

Bản án số: 114 /2021/DS – PT

Ngày: 17/06/2021

V/v “T/c quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Bích Hải

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hải

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Trương Vũ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*  
Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 06 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 97/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 05 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện C. bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 163/2021/QĐ - PT ngày 19 tháng 05 năm 2021, giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV NNCD. Địa chỉ trụ sở: Ấp 1, xã T.P., huyện C., thành phố Cần Thơ

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Anh Nguyễn Văn K., sinh năm 1992. Địa chỉ: Khu vực T.T. B, phường T.N., quận T., thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 21/7/2020)

\* Bị đơn: Ông Nguyễn C.H. sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp 1, xã T.P., huyện C., thành phố Cần Thơ

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn C.H..

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn Công ty TNHH MTV NNCD trình bày:* Vào khoảng năm 2019, ông Nguyễn C.H. có hành vi bao chiếm đất của công ty san lấp mặt bằng để sử dụng, diện tích đo đạc thực tế là 299,7m<sup>2</sup> thuộc khu Nhà máy nước đá cũ, nằm trong phần diện tích 5.950,46ha thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00023 cấp ngày 11 tháng 3 năm 1997 do Nông trường quốc doanh C., huyện T., tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là Công ty TNHH MTV NNCD, huyện C., thành phố Cần Thơ đứng tên quyền sử dụng đất. Ngay sau khi phát hiện việc bao chiếm, công ty kết hợp với Ủy ban nhân dân xã T.P., huyện C., thành phố Cần Thơ lập biên bản yêu cầu ông C.H. ngừng việc bao chiếm, không được làm thay đổi hiện trạng đất của công ty. Đến đầu năm 2020, ông C.H. tiếp tục bao chiếm và trồng cây trên đất. Tháng 7/2020 vụ việc được Ủy ban nhân dân xã T.P. hòa giải, ông C.H. đồng ý trả đất nhưng yêu cầu công ty phải bồi thường cho ông với số tiền 50.000.000đồng. Xét thấy vụ việc bao chiếm đất của ông C.H. ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty. Nay công ty khởi kiện yêu cầu buộc ông C.H. tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, giao trả cho công ty phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 299,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 1, xã T.P., huyện C., thành phố Cần Thơ.

*Tại đơn phản tố ngày 22/01/2021 bị đơn ông Nguyễn C.H. trình bày:* Ông C.H. thừa nhận có sử dụng phần đất thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH MTV NNCD, diện tích đo đạc thực tế 299,7m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, ông C.H. cho rằng năm 1997 ông được phó giám đốc Nông trường cho sử dụng phần đất này (không có văn bản thỏa thuận, chỉ nói miệng). Quá trình sử dụng ông đầu tư cải tạo trên đất với số tiền 40.000.000đồng và trồng cây lâu năm nhưng công ty không có ý phản đối. Nay Công ty khởi kiện yêu cầu trả đất ông đồng ý. Tuy nhiên công ty phải bồi thường giá trị cây trồng trên đất là 40.937.000đồng, tiền hỗ trợ di dời cây kiểng, hàng rào lưới B40 là 1.591.600đồng theo biên bản định giá ngày 10/12/2021 và biên bản định giá ngày 15/3/2021 và chi phí đầu tư cải tạo đất với số tiền là 40.000.000đồng. Tổng cộng công ty phải bồi thường cho ông C.H. số tiền 82.528.600 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện C. đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn C.H..

Buộc ông Nguyễn C.H. phải tháo dỡ di dời tài sản, trả lại cho Công ty TNHH MTV NNCD phần đất diện tích 299,7m<sup>2</sup> thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00023 cấp ngày 11 tháng 3 năm 1997 do Nông trường quốc doanh C., huyện T., tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là Công ty TNHH MTV NNCD, huyện C., thành phố Cần Thơ đứng tên quyền sử dụng đất.

Vị trí, kích thước phần đất bị đơn phải giao trả được xác định theo hồ sơ trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 12/01/2021. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã T.P., huyện C., thành phố Cần Thơ.

Ghi nhận Công ty TNHH MTV NNCD tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời tài sản trên đất cho ông Nguyễn C.H. với số tiền 15.000.000đồng.

Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn C.H. về việc đòi công ty bồi thường chi phí san lấp cải tạo đất, giá trị cây trồng, chi phí di dời hàng rào, cây kiềng với số tiền 82.528.600 đồng vì không có cơ sở xem xét.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 12/4/2021, bị đơn ông Nguyễn C.H. có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn bồi thường thành quả trên đất số tiền là 82.528.000 đồng, trong đó tiền san lấp cải tạo đất là 40.000.000 đồng, tiền cây trồng và hỗ trợ di dời là 42.528.000 đồng theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn ông Nguyễn C.H. trình bày: Ông C.H. giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị xem xét buộc nguyên đơn bồi thường số tiền là 82.528.600 đồng. Việc sử dụng đất của bị đơn là hợp pháp, Công ty lấy lại đất thì phải trả lại cho bị đơn tiền san lấp, cải tạo đất, chi phí di dời.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Văn K. trình bày: Năm 2019, Công ty phát hiện ông C.H. bao chiếm đất của Công ty và san lấp mặt bằng nên báo chính quyền lập biên bản yêu cầu ông C.H. phải chấm dứt hành vi này. Sau đó tại buổi hòa giải, ông C.H. đồng ý trả đất và đề nghị Công ty hỗ trợ 50.000.000 đồng nhưng Công ty không đồng ý và khởi kiện đến Tòa án. Nay Công ty đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:*

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Theo tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và lời khai nhận của các đương sự diện tích đất tranh chấp 299,7m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Bị đơn ông Nguyễn C.H. đồng ý trả lại đất nhưng đề nghị công ty trả công san lấp và hỗ trợ di dời cây trồng số tiền là 82.528.600 đồng, ông C.H. chưa chứng minh được việc công ty cho phép sử dụng đất. Tuy nhiên, việc ông C.H. đã sử dụng đất, cải tạo san lấp, trồng cây lâu năm trên đất là có thật. Cấp sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện chứng cứ không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C.H. là không có cơ sở. Đề nghị xem xét áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông C.H..

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C.H. thực hiện thủ tục đúng theo quy định của pháp luật phù hợp về hình thức.

[2] Xét nội dung tranh chấp và nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C.H., nhận thấy:

Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn C.H. di dời tất cả tài sản trên đất và trả lại phần đất đã sử dụng trái phép của Công ty TNHH MTV NNCD với diện tích đất cấp kênh ngang 25m, từ sông lên lộ dài 16.7m (từ vị trí hàng rào đến vị trí san lấp) tổng diện tích là 417,5m) tọa lạc tại đoạn ngã 3 đường 919, ấp 1, xã T.P., huyện C., thành phố Cần Thơ.

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định phần đất tranh chấp ông C.H. đang sử dụng có diện tích đo đạc thực tế là 299,7m<sup>2</sup> thuộc một phần trong diện tích 5.950,46ha theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00023 cấp ngày 11 tháng 3 năm 1997 do Nông trường quốc doanh C., huyện T., tỉnh Cần Thơ (cũ) nay thuộc Công ty TNHH MTV NNCD, huyện C., thành phố Cần Thơ đứng tên quyền sử dụng đất. Ông C.H. đồng ý trả đất lại cho công ty. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty buộc ông C.H. phải trả lại cho công ty diện tích đất 299,7m<sup>2</sup> là có căn cứ.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn C.H.: Nhận thấy, ông C.H. phản tố cho rằng khi sử dụng đất năm 1997, ông C.H. có hỏi và được sự cho phép của lãnh đạo Công ty nên đã thuê người cạp đất để san lấp mặt bằng nhiều lần với tổng số tiền 40.000.000đồng, ông yêu cầu công ty phải trả lại chi phí này cho ông. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất lấn chiếm và việc nhiều lần san lấp mặt bằng để trồng cây thì ông C.H. chưa xuất trình được chứng cứ chứng minh Công ty cho phép ở trên đất lấn chiếm cũng như các khoản bỏ ra đầu tư, cải tạo san lấp mặt bằng.

Về phía nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của ông C.H. và cho rằng qua xem xét toàn bộ hồ sơ lưu trữ tại đơn vị và làm việc nội bộ không thể hiện việc đã cho phép ông C.H. sử dụng phần đất đang lấn chiếm nên đã nhắc nhở ông C.H. không được tiếp tục san lấp mặt bằng. Căn cứ vào các biên bản làm việc ngày 04/6/2019 và biên bản ngày 20/5/2020, hành vi san lấp đất của ông C.H. được Công ty phối hợp với chính quyền địa phương lập biên bản xác minh, yêu cầu ông C.H. không được phép làm thay đổi hiện trạng đất của công ty nhưng ông C.H. vẫn không chấp hành. Do vậy, yêu cầu này của bị đơn không được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Đối với yêu cầu công ty phải trả toàn bộ chi phí di dời cây trồng trên đất và các khoản chi phí khác với số tiền 42.528.600đồng, ông C.H. cho rằng khi giao trả đất cho công ty ông không có nơi nào khác để di dời cây trồng và tài sản trên đất. Theo kết quả định giá ngày 10/12/2020, thì toàn bộ cây trồng trên đất có giá trị là 40.537.000 đồng và kết quả định giá ngày 15/3/2021 chi phí di dời cây kiểng và tài sản trên đất số tiền là 1.991.600 đồng. Trong đó có một số cây trồng lâu năm trước thời điểm kiểm kê ngày 20/5/2020 và có một số cây trồng sau thời điểm lập biên bản ngày 04/6/2019. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cùng xác định số cây trồng trên đất gồm có hai loại là cây trồng lâu năm và cây mới trồng. Xét thấy, khi chiếm sử dụng phần đất này ông C.H. cũng biết thuộc quyền sở hữu hợp pháp của công ty, không được sự cho phép của công ty nhưng ông đã trồng cây lâu năm nhằm mục đích canh tác hưởng lợi nên ông có một phần lỗi. Phía nguyên đơn cũng có một phần lỗi trong quá trình quản lý đất đã để ông C.H. lấn chiếm trồng cây lâu năm. Nay ông yêu cầu công ty phải trả toàn bộ giá trị tài sản trên đất và chi phí di dời số tiền là 42.528.600 đồng là không phù hợp. Tuy nhiên, đối với số cây

trồng lâu năm trước thời điểm kiểm kê ông C.H. đã trồng có cơ sở xem xét một phần yêu cầu buộc công ty phải trả thêm chi phí di dời cho ông C.H.; đối với số cây mới trồng sau khi lập biên bản ngày 04/6/2019 thì ông C.H. phải tự chịu trách nhiệm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, công ty tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời tài sản trên đất cho ông C.H. với số tiền là 15.000.000đồng. Do vậy, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông C.H. theo hướng buộc nguyên đơn trả thêm chi phí di dời 5.000.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn phải giao cho bị đơn là 20.000.000 đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn C.H. phải nộp theo quy định. Công ty đã nộp tạm ứng 5.000.000đồng và chi xong. Do đó, buộc ông C.H. phải nộp để giao trả lại cho công ty. Ông C.H. không kháng cáo nên không đặt ra xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn C.H. phải nộp án phí không có giá ngạch đối với phần đất phải giao trả cho công ty và phải nộp 5% án phí phản tố không được Tòa án chấp nhận theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C.H.;

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn C.H..

Buộc ông Nguyễn C.H. phải tháo dỡ di dời tài sản, trả lại cho công ty TNHH MTV Nông nghiệp C. phần đất diện tích 299,7m<sup>2</sup> thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00023 cấp ngày 11 tháng 3 năm 1997 do Nông trường quốc doanh C., huyện T., tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là Công ty TNHH MTV NNCD, huyện C., thành phố Cần Thơ đứng tên quyền sử dụng đất.

Vị trí, kích thước phần đất bị đơn phải giao trả được xác định theo hồ sơ trích đo địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 12/01/2021. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã T.P., huyện C., thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn C.H. về việc đòi công ty bồi thường chi phí sang lấp cải tạo đất, giá trị cây trồng, chi phí di dời hàng rào, cây kiểng số tiền là 5.000.000 đồng.

Ghi nhận Công ty TNHH MTV NNCD tự nguyện hỗ trợ chi phí

di dời tài sản trên đất cho ông Nguyễn C.H. với số tiền 15.000.000đồng. Buộc Công ty TNHH MTV NNCD phải trả thêm chi phí di dời cho ông Nguyễn C.H. số tiền là 5.000.000 đồng. Tổng số tiền chi phí di dời tài sản trên đất Công ty TNHH MTV NNCD phải thanh toán cho ông C.H. là 20.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn C.H. phải nộp 5.000.000đồng (Giao nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C., thành phố Cần Thơ để trả lại cho công ty).

4. Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn C.H. phải nộp 3.876.430 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.013.000đồng theo biên lai thu số 013576 ngày 28/01/2021, ông C.H. còn phải nộp thêm số tiền 1.863.430đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C., thành phố Cần thơ.

Công ty TNHH MTV NNCD được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 013294 ngày 13/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C., thành phố Cần Thơ.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn C.H. không phải nộp nên được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009030 ngày 12/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C., thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKS nhân dân TP. Cần Thơ;
- TAND huyện C.;
- Chi cục THADS huyện C.;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Võ Bích Hải**