TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN
Bản án số: 29/2024/DS-PT
Ngày: 24 - 4 - 2024
V/v: *Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất; Yêu cầu bồi thường tài sản trên đất và công khai hoang, cải tạo, giữ gìn, làm tăng giá trị 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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang.
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Anh Trang;
Ông Hàng Lâm Viên.

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoàng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2024 về việc tranh chấp*: "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất; Yêu cầu bồi thường tài sản trên đất và công khai hoang, cải tạo, giữ gìn, làm tăng giá trị đất"* .

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2024/QĐXXPT-DS ngày 02/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16/2024/QĐ-PT ngày 19/4/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty cổ phần M.**
Địa chỉ: Quốc lộ A, thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.
Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đoàn Quốc H** - Giám đốc (vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền:
-Ông **Tống Chí C**, sinh năm 1981 (có mặt).
Ông **Nguyễn Trọng N,** sinh năm 1995 (có mặt).

Ông **Đỗ Đình P,** sinh năm 1991 (có mặt).

(Theo văn bản uỷ quyền 209/2023/GUQ-NSC ngày 14/6/2023).

Cùng địa chỉ: Quốc lộ A, thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm: 1958 (có mặt);

2.2. Ông **Phan Phúc H1**, sinh năm 1971 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phan Phúc H1:

Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1976, địa chỉ: 46/29/1 N, D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo văn bản uỷ quyền ngày 28/7/2023) (có mặt).

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

3.1 Bà **Trần Thị L1**, sinh năm 1966 (có mặt);

3.2. Anh **Nguyễn Anh T**, sinh năm 2008 (xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của anh T: Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1958 và bà **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1966 (có mặt).

3.3 Bà **Nguyễn Thị Thùy D**, sinh năm 1974 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người kháng cáo:* Ông **Phan Phúc H1, ông Nguyễn Văn B** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty cổ phần M trình bày:

Năm 1998, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 253/QĐ-TTg về việc cho Công ty M thuê đất để xây dựng kho chứa muối và văn phòng làm việc tại huyện N, tỉnh Ninh Thuận với diện tích 97.730 m^2. Xí nghiệp muối T thuộc Công ty cổ phần M. Năm 2005, Công ty muối N chuyển thành Công ty cổ phần. Ngày 18/01/2010, Công ty cổ phần M được UBND tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 200723 với diện tích 88.300 m^2. Ngày 07/11/2016 và 13/9/2018, UBND tỉnh tiếp tục ký hợp đồng cho Công ty cổ phần M thuê đất và gia hạn hợp đồng thuê là 50 năm kể từ ngày 01/01/2018 với hình thức trả tiền thuê đất hằng năm.

Năm 2000, ông Nguyễn Văn B là công nhân của Xí nghiệp M1 có đơn xin lãnh đạo Xí nghiệp được ở tạm trên đất. Thấy hoàn cảnh khó khăn nên lãnh đạo Xí nghiệp đã cho ông B ở tạm trên đất. Thời gian sau này, vẫn lấy lý do chưa bố trí được chỗ ở nên ông B vẫn tiếp tục xin ở tạm, sửa chữa nhà để ở tạm và cam kết di dời, không yêu cầu bồi thường khi có yêu cầu của Xí nghiệp.

Năm 2010, ông H1 được nhận vào làm công nhân của Công ty cổ phần M. Do không có chỗ ở nên Công ty đã tạo điều kiện cho ông H1 được ở tạm trên đất.

Do thời gian đã lâu nên Công ty đã làm thất lạc đơn xin ở tạm của ông H1. Trong quá trình sử dụng, ông H1 cũng cam kết với Công ty M sẽ di dời và không có đòi hỏi gì khi di dời.

Hiện trạng đất ở vị trí đất ông H1, ông B đang sử dụng vào thời điểm ông B, ông H1 xin ở tạm là đất bằng phẳng, có thể làm nhà tạm được. Năm 2022, do nhu cầu sản xuất kinh doanh nên Công ty cổ phần M có yêu cầu ông B, ông H1 trả lại diện tích đất đang sử dụng cho Công ty nhưng ông B, ông H1 không đồng ý trả lại đất.

Do đó, Công ty cổ phần M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Nguyễn Văn B phải trả lại diện tích 1.076 m^2 đất đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 17 xã T, huyện N cho Công ty cổ phần M.

- Buộc ông Phan Phúc H1 phải trả lại diện tích 271 m^2 đất đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 17 xã T, huyện N cho Công ty cổ phần M.

(Theo Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đ - Chi nhánh N1 lập ngày 19/9/2023).

- Buộc ông Nguyễn Văn B và ông Phan Phúc H1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại hiện trạng đất như ban đầu cho Công ty cổ phần M. Công ty cổ phần M không đồng ý với các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn B và ông Phan Phúc H1.

Bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông vào làm công nhân muối cho Xí nghiệp M1 từ năm 2000 với công việc lái máy kéo. Sau khi vào làm việc do chưa có nhà ở nên ông thấy có đám đất hoang nằm ở rìa rừng, đám đất không có ranh giới, mốc giới, lộ giới, không ai quản lý, sử dụng nên ông có tiến hành khai hoang để làm nhà ở (xây bằng xi măng gạch táp lô). Vì hiện trạng diện tích đất ông đang sử dụng vào thời điểm năm 2000 có rất nhiều đá và cây xương rồng, bụi rậm nên ông đã thuê người, máy móc xẻ đá, san đất một khoảng đất để xây nhà ở tạm. Sau khi đã là nhà tạm xong thì lãnh đạo Xí nghiệp M1 đề nghị ông làm đơn xin ở tạm nên ông đã làm và giao cho Xí nghiệp. Quá trình khai hoang, làm nhà ở ông không biết diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của Xí nghiệp M1, nay là Công ty cổ phần M.

Đến năm 2010, ông tiếp tục thuê người xẻ đá, san đất để có diện tích đất ông đang sử dụng như hiện nay. Ông xây dựng, sửa chữa nhà kiên cố như hiện nay vào năm 2012, 2020. Khi xây dựng, sửa chữa nhà kiên cố, ông không xin phép Công ty cổ phần M hay chính quyền địa phương. Tuy nhiên, khi xây dựng, sửa chữa nhà thì Công ty cổ phần M và chính quyền địa phương biết nhưng không có ý kiến phản đối. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông có đến các cửa

hàng bán cây mua các loại cây ăn quả, cây nem và một số cây bóng mát về trồng để ăn quả và tạo bóng mát. Thời gian mua đã lâu nên ông không nhớ rõ và không cung cấp được các chứng từ. Chi phí khai hoang, xây dựng, sửa chữa nhà ở và mua cây trồng là của vợ chồng ông. Con của vợ chồng ông là Nguyễn Anh T, sinh năm 2008 không đóng góp gì. Ngoài nhà ở được xây dựng trên diện tích đất này thì vợ chồng ông bà không có chỗ ở nào khác. Hiện nay hộ gia đình ông có vợ chồng ông và con chung là Nguyễn Anh T đang sinh sống trên diện tích đất này.

Nếu có cơ sở xác định là đất của Công ty cổ phần M thì ông đồng ý trả lại đất cho Công ty cổ phần M, tuy nhiên ông có yêu cầu phản tố, yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc Công ty cổ phần M phải bồi thường cho ông với tổng số tiền 296.675.575đ, cụ thể các khoản như sau:

+ Nhà cấp 4 trị giá: 183.058.575đ;

+ Công khai hoang, cải tạo đất: 110.000.000đ;

+ Giá trị cây trồng: 3.617.000đ.

Bị đơn ông Phan Phúc H1 và người đại diện hợp pháp là bà Lê Thị L trình bày:

Khoảng năm 2000, ông H1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị Thùy D thấy có đám đất trống trước nhà ông Nguyễn Văn B (là anh trai của bà D). Vợ chồng ông đã thuê người khai hoang, phá đá và làm nhà ở tạm trên đám đất đó để buôn bán. Hiện trạng diện tích đất mà ông bà làm nhà ở tạm là vùng đất có nhiều đá, cây xương rồng, cây bụi rậm. Tại thời điểm khai hoang, đám đất không có ranh giới, mốc giới, lộ giới nên vợ chồng ông H1 không biết diện tích đất này của Xí nghiệp M1 (nay là Công ty cổ phần M) và khi làm nhà tạm thì Xí nghiệp muối Tri H2 cũng không có ý kiến gì.

Năm 2010, ông H1 bắt đầu vào làm công nhân cho Xí nghiệp muối Tri H2 với công việc công nhân công trường. Cũng năm 2010, vợ chồng ông H1 phá nhà tạm xây dựng căn nhà cấp 4 như hiện nay. Khi xây dựng, vợ chồng ông không xin phép Xí nghiệp M1 cũng như chính quyền địa phương, Xí nghiệp M1 cũng như chính quyền địa phương không có ý kiến gì về việc xây dựng nhà của vợ chồng ông. Trong quá trình sử dụng vợ chồng ông H1 có đến các cửa hàng bán cây mua các loại cây ăn quả, cây nem và một số cây bóng mát về trồng để ăn quả và tạo bóng mát. Thời gian mua đã lâu nên ông không nhớ rõ và không cung cấp được các chứng từ. Đối với các tài sản trên đất là do vợ chồng ông H1 cùng bỏ tiền xây dựng và trồng trọt, các con của ông bà là Phan Thị Ngọc D1, sinh năm 1993 và Phan Thị Ngọc D2, sinh năm 1997 thời điểm đó còn nhỏ nên không đóng góp gì. Hiện nay chỉ có vợ chồng ông H1 sinh sống ở ngôi nhà trên phần diện tích đất này. Còn các con hiện nay đang sinh sống, làm việc, học tập tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông H1 đồng ý trả lại diện tích 271 m^2 đang sử dụng cho Công ty cổ phần M. Tuy nhiên, ông có yêu cầu phản tố, yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc Công ty cổ phần M phải bồi thường, hỗ trợ cho ông với tổng số tiền 656.654.653đ, cụ thể các khoản như sau:

Nhà cấp 4 trị giá: 204.255.653đ;

Công cải tạo đất: 45.000.000đ; C1 làm tăng giá trị đất là: 405.000.000đ

Giá trị cây trồng: 2.399.000đ.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông xác định yêu cầu phản tố như sau: Buộc Công ty cổ phần M phải bồi thường, hỗ trợ cho ông tổng số tiền: 446.774.653đ, cụ thể các khoản như sau:

Nhà cấp 4 trị giá: 204.255.653đ;

Công cải tạo đất: 45.000.000đ; C1 giữ gìn, tôn tạo, làm tăng giá trị đất là: 195.120.000đ

Giá trị cây trồng: 2.399.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn B. Bà đồng ý với các nội dung mà ông B đã trình bày ở trên, đồng ý với yêu cầu phản tố của ông B và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Phúc H1. Bà đồng ý với các nội dung mà ông H1 đã trình bày ở trên, đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H1 và không có ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T trình bày:

Anh là con của ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị L1. Hiện nay anh đang sinh sống cùng cha mẹ ở căn nhà trên phần diện tích đang tranh chấp. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và vì lý do sức khoẻ, anh xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận đã tuyên xử như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 105, 158, 163, 164, 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thoả thuận giữa Công ty cổ phần M với ông Nguyễn Văn B và ông Phan Phúc H1 về việc hoàn trả lại giá trị cây trồng trên đất.

Công ty cổ phần M có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị cây trồng cho ông Nguyễn Văn B là 3.617.000 đồng và cho ông Phan Phúc H1 là 2.399.000 đồng.

Công ty cổ phần M được quyền sở hữu các cây trồng gồm: 25 cây nem, 01 chùm bầu, 01 cây bồ đề, 01 cây me phi 40cm, 01 cây đu đủ cho thu hoạch; 09 cây mãng cầu cho thu hoạch; 01 cây hoa phượng; 02 cây bóng mát trên 01 phần đất thuộc một phần thửa đất 61, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận mà các ông Nguyễn Văn B, Phan Phúc H1 đã trồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M.

- Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L1 và anh Nguyễn Anh T phải trả lại cho Công ty cổ phần M diện tích 1.076 m^2 đất đang sử dụng theo các điểm AMLKIHNOPQRSTUVXYZ thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 17 xã T, huyện N theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 19/9/2023 của Văn phòng Đ - Chi nhánh N1.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên 01 phần thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 17 xã T, huyện N gồm: Phần nhà có diện tích 7m x 4m = 28 m^2, giá trị còn lại 50%; phần nhà có diện tích: 3,2m x 9m = 28,8m^2, giá trị còn lại 70%; phần nhà có diện tích: 4,8m x 5m = 24m^2, giá trị còn lại 70%; nhà vệ sinh: 1,5m x 2,5m = 3,75m^2 , giá trị còn lại 50%; hồ chứa nước: 1,1m x 2,3m x 1,2m = 3,036m^3, giá trị còn lại 60%; mái hiên (1): 4,1m x 7m = 28,7m^2, giá trị còn lại 50%; mái hiên (2): 7m x 2,9m = 20,3m^2, giá trị còn lại 50%; mái hiên (3): 2,8m x 3m = 8,4m^2, giá trị còn lại 50%; mái hiên (4): 4,7m x 1,5m = 7,05m^2, giá trị còn lại 50%; hệ thống điện mặt trời trên mái nhà, để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho Công ty cổ phần M.

- Buộc ông Phan Phúc H1 và bà Nguyễn Thị Thùy D phải trả lại diện tích 271 m^2 đang sử dụng theo các điểm ABCDEFGHIKLM thuộc một phần thửa đất 61, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 19/9/2023 của Văn phòng Đ - Chi nhánh N1.

Buộc ông Phan Phúc H1 phải di dời toàn bộ nhà ở, công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên 01 phần thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 17 xã T, huyện N gồm: căn nhà 01 tầng có diện tích 5m x 10m = 50 m^2, giá trị còn lại 50%; phần nhà bếp có diện tích 3,7m x 6,6 m = 24,42 m^2, giá trị còn lại 50%; phần nhà trước kết cấu liền kề 5,8m x 6,7m = 38,86 m^2, giá trị còn lại là 45%; mái hiên có diện tích 1,7m x 10m = 17m^2, giá trị còn lại 40%; mái hiên có diện tích 4,2m x 6,8m = 28,56m^2, giá trị còn lại 55%; mái hiên có diện tích 9,1m x 4,5m = 40,95m^2, giá trị

còn lại 50%; hệ thống điện mặt trời trên mái nhà, để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho Công ty cổ phần M,

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/01/2024 ông Phan Phúc H1 và ngày 23/01/2024 ông Nguyễn Văn B là bị đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm đề nghị: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H1, ông B; Buộc công ty cổ phần M phải bồi thường cho các bị đơn giá trị nhà ở và công khai hoang làm tăng giá trị đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự bên bị đơn tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn: sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn bồi thường các tài sản trên đất theo biên bản định giá tài sản ngày 16/8/2023, tiền công khai hoang cải tạo đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký, các đương sự tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các bị đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ngày 22/01/2024 ông Phan Phúc H1, ngày 23/01/2024 ông Nguyễn Văn B là bị đơn nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh T có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh T.

[1.3] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Các bị đơn ông H1, ông B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

[2] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án *Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất; Yêu cầu bồi thường tài sản trên đất và công khai hoang, cải tạo, giữ gìn, làm tăng giá trị đất"* là phù hợp.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Căn cứ Quyết định số 253/QĐ-TTg ngày 07/4/1998 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho Công ty M thuê đất để xây dựng kho chứa muối và văn phòng làm việc tại huyện N, tỉnh Ninh Thuận với diện tích 97.730 m^2; Căn cứ Giấy chứng nhận số BA 200723 do UBND tỉnh N cấp ngày 18/01/2010 cho Công ty cổ phần M có diện tích 88.300 m^2. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 17 xã T đã được Nhà nước cho Công ty cổ phần M thuê đất từ năm 1998 (BL 48 - 49, BL 12 -13).

[3.2] Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 19/9/2023 của Văn phòng Đ - Chi nhánh N1 (BL 169) đã đo đạc có sự tham gia của các bên đương sự tại thực địa xác định: hộ ông B đang sử dụng phần đất có diện tích 1.076 m^2, hộ ông H1 đang sử dụng phần đất có diện tích 271 m^2 nằm hoàn toàn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 200723 ngày 18/01/2010 do UBND tỉnh N cấp cho Công ty cổ phần M.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn đều thừa nhận: khi khai hoang không xin phép, trong thời gian sử dụng đất thì cũng không đi đăng ký kê khai với chính quyền địa phương. Ông Nguyễn Văn B có làm đơn xin che tạm nhà ở đề ngày 05/6/2000 (BL 62, 63) có nội dung: "*Nguyên hai cha con tôi đang công tác chung tại Xínhưng điều kiện sinh hoạt tập thể chưa ổn định. Tôi làm đơn này kính trình lên lãnh đạo cứu xét, giúp đỡ hai cha con tôi một mảnh đất để che tạm nhà ở*...". Tại đoncấp nhà tạm đề ngày 20/12/2007 (BL 59) và bảnxác định và cam kết đề ngày 20/12/2007 (BL 60), ông B đều xác định phần đất ông xây nhà tạm là 02 vị trí. Quá trình giải quyết vụ án, ông B thừa nhận 02 vị trí mà ông B nêu trong các văn bản trên chính là vị trí đất hiện nay ông đang sử dụng và vị trí đất gia đình ông H1 đang sử dụng. Tại biên bản làm việc ngày 17/02/2020 tại XímuốiHải (BL 50), ông H1 cũng ký xác nhận đang xin ở tạm trên diện tích đất của XímuốiHải. Tại đonche tạm nhà ở, Tờ cam kết đề ngày 21/3/2007 (BL 61), Bản xác định và cam kết đề ngày 20/12/2007 (BL 60), Bản cam kết đề ngày 26/3/2019 (BL 58); Bản cam kết đề ngày 17/02/2020 (BL 54): ông Nguyễn Văn B đều cam kết tháo dỡ, di dời tài sản khi có yêu cầu của Xí nghiệp muốiTri H2.

[3.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ xác định diện tích 1.076 m^2 đất hộ ông B và 271 m^2 đất hộ ông H1 đang sử dụng là diện tích đất ông B, ông H1 đã xin Xí nghiệp M1 để xây nhà ở tạm và phần đất này thuộc một phần thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 17 xã T, huyện N mà Công ty cổ phần M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010.

[3.5] Tại Công văn số 3993/STNMT-VPĐK ngày 15/8/2023 của Sở T3 (BL 143) trả lời có nội dung: *Theo quyết định số 12/2010/QĐ-UBND Công ty M được UBND tỉnh N cho thuê đất để làm Kho chứa muối và Văn phòng làm việc.*

Theo đó các cá nhân xây dựng nhà kiên cố trên đất mà UBND tỉnh đã cho Công ty M thuê là không phù hợp về đối tượng và mục đích sử dụng.

[3.6] Tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn là ông B và ông H1 cũng thừa nhận: các bị đơn không phải trả tiền thuê đất trong thời gian sử dụng đất này, khi xây nhà kiên cố cũng không xin phép Công ty muối hay chính quyền địa phương. Tại bản xác định và cam kết đề ngày 20/12/2007, bản cam kết đề ngày 26/3/2019 và bản cam kết đề ngày 17/02/2020 của ông Nguyễn Văn B (BL 60, 58, 54), ông B đều cam kết không có đòi hỏi, yêu cầu đền bù giá trị tài sản trên đất khi trả lại đất cho Công ty M. Tại bản cam kết năm 2020, ông H1 cũng xác định: không có một đòi hỏi nào khi Xí nghiệp yêu cầu trả lại đất (BL 55).

[3.7] Xét lời trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa: Công ty cổ phần M không có nhu cầu sử dụng các tài sản này vì các tài sản này không đảm bảo cơ sở hạ tầng để làm kho muối hay văn phòng làm việc cho Công ty theo đúng mục đích sử dụng đất thuê của Công ty. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc hộ ông Nguyễn Văn B, ông Phan Phúc H1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, công trình, vật kiến trúc trên đất nêu trên để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho Công ty cổ phần M và không chấp nhận yêu cầu bồi thường các giá trị tài sản là công trình, vật kiến trúc trên đất và công khai hoang, cải tạo đất, giữ gìn, làm tăng giá trị đất của ông Nguyễn Văn B và ông Phan Phúc H1 là có căn cứ .

[4] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và tranh luận của các bị đơn; Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản hết tổng chi phí: 4.324.000 đồng. Công ty cổ phần M tự nguyện chịu. Công ty cổ phần M đã nộp đủ.

[6] Về án phí:

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần M phải chịu án phí đối với phần hoàn trả giá trị cây trồng cho các bị đơn là 300.000 đồng (làm tròn số) (cách tính: 6.016.000đ x 5%).

Bị đơn ông Phan Phúc H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với việc phải trả lại đất cho Công ty cổ phần M và 21.775.000 đồng (làm tròn) đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận (cách tính: 20.000.000đ + (4% x (444.375.653đ - 400.000.000đ).

Ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc phải trả lại đất cho Công ty cổ phần M và án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tuy nhiên ông B là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn ông Phan Phúc H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Do ông ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên bố: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn ông Phan Phúc H1, ông Nguyễn Văn B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật tốdân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thườngvụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thoả thuận giữa Công ty cổ phần M với ông Nguyễn Văn B và ông Phan Phúc H1 về việc hoàn trả lại giá trị cây trồng trên đất.

Công ty cổ phần M có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị cây trồng cho ông Nguyễn Văn B là 3.617.000 (*Ba triệu sáu trăm mười bảy ngàn*) đồng và cho ông Phan Phúc H1 là 2.399.000 (*Hai triệu ba trăm chín mươi chín ngàn*) đồng.

Công ty cổ phần M được quyền sở hữu các cây trồng gồm: 25 cây nem,chùm bầu, 01 cây bồ01 cây me40cm, 01 cây đu đủ cho thu hoạch; 09 cây mãngcầu cho thu hoạch; 01 cây hoa phượng; 02 cây bóng mát trên 01 phần đất thuộc một phần thửa đất 61, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận mà các ông Nguyễn Văn B, Phan Phúc H1 đã trồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 468 của Bộ luật dânsự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần M.

- Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L1 và anh Nguyễn Anh T phải trả lại cho Công ty cổ phần M diện tích 1.076 m^2 đất đang sử dụng theo các điểm AMLKIHNOPQRSTUVXYZ thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 17 xã T, huyện N theo Trích bản đồ địa chính ngày 19/9/2023 của Văn phòng Đ - C.

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị L1 và anh Nguyễn Anh T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên 01 phần thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 17 xã T, huyện N gồm: Phần nhà có diện tích 7m x 4m = 28 m^2, giá trị còn lại 50%; phần nhà có diện tích: 3,2m x 9m = 28,8m^2, giá trị còn lại 70%; phần nhà có diện tích: 4,8m x 5m = 24m^2, giá trị còn lại 70%; nhà vệ sinh: 1,5m x 2,5m = 3,75m^2 , giá trị còn lại 50%; hồ chứa nước: 1,1m x 2,3m x 1,2m = 3,036m^3, giá trị còn lại 60%; mái hiên (1): 4,1m x 7m = 28,7m^2, giá trị còn lại 50%; mái hiên (2): 7m x 2,9m = 20,3m^2, giá trị còn lại 50%; mái hiên (3): 2,8m x 3m = 8,4m^2, giá trị còn lại 50%; mái hiên (4): 4,7m x 1,5m = 7,05m^2, giá trị còn lại 50%; hệ thống điện mặt trời trên mái nhà, để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho Công ty cổ phần M.

- Buộc ông Phan Phúc H1 và bà Nguyễn Thị Thùy D phải trả lại diện tích 271 m^2 đang sử dụng theo các điểm ABCDEFGHIKLM thuộc thửa đất 61, tờ bản đồ số 17 xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 19/9/2023 của Văn phòng Đ - Chi nhánh N1.

Buộc ông Phan Phúc H1 và bà Nguyễn Thị Thùy D phải di dời toàn bộ nhà ở, công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên 01 phần thửa đất số 61, tờ bản đồ địa chính số 17 xã T, huyện N gồm: căn nhà 01 tầng có diện tích 5m x 10m = 50 m^2, giá trị còn lại 50%; phần nhà bếp có diện tích 3,7m x 6,6 m = 24,42 m^2, giá trị còn lại 50%; phần nhà trước kết cấu liền kề 5,8m x 6,7m = 38,86m^2, giá trị còn lại là 45%; mái hiên có diện tích 1,7m x 10m = 17m^2, giá trị còn lại 40%; mái hiên có diện tích 4,2m x 6,8m = 28,56m^2, giá trị còn lại 55%; mái hiên có diện tích 9,1m x 4,5m = 40,95m^2, giá trị còn lại 50%; hệ thống điện mặt trời trên mái nhà, để trả lại hiện trạng đất ban đầu cho Công ty cổ phần M.

3. Về án phí:

- Công ty cổ phần M phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp theo biên lai số 0007601 ngày 05/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải do ông Đỗ Đình P nộp thay Công ty cổ phần M.

- Bị đơn ông Phan Phúc H1 phải chịu 22.075.000 (*Hai mươi hai triệu không trăm bảy mươi lăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 17.100.000 (*Mười bảy triệu một trăm ngàn*) đồng tạm ứng án phí, lệ phí đã nộp theo biên lai số 0007707 ngày 30/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, ông H1 còn phải tiếp tục nộp 4.975.000 (*Bốn triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn)* đồng án phí.

- Ông Nguyễn Văn B là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

**Về án phí dân sự phúc thẩm*:

Ông Phan Phúc H1 phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001750 ngày 30/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải do bà Nguyễn Thị Thùy D nộp thay ông Phan Phúc H1. Ông H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án này 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

(*Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 19/9/2023 của Văn phòng Đ - Chi nhánh N1*)

Nơi nhận:
- Đương sự (06);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Ninh Hải (1);
- Chi cục THADS huyện Ninh Hải (1);
- Phòng KTNV & THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

Ngô Thị Trang