

Bản án số: 01 /2018/DSST

Ngày: 18/7/2018

*V/v: Tranh chấp quyền chiếm hữu,
sử dụng đất*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHO QUAN, TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Nguyễn Đức Hiệp.**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. **Ông Nguyễn Văn Phiếu**

2. **Ông Lưu Danh Sử.**

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nho Quan tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thu Hòa** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nho Quan xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2017/TLST- DS ngày 28 tháng 11 năm 2017 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2018/QĐST- DS ngày 25/5/2018 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần giống bò thịt, sữa YP.

Địa chỉ: Xã K, huyện N, tỉnh NB.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Lương Minh T** - Giám đốc.

Người được ủy quyền : **Ông Phạm Xuân M** – Phó tổng Giám đốc- Theo văn bản số : 171128.01/UQ-YP Ngày 28/11/2017

Người được ủy quyền : **Ông Vũ Công D** – Phụ trách Kế toán – Thay thế ông Mong Theo văn bản số : 180525.01/UQ-YP Ngày 25/05/2018

2. **Bị đơn:** Vợ chồng ông Trần Ngọc S và bà Trần Thị H.

Nơi đăng ký hộ khẩu: Thôn 5, Xã P, huyện N, tỉnh NB.

Chỗ ở hiện tại: Bản T, Xã K, huyện N, tỉnh NB.

Tại phiên tòa, có mặt : Ông D; vắng mặt : ông S, bà H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện; bản tự khai, các tài liệu chứng cứ đương sự xuất trình và tại phiên tòa, đại diện Nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/9/2012, Công ty Cổ phần giống bò thịt, sữa YP (sau đây viết tắt là Công ty YP) và ông Trần Ngọc S có ký Hợp đồng giao khoán số 05/HĐGK về việc: Giao khoán chăn nuôi bò, bê giống. Theo Hợp đồng giao khoán thì Công ty YP sẽ giao tài sản cho người nhận khoán quản lý và sử dụng bao gồm đất để trồng cỏ, trại bò giống, bò và bê. Bên nhận khoán có nghĩa vụ chăm sóc nuôi dưỡng và phát triển đàn bò bê, phải sử dụng đất được giao đúng quy hoạch. Công ty YP đã giao cho ông Trần Ngọc S diện tích đất là 26.999,8 m² để Ông Strồng cỏ chăn nuôi bò khoán và 1200

m² đất có trường trại ở trên đất thuộc các thửa 13, 23 , 27 tờ bản đồ 63 xã Kỳ Phú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 455548 và thửa 157 tờ bản đồ 60 xã Kỳ Phú, đã được cấp giấy chứng nhận số BP 455553 cấp ngày 25/9/2013.

Hợp đồng giao khoán là 3 năm và thanh toán theo từng năm. Thực tế giữa Công ty YP và ông S đã thanh toán được Hợp đồng năm 2012. Đến năm 2013 công ty có chủ trương chuyển bò từ các trại lẻ về trại tập chung nhưng vẫn cho các hộ chăn nuôi mượn đất của công ty nhưng phải làm theo kế hoạch của công ty là đất đó phải trồng cỏ, ngô để phục vụ chăn nuôi.

Năm 2014, Công ty phát hiện trại 12 là trại do ông S nhận khoán không thực hiện đúng hợp đồng và thông báo. Ông S đã trồng mía và sản dây trên diện tích đất của công ty. Ông S còn xây dựng cả chuồng nuôi lợn và trồng mía trên diện tích đất trên. Công ty đã có thông báo nhưng Ông S vẫn vi phạm. Vì vậy năm 2015 Công ty YP đã ra thông báo thu hồi diện tích đất đã giao cho ông S. Đã nhiều lần công ty xuống làm việc yêu cầu Ông S làm thủ tục trả lại đất và trại mà công ty đã giao cho Ông S nhưng Ông S không trả và còn có thái độ lảng mạ xúc phạm cán bộ của Công ty.

Vì vậy Công ty cổ phần giống bò thịt YP đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Trần Ngọc S phải trả lại cho Công ty cổ phần giống bò thịt sữa YP diện tích đất là 26.999,8 m² và 1200 m² đất có trường trại ở trên đất thuộc các thửa 13, 23 , 27 tờ bản đồ 63 xã Kỳ Phú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 455548 và thửa 157 tờ bản đồ 60 xã Kỳ Phú, đã được cấp giấy chứng nhận số BP 455553 cấp ngày 25/9/2013.

Công ty YP đồng ý tự nguyện hỗ trợ cho gia đình ông S, bà H chi phí sửa chữa và xây mới chuồng trại 60 triệu đồng.

Bị đơn: Ông Trần Ngọc S trình bày tại bản tự khai: Ông S xác nhận việc có ký hợp đồng giao khoán với Công ty YP và năm 2012. Theo ông S diện tích đất ông được giao là 2.9 ha để chăn nuôi bò tại trại số 12. Công ty YP cũng không xuống trực tiếp nói rõ mục đích sử dụng đất giao khoán sau khi bắt bò đi. Vì vậy từ năm 2012 đến nay gia đình ông S vẫn đang trực tiếp sử dụng diện tích đất của công ty. Cụ thể: gia đình ông S đang trồng 1,7 ha mía đường, 6000m² cỏ voi, 6000 m² dưa mới trồng. Ông S thừa nhận có sửa chữa và xây mới chuồng trại chi phí hết khoảng 60 triệu đồng.

Ngoài ra, Tại biên bản hòa giải Ông S cũng trình bày: Từ năm 2012 đến nay ông vẫn nộp phí quản lý đất cho Công ty YP mỗi năm là 1,8 triệu đồng, ông không còn giữ biên lai. Năm 2014 ông S được Công ty cổ phần giống bò thịt sữa YP thông báo thu hồi diện tích đất trên, tuy nhiên công ty không nói rõ mục đích thu hồi nên ông S không trả. Nay Công ty YP khởi kiện yêu cầu gia đình ông phải trả lại diện tích đất nhận khoán, quan điểm của ông là Công ty YP phải nói rõ mục đích đòi lại đất và phải có sự thỏa thuận với ông để đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông.

Theo yêu cầu của Công ty YP, ngày 16/3/2018, Tòa án đã tiến hành xem thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đang tranh chấp và tiến hành định giá các tài sản trên đất, đã xác định trên diện tích đất đó hiện có những tài sản sau: 01 nhà ở cho công nhân để quản lý trại bò hiện gia đình Ông S đang ở; Trên khu trại bò khung cũ của công ty Ông S có lợp thêm ngói Proximang; Ông S xây mới thêm 1 lán nuôi bò theo Ông S chi phí khoảng 60 triệu đồng; có 1,7ha mía đường đang thu hoạch; 6000m² cỏ voi đang thu hoạch và 6000 m² dưa.

Các công trình xây dựng trên đất bao gồm cả cũ của Công ty YP và phần Ông S xây mới được định giá là 113.956.178 đồng. (theo biên bản áp giá ngày 16/3/2018)

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nho Quan phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng; các đương sự và

về áp dụng pháp luật; Về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào : Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các Điều 703, 704 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều 500, 501, 503 Bộ luật dân sự 2015 ; Các Điều 56, 59 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc gia đình ông Trần Ngọc S, bà Trần Thị H phải trả lại cho Công ty Cổ phần giống bò thịt, sữa YP diện tích đất đang chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật trên thực tế là 34.295,5m², gồm các thửa đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình cho thuê theo Quyết định số 640/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2013 và Quyết định số 508/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2016, gồm các thửa: thửa 13, 23, 27 tờ bản đồ 63 xã Kỳ Phú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 455548 và thửa 157 tờ bản đồ 60 xã Kỳ Phú, đã được cấp giấy chứng nhận số BP 455553 cấp ngày 25/9/2013.

Hộ gia đình ông Trần Ngọc S và bà Trần Thị H được tiếp tục thu hoạch bộ cây trồng trên diện tích đất nêu trên gồm có: Mía trắng : 1,7ha, cỏ voi: 6000 m², Dứa 6000 m². Thời hạn thu hoạch đến hết ngày 31/12/2018. Sau khi thu hoạch không được trồng mới và phải trả lại diện tích đất cho công ty.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của Công ty Cổ phần giống bò thịt, sữa YP cho hộ gia đình ông Trần Ngọc S và bà Trần Thị H chi phí xây dựng sửa chữa chuồng trại chăn nuôi là 60.000.000 đồng khi hộ gia đình Ông S bàn giao lại toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất hiện đang sử dụng, chiếm hữu trái phép cho công ty.

Về án phí: Ông Trần Ngọc S và bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án sơ thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là tranh chấp quyền chiếm hữu và sử dụng đất giữa tổ chức và cá nhân, có tài sản tranh chấp và bị đơn cư trú xã Kỳ Phú, huyện Nho Quan. Đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Kỳ Phú. Vì vậy, căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Nho Quan.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, căn cứ quy định tại khoản 2 điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải cho bị đơn là : ông Trần Ngọc S và bà Trần Thị H nhưng chỉ có Ông Scó mặt 1 lần. Do đó Hội đồng xét xử xem xét đánh giá chứng cứ đã được cung cấp và thu thập theo quy định của pháp luật.

[3] Về yêu cầu của các đương sự:

Trong đơn khởi kiện ngày 22/9/2017, Công ty YP khởi kiện việc ông Trần Ngọc S và gia đình chiếm dụng diện tích đất trên thực tế là 34.295,5 m², gồm các thửa đã được UBND tỉnh Ninh Bình cho thuê theo Quyết định số 640/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2013 và quyết định 508/QĐ-UBND ngày 13/4/2016, gồm có: thửa 13, 23, 27 tờ bản đồ 63 xã Kỳ Phú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 455548 và thửa 157 tờ bản đồ 60 xã Kỳ Phú, đã được cấp giấy chứng nhận số BP 455553 cấp ngày 25/9/2013.

Lý do Công ty YP yêu cầu Tòa án buộc gia đình Ông S trả lại các thửa đất nêu trên vì:

Ngày 20 tháng 9 năm 2012, Công ty YP và gia đình Ông S có ký hợp đồng giao khoán số 05/HĐGK. Theo đó Công ty YP có giao cho gia đình Ông S diện tích đất là 26.999,8 m² và 1200 m² đất có trường trại ở trên đất để gia đình Ông S phục vụ chăn nuôi bò khoán cho công ty.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng gia đình Ông S đã vi phạm Hợp đồng là không trồng cỏ ngô để phục vụ chăn nuôi mà tự ý trồng mía và sắn dây. Việc này công ty đã ra thông báo số 68/2014/TB-KHTH yêu cầu gia đình Ông S thực hiện đúng Hợp đồng giao khoán. Tuy nhiên gia đình Ông S vẫn vi phạm, vì vậy ngày 02/02/2015 Công ty đã ra thông báo thu hồi trại 12 mà Ông S nhận khoán.

Năm 2016 gia đình Ông S còn xây dựng thêm cả chuồng trại trên diện tích đất trên khi chưa có sự đồng ý của Công ty Yên Phú.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 11/01/2018 ông Trần Ngọc S thừa nhận việc ký Hợp đồng giao khoán chăn nuôi bò bê với Công ty Cổ phần giống bò thịt, sữa YP. Tuy nhiên theo Ông S là diện tích ông được công ty giao là 2,9 ha. Lý do ông chưa bàn giao đất lại cho Công ty YP là: công ty không nói rõ thu hồi đất làm gì? Và chưa có sự thỏa thuận về quyền lợi hợp lý với gia đình ông. Ông thừa nhận hiện gia đình ông đã xây dựng mới và sửa chữa công trình trên diện tích đất nhận khoán hết khoảng 60 triệu. Ngoài ra gia đình ông còn đang trồng khoảng 1,7 ha mía đường, 6000 m² cỏ voi đang trong thời kỳ thu hoạch, 6000 m² dứa.

[4] Về nhận định của Hội đồng xét xử :

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu thu thập đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy toàn bộ diện tích đất **34.295,5m²** tại các thửa 13, 23 , 27 tờ bản đồ 63 và thửa 157 tờ bản đồ 60 xã Kỳ Phú là loại đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho Công ty YP theo quy định của Luật đất đai 2013.

Đến nay, Công ty YP yêu cầu gia đình Ông S trả lại 34.295,5m² m² đang chiếm hữu, sử dụng trái phép là có căn cứ theo quy định tại các điều Điều 703, 704 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 500, 501, 503 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 56, 59 Luật Đất đai 2013. Thực tế Ông S cũng thừa nhận đang sử dụng và canh tác trên đất của Công ty Yên Phú, vì vậy Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện này của Công ty Yên Phú.

Đối với các công trình Ông S và gia đình xây dựng thêm trên đất của Công ty Yên Phú, Tòa án đã tiến hành định giá là 113.956.718 đồng, bao gồm: lán nuôi bò, chuồng nuôi lợn theo lời khai của Ông S hết khoảng 60 triệu đồng. Việc Ông S tự ý xây dựng khi chưa được sự đồng ý của công ty là vi phạm, tuy nhiên việc Công ty YP biết Ông S xây dựng nhưng không báo cáo với Ủy ban nhân dân xã Kỳ Phú để có biện pháp ngăn chặn, lập biên bản vi phạm hành chính mà Công ty YP đã tự ý lập biên bản nên Công ty YP cũng có lỗi 1 phần. Do đó, Hội đồng xét xử cần xem xét lỗi của cả hai bên.

Tại phiên tòa, Công ty YP tự nguyện hỗ trợ đền bù cho gia đình Ông S chi phí sửa chữa và xây mới là 60 triệu đồng khi hộ gia đình Ông S bàn giao lại toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất hiện đang sử dụng, chiếm hữu trái phép cho Công ty. Hội đồng xét xử thấy sự tự nguyện hỗ trợ này của Công ty YP là phù hợp với pháp luật nên cần được ghi nhận để cũng đảm bảo quyền lợi cho hộ gia đình ông S, bà Hương.

Đối với 1,7ha đất Ông S trồng mía đường, 6000 m² trồng cỏ voi và 6000 m²

dừa. Phía Công ty YP đồng ý cho Ông S được tiếp tục thu hoạch hết. Vì vậy buộc gia đình Ông S phải thu hoạch hết diện tích mía và cỏ voi trên đến hết tháng 12/2018 và phải bàn giao lại đất cho công ty Yên Phú.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Đại diện Công ty YP xác định tự chịu chi phí và đã trực tiếp thanh toán nên không yêu cầu về người phải chịu khoản chi phí này, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Về án phí: Ông S và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Công ty YP không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào : Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các Điều 703, 704 Bộ luật dân sự 2005; Các Điều 357, 468, 500, 501, 503 Bộ luật dân sự 2015 ; Các Điều 56, 59 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc gia đình ông Trần Ngọc S, bà Trần Thị H phải trả lại cho Công ty Cổ phần giống bò thịt, sữa YP diện tích đất đang chiếm hữu, sử dụng trái pháp luật trên thực tế là 34.295,5m², đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình cho thuê theo Quyết định số 640/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2013 và Quyết định số 508/QĐ-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2016, gồm các thửa: thửa 13, 23, 27 tờ bản đồ 63 xã Kỳ Phú đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 455548 và thửa 157 tờ bản đồ 60 xã Kỳ Phú, đã được cấp giấy chứng nhận số BP 455553 cấp ngày 25/9/2013.

Buộc Gia đình ông Trần Ngọc S và bà Trần Thị H phải thu hoạch toàn bộ cây trồng trên diện tích đất nêu trên gồm có: Mía trắng : 1,7ha, cỏ voi: 6000 m², Dừa 6000 m². Thời hạn thu hoạch đến hết ngày 31/12/2018.

2 . Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của Công ty Cổ phần giống bò thịt, sữa YP cho hộ gia đình ông Trần Ngọc S và bà Trần Thị H chi phí xây dựng sửa chữa chuồng trại chăn nuôi là **60.000.000 đồng** (sáu mươi triệu đồng) khi hộ gia đình Ông S bàn giao lại toàn bộ diện tích đất và các tài sản trên đất hiện đang sử dụng, chiếm hữu trái phép cho công ty.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Ông Trần Ngọc S và bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: **300.000 đồng** (ba trăm nghìn đồng).

Trả lại cho Công ty Cổ phần giống bò thịt, sữa YP số tiền 32.088.000 đồng tạm ứng án sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2013/000663 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nho Quan.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên

toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 của điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND huyện NQ;
- CC THADS huyện NQ;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Đức Hiệp