**TAND HUYỆN CƯ JÚT**
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 13/2019/DSST
Ngày 10/10/2019
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ JÚT**

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Thơm và bà Nguyễn Thị Thuận.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Phạm Văn Thể.
- *Đại diện VKSND huyện Cư Jút tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 10/10/2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Cư Jút xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 47/2018/TLST-DS ngày 26/4/2018 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2019/QĐST-DS, ngày 29/7/2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 79/QĐST-DS ngày 22/8/2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 88/2019/QDDST-DS ngày 20/9/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHHXS TM VA (viết tắt: Công ty VA). Địa chỉ: Số 01, Tiểu khu 834, cụm 03 tầng, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Nông;
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C - Giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Đình Đ - Phó giám đốc. Địa chỉ: Số 01, Tiểu khu 834, cụm 03 tầng, xã E, huyệ C, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.
- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L. Cùng địa chỉ: Thôn 01, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Chị Nguyễn Thị H và anh Ninh Văn N. Cùng địa chỉ: Thôn 09, xã T, huyện C, tỉnh Đăk Nông- Vắng mặt.
2. Chị Nguyễn Thị V và anh Trần Cao Đ. Cùng địa chỉ: Thôn 01, xã N, huyện C, tỉnh Đăk Nông - Vắng mặt.
3. Chị Tô Thị M và anh Hoàng Minh H. Cùng địa chỉ: Thôn 02, xã Đ, huyện C, tỉnh Đăk Nông- Vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

Nguồn gốc đất là do UBND tỉnh Đăk Nông cấp cho Công ty TNHH SX-TM VA (viết tắt: Công ty VA) vào năm 2005, theo quyết định 1606/QĐ-CTUBND ngày 27/10/2005, giao toàn bộ tiểu khu 834 để công ty thực hiện dự án trồng cao su. Tiểu khu

834 được UBND tỉnh Đắk Nông thu hồi từ Lâm trường C, theo quyết định 1605/QĐ-CTUBND ngày 27/10/2005, nguồn gốc đất là từ Lâm trường C, chứ không phải do các hộ dân đã lấn chiếm, phá rừng làm nương rẫy trái phép.

Trước khi giải phóng mặt bằng để trồng cao su (năm 2006) Công ty VA đã được Trung tâm quy hoạch khảo sát nông lâm nghiệp Đắk Nông tiến hành rà soát điều tra, đo vẽ diện tích đất nương rẫy trong toàn tiểu khu 834, trên cơ sở đó công ty tiến hành hỗ trợ đền bù cho các hộ dân có đất nương rẫy trong vùng quy hoạch trồng cao su, trong đó có ông H bà L với diện tích 5,6 ha. Ông H bà L đã lên Công ty VA nhận tiền hỗ trợ đền bù với tổng số tiền là 57.580.000đồng (năm mươi bảy triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng) bà L đại diện gia đình đứng ra nhận tiền vào ngày 09 tháng 8 năm 2007. Hiện nay ông H bà L đã lấn chiếm toàn bộ diện tích đất nói trên, mặt dù Công ty VA đã nhiều lần đòi lại từ năm 2008 nhưng ông H bà L vẫn không trả dẫn đến tranh chấp. Do vậy, Công ty VA đã gửi đơn lên UBND xã E giải quyết và hòa giải nhưng ông H bà L không đến làm việc , Do đó Công ty VA làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Cư Jut yêu cầu giải quyết buộc ông H và bà L phải trả toàn bộ diện tích đất lấn chiếm 5,6 ha (56.000 $m^2$). và tháo dỡ, phá bỏ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho Công ty VA. Diện tích đất ông H bà L tranh chấp tại thửa đất 164 và 169 và một phần của thửa 159, 170 tờ bản đồ 91.

Trong qúa trình Tòa án đang giải quyết, ông H bà L xây móng làm nhà trồng cây, Công ty VA đã làm đơn báo cho Tòa án biết, Tòa án cũng đã ra thông báo cho ông H bà L biết là không được tiếp tục tạo lập tài sản gì trên đất, nhưng ông H vẫn tiếp tục xây nhà xây hàng rào, trồng cây, dẫn ống tưới nước, Công ty VA có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 19/6/2019. Ngày 20/9/2019 Tòa án nhân dân huyện Cư Jút ban hành quyết định số 28/QĐ-BPKCTT về việc "Cấm ông Nguyễn văn H và bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện việc xây nhà ở, công trình vật kiến trúc, không được tạo lập bất cứ tài sản gì trên đất tranh chấp, không làm thay đổi hiện trạng trên đất tranh chấp" nhưng ông H bà L vẫn tiếp tục làm.

Trong đơn khởi kiện Công ty VA yêu cầu ông H bà L phải trả lại diện tích đất 5,6 ha (56.000 $m^2$). Tuy nhiên, ngày 20/3/2019 Công ty VA đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 7.632 $m^2$ chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H bà L phải trả cho Công ty VA diện tích đất là 48.368 $m^2$ và buộc ông H bà L phải tháo dỡ, phá bỏ toàn bộ công trình kiến trúc nhà cữa trên đất tranh chấp và phá bỏ toàn bộ các cây trồng trên diện tích đất tranh chấp.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:* Nguồn gốc đất là do ông H cùng bà L khai hoang năm 2003 với diện tích khoảng 04 ha, khai khoang không có giấy tờ gì và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2004, Công ty VA thực hiện dự án trồng cây Cao su. Sau khi khảo sát đất và cây trồng trên đất, gia đình ông đã giao lại đất và tài sản trên đất cho cho Công ty VA và nhận tiền hỗ trợ, đền bù với số tiền 45.000.000đ (Bốn mươi năm triệu đồng) và bà L đã nhận tiền. Tuy nhiên, sau đó gia đình ông vẫn tiếp tục canh tác đất . Đến khoảng năm 2006, ông H bà L chuyển nhượng cho ông Hoàng Minh H với diện tích khoảng 1,3 ha với số tiền là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Việc chuyển nhượng cho ông H hai bên viết giấy tờ tay với nhau không qua chính quyền địa phương xác nhận. Hiện tại trên đất đã trồng các cây lâu năm như: Tiêu, Điều và cây ăn trái.

Đến năm 2012, ông H bà L cho con gái là Nguyễn Thị H có chồng là Ninh Văn N khoảng 04 sào và cho con gái là Nguyễn Thị V có chồng là anh Trần Cao Đ khoảng 04 sào. Việc ông H bà L cho con chỉ bằng miệng, không có giấy tờ gì. Hiện tại trên đất đã trồng các cây lâu năm như: Tiêu và cây ăn trái.

Sau khi ông H bà L chuyển nhượng cho ông H và cho hai con, còn lại ông H bà L sử dụng diện tích khoảng hơn 04 ha. Trên diện tích đất ông H bà L có trồng 2000 cây cà phê (trồng năm thứ 10) và 400 cây cà phê (trồng năm thứ 3); 400 cây Kari (trồng năm thứ 4); 300 cây Điều (trồng năm thứ 4); 200 cây Tiêu (trồng năm thứ 10) và 80 cây Bơ (trồng năm thứ 06); 60 bụi chuối (trồng năm thứ 6); 03 gian nhà gỗ làm năm 2012. Ông H đồng ý trả lại đất mà ông đang canh tác, sử dụng cho Công ty VA, nhưng ông H yêu cầu Công ty phải đề bù toàn bộ cây trồng trên đất và các tài sản trên đất mà ông H bà L đã tạo lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh H trình bày: Nguồn gốc đất hiện nay Công Ty VA tranh chấp với ông H bà L thì ông H không biết, ông H chỉ biết diện tích đất hiện nay đang sử dụng, canh tác diện tích 1,5 là ông nhận chuyển nhượng của ông H bà L (năm 2003), khi mua hai bên có viết giấy tờ tay với nhau, không có chính quyền địa phương xác nhận, khi mua đất thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm mua đất thì ông H bà L trồng bắp trồng đậu, chưa trồng cây công nghiệp dài ngày. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H và bà M đã trồng 500 cây cà phê (năm 2012), 200 cây cà phê (năm 2014) và 300 cây cà phê (năm 2017); 400 cây tiêu (trồng khoảng năm 2014 và 2017); 06 bụi chuối (trồng năm 2008); 01 cây mít (trồng khoảng năm 2012) và 08 cây mít (trồng năm 2017); 01 cây mãng cầu (trồng khoảng năm 2014); 03 cây xoài (trồng năm 2014) và 01 chòi ở, diện tích khoảng 22 $m^2$ có kết cấu khung gỗ, lợp tôn làm khoảng 2012.

Nếu đúng thật là đất của công ty VA, thì ông H sẽ yêu cầu ông H bà L trả lại số tiền mà ông H và bà M đã mua đất của ông H và yêu cầu ông H bà L bồi thường thiệt hại toàn bộ tài sản trên đất mà ông H bà M đã tạo lập trên đất. Ông sẽ yêu cầu giải quyết trong một vụ án dân sự khác, trong vụ án này ông không yêu cầu gì.

Đối với bị đơn bà L và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị H và anh Ninh Văn N, chị Nguyễn Thị V và anh Trần Cao Đ, bà Tô Thị M, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều, nhưng vẫn không đến Tòa án làm việc. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thông báo về phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng bị đơn , ông H, bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đến tham gia phiên hòa giải. Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng tại phiên tòa họ vẫn vắng mặt không có lý do, Tòa án phải hoãn phiên tòa Tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ theo quy định của pháp luật.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Jút phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, sự tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng cũng như nội dung vụ án.*

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về phía người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành. Căn cư điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

Về hình thức tố tụng: Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Jút xét thấy đảm bảo đầy đủ và hợp pháp

Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với 01 cái ao có diện tích 132m$^2$, xét thấy cần chấp nhận sự tự nguyện của Công ty VA là trả tiền công đào, múc ao cho ông H bà L với số tiền là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng)

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả xét hỏi tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên;

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] . Về tố tụng:

- Thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Công ty VA khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L trả lại đất và tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất, diện tích đất thuộc địa bàn huyện C, nguyên đơn và bị đơn đều cư trú tại huyện C. Vì vậy, đây là *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ mở phiên tòa: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do. Tòa án mở phiên tòa nhưng bi đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

Xét thấy nguồn gốc đất đại diện theo ủy quyền Nguyên đơn cho rằng năm 2010 Công ty VA được UBND tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định số 1216/QĐ-UBND ngày 11/8/2010 cho Công ty VA tại tiểu khu 834, cụm 3 Tầng, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 122981, tờ bản đồ số 90 và 91, diện tích 7.538.068,7m2 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 11/8/2010. Trong đó đất tranh chấp với ông H bà L, tại thửa đất 164 và 169 và một phần của thửa 159, 170 tờ bản dồ 91 là 48.368 m$^2$ tọa lạc tại tiểu khu 834, Cụm 3 tầng, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Nông, ông H bà L đã được đền bù, ông H bà L không trả đất cho Công ty mà ông, bà đã trồng cây Tiêu, Cà phê, một số cây khác, xây nhà và các công trình trên đất.

Trong đơn khởi kiện ban đầu Công ty VA yêu cầu ông H bà L trả lại diện tích đất 5,6 ha (56.000 m $^2$), ngày 20/3/2019 Công ty VA đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 7.632 m$^2$, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H bà L phải trả Công ty diện tích

đất 48.368 $m^{2.}$ và buộc ông H bà L phải tháo dỡ, phá bỏ toàn bộ tài sản gắn liền trên đất để trả đất cho Công ty VA.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17 tháng 10 năm 2019 và kết quả đo bằng máy diện tích đất tranh chấp thửa đất 164 và 169 và một phần của thửa 159, 170 tờ bản đồ 91 tại tiểu khu 834, cụm 03 tầng, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Nông có kết quả như sau:

- Về diện tích đất (có sơ đồ kèm theo)

- Về nhà cửa, công trình trên đất (trên phần đất ông H và bà L):

+ Nhà: 01 nhà gỗ trụ tròn, vách ván mái lợp tôn, không trần, nền đất, diện tích 7,5 x8 m = 60 $m^2$ làm năm 2012.

+ 01 sàn gỗ diện tích 4x2,5 m= 10 $m^2$

+ 01 ao chứa nước: diện tích 11m x 8m x sâu 1,5 m = 132 $m^2$.

- Về cây trồng trến đất có: 1.860 cây cà phê kinh doanh và 480 cây Cà phê nhỏ mới trồng năm 2017; 250 trụ Tiêu loại B trồng năm 2011-2012 và 25 trụ Tiêu trồng năm 2016; 50 cây Bơ trồng năm 2015; 400 cây Ca ri trồng năm 2015; 200 cây Đinh lăng trồng năm 2016; Điều 200 cây trồng năm 2015;08 cây Chanh trồng năm 2015; 05 cây Dừa trồng năm 2015; 03 cây Mít trồng năm 2013; 300 m2 mía trồng năm 2015.

Phần diện tích đất ông H bà L cho con Nguyễn Thị V và Trần Cao Đ Chị V và anh Đ trồng 480 trụ Tiêu (cây sống) kinh doanh (trồng trên 3 năm) trong đó có 10 trụ tiêu đã chết, 50 cây Đinh lăng (trồng trên 3 năm) trồng theo bờ ranh của đất.

Phần diện tích đất ông H bà L đã bán cho ông Hoàng Minh H và bà Tô Thị M, trên đất có: 01 nhà gỗ vách ván, mái lợp tôn, nền đất diện tích 5m x5 = 25 m2 làm năm 2017; 390 trụ Tiêu (trụ gỗ và cây sống) đang chokinh doanh trồng trên ba năm ; 900 cây Cà phê kinh doanh trồng trên ba năm; 09 cây Mít(Loại thường) trồng năm 2016;10 cây Điều trồng năm 2016; 03 cây Xoài trồng năm 2016; 06 bụi chuối trồng năm 2016.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 19 tháng 6 năm 2019 thể hiện trên các thửa đất số 164 và 169 và một phần của thửa 159, 170 tờ bản đồ 91 là 48.368 $m^2$ tọa lạc tại tiểu khu 834, cụm 3 tầng, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Nông ông H bà L xây dựng và trồng thêm:

- Về công trình, vật kiến trúc có:

+ 01 nhà cấp 4 (xây dựng năm 2019) có kết cấu: Móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, chưa có tô trát, nền đất, chưa lợp mái, hoàn thành khoảng 60% khối lượng công trình, có diện tích 12,9m x 6m = 77,4$m^2$.

+ 01 nền sân, chưa hoàn công, hiện đang xây móng đá hộc, nền đất có diện tích 6m x 5,9m = 35,4$m^2$.

+ 01 cửa chính bằng sắt.

+ 05 cửa sổ bằng sắt.

+ 01 cửa sau bằng sắt.

+ 01 căn nhà chứa máy bơm nước có kết cấu: Móng xây đá hộc, tường xây gạch ống không tô trát, mái lợp tôn, không đóng trần có diện tích 2,5m x 4m = 10$m^2$.

+ Hàng rào, trụ bê tông, lưới B 40 có chiều dài 321m.

+ Ống tưới, loại nhựa PVC, phi ống 64mm có chiều dài 719m.

+ 24 cái bét tưới, ống sắt phi 42mm, cao 4m.

+ 108 trụ bê tông hàng rào.
+ 19 trụ sắt hàng rào, loại sắt V4, cao 2m.
- Về cây trồng trên đất gồm:
+ 09 cây Sabôchê, loại cây ghép trồng năm 2019.
+ 04 cây chôm chôm, loại cây ghép trồng năm 2019.
+ 06 cây ổi, loại cây ghép trồng năm 2019.
+ 257 cây mít thái, loại cây ghép trồng năm 2019.
+ 391 cây bưởi, loại cây ghép trồng năm 2019.
+ 32 cây sầu riêng, loại cây ghép trồng năm 2019.
+ 56 cây dừa trồng năm 2019.

Tại biên bản xác minh ngày 23/8/2019 thể hiện căn nhà xây cấp 4 kết cấu tường đã tô trát, sơn nước, mái lợp tôn, nền gạch men ½ trần đóng thạch cao + ½ đổ bê tông cốt thép nhà đã được hoàn thiện 90%.

Công trình xây mới: Sân nền lát gạch men diện tích 35,4 $m^2$; Mái che khung bằng sắt, 04 trụ bằng sắt, mái lợp tôn, diện tích 6mx5,9 m = 35,4 $m^2$; Bể nước móng xây đá hộc tường xây gạch ống có tô trát, thể tích 4,5m x 3,1m x 1,5m = 20,9$m^3$(tại thời điểm xác minh ngày 23/8/2019).

Xét về nguồn gốc đất hiện nay Công ty VA đang tranh chấp là do UBND tỉnh Đắk Nông cấp theo quyết định số 1126/QĐ-UBND ngày 11/8/2010 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty VA, diện tích 7.538.068,7$m^2$ tờ bản đồ số 91 tại tiểu khu 834, thuộc xã E, huyện C, tỉnh Đắk Nông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 122981, do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 11/8/2010 đứng tên Công ty TNHH sản xuất và thương mại VA, trong đó có phần đất mà Công ty VA tranh chấp với ông H và bà L (Theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ, đo bằng máy thể hiện: Thửa số 1, diện tích 15598,0 $m^2$ ; thửa số 2, diện tích 3100.6 $m^2$ ; thửa số 4, diện tích 13214.3 $m^2$ ; thửa số 5, diện tích là 16454.2 $m^2$ . Tổng cộng 48.368 $m^2$ nằm hoàn toàn trong phần diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty VA thuộc các thửa đất số 164 và 169 và một phần của thửa 159, 170 tờ bản dồ 91, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty VA đều tuân thủ đúng thủ tục theo quy định của pháp luật.

Trước khi Công ty VA được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Công ty VA đã thực hiện hỗ trợ đền bù cho ông H bà L, nhưng ông H bà L không trả đất cho Công ty VA mà lấn chiếm đất trái phép, tạo lập các công trình kiến trúc và trồng các cây. Mặt khác, ông H bà L còn cho chị V anh Đ đất, chị V anh Đ trồng cây tiêu trên đất mà ông H bà L lấn chiếm đất trái phép, ngoài ra ông H bà L chuyển nhượng cho ông H bà M bất hợp pháp, trái với quy định của pháp luật đất ông H bà L lấn chiếm đất trái phép, ông H bà M làm nhà và trồng cây tiêu, cà phê trên đất mà Công ty VA đã hỗ trợ đền bù cho ông H bà L. Hơn thế nữa trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp, ông H bà L tiếp tục xây nhà, xây dựng công trình kiến trúc trên đất và trồng cây trên đất tranh chấp. Công ty VA đã báo với Tòa án, Tòa án đã ra thông báo ngăn chặn, cấm ông H bà L không được tạo lập bất cứ tài sản gì trên đất tranh chấp, nhưng ông H bà L vẫn tiếp tục làm,

Công Ty VA đã có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 19/6/2019. Ngày 20/9/2019 Tòa án nhân dân huyện Cư Jút ra quyết định số 28/QĐ-BPKCTT về việc "Cấm ông Nguyễn văn H và bà Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện việc xây nhà ở, công trình vật kiến trúc, không được tạo lập bất cứ tài sản gì trên đất tranh chấp, không làm thay đổi hiện trạng trên đất tranh chấp" nhưng ông H bà L vẫn tiếp tục xây dựng công trình và trồng cây cối trái phép trên diện tích đất trên là không thể chấp nhận được.

Tại biên bản xác minh tại Chi cục thi ành án dân sự huyện C, Chi cục thi hành án dân sự huyện C cho biết đã thực hiện theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 28/QĐ-BPKCTT ngày 20/9/2019 của tòa án nhân dân huyện Cư Jút.

Tại Công văn số: 2151/STNMT-DKTK ngày 26/10/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông thể hiện: Nguồn gốc đất là của Lâm trường huyện C được UBND tỉnh Đắk Nông thu hồi, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty VA ngày 11/8/2010 là đúng theo quy định của pháp luật. Tại sơ đồ lồng ghép thửa đất tranh chấp thể hiện diện tích đất tranh chấp 48.368 $m^2$ tại các thửa đất số 164 và 169 và một phần của thửa 159, 170 tờ bản đồ 91(theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ kèm theo) thửa số 1, 2, 4 và 5 (theo quy ước trong sơ đồ đo đạc) nằm hoàn toàn trong phần đất đã được UBND tỉnh Đắk Nông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty TNHH sản xuất và thương mại VA. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy: Công ty VA yêu cầu ông Nguyễn Văn H bà Nguyễn Thị L trả lại toàn bộ đất lấn chiếm 48.368 $m^2$ và tháo dỡ các công trình kiến trúc nhà cửa, phá bỏ các loại cây trên đất mà ông H bà L lấn chiếm đất trái phép để trả lại đất cho Công ty VA là có căn cứ nên chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Jút tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Công ty VA diện tích đất lấm chiếm là 48.368 $m^2$ đất *(Bốn mươi tám nghìn ba trăm sáu mươi tám mét vuông)* nằm trong phần diện tích đất đã cấp cho Công ty VA thuộc các thửa đất số 164 và 169 và một phần của thửa 159, 170 tờ bản đồ 91, tọa lạc tại tiểu khu 834, cụm 03 tầng xã E, huyện C, tỉnh Đắk Nông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 122981, tờ bản đồ 91, diện tích 7.538.068,7m2 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 11/8/2010 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn sản suất VA.

Đối với các công trình kiến trúc ông H bà L làm trên đất lấn chiếm trái phép Công ty VA không có nhu cầu sử dụng, Công ty VA yêu cầu ông H, bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc trên diện tích đất lấn chiếm trái phép. Do đó, buộc ông H bà L phái tháo dỡ các ông trình kiến trúc để trả đất cho Công ty VA.

Đối với các loại cây ông H bà L trồng tạo lập trên diện tích đất lấn chiếm trái phép trên Công ty VA không có nhu cầu sử dụng, Công ty VA yêu cầu phá bỏ. Do đó, buộc ông H và bà L phải phá bỏ toàn bộ các loại cây trồng trên đất mà ông H bà L lấn chiếm trái phép để trả lại đất cho Công ty VA (khi phá bỏ có tận dụng được các cây trồng hay không là do ông H bà L).

Đối với 01 ao chứa nước, diện tích 132 m2: Xét thấy vẫn sử dụng được Công ty VA tự nguyện hỗ trợ cho ông H bà L số tiền 15.000.000đ nên HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của Công ty VA. Do đó, Công ty VA phải có trách nhiệm trả cho ông H bà L số tiền15.000.000đ.

Đình chỉ xet xử đối với diện tich 7.632,0m$^2$ mà nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Đối với Quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 28/QĐ-BPKCTT ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jut sẽ bị hủy bỏ và không có giá trị pháp lý đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với ông Hoàng Minh H bà Tô Thị M cho rằng diện tích đất ông H bà M nhận chuyển nhượng của ông H bà L và ông H bà M đã tạo lập các tài sản trên đất. Trong qúa trình giải quyết vụ án, ông H bà M không có yêu cầu độc lập, do vậy HĐXX không đề cập giải quyết.

Đối với ông H cho rằng đồng ý trả lại đất cho Công ty VA và yêu cầu Công ty phải đền bù toàn bộ cây trồng và các tài sản trên đất mà ông H bà L đã tạo lập. Trong qúa trình giải quyết vụ án ông H bà L không yêu cầu phản tố để nộp tạm ứng án phí trình tự theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

Đối với diện tích đất ông H bà L cho con là chị V và anh Đ. Qúa trình giải quyết vụ án, chị V anh Đ không yêu cầu độc lập nên HĐXX không xem xét.

Đối với diện tích đất ông H bà L cho con là chị H anh N. Theo sơ đồ xem xét thẩm định tại chỗ (thửa đất số 3 diện tích 3720.7 m$^2$) Công ty VA đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chị H anh N không yêu cầu gì nên HĐXX không xem xét.

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Căn cứ vào kết qủa định giá tài sản thì tổng giá trị tranh chấp là 2.347.923.258 đồng đồng - 1.980.000đồng (giá trị 01 cái ao) = 2.345.943.258đồng.

Như vậy, án phí dân sự có giá gạch đối với số tiền 2.345.943.258 đồng là: 2.000.000.000đ = 72.000.000đ + phần vượt quá số tiền 2.000.000.000đ là 435.943.258đồng x 2% = 6.919.000 đồng. Tổng tiền án phí là 78.919.000 đồng.

Công ty VA phải chịu án phí đối với số tiền hỗ trợ 01 cáo ao là 15.000.000đ x 5% = 750.000 đồng.

Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản) là 26.181.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông H và bà L phải chịu số tiền 26.181.000đ. Công ty VA đã tạm ứng nên ông H bà L phải trả cho Công ty VA số tiền 26.181.000đ

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 164; Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 111, Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 256, Điều 688, Điều 707, Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 14 quy định về mức thu nộp án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Chấp nhận Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH sản xuất thương mại VA;

1. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L phải trả cho Công ty TNHH sản xuất thương mại VA diện tích đất lấm chiếm là 48.368 $m^2$ đất *(Bốn mươi tám nghìn ba trăm sáu mươi tám mét vuông)* nằm trên thửa đất số 164 và 169 và một phần của thửa 159, 170 tờ bản đồ 91, tọa lạc tại tiểu khu 834, cụm 03 tầng, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Nông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 122981, tờ bản đồ 91, diện tích 7.538.068,7m2 do UBND tỉnh Đắk Nông cấp ngày 11/8/2010 cho Công ty TNHH sản suất thương mại VA, tứ cận thửa đất cụ thể (Theo sơ đồ đo đạc) như sau:

a. Tại thửa số 01 (theo quy ước trong sơ đồ):

Cạnh đông bắc (từ điểm 2 đến điểm 3) dài 161,64 mét.

Cạnh nam (từ điểm 5 đến điểm 6, 7) dài 116,31 mét.

Cạnh đông (từ điểm 3 đến điểm 5) dài 83,39 mét.

Cạnh tây (từ điểm 1 đến điểm 7) giáp đường đất dài 116,41 mét.

Tổng diện tích 15598,9 $m^{2.}$

b. Tại thửa số 02 (theo quy ước trong sơ đồ):

Cạnh đông bắc (từ điểm 14 đến điểm chấm đậm của đoạn 12 với 14) giáp đường đất dài 49,58 mét.

Cạnh nam (từ điểm 12 đến điểm 13) dài 45,13 mét.

Cạnh đông (từ điểm chấm đậm của đoạn 12 với 14 đến điểm 12) giáp đường đất dài 53,50 mét.

Cạnh tây (từ điểm 13 đến điểm 14) dài 94,04 mét.

Tổng diện tích 3100,6 $m^2$.

c. Tại thửa số 04 (theo quy ước trong sơ đồ):

Cạnh bắc (từ điểm 5 đến điểm 6, 7) dài 116,31 mét.

Cạnh nam (từ điểm 8 đến điểm 9) dài 41,50 mét.

Cạnh đông (từ điểm 9 đến điểm 10, 11 và 5) dài 300,21 mét.

Cạnh tây (từ điểm 7 đến điểm 8) giáp đường đất dài 186,07 mét.

Tổng diện tích 13214,3 $m^2$.

d. Tại thửa số 05 (theo quy ước trong sơ đồ):

Cạnh đông bắc (từ điểm 14 đến điểm 15) giáp đường đất dài 13,15 mét.

Cạnh nam (tại điểm 21, số liệu nhỏ không thể hiện được)

Cạnh đông (từ điểm 14 đến điểm 13, 12, 21) dài 370,57 mét.

Cạnh tây (từ điểm 15 đến điểm 16, 19, 18, 20, 21) dài 403,34 mét.

*Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L tháo dỡ toàn bộ các công trình kiến trúc trên thửa đất lấn chiếm trái phép gồm:*

+ Nhà: 01 nhà gỗ trụ tròn, vách ván mái lợp tôn, không trần, nền đất, diện tích 7,5 x8 m = 60 $m^2$ làm năm 2012.

+ 01 sàn gỗ diện tích 4x2,5 m= 10 $m^2$

+ 01 căn nhà cấp 4, có kết cấu: Tường xây gạch đã tô trát, sơn nước, mái lợp tôn, nền gạch men, ½ trần đóng thạch cao, + ½ đổ bê tông cốt thép, 01 cửa chính bằng sắt, 05 cửa sổ bằng sắt, 01 cửa sau bằng sắt nhà đã hoàn thiện được 90% (tại thời điểm xác minh ngày 23/8/2019).

Sân nền lát gạch men diện tích 35,4 $m^2$; Mái che khung bằng sắt, 04 trụ bằng sắt, mái lợp tôn, diện tích 6mx5,9 m = 35,4 $m^2$; Bể nước móng xây đá hộc tường xây gạch ống có tô trát, thể tích 4,5m x 3,1m x 1,5m = 20,9$m^3$ (tại thời điểm xác minh ngày 23/8/2019).

+ 01 căn nhà chứa máy bơm nước có kết cấu: Móng xây đá hộc, tường xây gạch ống không tô trát, mái lợp tôn, không đóng trần có diện tích 2,5m x 4m = 10$m^2$.

+ Hàng rào, trụ bê tông, lưới B 40 có chiều dài 321m.

+ Ống tưới, loại nhựa PVC, phi ống 64mm có chiều dài 719m.

+ 24 cái bét tưới, ống sắt phi 42mm, cao 4m.

+ 108 trụ bê tông hàng rào.

+ 19 trụ sắt hàng rào, loại sắt V4, cao 2m.

+ 01 nhà gỗ vách ván, mái lợp tôn, nền đất diện tích 5m x5 = 25 $m^2$ (ông H bà M làm).

*Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L phải phá bỏ toàn bộ các loại cây trồng trên đất lấn chiếm đất trái phép gồm:*

+ 1.860 cây cà phê kinh doanh và 480 cây Cà phê nhỏ mới trồng năm 2017; 250 trụ Tiêu loại B trồng năm 2011-2012 và 25 trụ Tiêu trồng năm 2016; 50 cây Bơ trồng năm 2015; 400 cây Ca ri trồng năm 2015; 200 cây Đinh lăng trồng năm 2016; Điều 200 cây trồng năm 2015;08 cây Chanh trồng năm 2015; 05 cây Dừa trồng năm 2015; 03 cây Mít trồng năm 2013; 300 m2 mía trồng năm 2015; 09 cây Sabôchê, loại cây ghép trồng năm 2019; 04 cây chôm chôm, loại cây ghép trồng năm 2019; 06 cây ổi, loại cây ghép trồng năm 2019; 257 cây mít thái, loại cây ghép trồng năm 2019; 391 cây bưởi, loại cây ghép trồng năm 2019; 32 cây sầu riêng, loại cây ghép trồng năm 2019; 56 cây dừa trồng năm 2019.

+ 480 trụ Tiêu (cây sống) kinh doanh (trồng trên 3 năm) trong đó có 10 trụ tiêu đã chết, 50 cây Đinh lăng (trồng trên 3 năm) trồng theo bờ ranh của đất (do chị Vân và anh Đô trồng)

+ 390 trụ Tiêu (trụ gỗ và cây sống) đang chokinh doanh trồng trên ba năm; 900 cây Cà phê kinh doanh trồng trên ba năm; 09 cây Mít (Loại thường) trồng năm 2016;10 cây Điều trồng năm 2016; 03 cây Xoài trồng năm 2016; 06 bụi chuối trồng năm 2016 (do ông H bà M trồng).

Ghi nhận Công ty VA tự nguyện hỗ trợ cho ông Nguyễn văn H và bà Nguyễn Thị L số tiền 15.000.000đ (tiền 01 cái ao). Công ty TNHH sản xuất thương mại VA phải có trách nhiệm giao cho ông H bà L số tiền 15.000.000đ *(Mười lăm triệu đồng)*.

Đình chỉ xét xử đối với diện tích 7.632,0 $m^2$ *(Bảy nghìn sáu trăm ba mươi hai mét vuông)* đất mà Công ty VA đã rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 28/QĐ-BPKCTT ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jut không còn giá trị pháp lý đến khi bản án này có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L phải nộp 78.919.000 đ *(bảy mươi tám triệu, chín trăm mười chín nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc Công ty VA phải nộp 750.000đ *(Bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* án phí dân sự, được trừ vào số tiền 1.439.000đồng mà Công ty VA đã nộp tạm ứng án phí. Hoàn

trả Công ty VA số tiền 689.000đ *(Sáu trăm tám mươi chín nghìn đồng)* theo biên lai số 0002760 ngày 02/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

3. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản). Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị L phải chịu số tiền 26.181.000đ *(Hai mươi sáu triệu một trăm tám mươi mốt nghìn đồng).* Công ty VA đã tạm ứng nên ông H bà L phải trả cho Công ty VA số tiền 26.181.000đ *(Hai mươi sáu triệu một trăm tám mươi mốt nghìn đồng).*

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*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, 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
*(Đã Ký)*

**Nguyễn Thị Lan**

***Nơi nhận:***
- *TAND tỉnh Đắk Nông;*
- *VKSND huyện Cư Jút;*
- *CCTHADS huyện C;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HSVA.*