TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2024/DS-PT
Ngày: 05/02/2024
V/v: "Tranh chấp đòi lại 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: Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lương Phước Đại

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Ban - 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 Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 530/2023/TLPT- DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 218/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1.***Nguyên đơn:*** **Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thành phố C**.

Địa chỉ: Số A, tỉnh lộ 923, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Văn C**.

Địa chỉ: Số A, đường Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022).

2.***Bị đơn:*** **Công ty Cổ phần C.**

Địa chỉ: Số B, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị G**

Địa chỉ liên lạc: Số E, đường H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2023).

3.***Người kháng cáo: Bị đơn công ty Cổ phần C***

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 26/10/2022, cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày:

Vào những năm 1990 do nhu cầu cấp nước sạch cho các hộ dân khu vực thị trấn C nên thời điểm đó Công ty xây dựng và phát triển đô thị thành phố C, năm 2005 đổi tên là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thành phố C (*gọi tắt Công ty Đ*) đã thỏa thuận (không thể hiện bằng văn bản) cho Công ty Cổ phần C (*gọi tắt Công ty C*) mượn một phần đất có diện tích 36m^2 (4m x 9m) vị trí gần chân cầu C cũ để xây dựng tạm một trạm bơm tăng áp từ xã A qua thị trấn C. Sau này khi cầu C mới được xây dựng và đi vào sử dụng thì trạm bơm này không còn hoạt động và đã tháo dỡ đường ống, thiết bị bơm. Ngày 15/7/2022, Công ty Đ có văn bản yêu cầu hoàn trả lại phần đất trên nhưng Công ty C không đồng ý mà sử dụng mặt bằng làm nơi cư trú.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn di dời tài sản trả lại phần đất có diện tích 36m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn Công ty Cấp thoát nước trả lại cho nguyên đơn Công ty Đầu tư và Xây dựng phần đất diện tích 1,3m^2 và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích 26,3m^2. Phần đất nguyên đơn yêu cầu nằm trong một phần diện tích 5.146,8m^2 đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cho thuê và công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 498245 (Số vào sổ T01138) cấp ngày 11/01/2008 nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại phần đất này.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị G trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do, phần đất tranh chấp 26,3m^2 đã được bị đơn sử dụng ổn định, liên tục, không phát sinh tranh chấp từ năm 1994 đến nay và bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ thuế hàng năm từ năm 2001. Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn mượn phần đất đang tranh chấp để đặt trạm bơm là không đúng vì không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc mượn đất này. Ngoài ra, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh trạm bơm không còn hoạt động. Trong khi đó bị đơn là chủ sở hữu tài sản đã khẳng định trạm bơm vẫn còn vận hành, hoạt động bình thường. Trong tổng diện tích 26,3m^2 nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trả lại mặt bằng thì chỉ có 1,3m^2 là đất nguyên đơn

được Nhà nước cho thuê, toàn bộ phần còn lại thuộc hành lang an toàn giao thông, không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nên Công ty Đ và Xây dựng không có quyền khởi kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 218/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thành phố C.

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần C tháo dỡ công trình xây dựng trả lại cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thành phố C phần quyền sử dụng đất diện tích 1,3m^2 theo Bản trích đo địa chính số: 761/TTKTTNMT ngày 26/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (*Đính kèm*).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thành phố C về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần C tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên phần đất hành lang lộ giới có diện tích 25m^2

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, án phí dân sự sơ thẩm; về quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 03/10/2023. Bị đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu sửa án sơ thẩm, cụ thể bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của của nguyên đơn và bị đơn đề có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**** 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: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Với những ý kiến nêu trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn

Công ty cổ phần C, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã cđược xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 05/02/2024; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 01/02/2024. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thành phố C khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn Công ty Cổ phần C di dời công trình trên đất để trả lại quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*" là có căn cứ đúng pháp luật.

Qua xem xét, đánh giá nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần C Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] *Về nội dung:* Bị đơn đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện khách quan các chứng cứ trong hồ sơ, từ đó làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại 1,3m^2 đất và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng của bị đơn trên diện tích 26,3m^2 đất tranh chấp. Hội đồng xét xử nhận thấy; về chứng cứ được thu thập trong hồ sơ thể hiện: Ngày 25/4/1990 Ủy ban nhân dân tỉnh H (cũ) ban hành Quyết định số: 113/QĐ.UBT.90 về việc giao toàn bộ phần quyền sử dụng đất diện tích 5.745m^2 cho Công ty Xây dựng thành phố C để xây dựng cơ sở sản xuất (BL 60). Đến năm 1994, Công ty C xây dựng trạm bơm A trên một phần quyền sử dụng đất nguyên đơn được giao (BL 22; 23), từ đó bị đơn quản lý, sử dụng đến nay và thực hiện nghĩa vụ thuế hàng năm từ năm 2001. Sau nhiều lần điều chỉnh việc cho thuê đất, ký và thanh lý hợp đồng thuê đất. Ngày 25/7/2006, Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định số: 1729/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thành phố C thuê để xây dựng và khai thác chợ A với diện tích 5.146,8m^2 (do trừ 1.353,7m^2 đất phạm hành lang an toàn lộ giới và hành lang an toàn cầu) (BL 46). Ngày 11/01/2008 nguyên đơn được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01138 với diện tích 5.146,8m^2 có thời hạn sử dụng đến ngày 01/01/2046, nguồn gốc sử dụng đất là nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Ngày 04/12/2012 Sở T đại diện cho Ủy ban nhân dân thành phố C ký với Công ty Đ thuê đất số: 95/HĐTĐ-2012 cũng với diện

tích 5.146,8m^2 (BL 47- 49), trong thời gian thuê đất thì nguyên đơn đã nộp tiền thuê đất hàng năm đầy đủ từ giai đoạn năm 2006-2020.

Người đại diện ủy quyền bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp 26,3m^2 bị đơn sử dụng ổn định, liên tục, không phát sinh tranh chấp từ năm 1994 đến nay và bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ thuế đầy đủ. Xét, việc nguyên đơn khai cho bị đơn mượn đất để xây dựng trạm bơm A thì không có tài liệu ghi nhận, nhưng các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp đã thể hiện, phần đất tranh chấp nguyên đơn đã được nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất liên tục từ năm 1990 đến nay, cũng như được nhà nước công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01138 ngày 11/01/2008 đối với phần đất thuê trả tiền hàng năm có thời hạn thuê đến ngày 01/01/2046 cho nên phần đất trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng đã nộp thuế và cung cấp các chứng từ nộp thuế nhà đất hàng năm (BL 24-33) cho nhà nước nên thuộc quyền của mình, lập luận này là không đúng vì đây là nghĩa vụ bị đơn phải thực hiện với Nhà nước khi sử dụng đất và không thể hiểu rằng đang sử dụng đất là đồng nghĩa có được quyền sử dụng đất đó hợp pháp, theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 4 Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010 quy định *"Trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đang có tranh chấp thì trước khi tranh chấp được giải quyết, người đang sử dụng đất là người nộp thuế. Việc nộp thuế không phải là căn cứ để giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất"* Do đó căn cứ của bị đơn đặt ra là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Căn cứ theo Bản trích đo địa chính số: 761/TTKTTNMT ngày 26/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, thể hiện trong tổng diện tích đất tranh chấp 26,3m^2 thể hiện có 1,3m^2 đất (DCH) thuộc một phần thửa 174, tờ bản đồ 72 mà nguyên đơn được Ủy ban nhân dân thành phố C cho thuê và công nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T01138 cấp ngày 11/01/2008, nhưng bị đơn đang xây dựng công trình trên đất của nguyên đơn do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trả lại phần đất 1,3m^2 của nguyên đơn là có cơ sở, được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng của bị đơn trên diện tích 26,3m^2 đất tranh chấp. Trong tổng diện tích nguyên đơn yêu cầu tháo dở thì có 25m^2 thuộc hành lang an toàn lộ giới, nằm ngoài phần đất nguyên đơn được cho thuê. Cụ thể tại vị trí [A] có 6,5m^2 đất trong lộ giới, đã đền bù trong dự án Đường T (cũ) và vị trí [B] có 18,5m^2 đất trong lộ giới. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL 74-76) thể hiện phần đất đang tranh chấp hiện bị đơn đang sử dụng và trên đất có một căn nhà cấp 4. Xét, phần đất tranh chấp diện tích 25m^2 nằm trong hành lang lộ giới đã được Ủy ban nhân dân thành phố C thu hồi, nên việc xây dựng công trình trên đất nhà nước đã

thu hồi là hành vi bị nghiêm cấm theo Điều 12 Luật Đất đai, việc xử lý hành vi vi phạm thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý hành chính nhà nước. Do đó nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng của bị đơn trên diện tích 25m^2 đất thuộc hành lang lộ giới không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có cơ sở, nguyên đơn cũng không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần C. Nhận định, đánh giá chứng cứ và quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở nên giữ y án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTV QH14 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: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần C về việc sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thành phố C.

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần C tháo dỡ công trình xây dựng trả lại cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thành phố C quyền sử dụng đất có diện tích 1,3m^2, loại đất DCH, thuộc thửa 174, tờ bản đồ 72 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 498245 (số vào sổ T01138) do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 11/01/2008. Phần đất tọa lạc tại phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thành phố C về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần C tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng trên phần đất hành lang lộ giới có diện tích 25m^2.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 761/TTKTTNMT ngày 26/7/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Mỗi bên phải chịu 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*), do nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên Công ty Cổ phần C có nghĩa vụ trả lại số tiền 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thành phố C.

4. Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai số: 0000291 ngày 08/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; Nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai số: 0000184 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; bị đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án 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 tự 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 05/02/2024./.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều.
- Cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Lưu (2b).

Trần Trí Dũng