

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 127/2020/DS-PT

Ngày 10 - 7 - 2020

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân

Bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Bă - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2020/TBTL-TA, ngày 15 tháng 01 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS - ST ngày 21/11/2019, của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 130/2020/QĐ - PT ngày 01/6/2020; và Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2020/QĐ-PT, ngày 23 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty A; địa chỉ: thôn HT, xã EH, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Văn D; địa chỉ: thôn HT, xã EH, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Bị đơn: Ông Hoàng Văn C; địa chỉ: thôn EL, xã DL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Tiến T – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư B, đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ 306 NTT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Hoàng Thị H; địa chỉ: thôn EL, xã DL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Hoàng Văn T; địa chỉ: thôn EL, xã DL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Văn T: Bà HM – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 39 LK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Hoàng Văn T1; địa chỉ: thôn EL, xã ĐL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Hoàng Văn B; địa chỉ: thôn EL, xã ĐL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Hoàng Hữu N; địa chỉ: thôn EL, xã ĐL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Văn T1, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Hữu N: Ông Nguyễn Đình Đ – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: 39 LK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

* Người kháng cáo: Ông Hoàng Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:***

Về nguồn gốc diện tích đất có tranh chấp là do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty A, thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 766257 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty A ngày 22/11/2011. Hiện nay, gia đình ông Hoàng Văn C đã lấn chiếm 2.130m². Mặc dù tranh chấp đã được hòa giải tại chính quyền địa phương nhưng không thành nên Công ty A khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Văn C trả lại hai thửa đất đang sử dụng có tổng diện tích là 2.130m², thuộc một phần thửa đất số 82; tờ bản đồ số 02, địa chỉ hai thửa đất thôn EL, xã ĐL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Thửa thứ nhất có diện tích 432m² tứ cận: Đông giáp đất ông C, rộng 19,7m; Tây giáp đất Công ty A, rộng 16,1m; Nam giáp đất Công ty A, dài 21m; Bắc giáp đất Công ty A, dài 29m. Thửa thứ hai có diện tích 1.698m². Tứ cận: Đông giáp đất ông C, dài 105,9m; Tây giáp đất Công ty A, dài 115,6m; Nam giáp đất Công ty A, rộng 9,6m; Bắc giáp đất Công ty A, rộng 15,2m. Gia đình ông Hoàng Văn C yêu cầu Công ty bồi thường số tiền 93.000.000đ (Chín mươi ba triệu đồng) thì Công ty không đồng ý.

**** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Hoàng Văn C, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn T1, ông Hoàng Hữu N trình bày:***

Về nguồn gốc diện tích đất hiện nay có tranh chấp với Công ty A mà gia đình ông C đang sử dụng là của Công ty A. Nhưng do vào khoảng năm 1999 gia đình ông C đã xin Công ty (Xin bằng miệng, không có giấy tờ gì) để khai hoang.

Đến nay, Công ty A khởi kiện thì gia đình ông C đồng ý trả lại cho Công ty diện tích đất 2.130m² thuộc một phần thửa đất số 82, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa

đất thuộc xã ĐL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk cho Công ty A. Ngược lại Công ty phải bồi thường cho gia đình ông C số tiền 93.000.000đ (chín mươi ba triệu).

**** Tại bản án số 61/2019/DS-ST ngày 21/11/2019, của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

- Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 157; 165; khoản 2 Điều 227; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 73 của Luật đất đai năm 1993

- Căn cứ Điều 105 và Điều 136 của Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A. Buộc ông Hoàng Văn C, bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Hữu N, ông Hoàng Văn T1 trả lại cho Công ty A hai thửa đất có tổng diện tích là 2.130m², thuộc một phần thửa đất số 82; tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất thôn EL, xã ĐL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk. Thửa thứ nhất có diện tích 432m² tứ cận: Đông giáp đất ông C, rộng 19,7m; Tây giáp đất Công ty A, rộng 16,1m; Nam giáp đất Công ty A, dài 21m; Bắc giáp đất Công ty A, dài 29m. Thửa thứ hai có diện tích 1.698m². Tứ cận: Đông giáp đất ông C, dài 105,9m; Tây giáp đất Công ty A, dài 115,6m; Nam giáp đất Công ty A, rộng 9,6m; Bắc giáp đất Công ty A, rộng 15,2m (Có vị trí, kích thước, sơ đồ như trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng).

Buộc ông Hoàng Văn C, bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Hữu N, ông Hoàng Văn T1 phá bỏ (Nhổ, chặt, cắt, cưa, di dời...) tài sản trên đất gồm có 140 cây cà phê chè, 07 cây xoan đào, 15 cây bơ thường.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Văn C, bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Hữu N, ông Hoàng Văn T1 phải chịu 2.200.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, 2.800.000đ tiền chi phí định giá tài sản. Trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su Krông Buk số tiền 5.000.000đ sau khi thu được của ông Hoàng Văn C, bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Văn T1, ông Hoàng Hữu N.

3. Về án phí: Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Văn C, bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Hữu N, ông Hoàng Văn T1. Trả lại cho Công ty A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 532.500đ theo Biên lai số 0002588 ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện KN.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Hoàng Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm buộc Công ty A phải bồi thường giá trị các cây trồng

trên diện tích đất tranh chấp với giá trị 93.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn C làm trong hạn luật định nên cần chấp nhận.

- Về nội dung: Xét thấy việc ông Hoàng Văn C đã canh tác trên phần đất này từ lâu, mặc dù là đất của Công ty nhưng đã không quản lý đất đai của mình, để ông C trồng cây lưu niên trên đất đến năm 2018 mới phát hiện và xử lý là có phần lỗi của Công ty; tại phiên tòa hôm nay Công ty cũng thừa nhận mình có một phần lỗi. Vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn C - sửa bản án sơ thẩm để buộc Công ty phải thanh toán giá trị vườn cây theo biên bản định giá là 49.962.400đ; Về chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ thì tại phiên tòa, đại diện Công ty tự nguyện chịu nên cần chấp nhận Đề buộc công ty phải chịu các chi phí này.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn C làm trong thời hạn luật định nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn T1, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Hữu N, bà Hoàng Thị H vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Diện tích đất 2.130m² mà các bên đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 82, tờ bản đồ số 02 tại thôn EL, xã ĐL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk; đất thuộc quyền sử dụng đất của Công ty A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 766257 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp cho Công ty A ngày 22/11/2011. Bị đơn ông Hoàng Văn C cũng hoàn toàn thừa nhận đây là đất của Công ty và đồng ý trả lại cho Công ty. Nên bản án sơ thẩm buộc ông Hoàng Văn C và các thành viên trong gia đình trả lại toàn bộ diện tích đất cho công ty là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn C yêu cầu buộc Công ty A phải bồi thường giá trị các cây trồng trên diện tích đất tranh chấp với giá trị 93.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Đối với vườn cây bao gồm: 140

cây cà phê chè, 07 cây xoan đào, 15 cây bơ thường và theo kết quả định giá là 49.962.400đ là do gia đình ông C tạo lập nên. Xét thấy, việc tạo lập các tài sản trên đất của Công ty là có một phần lỗi của gia đình ông C. Tuy nhiên, quá trình gia đình ông C canh tác trên đất đã lâu, đã trồng cây lưu niên từ năm 2015, 2017 trên đất nhưng Công ty không quản lý để thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất; cho đến năm 2018 mới lập biên bản về việc vi phạm của gia đình ông C. Và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của Công ty cũng thừa nhận một phần lỗi của mình trong việc quản lý, sử dụng đất được giao. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cả gia đình ông C và Công ty đều có lỗi và mức độ lỗi là ngang nhau dẫn đến tranh chấp. Xét thấy, những tài sản gắn liền trên diện tích đất tranh chấp nếu di dời theo quyết định của bản án sơ thẩm sẽ không còn giá trị, hơn nữa gia đình ông C thuộc hộ gia đình khó khăn. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các bên cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông C để buộc Công ty thanh toán lại $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản trên diện tích đất tranh chấp theo biên bản định giá tài sản là 24.981.200 đồng cho gia đình công C, Công ty được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn C để sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

[3] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, người đại diện của Công ty tự nguyện chịu 2.200.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; 2.800.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn là phù hợp nên cần chấp nhận.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Văn C bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Hữu N, ông Hoàng Văn T1.

Công ty A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Văn C là 1.249.060 đồng. Được khấu trừ số tiền 532.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002588 ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện KN, tỉnh Đắk Lắk, Công ty còn phải nộp 716.560 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Ông Hoàng Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn C – Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2019/DS-ST ngày 21/11/2019, của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 147; 157; 165; khoản 2 Điều 227; 235; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 73 của Luật đất đai năm 1993 Căn cứ Điều 105 và Điều 136 của Luật đất đai năm 2003; Căn cứ Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[1.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Buộc ông Hoàng Văn C, bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Hữu N, ông Hoàng Văn T1 trả lại cho Công ty A hai thửa đất có tổng diện tích là 2.130m², thuộc một phần thửa đất số 82; tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất thôn EL, xã DL, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản trên đất. Thửa thứ nhất có diện tích 432m² tứ cận: Đông giáp đất ông C, rộng 19,7m; Tây giáp đất Công ty A, rộng 16,1m; Nam giáp đất Công ty A, dài 21m; Bắc giáp đất Công ty A, dài 29m. Thửa thứ hai có diện tích 1.698m². Tứ cận: Đông giáp đất ông C, dài 105,9m; Tây giáp đất Công ty A, dài 115,6m; Nam giáp đất Công ty A, rộng 9,6m; Bắc giáp đất Công ty A, rộng 15,2m.

[1.2] Công ty A phải thanh toán lại cho ông Hoàng Văn C, bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Hữu N, ông Hoàng Văn T1 ½ giá trị tài sản trên đất là 24.981.200 đồng.

Công ty A được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm có 140 cây cà phê chè, 07 cây xoan đào, 15 cây bơ thường.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận việc Công ty A tự nguyện chịu 2.200.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, 2.800.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản (đã nộp xong).

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hoàng Văn C, bà Hoàng Thị H, ông Hoàng Văn T, ông Hoàng Văn B, ông Hoàng Hữu N, ông Hoàng Văn T1.

Công ty A phải chịu 1.249.060 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 532.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002588 ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện KN, tỉnh Đắk Lắk, Công ty còn phải nộp 716.560 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hoàng Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị

đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện KN;
- Dương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trần Anh Tuấn