

Bản án số: 19/2021/DS-PT  
Ngày 10/11/2021  
V/v đòi quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đinh Tiến Hùng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Quốc Trường và ông Trần Văn San.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh N.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh N:*** Ông Lê Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 11 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh N xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2021 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự số 04/2021/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa 15/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Công ty cổ phần N; địa chỉ: đường Trần Hưng Đạo, phường Đ, thành phố L, tỉnh N. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chu Thành N, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn 6, xã V, thành phố L, tỉnh N. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

\* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường V, thị xã T, tỉnh N. Có mặt

\* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban nhân dân phường V, thị xã T, tỉnh N; người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Xuân Th- Chủ tịch UBND phường V. Có đơn xin vắng mặt

2. Anh Dương Văn T, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường M, thị xã T, tỉnh N. Vắng mặt

3. Anh Lê Hữu T, sinh năm 1982; nơi ĐKNKTT: Thăng Long, huyện C, tỉnh H; tạm trú: Tổ dân phố V, phường V, thị xã T, tỉnh N. Vắng mặt

4. Anh Lương Xuân Ch, sinh năm 1976

5. Bà Lê Thị T, sinh năm 1967

6. Anh Lê Khắc K, sinh năm 1983

Anh Chính, chị Tâm, anh Kiều vắng mặt; cùng ĐKNKTT: Yên Thọ, huyện Th, tỉnh H; cùng tạm trú: Tổ dân phố V, phường V, thị xã T, tỉnh N.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Anh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ vụ án nội dung vụ án như sau:

Công ty cổ phần N trước đây là Công ty N đã được UBND tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U0189XX ngày 26/12/2001 số vào sổ 000xx.

Quá trình sử dụng đất đến năm 2019 thì phát hiện phần đất của công ty đã bị Ông Nguyễn Anh T lấn chiếm sử dụng xây dựng nhà cho thuê, xây tường bao, một số công trình khác nên công ty đã đề nghị Ủy ban nhân dân phường V giải quyết nhiều lần nhưng không có kết quả.

Để đảm bảo quyền lợi của mình Công ty khởi kiện buộc Ông Nguyễn Anh T phải trả lại diện tích đã lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 1.413,1m<sup>2</sup> tại phường V, thị xã T, tỉnh N và tháo dỡ, di chuyển toàn bộ các công trình đã xây dựng trái phép trên đất thuộc quyền sử dụng của Công ty cổ phần N.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Ông Nguyễn Anh T trình bày: Hiện ông đang quản lý sử dụng diện tích 1.413,1m<sup>2</sup> thuộc khu công nghiệp Đ I, gần tha ma B và trại giống V như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là chính xác.

Từ năm 2008, ông thấy diện tích đất trên bỏ không, không có người quản lý nên ông mới bồi đắp, cải tạo: thuê người chuyên 06 ngôi mộ hết 18 triệu đồng; bỏ công sức san lấp mặt bằng; năm 2011 xây dựng 02 móng nhà; năm 2019, xây dựng tường bao xung quanh và hai cánh cổng; 03 gian ngoài của dãy nhà mái tạm lợp tôn diện tích 79,4m<sup>2</sup>; 01 gian ngoài và 01 nhà tạm nhô ra có diện tích 7,6m<sup>2</sup> của dãy nhà mái tạm lợp tôn diện tích 78,4m<sup>2</sup>; 01 cây keo, 01 cây ổi, 10 bụi chuối không buồng, 05 bụi chuối một buồng, 10 cây sấu. Còn lại 01 lán tôn diện tích 105,2m<sup>2</sup>, 04 gian nhà tạm trong tổng diện tích 78,4m<sup>2</sup> và 01 gian nhà tạm trong tổng diện tích 79,4m<sup>2</sup> là của Anh Dương Văn T con rể của ông làm.

Theo ông nguồn gốc đất tranh chấp một phần của bãi tha ma của thôn N, xã Th, một phần đất thuộc ao hồ trại giống V, một phần đất của công ty N. Quá

trình sử dụng xây dựng các công trình trên đất tranh chấp ông không làm thủ tục xin phép cơ quan chức năng, không thông qua chính quyền địa phương và cho đến nay ông không có tài liệu giấy tờ về việc được quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Nay quan điểm của ông: Suốt từ năm 2008 đến 2019 không có cơ quan nào xử lý gì, đến năm 2019 xảy ra tranh chấp thì chính quyền địa phương đến làm việc; theo ông phần đất thuộc về ao của Công ty N chỉ khoảng 200 - 250m<sup>2</sup> nên ông chỉ đồng ý trả cho Công ty từng đó diện tích, phần đất còn lại do ông khai hóa thì ông tiếp tục quản lý khi nào nhà nước thu hồi thì ông xin trả lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Dương Văn T trình bày: Vào năm 2011, thấy đất lưu không của nhà nước nên anh đã san lấp, xây dựng 01 lán tôn diện tích 105m<sup>2</sup>, 04 gian nhà tạm trong tổng diện tích 78,4m<sup>2</sup> và 01 gian nhà tạm trong tổng diện tích 79,4m<sup>2</sup> trên diện tích đất tranh chấp. Khi anh làm không xin phép cơ quan chức năng, chính quyền địa phương không biết và không xử lý gì. Ngoài ra anh không có đóng góp gì khác trên phần đất tranh chấp. Hiện nay các phòng trọ này anh giao cho ông Nguyễn Anh T (là bố vợ anh) quản lý và cho công nhân thuê trọ. Nay anh mong muốn hai bên gặp nhau thỏa thuận để đảm bảo quyền lợi cho đôi bên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: UBND phường V trình bày theo kết quả xem xét thẩm định thì trong tổng diện tích đất hiện nay Ông Nguyễn Anh T và Anh Dương Văn T đang quản lý 1.571,3m<sup>2</sup> thì có 158,2m<sup>2</sup> là đất giao thông thuộc quyền quản lý của UBND phường V, UBND phường V đã lập biên bản yêu cầu Ông Nguyễn Anh T và Anh Dương Văn T phải dỡ bỏ các công trình trên diện tích đất 158,2m<sup>2</sup> để trả lại diện tích đất cho UBND phường theo biên bản các ngày 15/11/2019, 13/12/2019, 10/4/2020 và ngày 19/8/2020, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lê Hữu T, Lương Xuân Ch, Lê Thị T, Lê Khắc K cùng trình bày hiện nay đang thuê phòng trọ để ở trên phần đất tranh chấp dựa trên hợp đồng miệng giữa các bên, ngoài ra không có đóng góp gì đối với các tài sản trên đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Ông Nguyễn Anh T giữ nguyên quan điểm của mình.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh N đã quyết định:

*Căn cứ:*

- Điều 26; 35; 39; 147; 157; 165; 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự
- Điều 105 Luật đất đai 2003; điều 166 Luật đất đai 2013.

- Điều 255; 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 164; 166 Bộ luật dân sự 2015
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần N khởi kiện đối với ông Nguyễn Anh T.

1.1. Buộc ông Nguyễn Anh T và anh Dương Văn T phải trả lại cho Công ty cổ phần N: 1.413,1m<sup>2</sup> đất tại Tổ dân phố V, phường V, thị xã T, tỉnh N trong đó có 1.253m<sup>2</sup> thuộc thửa 38, phụ lục 06 và 160,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 02, phụ lục 05 (có sơ đồ trích đo kèm theo).

1.2. Buộc ông Nguyễn Anh T và anh Dương Văn T phải trả lại cho Ủy ban nhân dân phường V, thị xã T, tỉnh N: 158,2m<sup>2</sup> đất tại Tổ dân phố V, phường V, thị xã T, tỉnh N (có sơ đồ trích đo kèm theo).

1.3. Buộc ông Nguyễn Anh T tự tháo dỡ các công trình, tài sản trên đất tranh chấp gồm: 02 móng nhà; tường bao xung quanh và 02 cánh cổng; 03 gian ngoài của dãy nhà mái tạm lợp tôn diện tích 79,4m<sup>2</sup>; 01 gian ngoài và 01 nhà tạm nhô ra có diện tích 7,6m<sup>2</sup> của dãy nhà mái tạm lợp tôn diện tích 78,4m<sup>2</sup>; 01 cây keo, 01 cây ôi, 10 bụi chuối không buồng, 05 bụi chuối một buồng, 10 cây sấu.

1.4. Buộc anh Dương Văn T tự tháo dỡ các công trình, tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 lán tôn diện tích 105,2m<sup>2</sup>; 04 gian nhà tạm trong tổng diện tích 78,4m<sup>2</sup> và 01 gian nhà tạm trong tổng diện tích 79,4m<sup>2</sup>.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Anh T phải chịu số tiền: 4.713.000đ (Bốn triệu bảy trăm mười ba ngàn đồng). Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần N số tiền tạm ứng án phí đã nộp: 2.000.000đ (Hai triệu đồng) theo biên lai số 0003332 ngày 11/11/2020.

Ngoài ra án sơ thẩm còn T về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định ngày 21 tháng 7 năm 2021, ông Nguyễn Anh T kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Tại đơn xin xét xử vắng mặt của ông Chu Thành N đề ngày 08/11/2021, ông đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh N phát biểu quan điểm:**

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân

sự, việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng cơ bản thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Anh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh N. Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Anh T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **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 tụng tại phiên tòa, nghe ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo ông Nguyễn Anh T trong thời hạn luật định và đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Anh T có mặt; ông Chu Thành N đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần N và Ông Đỗ Xuân Th- Chủ tịch UBND phường V có đơn xin xét xử vắng mặt; Anh Dương Văn T, anh Lê Hữu T, anh Lương Xuân Ch, bà Lê Thị T, anh Lê Khắc K vắng mặt không có lý do. Căn cứ theo Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Anh T đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm, xét xử thấu tình đạt lý để ông T và gia đình không bị thiệt thòi, khắc phục phần nào tài chính ông đã vay mượn và khi nào nhà nước có chủ trương, vì lợi ích chung của xã hội thì gia đình ông xin tình nguyện trả lại cho nhà nước theo luật định thấy:

Công ty cổ phần N trước đây là Công ty N đã được UBND tỉnh N công nhận quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U0189XX ngày 26/12/2001 số vào sổ 000xx. Theo đó tổng diện tích Công ty N được quyền sử dụng là: 117408,7m<sup>2</sup>; trong đó tại thửa số 02 phụ lục 05 diện tích: 12286,7m<sup>2</sup>; tại thửa 38 phụ lục 06 diện tích: 2241,2m<sup>2</sup> tại thị trấn V, huyện T (nay là phường V, thị xã T), tỉnh N.

Căn cứ kết quả xác minh và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định trên phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Anh T đang quản lý hiện nay gồm có những tài sản:

+ 02 móng nhà; tường bao xung quanh và 02 cánh cổng; 03 gian ngoài của dãy nhà mái tạm lợp tôn diện tích 79,4m<sup>2</sup>; 01 gian ngoài và 01 nhà tạm nhô ra có diện tích 7,6m<sup>2</sup> của dãy nhà mái tạm lợp tôn diện tích 78,4m<sup>2</sup>; 01 cây keo, 01 cây ổi, 10 bụi chuối không buồng, 05 bụi chuối một buồng, 10 cây sấu do ông Nguyễn Anh T tạo lập.

+ 01 lán tôn diện tích 105,2m<sup>2</sup>; 04 gian nhà tạm trong tổng diện tích 78,4m<sup>2</sup> và 01 gian nhà tạm trong tổng diện tích 79,4m<sup>2</sup> là của anh Dương Văn T tạo lập.

Các tài sản này nằm trên tổng diện tích đất 1571,3m<sup>2</sup> thôn V, phường V, thị xã T, tỉnh N trong đó 1253m<sup>2</sup> thuộc thửa 38, phụ lục 06; 160,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 02 phụ lục 05 và 158,2m<sup>2</sup> đất trước đây là bãi tha ma của xã Th, từ khi thành lập thị trấn V là đất giao thông thuộc quyền quản lý của UBND phường V.

Như vậy, việc ông Nguyễn Anh T và Anh Dương Văn T tự ý xây dựng nhà, lán, tường bao và các tài sản khác trên phần đất thuộc quyền sử dụng của Công ty cổ phần N và thuộc quyền quản lý Ủy ban nhân dân phường V mà không trên cơ sở thỏa thuận với Công ty cổ phần N, không được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền là không có căn cứ pháp luật.

Do vậy, cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 255, 256 Bộ luật dân sự 2005; Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015 thì “*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật*”. Tại giai đoạn phúc thẩm Ông Nguyễn Anh T không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo và ông cho rằng bản thân ông đã san lấp sử dụng 1571,3m<sup>2</sup> đất tại khu vực Vực Vòng, phường V để làm nhà cho thuê từ năm 1990 đến nay không được địa phương hoặc cơ quan có thẩm quyền cho phép và đất này ông được biết của Công ty cổ phần N và bãi tha ma của xã Th, đúng như biên bản thẩm định tại chỗ và định giá ngày 02/3/2021. Ông cũng thừa nhận UBND thị trấn V đã làm việc yêu cầu ông phải tháo dỡ công trình trên đất vào ngày 15/11/2019, 13/12/2019, 10/4/2020 và ngày 19/8/2020 để trả lại diện tích mặt bằng đã sử dụng trái phép. Xong ông đề nghị khi nào nhà nước thu hồi ông sẽ tự nguyện trao trả và xem xét tiền công vượt lập, chuyển mô mã, cải tạo đất cũng như công trình của ông trên đất là không đúng với quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Anh T đề nghị HĐXX xem xét lại bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Anh T.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh T phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Anh T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh N.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Anh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Đối trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông T đã nộp đủ tại Chi Cục thi hành án dân sự thị xã T theo biên lai số 0003442 ngày 21/7/2021.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh N;
- TAND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Đinh Tiến Hùng**

