

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 14/2024/DS-ST

Ngày 11 tháng 6 năm 2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu tháo dỡ công trình, tài sản đầu
tư trên đất, tranh chấp yêu cầu bồi
thường thiệt hại*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Lan

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thành Lam và ông Trương Công Đức

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 11-6-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 28/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình tài sản đầu tư trên đất, Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 01/TB – TA ngày 27/5/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T3. Địa chỉ trụ sở: Số D, Đường số A, khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tạ Anh D, sinh năm 1985 - Chức vụ: Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty. Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (Theo giấy ủy quyền số 520/UQ-CSĐN ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tổng giám đốc Công ty và ông Tạ Anh D).

(Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Phúc T, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp X, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Phương Hoàng G; sinh năm 1987

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (theo hợp đồng ủy quyền ngày 12/12/2022).

(Có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1./ Anh **Bùi Quang H**, sinh năm 1986; địa chỉ: **khu D, ấp X, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai**.

(Vắng mặt).

2./ Bà **Nguyễn Thị Thành T1**, sinh năm 1962; địa chỉ: **ấp X, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai**.

(Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn **Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T3** (do ông **Tạ Anh D** đại diện) trình bày, tranh luận:

Công ty TNHH MTV T3 đang được nhà nước giao quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35 **xã X, huyện T**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 616131 được **Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 05/11/2020; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Ngày 06/11/2001, ông **Nguyễn Phúc T** – Giám đốc **nông trường B** làm “Đơn xin làm sân Patin” và được **Tổng Công ty T3** cho phép sử dụng 400m² tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35 **xã X, huyện T, Đồng Nai** làm sân patin. Trên thực tế, ông **T** quản lý, sử dụng diện tích 1.460,1 m² tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35 **xã X, huyện T, Đồng Nai**.

Ngày 12/4/2017, ông **Nguyễn Phúc T** và đại diện **Tổng Công ty** thống nhất việc ông **T** đang sử dụng diện tích đất tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35 **xã X, huyện T, Đồng Nai** là đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của **Tổng Công ty T3**. Đồng thời ông **T** cam kết giữ nguyên hiện trạng, không yêu cầu bồi thường hỗ trợ khi **Tổng Công ty T3** yêu cầu hoàn trả lại diện tích đất trên.

Ngày 18/01/2021 và ngày 02/3/2021, **Tổng Công ty T3** làm việc với ông **Nguyễn Phúc T**, yêu cầu ông **T** giao trả lại toàn bộ diện tích đang sử dụng cho **Tổng Công ty T3** quản lý, sử dụng. Ông **T** đồng ý giao trả đất nhưng đề nghị hỗ trợ phần tiền đã đầu tư là 1.490.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm chín mươi triệu đồng).

Năm 2018, ông **Nguyễn Phúc T** tự ý cho anh **Bùi Quang H** sinh sống trên đất, không giao trả lại diện tích đất trên cho **Tổng Công ty T3**. Phần diện tích sân patin đã xây dựng đã lâu, đồng thời khi tiến hành xây dựng ông **T** không thỏa thuận về chi phí đầu tư với **Tổng Công ty**. Đối với phần diện tích sửa chữa, đầu tư thêm năm 2018 (do ông **Nguyễn Phúc T** tự ý cho anh **Bùi Quang H** đầu tư một hồ bơi kích thước ngang 10m x dài 20m hiện đang hoạt động và một số đồ chơi trẻ em) khi thực hiện ông **T** không thỏa thuận và không được sự đồng ý của **Tổng Công ty**. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông **T** có đơn phản tố yêu cầu **Tổng công ty** bồi thường thiệt hại số tiền ông đã đầu tư tài sản trên đất là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng); Do các chi phí xây dựng ông **T** yêu cầu **Tổng Công ty T3** hỗ trợ là không có căn cứ, **Tổng Công ty** không đồng ý với yêu cầu của ông **T**.

Nay **Công ty TNHH MTV T3** đề nghị Toà án nhân dân huyện Thống Nhất buộc ông **Nguyễn Phúc T** giao trả lại toàn bộ phần diện tích 1.460,1 m² tại thửa đất

số 95, tờ bản đồ số 35 xã X, huyện T, Đồng Nai với giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Tổng Công ty T3.

Buộc ông Nguyễn Phúc T tháo dỡ toàn bộ các công trình, tài sản xây dựng tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35 xã X, huyện T, Đồng Nai. Công ty TNHH MTV T3 thống nhất và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào giá tài sản đầu tư trên đất đã được Công ty cổ phần T4 cung cấp theo Chứng thư thẩm định giá số 287/TĐG-CT ngày 18/9/2023 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Mặc dù chứng thư thẩm định giá nêu trên cho đến nay đã quá 06 tháng kể từ ngày thẩm định, nhưng Công ty TNHH MTV T3 không có ý kiến, vẫn đồng ý với kết quả thẩm định.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty TNHH MTV T3 đã tạm ứng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng); Đối với các khoản tiền chi phí tố tụng nêu trên, Công ty TNHH MTV T3 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với chi phí tố tụng 886.000đ (tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng) khai thác hồ sơ; Công ty TNHH MTV T3 tự nguyện chịu.

2. Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 15/11/2022, đơn phản tố đề ngày 04/7/2023 trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Phúc T (do bà Ngô Phương Hoàng G làm đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông Nguyễn Phúc T là công nhân công ty Cao su từ năm 1981, đến năm 1983 ông T làm nhân viên ban thanh tra Tổng công ty T3. Từ năm 1983 đến 1986 ông T làm phó văn phòng B. Từ năm 1986 đến năm 2011 ông T làm Giám đốc nông trường Cao su B. Từ năm 2011 đến năm 2019 ông T làm phó Tổng giám đốc Tổng công ty T3. Từ năm 2019 đến nay ông T về hưu.

Vào năm 2001, ông T làm giám đốc nông trường Cao su B, thời điểm đó do có nhu cầu làm sân trượt Patin cho công nhân Cao su và để bản thân gia đình kiếm thêm thu nhập nên ông T có làm “Đơn xin làm sân Patin” gửi Ban giám đốc công ty. Do diện tích đất ông T xin làm sân Patin là của của Công Ty T3 nên khi ai muốn sử dụng đất đó thì phải có đơn đề hỏi ý kiến ban giám đốc, nếu được chấp thuận thì mới làm. Đơn ông T làm đề ngày 06/11/2001 có xác nhận của ông Nguyễn Thành C – giám đốc công ty ký chấp thuận vào ngày 07/11/2001.

Sau ngày 07/11/2001 thì khoảng hai ba ngày sau thì ông T bắt đầu đầu tư xây dựng trên đất cụ thể: Ông T xây dựng 01 căn nhà cấp 4 (diện tích khoảng 105m²) để ở và trông coi sân Patin và xây dựng 01 sân Patin (diện tích 336m² có kết cấu nền xi măng, cột sắt, xà gồ sắt, mái tôn, vách bằng lưới B40 giá trị đầu tư khoảng 590.000.000đ (năm trăm chín mươi triệu đồng) tại thời điểm năm 2001. Giữa hai bên không có thỏa thuận việc bồi thường tài sản khi công ty lấy lại đất.

Vào thời điểm năm 2018, khi thanh tra Chính phủ kiểm tra đất của Tổng công ty T3 thì Tổng giám đốc mới là ông Đỗ Minh T2 yêu cầu ông T làm bản cam kết trả lại đất cho tổng công ty để đối phó với đoàn kiểm tra đất nên ông T mới viết bản cam kết đề ngày 08/02/2018. Tại bản cam kết này thì ông T có cam kết thì ông T sẽ hoàn trả khi công ty có nhu cầu sử dụng và ông T không yêu cầu hỗ trợ bồi thường gì khác. Nội dung này ông T cam kết không tự nguyện, mục đích của cam kết chỉ để Tổng giám đốc đối phó với đoàn thanh tra.

Năm 2018, cháu của ông T là anh Bùi Quang H, sinh năm 1986; địa chỉ: khu D, ấp X, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai đến ở. Anh H có đầu tư thêm một hồ bơi (ngang 10 x dài 20m) và một số đồ chơi trẻ em trên đất.

Nay, nguyên đơn Công ty TNHH MTV T3 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phúc T phải trả lại toàn bộ diện tích đất 1.460,1 m² tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35 xã X, huyện T, Đồng Nai. Ông Nguyễn Phúc T chỉ đồng ý trả lại khi được bồi thường số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) chi phí thiệt hại tài sản và khi công ty có nhu cầu sử dụng đất phục vụ cho phúc lợi xã hội.

Ông Nguyễn Phúc T thống nhất và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào giá tài sản đầu tư trên đất đã được Công ty cổ phần T4 cung cấp theo Chứng thư thẩm định giá số 287/TĐG-CT ngày 18/9/2023 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Mặc dù chứng thư thẩm định giá nêu trên cho đến nay đã quá 06 tháng kể từ ngày thẩm định, nhưng ông T không có ý kiến, vẫn đồng ý với kết quả thẩm định.

Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Tại bản tự khai ngày 23/6/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Bùi Quang H trình bày:

Anh H là cháu gọi ông Nguyễn Phúc T bằng cậu ruột. Vào thời điểm năm 2018 anh H được ông Nguyễn Phúc T đồng ý cho đầu tư một số hạng mục trên diện tích đất tranh chấp cụ thể: Một hồ bơi diện tích 10x20m hiện vẫn đang hoạt động và 01 số đồ chơi trẻ em như xe điện đung, trò chơi điện tử, nhà banh, patin... Tuy nhiên đây chủ yếu là những hạng mục có thể di dời tháo dỡ được. Đặt trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T phải giao lại đất cho Tổng công ty T3 thì anh H đồng ý di dời, tháo dỡ các tài sản đầu tư trên đất. Anh H yêu cầu Tòa án không bổ sung tư cách tham gia tố tụng trong vụ án; anh không có yêu cầu trong vụ án này.

4. Tại bản tự khai ngày 23/6/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thành T1 trình bày:

Bà T1 thống nhất với ý kiến yêu cầu của bị đơn

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

* Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng về cơ bản thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách những người tham gia tố tụng, về thẩm quyền thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ đầy đủ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và gửi các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát nhân dân huyện đúng thời hạn theo quy định.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố Tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa sơ thẩm. Tuy nhiên, trong quá trình chuẩn bị xét xử còn một số quyết định chưa tổng đạt hoặc tổng đạt trễ cho Viện Kiểm sát; chưa có văn bản đôn đốc cơ quan ban ngành dẫn đến tạm đình chỉ lâu.

* Về nội dung:

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV T3.

1./Buộc ông Nguyễn Phúc T phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất, giao trả lại cho Công ty TNHH MTV T3 diện tích 1460,1 m² thuộc thửa 95, tờ bản đồ địa chính số 35 tại xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4, 5,1) thể hiện tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1670/2023 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5 lập ngày 29/5/2023 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 616131 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 05/11/2020).

2./Buộc anh Bùi Quang H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản anh H đầu tư trên đất tranh chấp.

3./ Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” của bị đơn ông Nguyễn Phúc T.

Ngoài ra Viện kiểm sát còn đề xuất về chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV T3 (sau đây được viết tắt là Công ty T3) khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phúc T tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết trong vụ án này là: Kiện đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, đầu tư trên đất được quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn Phúc T yêu cầu Công ty TNHH MTV T3 bồi thường số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) do thiệt hại về tài sản được quy định tại khoản 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35 xã X, huyện T, Đồng Nai, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được hòa giải cơ sở theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 nhưng không thành, nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 34; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[3] Về việc bổ sung yêu cầu khởi kiện:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/6/2022, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 1392m² thuộc thửa 95, tờ bản đồ địa chính số 35 tại xã X, huyện T. Sau khi có kết quả đo đạc, ngày 30/6/2023, nguyên đơn có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lại thêm diện tích đất 68,1m²; Tổng cộng 1460,1 m² theo

được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,1) thuộc thửa 95, tờ bản đồ địa chính số 35 tại xã X, huyện T. Nhận thấy, việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, không làm phát sinh quan hệ pháp luật tranh chấp mới, nên chấp nhận việc bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về pháp luật áp dụng:

Tranh chấp giữa các bên xảy ra từ năm 2017 cho đến nay, do đó áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015; Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án.

Về nội dung vụ án:

[5] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, trả lại diện tích đất 1460,1 m² theo được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,1) thuộc thửa 95, tờ bản đồ địa chính số 35 tại xã X, huyện T. Nguyên đơn xác định không bồi thường tài sản trên đất. Bị đơn chỉ đồng ý trả đất khi được bồi thường tài sản đầu tư trên đất số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và khi Tổng công ty lấy đất để phục vụ cho phúc lợi xã hội.

[6] Về nguồn gốc đất: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tổng diện tích đất 1460,1 m² theo được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,1) thuộc thửa 95, tờ bản đồ địa chính số 35 tại xã X, huyện T. Công ty T3 tiếp quản và sử dụng. Ngày 15/11/2020 Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 616131 cho Công ty TNHH MTV T3. Năm 2001, ông T làm giám đốc Nông trường Cao su B, do có nhu cầu làm sân patin để phục vụ công nhân và kiếm thêm thu nhập nên ông Nguyễn Phúc T đã có “Đơn xin làm sân Patin” gửi Ban giám đốc công ty. Đơn ông T làm đề ngày 06/11/2001 có xác nhận của ông Nguyễn Thành C – giám đốc công ty ký chấp thuận vào ngày 07/11/2001. Lời khai của nguyên đơn được bị đơn thừa nhận, nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về quá trình sử dụng đất và quá trình kê khai, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Mặc dù Tổng công ty tiếp quản, sử dụng đất nhưng vào năm 2001 ông Nguyễn Phúc T có nhu cầu sử dụng đất là sân P nên ông T có làm đơn và sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Quá trình sử dụng ông T có đầu tư 01 căn nhà cấp 4 có kết cấu (Móng đá, cột gạch + bê tông cốt thép; xà gồ sắt, mái tôn; trần thạch cao khung nổi + trần nhựa; tường gạch, nền gạch ceramic, cửa tôn và công trình vệ sinh); và sân patin có kết cấu cột sắt, vỉ kèo + xà gồ sắt, mái tôn, xung quanh vách lưới B40; nền sân xi măng. Tại Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 26/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất Nông nghiệp của Nông trường Cao su B thuộc Công ty T3 tại các xã X, Q, G, Bàu Hàm 2, huyện T và S, thị xã L (N là phường S, thành phố L và Quyết định số 2372/QĐ-UBND ngày 09/7/2020 về việc điều chỉnh quyết định công nhận kết quả rà soát, hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH MTV T3 (Nông trường Cao su B), thửa 95, tờ bản đồ số 35 tại xã X thuộc một trong 392 thửa đất được Nhà nước cho thuê (số thứ tự 167), hình thức: nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Ngày 05-11-2020, Tổng Công

ty T3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 616131 (Vào sổ cấp giấy số: CT 56512) đối với toàn bộ thửa đất 95, tờ bản đồ số 35 tại xã X.

[8] Như vậy về nguồn gốc đất của thửa đất 95, tờ bản đồ số 35 tại xã X được Tổng công ty T3 sử dụng là hợp pháp.

[9] Ông T thừa nhận nguồn gốc đất là của Công ty T3 cho ông T quản lý sử dụng từ năm 2001 đến nay tuy nhiên ông T chỉ đồng ý trả đất khi Công ty bồi thường số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và khi Tổng công ty lấy đất để phục vụ cho phúc lợi xã hội là không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền người sử dụng của Công ty T3 được quy định tại các Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013. Ông T là người sử dụng đất nhưng không kê khai, đăng ký đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh quyền sử dụng đất của mình là hợp pháp. Do đó, Công ty T3 yêu cầu ông Nguyễn Phúc T trả lại diện tích 1.460,1m² tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35 xã X, huyện T, Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,1) là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[10] Về tài sản trên đất; yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất:

Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/4/2023, Chứng thư Thẩm định giá số 287/TĐG - CT ngày 18 tháng 9 năm 2023, trên đất có các tài sản sau đây: (1) Sân patin diện tích 336m² kết cấu cột sắt, vỉ kèo + xà gồ sắt, mái tôn, xung quanh vách lưới B40, nền sân xi măng có giá 201.600.000đ (hai trăm lẻ một triệu sáu trăm nghìn đồng); (2) Nhà ở: kết cấu móng đá, cột gạch + bê tông cốt thép, xà gồ sắt, mái tôn; trần thạch cao khung nổi + trần nhựa, tường gạch dày 100mm, sơn nước, nền gạch ceramic + gạch tàu; cửa đi, cửa cuốn khung sắt bọc tôn; Khu vệ sinh tường ốp gạch ceramic, trên sơn nước; Nền gạch Ceramic nhám, xi xồm, xi bột; Cửa đi nhựa, khung sắt bọc tôn có giá trị 254.100.000đ (Hai trăm năm mươi tư triệu một trăm nghìn đồng);

Ngoài ra, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ trên đất còn có một số đồ chơi trẻ em và một hồ bơi kích thước ngang 10m x dài 20m của anh Bùi Quang H (cháu ông Nguyễn Phúc T) đầu tư vào năm 2018. Đối với những tài sản này chủ yếu là những tài sản có thể di dời được nên anh Bùi Quang H không yêu cầu trong vụ án này.

Nhận thấy, toàn bộ tài sản nêu trên thời điểm đầu tư, xây dựng không được cấp phép, tài sản được đầu tư trên đất của người khác nên yêu cầu tháo dỡ kiến trúc, vật, công trình để trả lại đất cho nguyên đơn là phù hợp.

[11] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Bị đơn có ý kiến cho rằng chỉ đồng ý di dời, tháo dỡ khi Tổng công ty bồi thường thiệt hại tài sản số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và khi Tổng công ty lấy đất để phục vụ cho phúc lợi xã hội; Quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã làm đơn phản tố về yêu cầu bồi thường thiệt hại. Hội đồng xét xử xét thấy: Tổng công ty chấp thuận cho ông Nguyễn Phúc T xây dựng sân Patin từ năm 2001; việc bị đơn đầu tư xây dựng nhà, vật, kiến trúc sân Patin trên đất tự nguyện nhằm phục vụ cho nhu cầu của chính bị đơn đồng thời thu lợi nhuận phục vụ cho kinh tế gia đình bị

đơn. Phía bị đơn không có căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất nhưng lại được hưởng quyền sử dụng đất từ năm 2001 cho đến nay, không phải trả tiền thuê đất; trong khi nguyên đơn là đối tượng phải nộp thuế sử dụng đất hàng năm nên việc bị đơn có ý kiến xem xét bồi thường thiệt hại tài sản trên đất là không có căn cứ. Mặt khác vào thời điểm năm 2018, khi thanh tra chính phủ kiểm tra đất đai, ông Nguyễn Phúc T đã viết Bản cam kết có nội dung: “Năm 2001, tôi có sử dụng diện tích 960m² thuộc thửa 95, tờ bản đồ địa chính số 35 xã X, huyện T. Đây là thửa đất do Tổng công ty T3 có quyền quản lý, sử dụng tôi có nguyện vọng được tiếp tục sử dụng đất nói trên, khi tổng công ty T3 có nhu cầu sử dụng tôi xin hoàn trả và không yêu cầu hỗ trợ, bồi thường gì khác” nên không có căn cứ để buộc nguyên đơn bồi thường giá trị tài sản trên đất mà buộc bị đơn và những người đang sinh sống trên đất phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản để giao đất cho nguyên đơn là phù hợp.

[12] Về ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Bùi Quang H:

Anh Bùi Quang H đồng ý tháo dỡ, di dời các tài sản anh đầu tư trên đất (hồ bơi kích thước 10m x 20m và một số trò chơi trẻ em như xe điện đụng, trò chơi điện tử, nhà banh, patin vào năm 2018 nên được ghi nhận.

[13] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp các khoản chi phí tố tụng gồm: (1) chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng); do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Nguyễn Phúc T phải trả lại cho nguyên đơn. (2) Đối với chi phí tố tụng 886.000đ (tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng) khai thác hồ sơ nguyên đơn tự nguyện chịu. (3) Bị đơn ông Nguyễn Phúc T đã đóng chi phí định giá tài sản số tiền 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng). Do yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí trên.

[14] Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hoàn trả cho lại cho Tổng công ty T3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[15] Về quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với quan điểm và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 235, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 163, 164, 166, 585, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 12, các Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Công ty TNHH MTV T3**.

Buộc ông **Nguyễn Phúc T** phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất, giao trả lại cho **Công ty TNHH MTV T3** diện tích 1460,1 m² thuộc thửa 95, tờ bản đồ địa chính số 35 tại **xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai** được giới hạn bởi các mốc giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,1) thể hiện tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1670/2023 do **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5** lập ngày 29/5/2023 (Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 616131 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 05/11/2020).

*(Tài sản, vật, kiến trúc, công trình xây dựng trên đất được mô tả chi tiết tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11-4-2023 của Tòa án và Chứng thư Thẩm định giá số 287/06/TĐG -CT ngày 18/9/2023 của **Công ty Cổ phần T4**)*

2. Anh **Bùi Quang H** có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản anh **H** đầu tư trên đất tranh chấp.

(Tài sản, vật, kiến trúc trên đất được mô tả chi tiết tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11-4-2023 của Tòa án).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “ Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” của bị đơn ông **Nguyễn Phúc T**.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn chi phí tố tụng 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

5. Về án phí:

5.1. Ông **Nguyễn Phúc T** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu kiện đòi tài sản là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và 10.000.000đ án phí yêu cầu bồi thường thiệt hại. Bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

5.2. **H1** lại cho ông **Nguyễn Phúc T** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo Biên lai thu số 0007791 ngày 06/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

5.3. **H1** lại cho **Công ty TNHH một thành viên T3** số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0009024 ngày 02 tháng 11 năm 2022 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007803 ngày 10 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

7. Về quyền thi hành án: 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 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Thống Nhất;
- Chi cục THA huyện Thống Nhất;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, án văn.

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

Hoàng Thị Lan