TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: **07**/2019/DSST.
Ngày: 24/4/2019.
V/v: *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hạ Hải Hồ.

Các hội thẩm nhân dân : 1. Ông Lê Bá Hóa.

2. Ông Lưu Xuân Vĩnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2019, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh; xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2018/TLST – DS ngày 10/4/2018; về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất"; Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2019/QĐST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn H; Địa chỉ: Số 412 H, phường B, quận N, thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 19. Chức vụ: Giám đốc – Chủ tịch Hội đồng thành viên; Địa chỉ: A N, phường B, quận T, thành phố H. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số F X, phường H, quận B, thành phố H. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Cao Thanh B, sinh năm 1971.

- Ông Vũ Tuấn P, sinh năm 1985.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1979.

Cùng trú tại: Thôn 1, xã S, huyện T, tỉnh B.

(Các bị đơn đều có mặt tại phiên Tòa)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị Huyền H, sinh năm 1972.

- Bà Vũ Thị M, sinh năm 1984.

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977.

Cùng trú tại: Thôn 1, xã S, huyện T, tỉnh B.

(Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có mặt tại phiên Tòa).

4. Người làm chứng:

- Ông Lại Văn B, sinh năm 1982. Vắng mặt.

- Ông Lại Hữu L, sinh năm 1971. Vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn 1, xã S, huyện T, tỉnh B.

- Ông Phạm Lê Ngọc T. Công chức địa chính xã S. Có mặt.

- Ông Mai Đăng H. Công chức tư pháp xã S. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ban đầu, đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên Tòa, nguyên đơn yêu cầu:

Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại sản xuất – dịch vụ H (Công ty H) khởi kiện, yêu cầu yêu cầu ông Cao Thanh B, ông Vũ Tuấn P và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại cho Công ty H tổng số diện tích đất là 84.339 m^2 (theo kết quả đo đạc trong quá trình giải quyết vụ án) tại khu vực 300ha đã được cấp quyền sử dụng cho công ty. Trong đó: Ông Cao Thanh B phải trả diện tích 49.973m^2; số cây trồng trên phần diện tích đất buộc ông B phải trả thì Công ty không thỏa thuận được với ông B nên chỉ yêu cầu nhận đất trống theo hiện trạng ban đầu và cho thời gian để ông B tự thanh lý, giải quyết. Buộc ông Vũ Tuấn P phải trả lại cho Công ty quyền sử dụng diện tích 11.039m^2 và buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho Công ty quyền sử dụng diện tích 23.327m^2 đất. Riêng về cây trồng trên các diện tích đất ông P, bà L phải trả thì Công ty đồng ý nhận cây trồng trên đất và đồng ý hoàn trả, hỗ trợ giá trị cây trồng theo mức giá đã được Hội đồng định giá xác định trong quá trình giải quyết vụ án.

Căn cứ khởi kiện: Năm 1999 Công ty H được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp quyền sử dụng diện tích 300.000m^2 đất trồng cây công nghiệp, thuộc tờ bản đồ số 01 xã S, giấy chứng nhận số 199929, ngày 21/12/1999. Sau khi được cấp quyền sử dụng, công ty tiến hành cải tạo đất cuốn chiếu từ hướng nam đến hướng bắc; nhưng do diện tích được cấp lớn, nhân lực quản lý mỏng, không có rào chắn phân ranh, không thể kiểm soát hết số đất đã được cắm mốc nên bị một số hộ dân canh tác xâm lấn ở những vùng giáp ranh.

Do quá trình canh tác, trồng trọt thường bị trộm cắp vật tư, vật nuôi chăn thả của những hộ dân gần khu vực vào phá hoại cây trồng nên Công ty mới đầu tư thuê cơ giới xe múc đào mương, phân định ranh mốc theo vị trí đất đã được giao thì phát hiện diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng cho Công ty bị gia đình ông Cao Thanh B, ông Vũ Tuấn P và bà Nguyễn Thị L lấn chiếm một phần. Công ty đã tiến hành thương lượng với những hộ dân lấn chiếm đất nhưng không giải quyết được nên yêu cầu Ủy ban nhân dân xã S hòa giải. Tại buổi hòa giải do Ủy ban nhân dân xã S tổ chức; ông B, ông P và bà L đều đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty và yêu cầu Công ty hoàn trả lại tiền giá trị cây trồng trên đất nhưng giữa hai bên không thống nhất được giá trị cây trồng nên Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết việc thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho 03 hộ dân. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án thì ông B, bà L và ông P không thừa nhận nội dung đã hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã S và yêu cầu Công ty phải trả giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất mới đồng ý giao lại đất cho Công ty. Kết quả đo đạc diện tích, vị trí các thửa đất bị ông B, ông P và bà L lấn chiếm đã xác định những thửa đất này đều nằm trong ranh mốc của diện tích 300ha đã được cấp quyền sử dụng cho Công ty vào năm 1999. Do đó yêu cầu khởi kiện của Công ty H là có căn cứ, đề nghị Tòa án chấp nhận.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Biên bản hòa giải của UBND xã S, 03 biên bản xác minh của UBND xã S, đơn yêu cầu UBND xã hòa giải, bản sao CMND của ông C và giấy ủy quyền, bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND tỉnh cấp cho công ty H, bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty H, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, đơn yêu cầu khảo sát, đo vẽ, thẩm định, định giá, giám định; hợp đồng giám định, dự toán chi phí giám định.

Bị đơn – ông Cao Thanh B trình bày:

Ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty H. Ông B cho rằng việc thống nhất hòa giải tại UBND xã S không phải ông B đồng ý trả lại đất cho Công ty H mà ông B xác định nếu Công ty H lấy lại đất thì phải trả tiền theo giá trị đất và cây trồng trên đất tương xứng cho ông B với số tiền đã được định giá trong quá trình giải quyết vụ án. Bởi vì trước năm 1999, gia đình ông B có khai phá, cải tạo và sử dụng diện tích đất khoảng 5ha về hướng đất đã cấp cho Công ty H. Ban đầu trồng điều và mỳ. Sau đó, gia đình ông B cưa hạ cây điều để trồng cao su. Khoảng hơn năm 2000 Công ty H và Ủy ban nhân dân xã S có mời ông B làm việc, cho rằng ông B đã lấn chiếm đất của Công ty H và thương lượng bồi thường cho ông giá trị hoa màu trên đất nhưng ông B không đồng ý. Từ đó trở đi ông B sử dụng đất bình thường, không tranh chấp với ai nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Ông B xác định phần diện tích đất tranh chấp không nằm trong phạm vi ranh mốc đã cấp sổ đỏ cho Công ty H và gia đình ông B không lấn chiếm đất đai của Công ty H. Cách đây khoảng 5 năm Công ty H còn đào mương để làm ranh mốc đất giữa Công ty với thửa đất gia đình ông B sử dụng.

Ông B cung cấp các tài liệu sau đây: Bản sao CMND và sổ hộ khẩu, đơn phản hồi.

Bị đơn – ông Vũ Tuấn P trình bày:

Ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty H. Ông P xác định phần đất gia đình ông P đang sử dụng, bị Công ty H khởi kiện yêu cầu trả quyền sử dụng thuộc phần diện tích 300 ha đã được cấp sổ đỏ cho Công ty H chứ không nằm ngoài. Tuy nhiên, trước đây phần diện tích đất này do ông Lại Văn B ở thôn 1, xã S khai phá, canh tác. Sau đó bà Nguyễn Thị T là giám đốc Công ty H có thỏa thuận bằng miệng với gia đình ông P nội dung nếu gia đình ông P lấy lại được phần đất này từ người đang sử dụng thì bà T cho gia đình ông P làm và sau này, nếu Công ty H có lấy lại đất thì phải bồi thường thỏa đáng. Gia đình ông P phải bỏ tiền ra mua lại phần diện tích đất này từ ông B; sau đó bỏ công sức cải tạo, phát dọn và trồng cây trên đất như ngày hôm nay. Do đó, ông P và gia đình chỉ đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty H với điều kiện Công ty phải bồi hoàn thỏa đáng cho gia đình ông P số tiền vừa giá trị đất vừa cây trên đất theo giá trị đã được định giá.

Ông P cung cấp các tài liệu sau đây: Bản sao CMND và sổ hộ khẩu.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty H. Bởi vì về nguồn gốc của phần diện tích đất mà Công ty H khởi kiện, yêu cầu bà L phải trả lại quyền sử dụng thuộc khu vực đất của người dân canh tác chứ không phải thuộc phần đất 300 ha mà Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cấp quyền sử dụng cho Công ty H. Phần đất này gia đình bà L mua lại của người khác chứ không phải của Công ty H giao, cũng không phải lấn chiếm của công ty. Thời điểm hòa giải tại Uỷ ban nhân dân xã S, bà L trình bày đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty vì bà L nghĩ hai bên thỏa thuận bồi thường với nhau là bồi thường vừa giá trị đất vừa giá trị cây trồng trên đất chứ không phải tách ra phần cây riêng, đất riêng. Hiện nay, bà L và gia đình chỉ đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty H với điều kiện Công ty H phải trả cho gia đình bà L số tiền vừa giá trị đất, vừa cây trên đất theo giá thị trường đã được định giá trong quá trình giải quyết vụ án.

Bà L cung cấp các tài liệu sau đây: Bản sao CMND và sổ hộ khẩu, đơn kiến nghị.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị Huyền H trình bày:

Bà H là vợ của ông B. Bà H thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông B trong vụ án; bà H không có yêu cầu gì khác và không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan – bà Vũ Thị M trình bày:

Bà M là vợ của ông P. Diện tích đất Công ty H khởi kiện yêu cầu gia đình ông P phải trả lại quyền sử dụng là do vợ chồng bà M, ông P bỏ tiền ra mua lại từ ông Lại Văn B ở thôn 1, xã S. Do đó bà M hoàn toàn thống nhất với ý kiến của ông P đã trình bày; bà M không có yêu cầu gì khác trong vụ án và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T là chồng của bà L. Ông T thống nhất với lời trình bày và ý kiến của L trong vụ án; ông T không có yêu cầu gì khác và không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

Trong phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

- Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H về việc buộc ông Cao Thanh B , ông Vũ Tuấn P và bà Nguyễn Thị L phải trả lại diện tích đất 84.387,5m^2 đất đã lấn chiếm theo bản đồ đối chiếu diện tích được cấp sổ 300ha do Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp. Buộc Công ty H phải có nghĩa vụ bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông Cao Thanh B, ông Vũ Tuấn P và bà Nguyễn Thị L theo kết quả định giá tài sản ngày 24/8/2018. Buộc ông Cao Thanh B, ông Vũ Tuấn P và bà Nguyễn Thị L phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và hoàn lại cho Công ty H tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp trong vụ án: Nguyên đơn – Công ty H khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc các bị đơn – ông Cao Thanh B, ông Vũ Tuấn P và bà Nguyễn Thị L phải chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại cho Công ty H quyền sử dụng đất đã bị lấn chiếm tương ứng với các diện tích đã được đo đạc trong quá trình giải quyết vụ án và giải quyết tài sản, cây trồng trên các phần đất phải trả lại quyền sử dụng. Các bị đơn không không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử thấy có đủ cơ sở để xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết trong vụ án này là *"Tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất"* là phù hợp với quy định tại khoản 2 và khoản 9, Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự và các Điều 164, 166 Bộ luật dân sự 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty H đối với ông Cao Thanh B; buộc phải trả lại cho Công ty quyền sử dụng diện tích 49.973m^2 đất bị lấn chiếm và giải quyết cây trồng trên đất:

Tại phiên Tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn – ông Nguyễn Ngọc C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Cao Thanh B. Ông C yêu cầu Hội đồng xét xử

buộc vợ chồng ông B phải chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại cho Công ty H quyền sử dụng diện tích **49.973m^2** đất trồng cây lâu năm; có vị trí phía đông một phần giáp đất ông Vũ Tuấn P đang sử dụng và một phần giáp đất còn lại của Công ty H đang sử dụng; phía tây giáp ranh giới đất của Công ty Cao su B; phía nam giáp đất còn lại của Công ty H đang sử dụng và phía bắc giáp ranh giới đất của Công ty Cao su B. Bởi vì căn cứ vào Quyết định số 2507/QĐ-CTUBND, ngày 21/12/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I.1999929, ngày 21/12/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh B cũng như biên bản cắm mốc giao đất ngày 22-23/7/1999 và các tài liệu khác đã xác định vị trí, hiện trạng của diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của Công ty H. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ vụ án đủ cơ sở để xác định ông B lấn chiếm đất của Công ty H. Hành vi của ông B đã vi phạm vào Điều 12 Luật đất đai năm 2013. Do đó Công ty H căn cứ vào Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015 để yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Ông Cao Thanh B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với căn cứ: Diện tích đất mà Công ty H cho rằng gia đình ông B lấn chiếm được gia đình ông B khai phá, cải tạo vào những năm 1999. Sau khi khai phá, cải tạo 1 đến 2 năm, gia đình ông B trồng cây điều trên đất thì bị người của Công ty H ra ngăn cản, nhổ cây trồng nhưng sau đó ông B vẫn canh tác, sử dụng phần diện tích đất này bình thường. Đến một thời gian sau, Công ty H đã tự múc mương, làm hàng rào ngăn cách phần đất này với đất còn lại công ty đang sử dụng. Do đó ông B cho rằng diện tích đất tranh chấp không thuộc diện tích 300ha đã cấp quyền sử dụng cho Công ty H nên hiện nay, công ty H muốn lấy lại quyền sử dụng đất thì phải bồi hoàn giá trị đất và cây trồng trên đất cho ông B theo giá thị trường đã được Hội đồng định giá xác định.

Xét lời trình bày của các đương sự tại phiên Tòa, đối chiếu với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong quá trình giải quyền vụ án; Hội đồng xét xử nhận định:

Năm 1999, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1272, ngày 12/7/1999 thu hồi 300ha đất lâm nghiệp thuộc các tiểu khu 469, 480 trong địa giới hành chính xã S, huyện T thuộc lâm phận do Lâm trường T quản lý cho Công ty H thuê để trồng cây công nghiệp, cây ăn quả; có vị trí cắm mốc phía đông giáp vùng dự án 200ha của xã S và đất trồng cao su của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh B; phía tây giáp ranh giới tiểu khu 468, 479; phía nam giáp dự án dãn dân xã S và phía bắc giáp ranh ga S. Như vậy, ngoài diện tích 300ha cấp quyền sử dụng cho Công ty H năm 1999 thì những vùng giáp ranh với diện tích này đều đã thuộc quy hoạch các dự án, tiểu khu thuộc quản lý của Lâm trường T chứ không phải đất hoang hóa chưa được quy chủ. Do đó, ông B cho rằng khoảng từ sau năm 1999 gia đình ông khai phá diện tích đất tranh chấp như cải tạo đất hoang, vắng chủ là không có cơ sở. Mặt khác, cũng như ông B đã thừa nhận tại phiên Tòa, quá trình canh tác phần diện tích đất tranh chấp trong vụ án thì vào khoảng năm 2002; khi bị người của Công ty H đến ngăn cản, nhổ bỏ cây trồng trên đất thì ông B đã biết phần đất này có liên quan đến đất đã cấp cho Công ty H và đại diện Công ty H cùng Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S, công chức địa chính xã S đã từng làm việc, yêu cầu gia đình ông B giao lại phần đất lấn chiếm cho Công ty H và Công ty thỏa thuận bồi hoàn giá trị cây trồng trên

đất nhưng ông B cho rằng số tiền không tương xứng nên không chấp nhận. Do có sự tranh chấp và ông B chưa chịu trả lại quyền sử dụng đất, để bảo vệ tài sản, cây trồng trên đất nên tạm thời Công ty H phải làm ranh với phần đất ông B đang canh tác chứ việc làm ranh mốc này không đồng nghĩa với việc Công ty H từ bỏ quyền sử dụng thửa đất, vì nếu công ty không tranh chấp với ông B thì đã không khởi kiện vụ án này. Bên cạnh đó, kết quả đo đạc và đối chiếu vị trí của phần diện tích đất tranh chấp giữa Công ty H với ông B thể hiện diện tích 49.973m^2 đất trồng cây lâu năm mà gia đình ông B đang sử dụng nằm trong vị trí ranh mốc tổng thể 300ha đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh đã cấp quyền sử dụng cho Công ty H; còn ông B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh gia đình ông B được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đối với phần diện tích đất này. Ngoài ra, ngay từ ban đầu xảy ra tranh chấp, quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã S thì ông B cũng thừa nhận diện tích đất tranh chấp là của công ty H, đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho công ty nhưng nguyện vọng muốn được bồi hoàn công khai phá, cải tạo cho tương xứng.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Công ty H đối với ông Cao Thanh B là hoàn toàn có căn cứ. Cần buộc vợ chồng ông Cao Thanh B phải chấm dứt hành vi lấn chiếm, có nghĩa vụ trả lại cho Công ty H quyền sử dụng diện tích 49.973m^2 đất trồng cây lâu năm tại khu vực thôn 1, xã S là phù hợp với quy định tại các Điều 164, 166 Bộ Luật dân sự năm 2015; điều 6 và khoản 6 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Tại phiên Tòa, ông B không yêu cầu Công ty H phải hoàn trả lại công sức cải tạo, tôn tạo giá trị quyền sử dụng đất mà yêu cầu Công ty H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường, xem như Công ty H phải mua lại đất từ gia đình ông B thì mới trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty H. Xét thấy việc ông B không yêu cầu Công ty H phải trả lại công sức cải tạo đất nên Hội đồng xét xử không xem xét đến. Riêng yêu cầu Công ty H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng theo giá thị trường thì ông B không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh ông B được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần diện tích đất này nên yêu cầu này không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với số cây trồng trên phần đất tranh chấp đã buộc gia đình ông B phải trả; tại phiên Tòa, đại diện Công ty H yêu cầu gia đình ông B phải tự thanh lý để xử lý, cưa hạ số cây trồng trên đất để trả lại đất trống cho Công ty H chứ Công ty không có yêu cầu được nhận số cây trồng trên đất. Ông B không đồng ý với yêu cầu tự thanh lý cây trồng trên đất của Công ty H mà đề nghị khi trả đất thì giao toàn bộ cây trồng trên đất cho Công ty và yêu cầu được nhận giá trị cây trồng theo giá đã được định giá trong quá trình giải quyết vụ án. Xét thấy giữa công ty H và ông B không tự thỏa thuận được phương án giải quyết về số cây trồng trên phần diện tích đất phải trả; Công ty H không đồng ý nhận cây trồng trên đất, trong khi đó số cây trồng này là tài sản của gia đình ông B và tài sản này có thể tự thanh lý, cưa bán để thu hồi giá trị cây. Mặt khác, như nhận định ở trên, đã xác định ông B lấn chiếm đất của Công ty H nên khi trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm thì Công ty H không có nghĩa vụ phải bồi thường cây trồng cho những người sử dụng đất lấn chiếm trái phép theo quy định tại Điều 90 Luật Đất đai 2013. Do đó cần chấp

nhận yêu cầu của Công ty H, buộc gia đình ông B phải tự thanh lý, giải quyết số cây trồng trên phần diện tích 49.973m^2 đất để trả lại đất trống cho Công ty H là phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty H đối với ông Vũ Tuấn P; buộc phải trả lại cho Công ty quyền sử dụng diện tích 11.039m^2 đất bị lấn chiếm và giải quyết cây trồng trên đất:

Tại phiên Tòa, đại diện của Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với ông Vũ Tuấn P; yêu cầu Hội đồng xét xử buộc ông P phải chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại cho Công ty H quyền sử dụng diện tích **11.039m^2** đất trồng cây lâu năm; có vị trí phía đông giáp phần đất bà Nguyễn Thị L đang sử dụng; phía tây giáp phần đất ông Cao Thanh B đang sử dụng; phía nam giáp đất còn lại của Công ty H đang sử dụng và phía bắc giáp ranh giới đất của ông H, bà V đang sử dụng. Ông Vũ Tuấn P công nhận diện tích 11.039m^2 đất mà gia đình ông P đang sử dụng thuộc diện tích 300ha mà Ủy ban nhân dân tỉnh đã cấp quyền sử dụng cho Công ty H; tuy nhiên, ông P không đồng ý trả lại quyền sử dụng diện tích đất này cho Công ty H bởi vì nguyên thủy diện tích đất này trước đây do ông Lại Văn B khai phá, cải tạo và canh tác. Khi Công ty H làm dự án thì có thỏa thuận cho gia đình ông P thỏa thuận với ông B để lấy lại đất. Gia đình ông P đã bỏ ra một số tiền để trả công sức khai phá cho ông B và được công ty H cho sử dụng đất từ đó cho đến nay. Do đó, ông P chỉ đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho Công ty H với điều kiện Công ty H phải hoàn trả cho gia đình ông P giá trị quyền sử dụng đất và cây trồng trên đất số tiền 150.000.000 đồng.

Với yêu cầu, ý kiến của các bên đương sự đã trình bày; Hội đồng xét xử nhận định: Trong quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã S, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa, ông P đều công nhận diện tích 11.039m^2 đất trồng cây lâu năm gia đình ông Phúc đang sử dụng nằm trong vị trí ranh mốc của khu vực 300ha đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh đã cấp quyền sử dụng cho Công ty H vào năm 1999; đều này phù hợp với kết quả đo đạc và đối chiếu vị trí phần diện tích đất tranh chấp giữa Công ty H với ông P. Do đó cần buộc vợ chồng ông P phải có nghĩa vụ trả lại cho Công ty H quyền sử dụng diện tích 11.039m^2 đất trồng cây lâu năm tại khu vực thôn 1, xã S là phù hợp với quy định tại các Điều 164, 166 Bộ Luật dân sự năm 2015; điều 6 và khoản 6 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013. Yêu cầu Công ty H phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng theo giá thị trường, xem như phải mua lại quyền sử dụng đất của ông P là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì ông P không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh ông P được quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần diện tích đất này và đã thừa nhận diện tích đất thuộc diện tích đã cấp quyền sử dụng cho Công ty H. Bên cạnh đó, ông Lại Văn B cũng đã xác định trước đây, ông B giao trả diện tích đất tranh chấp lại cho công ty H và được nhận tiền bồi hoàn của công ty chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông P. Do đó, việc ông P cho rằng đã bỏ tiền ra mua lại đất của ông Lại Văn B là không có căn cứ.

Riêng đối với số cây trồng trên diện tích 11.039m^2 đất trồng cây lâu năm gia đình ông P đang sử dụng thì tại phiên Tòa, đại diện Công ty H đồng ý hoàn lại giá trị cây

trồng trên đất cho ông P để được nhận số cây trồng gắn liền trên đất. Ông P không đồng ý với phương án giải quyết số cây trồng trên đất của Công ty H mà yêu cầu phải hoàn trả giá trị tương ứng vừa đất và cây chứ không tách giá trị cây riêng, giá trị đất riêng. Xét thấy giữa hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết giá trị cây trồng trên đất nhưng phương án được nhận cây trồng trên đất và hoàn trả giá trị cây trồng của nguyên đơn đã đưa ra là có lợi cho bên phía bị đơn, phù hợp với với thực tế sử dụng đất và pháp luật quy định nên cần ghi nhận. Theo đó, khi buộc vợ chồng ông Vũ Tuấn P giao trả quyền sử dụng đất cho Công ty H thì cần giao toàn bộ số cây cao su gia đình ông P trồng trên đất cho Công ty H được sở hữu, quản lý và Công ty H phải hoàn lại giá trị cây trồng trên đất cho gia đình ông P, theo giá trị đã được định giá ngày 24/8/2018 là phù hợp.

Ông Vũ Tuấn P không yêu cầu Công ty H bồi thường, hoàn trả tiền công chi phí cải tạo, tôn tạo giá trị quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty H đối với bà Nguyễn Thị L; buộc phải trả lại cho Công ty quyền sử dụng diện tích 23.327m^2 đất bị lấn chiếm và giải quyết cây trồng trên đất:

Tại phiên Tòa, đại diện của Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị L; yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bà L phải chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại cho Công ty H quyền sử dụng diện tích 23.327m^2 đất trồng cây lâu năm; có vị trí phía đông giáp phần đất ông L, bà T đang sử dụng; phía tây, nam và bắc đều giáp phần đất Công ty H đang sử dụng. Bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty H. Bà L xác định diện tích đất tranh chấp không thuộc vị trí ranh mốc diện tích 300ha mà Ủy ban nhân dân tỉnh đã cấp quyền sử dụng cho Công ty H mà được bà L mua lại của người khác đã khai phá, cải tạo trước đó. Do đó công ty H muốn lấy lại đất thì phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng theo giá thị trường, xem như phải mua lại quyền sử dụng đất của gia đình bà L.

Xét lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định: Kết quả đo đạc và đối chiếu vị trí của phần diện tích đất tranh chấp giữa Công ty H với bà L thể hiện diện tích 23.327m^2 đất trồng cây lâu năm mà gia đình bà L đang sử dụng nằm trong vị trí ranh mốc tổng thể 300ha đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh đã cấp quyền sử dụng cho Công ty H vào năm 1999. Do đó, việc bà L cho rằng năm 2002 đã mua lại diện tích đất này từ người khác, phải bỏ công sức cải tạo và chỉ đồng ý trả lại đất khi Công ty H trả lại giá trị quyền sử dụng đất tương ứng theo giá thị trường, xem như phải mua lại quyền sử dụng đất của bà L là không có căn cứ. Mặt khác, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh gia đình bà L được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đối với phần diện tích đất này. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của Công ty H đối với bà L là hoàn toàn có căn cứ để chấp nhận. Cần buộc vợ chồng bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho Công ty H quyền sử dụng diện tích 23.327m^2 đất trồng cây lâu năm tại khu vực thôn 1, xã S là phù hợp với quy định tại các Điều 164, 166 Bộ Luật dân sự năm 2015; điều 6 và khoản 6 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Bà Nguyễn Thị L không yêu cầu Công ty H bồi thường, hoàn trả tiền công chi phí cải tạo, tôn tạo giá trị quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Riêng đối với số cây trồng trên diện tích 23.327m^2 đất gia đình bà L đang sử dụng thì tại phiên Tòa, đại diện Công ty H đồng ý hoàn lại giá trị cây trồng trên đất cho bà L để được nhận số cây trồng gắn liền trên đất. Cũng như ông P, bà L không đồng ý với phương án giải quyết số cây trồng trên đất của Công ty H mà yêu cầu phải hoàn trả giá trị tương ứng vừa đất và cây chứ không tách giá trị cây riêng, giá trị đất riêng. Xét thấy giữa hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết giá trị cây trồng trên đất nhưng phương án được nhận cây trồng trên đất và hoàn trả giá trị cây trồng của nguyên đơn đã đưa ra là có lợi cho bên phía bị đơn, phù hợp với với thực tế sử dụng đất và pháp luật quy định nên cần ghi nhận. Theo đó, khi buộc vợ chồng bà L giao trả quyền sử dụng đất cho Công ty H thì cần giao toàn bộ số cây trồng trên đất (điều, keo, xà cừ, chuối…) gia đình bà L trồng trên đất cho Công ty H được sở hữu, quản lý và Công ty H phải hoàn lại giá trị cây trồng trên đất cho gia đình bà L, theo giá trị đã được định giá ngày 24/8/2018 là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: Tại phiên Tòa, đại diện cho Công ty H, ông Nguyễn Ngọc C yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật khoản chi phí giám định, kiểm đếm số cây trồng trên đất, chi phí đo đạc các thửa đất tranh chấp là **67.000.000 đồng**; chi phí thẩm định số tiền **1.500.000 đồng** và chi phí định giá tài sản số tiền **2.800.000 đồng** mà Công ty H đã bỏ ra chi trả tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Công ty H được chấp nhận nên cần buộc các bị đơn - ông Cao Thanh B, ông Vũ Tuấn P và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ liên đới chịu toàn bộ các chi phí về giám định, kiểm đếm, đo đạc, thẩm định và định giá là phù hợp với quy định tại các Điều 163, 164 và 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo đó, diện tích đất xác định ông B lấm chiếm chiếm hơn 50% tổng diện tích đất tranh chấp trong vụ án nên cần buộc ông B phải có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty H ½ tổng số tiền chi phí tố tụng là **35.650.000 đồng** (71.300.000 đồng : 2). Đối với ½ tổng số tiền chi phí tố tụng còn lại thì do diện tích đất tranh chấp của bà L gấp đôi diện tích của ông P nên cần buộc bà L chịu 2 phần, tương ứng số tiền **23.767.000 đồng** (35.650.000 đồng x 2/3) và buộc ông P phải chịu 1 phần, tương ứng số tiền **11.883.000 đồng** (35.650.000 đồng x 1/3).

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Công ty H được chấp nhận toàn bộ nên cần buộc ông Cao Thanh B, ông Vũ Tuấn P và bà Nguyễn Thị L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí sơ thẩm mỗi bị đơn phải nộp được tính trên giá trị của phần diện tích đất phải trả. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các Điều 146, 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 163, 164, 165 và 203 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 6 và khoản 6 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993;

- Khoản 5 Điều 166 và Điều 90 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại sản xuất – dịch vụ Du lịch H.

Buộc vợ chồng ông Cao Thanh B, bà Lê Thị Huyền H phải chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại sản xuất – dịch vụ Du lịch H quyền sử dụng diện tích **49.973m^2** đất trồng cây lâu năm; có vị trí phía đông một phần giáp đất ông Vũ Tuấn P đang sử dụng và một phần giáp đất còn lại của Công ty H đang sử dụng; phía tây giáp ranh giới đất của Công ty Cao su B; phía nam giáp đất còn lại của Công ty H đang sử dụng và phía bắc giáp ranh giới đất của Công ty Cao su B (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án). Buộc vợ chồng ông B, bà H phải tự thanh lý, giải quyết toàn bộ số cây trồng (cao su, keo lai, xà cừ, điều, chuối…) trên đất trước khi thực hiện nghĩa vụ trả quyền sử dụng đất cho công ty H.

Buộc vợ chồng ông Vũ Tuấn P và bà Cao Thị M phải chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại sản xuất – dịch vụ Du lịch H quyền sử dụng diện tích **11.039m^2** đất trồng cây lâu năm; có vị trí phía đông giáp phần đất bà Nguyễn Thị L đang sử dụng; phía tây giáp phần đất ông Cao Thanh B đang sử dụng; phía nam giáp đất còn lại của Công ty H đang sử dụng và phía bắc giáp ranh giới đất của ông H, bà V đang sử dụng (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án). Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại sản xuất – dịch vụ Du lịch H được quyền sở hữu, quản lý toàn bộ số cây cao su trồng trên đất và buộc Công ty H hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho vợ chồng ông P, bà M số tiền **32.815.000 đồng**.

Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T phải chấm dứt hành vi lấn chiếm, trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại sản xuất – dịch vụ Du lịch H quyền sử dụng diện tích **23.327m^2** đất trồng cây lâu năm; có vị trí phía đông giáp phần đất ông L, bà T đang sử dụng; phía tây, nam và bắc đều giáp phần đất Công ty H đang sử dụng (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án). Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại sản xuất – dịch vụ Du lịch H được quyền sở hữu, quản lý toàn bộ số cây (điều, keo lai, xà cừ, chuối…) trồng trên đất và buộc Công ty H hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho vợ chồng bà L, ông T số tiền **146.617.000 đồng**.

Kể từ ngày 25/4/2019 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa

thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Cao Thanh B, ông Vũ Tuấn P và bà Nguyễn Thị L phải liên đới chịu tiền chi phí giám định, kiểm đếm, đo đạc, thẩm định và chi phí định giá tài sản. Theo đó ông B phải có nghĩa vụ hoàn lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại sản xuất – dịch vụ Du lịch H tổng số tiền 35.650.000 đồng chi phí tố tụng. Ông P phải hoàn lại cho Công ty H số tiền chi phí tố tụng là 11.883.000 đồng và bà L phải hoàn lại cho Công ty H số tiền chi phí tố tụng là 23.767.000 đồng.

Về án phí:

- Buộc vợ chồng ông Cao Thanh B, bà Lê Thị Huyền H phải liên đới nộp **41.983.000 đồng** án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc vợ chồng ông Vũ Tuấn P, bà Vũ Thị M phải liên đới nộp **11.038.000 đồng** án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T phải liên đới nộp **22.662.000 đồng** án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại sản xuất – dịch vụ Du lịch H số tiền 44.500.000đ và số tiền 10.440.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số N. 0012523, ngày 10/4/2018 và biên lai số N. 0012903, ngày 11/10/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Về quyền kháng cáo:

Án xử sơ thẩm. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 24/4/2019 (Đã giải thích quyền kháng cáo).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án Dân sự có quyền 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 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 Tánh Linh;
- Các đương sự……;
- Chi cục Thi hành án DS h.Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hạ Hải Hồ