

Bản án số: 65/2024/DS-ST
Ngày 16 tháng 5 năm 2024
(Về: *Kiến tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu bồi thường tiền thuê đất*)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN SƠN, TỈNH TUYÊN QUANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Mạnh Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Tiến Hào và ông Nguyễn Duy Chung.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Yến – Thư ký, Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024, tại Nhà văn hóa xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang xét xử sơ thẩm công khai vụ dân sự thụ lý số: 155/2023/TLST-DS, ngày 19 tháng 10 năm 2023, về việc “*Kiến tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường tiền thuê đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2024/QĐST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn lâm nghiệp Tuyên Bình

Địa chỉ trụ sở: Xóm C, xã T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T - Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Lâm Thành T1 – Trưởng phòng kế hoạch – kỹ thuật công ty TNHH L2. Có mặt.

2. Trung tâm tư vấn pháp luật và hỗ trợ doanh nghiệp - Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh T.

Địa chỉ trụ sở: Số D, đường L, tổ A, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Triệu Quang N - Chức vụ: Giám đốc.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Trương Văn L**, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện; bản tự khai; biên bản hòa giải; quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Công ty TNHH L2 trình bày:

Diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp với ông Nguyễn Mạnh H căn cứ trên bản đồ giao đất, cho thuê đất xác định được là một phần thửa đất số 1155, khoảnh 260, tờ bản đồ số 02 (ứng với lô 64, khoảnh 260 theo bản đồ phân ba loại rừng 1859); địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Về nguồn gốc diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp với ông Nguyễn Mạnh H là diện tích đất công ty được UBND tỉnh giao quản lý sử dụng trên cơ sở các văn bản cụ thể như sau:

- Tại Quyết định số 136/QĐ-UBND, ngày 29/5/2012 của UBND tỉnh T về việc thu hồi đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty L2 (nay là Công ty TNHH L2), đã thu hồi tổng diện tích 46.228.009m² đất do Công ty TNHH một thành viên L2 quản lý sử dụng để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2010 của Công ty TNHH một thành viên L2.

- Tại Quyết định số 423/QĐ-UBND, ngày 11/12/2012 của UBND tỉnh T về việc giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty TNHH L2, tại các xã: T, T, T, X huyện Y (đợt 1), đã cho Công ty TNHH một thành viên L2 thuê diện tích đất 14.919.442m² đất (*đã được UBND tỉnh T thu hồi tại Quyết định số 136/QĐ-UBND, ngày 29/5/2012*). Trong danh sách các thửa đất cho Công ty TNHH L2 thuê đất tại xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (*Kèm theo Quyết định số 423/QĐ-UBND, ngày 11/12/2012 của UBND tỉnh T*) thể hiện, tại số thứ tự số 66 của danh sách có thửa đất số 1155, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 110.608,0m² (đất có rừng trồng sản xuất). Tại thời điểm cho thuê đất diện tích đất trên vẫn đang do công ty quản lý và sử dụng để trồng rừng; không nằm trong phần diện tích đất 11.226.383m² (*đã được UBND tỉnh T thu hồi tại Quyết định số 136/QĐ-UBND, ngày 29/5/2012*) giao cho UBND các xã quản lý.

- Ngày 16/9/2013 công ty được UBND tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 787001 mang tên Công ty TNHH một thành viên L2, tổng diện tích đất được cấp là 7.666.935,0m².

Diện tích đất tranh chấp đã được công ty sử dụng từ trước năm 2007, năm 2007 công ty có ký Hợp đồng liên doanh trồng rừng số: 60/HĐ-KT, ngày 06/3/2007 với ông Nguyễn Mạnh H trên một phần diện tích đất có tranh chấp, theo hợp đồng ghi là lô 12đ + 6, diện tích giao trồng rừng theo hợp đồng là 1,0ha, diện tích thực trồng là 1,3ha, đến tháng 10/2014 thì công ty và ông Nguyễn Mạnh H thanh lý hợp đồng. Tháng 05/2015 công ty và ông Nguyễn Mạnh H tiếp tục ký Hợp đồng liên doanh trồng rừng số: 59/HĐ-KT, ngày 01/5/2015 liên doanh trồng

rừng trên toàn bộ diện tích đất đang có tranh chấp, theo hợp đồng ghi là lô 13a, khoảnh 260, diện tích 2,0ha, đến tháng 02/2022 thì công ty và ông Nguyễn Mạnh H thanh lý hợp đồng.

Trong suốt quá trình ông H ký hợp đồng liên doanh trồng rừng với công ty trên diện tích đất trên không xảy ra việc tranh chấp diện tích đất trên với ai.

Sau khi thanh lý hợp đồng liên doanh trồng rừng vào năm 2022, công ty có đề nghị ông H nếu tiếp tục liên doanh với công ty T2 ký hợp đồng liên doanh chu kỳ mới, nhưng ông H không tiếp tục ký hợp đồng liên doanh với công ty M cho rằng diện tích đất trên ông H đã mua lại của ông Trương Văn L, gia đình ông L đã được Nhà nước cấp sổ lâm bạ cho ông Trương Văn N1 bố đẻ của ông Trương Văn L, sau khi ông Trương Văn N1 chết thì giao diện tích đất trên cho ông Trương Văn L sử dụng, đến năm 2022 ông L bán lại cho ông H, do không phải đất của công ty nên ông không liên doanh. Ông H tự ý cuộc hồ trồng cây mỡ và để các loại cây keo, cây xoan mọc tái sinh trên đất hiện nay cây đã được khoảng 01 năm tuổi; công ty đã đề nghị U, giải thích cho ông H nhưng ông H không nhất trí mà vẫn tiếp tục trồng cây.

Theo công ty N2 được diện tích đất ông H mua với ông Trương Văn L nằm phía trên diện tích đất đang có tranh chấp, diện tích đất nay ông L đã sử dụng từ lâu, không liên quan đến diện tích đất của công ty quản lý, quá trình làm việc với ông L, ông L cũng xác định chỉ bán cho ông H diện tích đất khoảng 0,8ha do ông L quản lý sử dụng.

Việc ông H tự ý trồng cây lên đất của công ty đã làm ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng đất của công ty, làm mất quyền sử dụng đất của công ty trong thời gian hơn 01 năm, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của công ty.

Nay công ty đề nghị Toà án giải quyết các nội dung cụ thể như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Mạnh H trả lại diện tích đất đang lấn chiếm của công ty theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 17.265,7m², ông H phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ cây trồng trên đất để trả lại đất cho công ty.

2. Buộc ông Nguyễn Mạnh H phải bồi thường khoản tiền thuê đất cho công ty T3 từ tháng 11/2023 đến hết tháng 4/2024 theo giá cho thuê đất của UBND tỉnh T trong thời gian 06 tháng với tổng số tiền là 456.000 đồng.

3. Buộc ông Nguyễn Mạnh H có nghĩa vụ thanh toán lại cho công ty khoản tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do công ty đã tạm ứng nộp trước là 5.829.000 đồng.

4. Đề nghị rút yêu cầu khởi kiện đối với phần yêu cầu buộc ông H bồi thường thiệt hại do bị mất quyền sử dụng đất hơn 01 năm tính đến thời điểm xét xử là 33.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện; biên bản lấy lời khai; biên bản hòa giải; quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Mạnh H trình bày:

Về nguồn gốc diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp là do ông mua lại của ông Trương Văn L (ông L là con của ông Trương Văn N1), địa chỉ thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Ông được biết diện tích đất trên là do Nhà nước cấp sổ lâm bạ cho ông Trương Văn N1 bỏ để của ông Trương Văn L, sau khi ông Trương Văn N1 chết thì giao diện tích đất trên cho ông Trương Văn L sử dụng, đến năm 2011 ông Trương Văn L bị tai nạn (cụt chân), diện tích đất trên bị cháy lan nên Công ty TNHH L2 mới quy hoạch trồng cây vào diện tích đất trên và coi là diện tích đất của công ty. Năm 2012 sau khi Công ty TNHH L2 quy hoạch diện tích đất trên vào của công ty có làm hợp đồng giao khoán trồng rừng với ông trên diện tích đất trên, ông trực tiếp ký hợp đồng giao khoán trồng rừng với công ty từ năm 2012 đến đầu năm 2022 thì thanh lý hợp đồng. Sau khi thanh lý hợp đồng với công ty ông không tiếp tục hợp đồng giao khoán với công ty trên diện tích đất này nữa mà ông mua lại diện tích đất này với ông Trương Văn L, diện tích ông mua với ông L theo sổ lâm bạ là 2,15ha, thuộc khoảnh 266 (không đo đạc thực tế); giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 50.000.000 đồng, ông đã giao đầy đủ tiền cho ông L; khi mua bán hai bên có lập Giấy ủy quyền với nội dung ông Trương Văn L chuyển giao sổ lâm bạ mang tên ông Trương Văn N1 và diện tích đất theo sổ lâm bạ cho ông sử dụng, nhưng chưa làm hợp đồng và công chứng, chứng thực theo quy định; ông cũng biết diện tích đất trên ông L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau khi mua đất xong ông đã trồng cây mỡ và cây keo trên diện tích đất trên.

Ông có căn cứ xác định diện tích đất trên là của ông Trương Văn L là vì từ trước năm 1991 ông lên thôn C, xã T sinh sống đã thấy ông Trương Văn N1 sử dụng diện tích đất trên, sau khi ông N1 chết ông L là con trai út tiếp tục sử dụng, sau đó ông L xuất trình Sổ lâm bạ nên ông có căn cứ xác định diện tích trên thuộc quyền sở hữu của ông L nên ông mới mua.

Năm 2007 đến năm 2022 ông có hợp đồng giao khoán nhận trồng rừng với Công ty TNHH L2 trên diện tích đất này, tuy nhiên ông biết diện tích đất đó là của ông L, do ông L bị tai nạn nên Công ty TNHH L2 mới quy hoạch để trồng rừng với diện tích đất trên; quá trình hợp đồng trồng rừng, sau khi đi chữa bệnh về năm 2014 ông L có đơn yêu cầu Công ty TNHH L2 trả lại đất, hai bên có mời UBND xã đến giải quyết còn kết quả giải quyết như thế nào ông không biết, thời điểm đó cây trồng trên đất cũng đã lên cao nên ông vẫn tiếp tục nhận giao khoán đến hết chu kỳ.

Ông xác định ông không lấn chiếm diện tích đất của Công ty TNHH L2, ông chỉ sử dụng đúng phần diện tích ông mua của ông L theo Sổ lâm bạ mang tên ông Trương Văn N1. Việc ông N1 và ông L có đi kê khai diện tích đất trên tại UBND xã hay không thì ông không biết.

Việc Nhà nước có thu hồi, giao đất, cho thuê đất đối với Công ty TNHH L2 hay không ông không biết, ông cũng không biết Công ty TNHH L2 đã được cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất này hay không, quá trình hòa giải tại xã ông không nhất trí với việc đo đạc và xác định ranh giới. Hiện nay trên đất tôi đang trồng khoảng 3.000 cây mỡ và keo, trồng từ tháng 02/2023.

Nay Công ty TNHH L2 khởi kiện yêu cầu ông trả lại diện tích đất trên ông không nhất trí, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn L trình bày:

Bố ông là ông Trương Văn N1 trước đây được cấp Sổ lâm bạ đối với một diện tích đất (theo sổ lâm bạ ghi là khoảnh 266, diện tích 2,1ha), sau khi bố ông già yếu có cho vợ chồng ông sử dụng để trồng cây và hoa màu vào khoảng năm 2004, ông xác định diện tích ông sử dụng thực tế chỉ khoảng 0,8ha, phần diện tích đất ông sử dụng ở lưng chừng đồi, xung quanh là đất của Công ty TNHH L2, năm 2014 ông và Công ty TNHH L2 đã xác định ranh giới đất rõ ràng với nhau, từ đó không có tranh chấp gì. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông H ông chỉ chuyển nhượng phần diện tích ông đang sử dụng khoảng 0,8ha nêu trên, khi đó ông H có hỏi giấy tờ về đất thì ông có đưa Sổ lâm bạ mang tên bố ông Trương Văn N1 đưa cho ông H, ông xác định chỉ bán cho ông H khoảng 0,8ha chứ không phải bán theo diện tích đất ghi trong Sổ lâm bạ, thời điểm ông bán đất cho ông H là vào năm 2022, giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 30.000.000 đồng, việc mua bán thanh toán tiền đã xong, nay ông không còn liên quan gì.

Đối với diện tích đất tranh chấp giữa Công ty TNHH L2 và ông Nguyễn Mạnh H nằm phía dưới, giáp ranh với phần diện tích đất ông đã bán cho ông H, phần diện tích đất đang tranh chấp không phải của ông, ông cũng không được bán phần diện tích đất này cho ông H, từ trước đến nay gia đình ông cũng không quản lý, sử dụng đối với diện tích đất này, còn diện tích đất có nằm trong Sổ lâm bạ mang tên ông Trương Văn N1 hay không ông không biết vì trên Sổ lâm bạ không ghi mốc giới, vị trí cụ thể.

Ông xác định việc tranh chấp đất giữa Công ty TNHH L2 và ông Nguyễn Mạnh H không liên quan đến ông, không liên quan đến việc ông bán diện tích đất cho ông H, ông không đề nghị Tòa án giải quyết nội dung gì liên quan đến ông và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Xác minh tại UBND xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang thể hiện: Diện tích đất hiện nay đang có tranh chấp giữa Công ty TNHH L2 với ông Nguyễn Mạnh H đối chiếu theo bản đồ phân ba loại rừng 1859 thuộc lô 64, khoảnh 260 (ứng với thửa đất số 1155, khoảnh 260, tờ bản đồ số 02 bản đồ giao đất, cho thuê đất); địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, diện tích đang có tranh chấp theo kết quả xem xét thẩm định đã công bố là 17.265,7m². Diện tích đất trên đã được UBND tỉnh T thu hồi và giao cho Công ty TNHH L2, hiện tại vẫn thuộc

quyền quản lý của Công ty TNHH L2, không thuộc diện tích đất trả lại cho địa phương quản lý.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Sơn phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán thực hiện đúng quy định của Điều 28, 48 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS), xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách của người tham gia tố tụng, tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự, gửi văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát đúng thời hạn quy định; nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của BLTTDS. Tại phiên tòa HĐXX, Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định tại chương XIV của BLTTDS.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ: Các Điều 26, 35, 39, 143, 144, 147, 155, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 247 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án.

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH L2 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường tiền thuê đất với ông Nguyễn Mạnh H:

Buộc ông Nguyễn Mạnh H trả lại cho công ty L2 diện tích đất đang lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 17.265,7m² thuộc một phần thửa đất số 1155, tờ bản đồ số 02 (ứng với lô 64, khoảnh 260 theo bản đồ phân ba loại rừng 1859), địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, đã được UBND tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 787001, ngày 16/9/2013 mang tên Công ty TNHH một thành viên L2. Ông Nguyễn Mạnh H phải có nghĩa vụ khai thác, di dời toàn bộ số cây trồng trên diện tích đất tranh chấp để trả lại hiện trạng đất cho Công ty TNHH L2.

Buộc ông Nguyễn Mạnh H có nghĩa vụ thanh toán cho công ty TNHH L2 số tiền thuê đất là 456.000đ (Bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

+ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của công ty TNHH L2, về việc yêu cầu bồi thường khoản thiệt hại do bị mất quyền sử dụng đất hơn 01 năm tính đến thời điểm khởi kiện là 33.000.000 đồng.

+ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Mạnh H phải hoàn trả cho Công ty TNHH L2 số tiền chi phí thẩm, định định giá là 5.829.000đ (*năm triệu tám trăm hai mươi chín nghìn đồng*).

+ Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Mạnh H; các đương sự khác không phải chịu tiền án phí. Trả lại cho công ty TNHH L2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; các đương sự chưa thống nhất được nội dung gì nên Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ban đầu Công ty TNHH L2 khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc mất quyền sử dụng đất, tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn đã đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về việc mất quyền sử dụng đất mà chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường khoản tiền thuê đất, nên xác định đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường tiền thuê đất”. Bị đơn ông Nguyễn Mạnh H có đăng ký hộ khẩu thường trú và cư trú tại: Xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về xem xét yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất:

[2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất đang có tranh chấp:

Ngày 09/3/2012 Chủ tịch UBND tỉnh T ban hành Quyết định số 174/QĐ-CT, về việc chuyển Công ty L2 thành Công ty TNHH một thành viên L2; ngày 29/5/2012 UBND tỉnh T ban hành Quyết định số 136/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty L2 (nay là Công ty TNHH L2), đã thu hồi tổng diện tích 46.228.009m² đất do Công ty TNHH một thành viên L2 quản lý sử dụng để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến năm 2010 của Công ty TNHH một thành viên L2; ngày 11/12/2012 UBND tỉnh T ban hành Quyết định số 423/QĐ-UBND, về việc giao đất và cho thuê đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Công ty TNHH L2, tại các xã: T, T, T, X huyện Y (đợt 1), đã giao cho Công ty TNHH một thành viên L2 thuê diện tích đất 14.919.442m² đất (đã được UBND tỉnh T thu hồi tại Quyết định số 136/QĐ-UBND, ngày 29/5/2012); ngày 16/9/2013 công ty được UBND tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 787001 mang tên Công ty TNHH một thành viên L2, tổng diện tích đất được cấp là 7.666.935,0m².

Theo bản đồ giao đất, cho thuê đất và danh sách tổng hợp các thửa đất cho Công ty TNHH L2 thuê đất tại xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (Kèm theo Quyết định số 423/QĐ-UBND, ngày 11/12/2012 của UBND tỉnh T) thể hiện, tại số thứ tự

số 66 của danh sách có thửa đất số 1155, tờ bản đồ số 02, tổng diện tích 110.608,0m² (đất có rừng trồng sản xuất). Tại thời điểm cho thuê đất diện tích đất trên vẫn đang do công ty quản lý và sử dụng để trồng rừng; không nằm trong phần diện tích đất 11.226.383m² (đã được UBND tỉnh T thu hồi tại Quyết định số 136/QĐ-UBND, ngày 29/5/2012) giao cho UBND các xã quản lý.

Qua xác minh tại chính quyền địa phương xác định diện tích đất tranh chấp giữa Công ty TNHH L2 với ông Nguyễn Mạnh H đối chiếu theo bản đồ phân ba loại rừng 1859 thuộc lô 64, khoảnh 260, còn theo Bản đồ giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh T thì nằm trong thửa đất số 1155, khoảnh 260, tờ bản đồ số 02, đã được UBND tỉnh T thu hồi và giao cho Công ty TNHH L2 quản lý và hiện tại vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty TNHH L2, không thuộc diện tích đất mà UBND tỉnh trả lại cho địa phương hay thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Mạnh H. Như vậy diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty TNHH L2 theo quyết định giao đất cho thuê đất của UBND tỉnh T.

[2.2]. Về hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Mạnh H:

Diện tích đất tranh chấp đã được Công ty TNHH L2 sử dụng từ trước năm 2007, năm 2007 công ty có ký Hợp đồng liên doanh trồng rừng số: 60/HĐ-KT, ngày 06/3/2007 với ông Nguyễn Mạnh H trên một phần diện tích đất có tranh chấp, đến tháng 10/2014 thì thanh lý hợp đồng; tháng 05/2015 Công ty TNHH L2 và ông Nguyễn Mạnh H tiếp tục ký Hợp đồng liên doanh trồng rừng số: 59/HĐ-KT, ngày 01/5/2015 liên doanh trồng rừng trên toàn bộ diện tích đất đang có tranh chấp đến tháng 02/2022 thì thanh lý hợp đồng. Trong suốt quá trình ông H ký hợp đồng liên doanh trồng rừng với công ty trên diện tích đất trên không xảy ra việc tranh chấp diện tích đất trên với ai. Sau khi thanh lý hợp đồng liên doanh trồng rừng vào năm 2022, công ty có đề nghị ông H nếu tiếp tục liên doanh với công ty T2 ký hợp đồng liên doanh chu kỳ mới, nhưng ông H không tiếp tục ký hợp đồng liên doanh với công ty M cho rằng diện tích đất trên ông H đã mua lại của ông Trương Văn L, do không phải đất của công ty nên ông không tiếp tục ký hợp đồng liên doanh; ông H tự ý cuộc hồ trồng cây mỡ và để các loại cây keo, cây xoan mọc tái sinh trên đất hiện nay cây đã được khoảng 01 năm tuổi; công ty đã đề nghị U, giải thích cho ông H nhưng ông H không nhất trí mà vẫn tiếp tục lấn chiếm đất trồng cây từ năm 2022 cho đến nay.

[2.3] Về hiện trạng diện tích đất và tài sản trên diện tích đất lấn chiếm:

Theo bản đồ giao đất, cho thuê đất và danh sách tổng hợp các thửa đất cho Công ty TNHH L2 thuê đất tại xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang thì toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 1155, tờ bản đồ số 02 (ứng với lô 64, khoảnh 260 theo bản đồ phân ba loại rừng 1859); địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Kết quả thẩm định xác định: Phần diện tích đất đang có tranh chấp được đo đạc thực tế là 17.265,7m² được đánh số ký hiệu thửa đất số 1155c thể hiện bởi các điểm nối liền, khép kín từ các điểm 1c,2,3,4,2c,8a,3c,12,4c,1c của sơ đồ hiện trạng thửa đất. Thửa đất có các cạnh tiếp giáp: Phía đông giáp diện tích đất của Công ty

TNHH L2 đang quản lý; phía tây giáp khe cạn, hiện trạng hiện nay đang trồng tre, nứa; phía nam giáp diện tích đất của ông Nguyễn Mạnh H hiện nay đang sử dụng; phía bắc giáp diện tích đất của Công ty TNHH L2 đang quản lý. Tại thời điểm xem xét thẩm định, diện tích đất trên không có tranh chấp với ai về ranh giới.

Về tài sản trên đất: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản, hiện nay trên diện tích đất tranh chấp ông Nguyễn Mạnh H đang trồng cây mỗ, cây keo và cây xoan tái sinh, cụ thể: Cây Mỗ dưới 01 năm tuổi, mật độ 1.800 cây/ha x 1,7265ha = 3.107 cây; cây Keo dưới 01 năm tuổi, mật độ 200 cây/ha x 1,7265ha = 345 cây; cây Xoan dưới 01 năm tuổi, mật độ 200 cây/ha x 1,7265ha = 345 cây. Tổng giá trị tài sản trên đất được xác định là 69.105.400đ (Sáu mươi chín triệu một trăm linh năm nghìn bốn trăm đồng).

[2.4]. Về xem xét ý kiến của bị đơn:

Ông Nguyễn Mạnh H cho rằng ông không có hành vi lấn chiếm đất của Công ty TNHH L2, diện tích đất trên là ông mua của ông Trương Văn L từ đầu năm 2022, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông Trương Văn L xác định diện tích đất ông bán cho ông Nguyễn Mạnh H không phải là phần diện tích hiện nay đang có tranh chấp, mà diện tích ông bán cho ông H chỉ có diện tích khoảng 0,8ha nằm phía ngoài và giáp ranh với diện tích đất đang có tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án ông H có xuất trình Sổ lâm bạ số 120, ngày 17/5/1991 mang tên ông Trương Văn N1 (bố của ông Trương Văn L) tại khoảnh 266, diện tích 2,1ha do ông L đưa cho ông H khi mua bán đất, ông H căn cứ vào Sổ lâm bạ để xác định diện tích đất mua của ông L là 2,1 ha nhưng ông L xác định chỉ bán cho ông H diện tích khoảng 0,8ha nằm ngoài diện tích đất đang có tranh chấp, không bán đất theo diện tích ghi trong sổ lâm bạ; mặt khác Sổ lâm bạ do ông H cung cấp cũng không thể hiện vị trí, ranh giới, tứ cận của thửa đất, không xác định được vị trí thửa đất nằm ở đâu, không có căn cứ xác định diện tích đất theo sổ lâm bạ là diện tích đất đang có tranh chấp. Việc ông H xác định diện tích đất đang có tranh chấp chính là diện tích đất theo Sổ lâm bạ là không có căn cứ, cũng không phải là diện tích đất ông H mua của ông L, việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông H và ông L cũng không tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, hai bên tự chuyển nhượng đất cho nhau, không được các cơ quan có thẩm quyền xác định về ranh giới đất ngoài thực địa; ngoài ra bản thân ông H là người trực tiếp ký hợp đồng liên doanh trồng rừng với Công ty TNHH L2 02 chu kỳ, trong thời gian trên ông vẫn biết và thừa nhận đó là đất của Công ty TNHH L2. Do đó có căn cứ xác định diện tích đất đang có tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty TNHH L2.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy: Có đủ căn cứ để xác định diện tích đất đang có tranh chấp nằm trong phần diện tích đất UBND tỉnh Tuyên Quang thu hồi giao và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 787001,

ngày 16/9/2021 mang tên Công ty TNHH một thành viên L2; có cơ sở xác định ông Nguyễn Mạnh H có hành vi lấn chiếm đất của Công ty TNHH L2. Do vậy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH L2 buộc ông Nguyễn Mạnh H trả lại cho công ty L2 diện tích đất đang lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 17.265,7m² ; ông Nguyễn Mạnh H phải có nghĩa vụ khai thác, di dời toàn bộ số cây trồng trên diện tích đất tranh chấp để trả lại hiện trạng đất cho Công ty TNHH L2.

[3]. Về xem xét yêu cầu khởi kiện bồi thường tiền thuê đất:

Theo Hợp đồng thuê đất số 93/HĐTĐ, ngày 29/4/2021 giữa bên cho thuê đất là UBND tỉnh T với bên thuê đất là Công ty TNHH L2 và Phụ lục kèm theo thì diện tích đất hiện đang có tranh chấp thuộc khu vực III, vị trí 2, có giá thuê đất là 53 đồng/m²/năm. Công ty TNHH L2 được miễn tiền thuê đất đến hết tháng 10/2023, từ tháng 11/2023 mới phải nộp tiền thuê đất, công ty đề nghị ông H bồi thường khoản tiền thuê đất từ tháng 11/2023 đến hết tháng 4/2024 là 06 tháng x 53 đồng/m²/năm (tương đương 76.000đ/tháng) x 17.265,7m² = 456.000 đồng. Xét thấy trong thời gian trên ông H lấn chiếm sử dụng đất của công ty nhưng công ty vẫn phải trả tiền thuê đất hàng tháng, vì vậy yêu cầu của Công ty TNHH L2 là có căn cứ chấp nhận, buộc ông Nguyễn Mạnh H có nghĩa vụ thanh toán lại cho Công ty TNHH L2 số tiền thuê đất là 456.000 đồng.

Đối với đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông H bồi thường thiệt hại do bị mất quyền sử dụng đất hơn 01 năm tính đến thời điểm khởi kiện là 33.000.000 đồng của Công ty TNHH L2, xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH L2 là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX đình chỉ giải quyết yêu cầu trên của Công ty TNHH L2.

[4]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng (xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản) là 5.829.000đ (*năm triệu tám trăm hai mươi chín nghìn đồng*), do yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH L2 được chấp nhận toàn bộ nên ông Nguyễn Mạnh H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nêu trên. Do Công ty TNHH L2 đã tạm ứng nộp toàn bộ số tiền chi phí tố tụng nên ông Nguyễn Mạnh H phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho Công ty TNHH L2 số tiền là 5.829.000đ (*năm triệu tám trăm hai mươi chín nghìn đồng*).

[5]. Về án phí và quyền kháng cáo:

Về án phí: Bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí cho bị đơn; nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 143, 144, 147, 155, 157, 158, 227, 228, 235, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 247 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Các Điều 4, 5, 12, 99, 102, 166, 202 và 203 Luật đất đai 2013;
- Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH L2 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường tiền thuê đất với ông Nguyễn Mạnh H:

1.1. Buộc ông Nguyễn Mạnh H trả lại cho công ty L2 diện tích đất đang lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 17.265,7m² thuộc một phần thửa đất số 1155, tờ bản đồ số 02 (lô 64, khoảnh 260 theo bản đồ phân ba loại rừng 1859), địa chỉ thửa đất: Thôn C, xã T, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, đã được UBND tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 787001, ngày 16/9/2021 mang tên Công ty TNHH một thành viên L2. Diện tích đất ông H phải trả lại được đánh số ký hiệu là thửa đất số 1155c thể hiện bởi các điểm nối liền, khép kín từ các điểm 1c,2,3,4,2c,8a,3c,12,4c,1c trên mảnh trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo bản án và là một phần không tách rời của bản án. Thửa đất có các cạnh tiếp giáp: Phía đông giáp diện tích đất của Công ty TNHH L2 đang quản lý; phía tây giáp khe cạn, hiện trạng hiện nay đang trồng tre, nứa; phía nam giáp diện tích đất của ông Nguyễn Mạnh H hiện nay đang sử dụng; phía bắc giáp diện tích đất của Công ty TNHH L2 đang quản lý.

Ông Nguyễn Mạnh H phải có nghĩa vụ khai thác, di dời toàn bộ số cây trồng trên diện tích đất tranh chấp để trả lại hiện trạng đất cho Công ty TNHH L2.

1.2. Buộc ông Nguyễn Mạnh H có nghĩa vụ thanh toán cho công ty TNHH L2 số tiền thuê đất là 456.000đ (Bốn trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

1.3. Buộc ông Nguyễn Mạnh H phải hoàn trả cho Công ty TNHH L2 số tiền chi phí thẩm, định định giá là 5.829.000đ (năm triệu tám trăm hai mươi chín nghìn đồng).

Khoản tiền phải trả, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án chậm trả thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn

phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của công ty TNHH L2, về việc yêu cầu bồi thường khoản thiệt hại do bị mất quyền sử dụng đất hơn 01 năm tính đến thời điểm khởi kiện là 33.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Mạnh H;

- Các đương sự khác không phải chịu tiền án phí. Trả lại cho công ty TNHH L2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0000956 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm./.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 theo 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- VKSND huyện Yên Sơn;
- Chi cục THADS huyện Yên Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Mạnh Hồng

