đ là có căn cứ. Ngày 21/11/2019

nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn H yêu cầu định giá lại, TAND tỉnh Phú Yên tiến hành thành lập Hội đồng định giá lại $18,8m^2 \times 1.000.000đ/m^2 = 18.840.000đ$. Trong quá trình thu thập chứng cứ bị đơn vợ chồng ông Võ Văn M cho rằng đã có công sức tôn tạo, nâng san mặt bằng đất với số tiền 2.900.000đ phù hợp với lời khai người làm chứng anh Nguyễn Ngọc Q, anh Trịnh Văn D1 về việc thuê xe vận chuyển đất san mặt bằng, nên cần chấp nhận khoản tiền bị đơn yêu cầu.

Do đó cần công nhận cho bị đơn sử dụng lối đi $18,84m^2$ và phần đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Trần Văn R $8,4m^2$; Bị đơn còn phải trả lại cho nguyên đơn $18.840.000đ - 2.900.000đ = 15.100.000đ$.

Từ những căn cứ như trên cần sửa quyết định của bản án sơ thẩm.

[2] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 35, 36 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 254, 266 Bộ Luật dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng ông Lê Văn H, Trần Thị B theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2018.

Công nhận lối đi diện tích $27,24m^2$ có giới cận: Đông giáp đường bê tông; Tây giáp đất bà Phạm thị X; nam giáp đất ông Lê Văn H; Bắc giáp đất ông Huỳnh Ngọc Tường tại thửa số 536, tờ bản đồ số 01 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 001455 ngày 24/5/2010 do UBND huyện T cấp, tọa lạc tại thôn T, xã An Hải, huyện T là của vợ chồng ông Võ Văn M, bà Phạm Thị X. Vợ chồng ông Võ Văn M, Phạm Thị X phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Lê Văn H, Trần Thị B 15.100.000đ (Mười lăm triệu một trăm ngàn đồng).

Hai bên đương sự có trách nhiệm giao nhận tiền, hiện trạng sử dụng đất và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí:

Vợ chồng Võ Văn M, Trần Thị X phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho vợ chồng ông Lê Văn H; bà Trần Thị B 300.000đ tiền tạm ứng dân sự sơ thẩm và 300.000đ tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm. Đã nộp tại biên lai thu tiền số 0011804 ngày 16/11/2019 và số 11804 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[3] **Về chi phí định giá tài sản:** Cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm mỗi bên phải chịu 4.000.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 8.000.000đ nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 4.000.000đ.

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 được thực hiện 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 T(2);
- CC THADS huyện T;
- P.NVKT;
- 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