TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 81/2018/DS-PT.
Ngày: 21/6/2018.
V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản* ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch
Bà Vũ Thị Nguyệt

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Ông Hoàng Thế Trọng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2018/TLDS-PT ngày 01 tháng 02 năm 2018 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản* ".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 65/2017/DS-ST ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135/2018/QĐ-PT ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ.

Địa chỉ: Số 56B KĐ, phường 6, Thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông LMĐ – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Bà NTV, sinh năm: 1956;

Địa chỉ: Số 11 NT, phường 10, Thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn TP.

Địa chỉ: Tổ 62, thị trấnLN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà VTH – Chức vụ: Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông LXT là Luật sư của Văn phòng luật sư N T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Lâm Đồng – Địa chỉ: Số 37, tổ 9, P N, xã HT, huyện ĐT , tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

(Bà V, bà H, luật sư Tcó mặt tại phiên tòa, các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/4/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ (gọi tắt là Công ty QĐ) có thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ tài sản, dự án và quyền thuê đất vào ngày 07/10/2009 với Công ty trách nhiệm hữu hạn NS(gọi tắt là Công ty NS) và được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đồng ý chủ trương cho Công ty NS chuyển nhượng toàn bộ dự án đang thực hiện tại thôn NL, xã LH, huyện Đ cho Công ty QĐ theo văn bản số 8006/UBND-NV ngày 27/10/2009.

Theo Quyết định số: 2119/QĐ-UBND ngày 17/9/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư số 421043000291 của Công ty NS. Trên cơ sở đó Công ty QĐ ký hợp đồng thuê đất số 204/HĐ-TĐ ngày 27/12/2010 diện tích 49.369m^2 đất thuộc các thửa 32, 40; tờ bản đồ số 67 Thị trấn LN, huyện ĐT T , vị trí ranh giới khu đất được xác định theo họa đồ lô đất đính kèm theo Quyết định số 2605/QĐ-UBND ngày 11/11/2010 của UBND tỉnh Lâm Đồng, thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày 19/10/2010 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB742935 ngày 07/01/2011.

Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đồng ý cho chuyển nhượng dự án, Công ty NS có thông báo số 55/TBNS ngày 20/9/2010 yêu cầu ông CHL và ông CCC ngừng việc sản xuất và trả lại toàn bộ diện tích đất cho mượn vào năm 2007 để sản xuất nấm và thử nghiệm trồng các loại rau nhưng không có hiệu quả để bàn giao đất cho Công ty QĐ. Ông CCC đã bàn giao đất cho Công ty QĐ, riêng ông CHL không trả và giao diện tích đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TP (gọi tắt là Công ty TP) xây dựng thêm nhà xưởng và các nhà trồng nấm hoạt động từ năm 2010 cho đến nay.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty TP có nghĩa vụ trả lại diện tích 3.284,7m^2 thuộc thửa 40, tờ bản đồ 67 Thị trấn LN, huyện ĐT T đang sử dụng và yêu cầu bồi thường thiệt hại do Công ty QĐ không sử dụng được diện tích đất trên trong 7 năm từ 2010 đến 2017 mỗi năm 200.000.000đồng/năm = 1.400.000.000đồng, trả tiền thuê đất trồng cây hàng năm theo Hợp đồng thuê đất trên phần diện tích lấn chiếm 3.284,7m^2, mỗi năm: 810đồng/m^2/năm x 3.284,7 m^2 x 1năm = 2.660.607đồng x 7 năm = 18.624.000đồng, tổng cộng 1.418.624.000đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty TP đề nghị tiếp tục thực hiện 02 hợp đồng liên kết ngày 15/8/2009, ngày 18/8/2009 được ký kết giữa Công ty TP và ông CHL thì Công ty QĐ không đồng ý vì trong quá trình bàn giao tài sản giữa Công ty NS và Công ty QĐ có 35 loại tài sản trong đó không có tài sản của Công ty TP, khu nhà văn phòng và xưởng trồng nấm do Công ty TP làm phát sinh với ông CHL không có giấy phép xây dựng, việc xây dựng công trình này phục vụ cho việc sản xuất trồng nấm của Công ty TP và ông CHL, khi chuyển nhượng dự án không có các hợp đồng này.

Trên thực tế Công ty QĐ không được biết và thỏa thuận việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các hợp đồng do Công ty TP xuất trình do đó đề nghị Công ty TP tự tháo dỡ các tài sản có trên diện tích đất nói trên để trả mặt bằng cho Công ty QĐ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đơn yêu cầu phản tố ngày 21/6/2016, lời khai của bà VTH -đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn TP trình bày:

Diện tích đất nguyên đơn yêu cầu Công ty TP trả lại 3.284,7 m^2 thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 67 Thị trấn LN, huyện ĐT có nguồn gốc giữa Công ty NS và Công ty TP có ký hợp đồng hợp tác liên kết đất sản xuất ngày 15/8/2009. Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng Công ty NS liên kết đất sản xuất diện tích 10.000m^2 với Công ty TP để trồng nấm, rau sạch, thời hạn liên kết giữa 02 công ty thỏa thuận ngoài không ghi trong hợp đồng đến năm 2028 *(thời gian chấm dứt hợp đồng thuê đất giữa Công ty NS với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng)* và hợp đồng hợp tác liên kết kinh doanh ngày 18/8/2009 thỏa thuận Công ty TP chịu trách nhiệm về quản lý nhân sự, hoạt động sản xuất, tiêu thụ hàng hóa và Công ty NS chịu trách nhiệm về kỹ thuật trồng nấm để sản xuất kinh doanh nên Công ty TP đã tiến hành làm nhà xưởng, sản xuất trồng nấm trên diện tích đất 3.284,7m^2 thuộc thửa đất 40, tờ bản đồ 67 thị trấn LN có giá trị đầu tư 3.000.000.000đồng.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trả lại diện tích đất đất 3.284,7m^2 thuộc thửa đất 40, tờ bản đồ 67 thị trấn LN và yêu cầu bồi thường thiệt hại, Công ty TP không đồng ý và có yêu cầu phản tố yêu cầu Công ty QĐ do nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty NS phải tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty NS đã ký kết với Công ty TP đến năm 2028 khi chấm dứt thời hạn liên kết của 02 hợp đồng trên Công ty TP trả lại diện tích đất 3.284,7m^2 cho Công ty QĐ và tự tháo dỡ nhà xưởng.

Trong trường hợp Công ty TP tự dọn các công trình có trên diện tích đất nói trên thì Công ty QĐ có trách nhiệm bồi thường số tiền 1.500.000.000đồng (một tỉ năm trăm triệu đồng).

Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 65/2017/DS-ST ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đđã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ về kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn TP có nghĩa vụ trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ diện tích 3.284,7m^2 thuộc 1 phần thửa đất 40, tờ bản đồ 67 Thị trấn LN, huyện ĐT T , tỉnh Lâm Đồng *(đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB742935 ngày 07/01/2011 cho Công ty TNHH QĐ)* và thanh toán số tiền 24.544.000đồng *(trong đó tiền thuế đất 18.624.000đồng và 5.920.000đồng chi phí tố tụng)* cho Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ và có trách nhiệm tự tháo dỡ trại trồng nấm diện tích 1.640m^2 kết cấu nền đất, vách tôn bao phía trước, bên hông và phía sau bao che tấm bạc, khung sắt, hệ đà sắt, mái lợp tôn; 01 kho lạnh chất liệu vỏ Panel cách nhiệt, cụm máy làm lạnh và hệ thống tủ điện điều khiển; bồn inox hiệu Hwata.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TP số tiền 409.742.500đồng *(trong đó nhà xưởng sản xuất trị giá 60.705.000đồng, nhà cấy meo trị giá 23.296.875đồng, nhà kho (có phòng*

vệ sinh) trị giá 22.538.250đồng, nhà xưởng sơ chế trị giá 39.298.500đồng, khu văn phòng, nhà nghỉ công nhân trị giá 180.744.000đồng, nhà bảo dưỡng sản phẩm trị giá 27.769.875đồng, sân bê tông trị giá 23.125.000đồng, trụ điện trị giá 2.025.000đồng; 1 giếng khoan trị giá 30.240.000đồng) và được quyền sở hữu sử dụng các tài sản này.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn TP về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng hợp tác liên kết đất sản xuất ngày 15/8/2009 và Hợp đồng hợp tác liên kết kinh doanh số 01/HĐKT ngày 18/8/2009 được ký kết giữa Công ty TNHH TPvà CHL.

3. Về án phí: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ phải chịu 66.292.000đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền đã tạm nộp 23.000.000đồng theo biên lai thu số: AA/2013/0002911 ngày 16/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐT nên còn phải nộp số tiền 43.292.000đồng án phí dân sự còn thiếu.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn TP phải chịu 1.331.200đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 200.000đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số: AA/2013/0006195 ngày 29/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ nên còn phải nộp 1.131.200đồng án phí dân sự còn thiếu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên thời hạn kháng cáo cho các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 08/01/2018, nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ (Người đại diện theo pháp luật ông LMĐ, chức vụ: Giám đốc) kháng cáo bản án sơ thẩm: Không đồng ý bồi thường giá trị tài sản cho bị đơn vì lý do các tài sản mà bị đơn xây dựng trái phép trên đất của nguyên đơn. Việc xây dựng trái phép đều phải bị tháo dỡ nên nguyên đơn không có trách nhiệm bồi thường.

Bị đơn chiếm dụng đất của nguyên đơn sử dụng trong vòng 07 năm mà không bồi thường tiền thu nhập hoa lợi cho nguyên đơn. Hàng năm bị đơn vẫn có doanh số thông qua biên bản kiểm tra định kỳ của Cơ quan Thuế tỉnh Lâm Đồng. Do đó, yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.

Ngày 08/01/2018, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn TP (Người đại diện theo pháp luật bà V T H, chức vụ: Giám đốc) kháng cáo bản án sơ thẩm: Việc Tòa án nhân dân huyện Đ xử buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích 3.284,7m^2 đất và thanh toán cho nguyên đơn số tiền 24.544.000 đồng là chưa thỏa đáng, chưa đáp ứng được quyền lợi của bị đơn nên bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình.

Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền 928.859.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận định: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa là đúng pháp luật. Đề nghị căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, đồng thời căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xuất phát từ việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đang sử dụng diện tích đất 3.284,7m^2 thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 67 tại Thị trấn LN, huyện ĐT nên yêu cầu bị đơn trả lại, đòi bồi thường thiệt hại do không được sử dụng đất này trong thời hạn 07 năm và trả tiền thuê đất hàng năm. Còn bị đơn cho rằng diện tích đất 3.284,7m^2 thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 67 Thị trấn LN, huyện ĐT đang sử dụng trên cơ sở ký kết hợp đồng hợp tác liên kết đất sản xuất ngày 15/8/2009 và hợp đồng hợp tác liên kết kinh doanh ngày 18/8/2009 giữa Công ty NS và Công ty TP nên không đồng ý trả lại và yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của 02 hợp đồng liên kết trên nên xảy ra tranh chấp.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản"* theo quy định tại Khoản 6, 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy rằng:

Nguyên đơn không đồng ý bồi thường cho bị đơn tài sản xây dựng trên đất do trong quá trình bàn giao tài sản giữa Công ty NS và Công ty QĐ không có tài sản của bị đơn và các công trình xây dựng, xưởng trồng nấm do bị đơn xây dựng không có giấy phép, nhằm phục vụ cho việc sản xuất trồng nấm của bị đơn.

Xét thấy, theo Báo cáo số 110/BC-KHĐT ngày 13/10/2011 của Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 01-04); Biên bản cuộc họp ngày 05/10/2011 tại Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 05-06); Công văn số 1844/UBND ngày 20/7/2011 của UBND huyện Đvề việc trả lời kiến nghị đề nghị hỗ trợ giải phóng mặt bằng của Công ty QĐ (bút lục số 08)…cũng thể hiện có các công trình xây dựng và trại nấm của Công ty bị đơn đã đầu tư trên đất sau khi Công ty NS chuyển nhượng dự án cho nguyên đơn và việc bàn giao đất của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng và Công ty QĐ.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/11/2015 (bút lục số 70) và Chứng thư thẩm định giá ngày 18/11/2016 (bút lục số 107-115) và Chứng thư thẩm định giá ngày 22/11/2017 (bút lục số 131-134) của Công ty TNHH giám định và thẩm định giá TT thể hiện trên diện tích đất đang tranh chấp có các tài

sản bao gồm: nhà xưởng sản xuất, nhà cấy meo, nhà kho trị giá (có phòng vệ sinh), nhà xưởng sơ chế, trại trồng nấm, khu văn phòng, nhà nghỉ công nhân, nhà bảo dưỡng sản phẩm, sân bê tông, trụ điện, kho lạnh, giếng khoan, bồn inox. Tuy nhiên, có một số công trình, nhà xưởng nếu buộc phía bị đơn tháo dỡ thì sẽ mất đi công dụng, chức năng sử dụng của các công trình, nhà xưởng này.

Do đó, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị công trình xây dựng không tháo dỡ được gồm nhà xưởng sản xuất trị giá 60.705.000đồng, nhà cấy meo trị giá 23.296.875đồng, nhà kho (có phòng vệ sinh) trị giá 22.538.250đồng, nhà xưởng sơ chế trị giá 39.298.500đồng, khu văn phòng, nhà nghỉ công nhân trị giá 180.744.000đồng, nhà bảo dưỡng sản phẩm trị giá 27.769.875đồng, sân bê tông trị giá 23.125.000đồng, trụ điện trị giá 2.025.000đồng, giếng khoan trị giá 30.240.000đồng; tổng cộng là 409.742.500đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 18/11/2016 (bút lục số 107-115) và Chứng thư thẩm định giá ngày 22/11/2017 (bút lục số 131-134) của Công ty TNHH giám định và thẩm định giá TT là còn thiếu sót.

Vì trong quá trình giải quyết vụ án, tại Tòa án cấp sơ thẩm theo bị đơn thì Hội đồng thẩm định giá chưa được thẩm định giá 02 lò hấp nấm, móng cột bê tông, hàng rào B40, một số cây trồng trên đất như cây mít, cây xoài, cây cau, cây hoa gạo, cây đu đủ, cây ổi. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thẩm định giá nên tại Tòa án cấp phúc thẩm thì phía bị đơn yêu cầu thẩm định giá bổ sung 02 lò hấp nấm, móng cột bê tông, hàng rào B40, một số cây trồng trên đất như cây mít, cây xoài, cây cau, cây hoa gạo, cây đu đủ, cây ổi là có cơ sở chấp nhận.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 16/5/2018 của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá TP thì giá trị lò hấp nấm xây dựng năm 2009 là 18.000.000đồng; lò hấp nấm 02 không rõ năm xây dựng trị giá 18.500.000 đồng; dây điện Thibidi 460m trị giá 4.968.000 đồng; móng cột bê tông đúc sẵn, lưới B40 trị giá 14.400.000 đồng; cây trồng trên đất năm 2008 gồm: 03 cây mít trị giá 1.350.000 đồng; 02 cây xoài trị giá 990.000 đồng; 01 cây ổi không hạt trị giá 140.000 đồng; 01 cây hoa gạo trị giá 198.000 đồng; 02 cây đu đủ trị giá 140.000 đồng; 02 cây cau trị giá 170.000 đồng. Tổng cộng là 58.856.000 đồng.

Do vậy, cần buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị công trình xây dựng không tháo dỡ được gồm nhà xưởng sản xuất, nhà cấy meo, nhà kho (có phòng vệ sinh), nhà xưởng sơ chế, khu văn phòng, nhà nghỉ công nhân, nhà bảo dưỡng sản phẩm, sân bê tông, trụ điện, giếng khoan, lò hấp nấm, hệ thống điện 03 pha, hàng rào lưới B40, cây trồng trên đất tổng cộng là 468.598.500 đồng có căn cứ và phù hợp.

Riêng trại trồng nấm kết cấu nền đất, vách tôn bao phía trước, bên hông và phía sau bao che tấm bạc, khung sắt, hệ đà sắt, mái lợp tôn và kho lạnh, bồn inox

tháo dỡ được cần buộc bị đơn tháo dỡ trả lại hiện trạng sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với yêu cầu bị đơn về bồi thường thiệt hại trên diện tích đất 3.284,7m^2 do bị đơn chiếm dụng đất trong 07 năm 1.400.000.000 đồng thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ, tài liệu chứng minh thiệt hại về việc sử dụng đất do bị chiếm dụng đất trên thực tế. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 1.400.000.000đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý trả đất và không đồng ý việc thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn thì thấy rằng:

Xét về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích đất 3.284,7m^2 thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 67 tại Thị trấn LN, huyện ĐT có nguồn gốc của Công ty NS (bút lục số 226-227). Theo Văn bản số 8006/UBND-NV V/v chuyển nhượng dự án đầu tư của Công ty TNHH Năm Sao ngày 27/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 12) thể hiện: Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đồng ý cho Công ty NS chuyển nhượng cho Công ty QĐ toàn bộ dự án đầu tư trang trại nông nghiệp công nghệ cao.

Ngày 17/9/2010, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng có Quyết định 2119/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận đầu tư số 421043000291 của Công ty NS (bút lục số 11); ngày 19/10/2010, Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã cấp giấy chứng nhận đầu tư số 4212000694 cho Công ty QĐ (bút lục số 18-19). Trên cơ sở đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng ký Hợp đồng thuê đất số 204/HĐ-TĐ ngày 27/12/2010 với Công ty TNHH QĐ với giá thuê đất nông nghiệp trồng cây hàng năm là 810đồng/m^2/năm, giá thuê đất nông nghiệp trồng cây lâu năm là 675đồng/m^2/năm (bút lục số 16-17).

Ngày 07/01/2011, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB742935 cho Công ty TNHH QĐ ngày 07/01/2011 (bút lục số 35-36) với diện tích 49.369m^2 đất thuộc các thửa 32, 40; tờ bản đồ số 67 Thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng.

Theo bị đơn thì việc bị đơn sử dụng đất là do bị đơn ký kết hợp tác liên kết đất sản xuất ngày 15/8/2009 nội dung thỏa thuận trong hợp đồng Công ty NS liên kết đất sản xuất diện tích 10.000m^2 với Công ty TP để trồng nấm, rau sạch và hợp đồng liên kết kinh doanh ngày 18/8/2009 thỏa thuận Công ty TP chịu trách nhiệm về quản lý nhân sự, hoạt động sản xuất, tiêu thụ hàng hóa và Công ty NS chịu trách nhiệm về kỹ thuật trồng nấm để sản xuất kinh doanh. Và bị đơn tiến hành

làm nhà xưởng và sản xuất trồng nấm trên diện tích đất 3.284,7m^2. Tuy nhiên, Hợp đồng hợp tác liên kết đất sản xuất ngày 15/8/2009 (bút lục số 46, 47) và Hợp đồng hợp tác liên kết kinh doanh số 01/HĐKT ngày 18/8/2009 mà bị đơn xuất trình (bút lục số 49, 50) thể hiện có chữ ký của ông CHL nhưng không có dấu xác nhận của Công ty NS. Trong khi Công ty NS cũng không ủy quyền cho ông CHL ký hợp đồng hợp tác trên.

Hơn nữa, Công ty NS đã có thông báo số 55/TBNS ngày 20/9/2010 cho ông CHL với nội dung *"Từ năm 2007 tới nay Công ty NS cho các ông làm thử nghiệm sản xuất nấm.."* và yêu cầu ngừng việc sản xuất và trả lại toàn bộ diện tích… nhằm bàn giao kịp thời cho Công ty QĐ và không có chuyển giao quyền và nghĩa vụ của 02 hợp đồng do bị đơn xuất trình nên việc bị đơn sử dụng diện tích đất 3.284,7m^2 thuộc một phần thửa đất 40, tờ bản đồ 67 Thị trấn LN, huyện ĐT là không hợp pháp nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng hợp tác liên kết đất sản xuất ngày 15/8/2009 và Hợp đồng hợp tác liên kết kinh doanh số 01/HĐKT ngày 18/8/2009 là không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, theo hợp đồng thuê đất ngày 27/12/2010 (bút lục số 16-17) thì nguyên đơn đã thanh toán số tiền thuê đất với giá 810đồng/m^2/năm x 3.284,7m^2 x 7 năm (từ ngày ký hợp đồng thuê đất cho đến ngày xét xử sơ thẩm) = 18.624.000đồng. Trong khi bị đơn là người đã sử dụng đất này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn Công ty TP có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 3.284,7m^2 thuộc một phần thửa đất 40, tờ bản đồ 67 Thị trấn LN, huyện ĐT cho nguyên đơn đồng thời thanh toán số tiền thuê đất cho nguyên đơn tính đến ngày xét xử sơ thẩm 18.624.000đồng là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng nhận định trên là có căn cứ và đúng pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá và thẩm định giá tại gia đoạn phúc thẩm tổng cộng: 27.189.000 đồng. Nguyên đơn đã tạm nộp 16.039.000đồng; bị đơn đã tạm nộp 11.150.000đồng.

Xét các chi phí tố tụng trên là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên cần buộc mỗi bên chịu ½ . Cụ thể: 27.189.000 đồng : 2= 13.594.500 đồng là phù hợp. Nguyên đơn đã tạm nộp 16.039.000đồng; bị đơn đã tạm nộp 11.150.000đồng nên cần buộc bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền còn thiếu 2.444.500đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, cụ thể:

- Buộc nguyên đơn Công ty QĐ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền thanh toán cho bị đơn là (468.598.500 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại không được chấp nhận 1.400.000.000 đồng = 1.868.598.500 đồng) = 36.000.000 + 3% vượt quá 800.000.000 đồng = 68.057.955đồng nhưng được trừ vào số tiền 23.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số: AA/2013/0002911 ngày 16/6/2015 nên nguyên đơn còn phải nộp 45.057.955 đồng án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

- Buộc bị đơn Công ty TNHH TP phải chịu án phí dân sự đối với phần yêu cầu của nguyên đơn là buộc bị đơn phải thanh toán ((tiền thuê đất cho nguyên đơn số tiền 18.624.000 đồng + yêu cầu phản tố không được chấp nhận là (928.815.500 đồng – 468.598.598.500 đồng) = 460.217.000 đồng) = 487.841.000 đồng = 20.000.000 đồng + 4% vượt quá 400.000.000 đồng)) = 23.153.640 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số: AA/2013/0006195 ngày 29/6/2016 nên bị đơn còn phải nộp số tiền còn thiếu là 22.953.640 đồng án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007230 ngày 19/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

- Hoàn trả cho bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn TP số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007245 ngày 24/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Pháp lệnh về lệ phí, án phí Tòa án năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn TP. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ. Sửa bản án sơ thẩm.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ về việc kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn TP có nghĩa vụ trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ diện tích 3.284,7m^2 thuộc 1 phần thửa đất 40, tờ bản đồ 67 Thị trấn LN, huyện ĐT, tỉnh Lâm Đồng *(đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản*

khác gắn liền với đất số BB742935 ngày 07/01/2011 cho Công ty TNHH QĐ) và thanh toán số tiền thuê đất là 18.624.000đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn TP có trách nhiệm tự tháo dỡ trại trồng nấm diện tích 1.640m^2 kết cấu nền đất, vách tôn bao phía trước, bên hông và phía sau bao che tấm bạc, khung sắt, hệ đà sắt, mái lợp tôn; 01 kho lạnh chất liệu vỏ Panel cách nhiệt, cụm máy làm lạnh và hệ thống tủ điện điều khiển; bồn inox hiệu Hwata.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TP số tiền 468.598.500 đồng *(trong đó nhà xưởng sản xuất trị giá 60.705.000đồng, nhà cấy meo trị giá 23.296.875đồng, nhà kho (có phòng vệ sinh) trị giá 22.538.250đồng, nhà xưởng sơ chế trị giá 39.298.500đồng, khu văn phòng, nhà nghỉ công nhân trị giá 180.744.000đồng, nhà bảo dưỡng sản phẩm trị giá 27.769.875đồng, sân bê tông trị giá 23.125.000đồng, trụ điện trị giá 2.025.000đồng; 1 giếng khoan trị giá 30.240.000đồng ; lò hấp nấm xây dựng năm 2009 là 18.000.000đồng; lò hấp nấm 02 không rõ năm xây dựng trị giá 18.500.000 đồng; dây điện Thibidi 460m trị giá 4.968.000 đồng; Móng cột bê tông đúc sẵn, lưới B40 trị giá 14.400.000 đồng; cây trồng trên đất năm 2008 gồm: 03 cây mít trị giá 1.350.000 đồng; 02 cây xoài trị giá 990.000 đồng; 01 cây ổi không hạt trị giá 140.000 đồng; 01 cây hoa gạo trị giá 198.000 đồng; 02 cây đu đủ trị giá 140.000 đồng; 02 cây cau trị giá 170.000 đồng)* và được quyền sở hữu sử dụng các tài sản nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty trách nhiệm hữu hạn TP về việc yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng hợp tác liên kết đất sản xuất ngày 15/8/2009 và Hợp đồng hợp tác liên kết kinh doanh số 01/HĐKT ngày 18/8/2009 được ký kết giữa Công ty TNHH TP và CHL.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn TP phải thanh toán lại cho nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ số tiền 2.444.500đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn Công ty QĐ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 68.057.955 đồng nhưng được trừ vào số tiền 23.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do Ông LMĐ đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/0002911 ngày 16/6/2015 nên nguyên đơn còn phải nộp 45.057.955 đồng án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

- Buộc bị đơn Công ty TNHH TPphải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 23.153.640 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 200.000đồng tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số AA/2013/0006195 ngày 29/6/2016 nên bị đơn còn phải nộp số tiền còn thiếu là 22.953.640 đồng án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn QĐ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do bà NTV nộp thay theo biên lai thu số 0007230 ngày 19/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Trọng.

- Hoàn trả cho bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn TP số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do bà VTH nộp theo biên lai thu số 0007245 ngày 24/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 - Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND H. ĐT;
- CCTHADS H. ĐT;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

Đã ký

Bùi Hữu Nhân