

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NĂNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 22/2018/DSST

Ngày: 09 - 7 - 2018

*“V/v Tranh chấp QSD đất
và bồi thường thiệt hại”*

**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 HUYỆN KRÔNG NĂNG, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Minh Thuận

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông: Trần Đình Long.

Bà: Nguyễn Thị Chinh.

Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Thu Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Giản Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 19/6//2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2018/QĐXXST-DS ngày 31/5/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2018/QĐST-DS ngày 19/6/2018 giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Cao su K.

Địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện K, tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người được ông Nguyễn Văn H ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Đoàn Anh T – Sinh năm 1959, chức vụ: Phó tổng giám đốc. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc M – Sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn E, xã Đ, huyện K, tỉnh Đ.

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị O - Sinh năm 1983

Địa chỉ: Thôn E, xã Đ, huyện K, tỉnh Đ. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Đoàn Anh T trình bày:

Công ty cao su K được thành lập theo quyết định số 09/TCCS-CD ngày 08/02/1984, với chức năng, nhiệm vụ chính: khai hoang, trồng mới, chăm sóc và chế biến cao su. Đến tháng 5/2010 theo quyết định số 107/QĐ-HĐQTCS Việt Nam, chuyển đổi công ty cao su Krông B thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su K (Công ty TNHH MTV cao su K).

Tại quyết định giao đất, cho thuê đất số 796/QĐ-UBND ngày 28/3/2011 giữa công ty TNHH MTV cao su K và UBND tỉnh Đ thì công ty cao su được quyền quản lý, sử dụng trên địa bàn huyện K với diện tích 37.629.457 m² vào mục đích sản xuất nông nghiệp và 2.679.347 m² vào mục đích giao thông. Trong đó tại địa bàn xã Đ là 7.697.583 m², gồm: 6.034.730 m² đất trồng cây lâu năm, 1.282.740 m² đất trồng rừng, 127.787 m² đất trồng cỏ và 252.362 m² đất giao thông. Vị trí, ranh giới và diện tích khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính số 608/TL-VPĐKQSDĐ, tỷ lệ 1/10.000, ngày 13/9/2010, số 223, 224/ TL-VPĐKQSDĐ, tỷ lệ 1/25.000 ngày 27/4/2010 do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk lập, bao gồm 103 thửa, tờ bản đồ số 01, 02, giấy CNQSD đất số BE 766257 cấp ngày 22/11/2011).

Kể từ thời điểm nhận đất, công ty sử dụng đất đúng mục đích và cũng không xảy ra tranh chấp gì với các hộ dân sử dụng đất liền kề vì xung quanh khu vực đất của công ty (cụ thể tại lô đất số 28) công ty đã tiến hành múc mương thoát nước và chôn trụ bê tông để làm ranh giới phân định đất với các hộ dân liền kề.

Tuy nhiên vào ngày 20/6/2015 tại khu vực lô 28, thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 02, cán bộ công ty phát hiện hộ ông Huỳnh Ngọc M có hành vi chặt phá cây keo, lấn chiếm diện tích đất để trồng cây nông nghiệp. Công ty báo cáo với chính quyền địa phương để phối hợp làm việc yêu cầu hộ ông Huỳnh Ngọc M chấm dứt việc lấn chiếm. Qua kiểm tra đo đạc xác định ông Huỳnh Ngọc M đã lấn chiếm diện tích là 3.133m², chặt 128 cây keo và đồng thời ông M đã trồng 259 trụ tiêu (trụ xi măng), xây nhà cấp bốn trên phần đất lấn chiếm của công ty. Đại diện công ty lập biên bản về việc lấn chiếm, báo cáo chính quyền địa phương nhưng gia đình ông Huỳnh Ngọc M vẫn tiếp tục sử dụng mà không giao trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho công ty.

Đến ngày 20/08/2016 công ty tiếp tục gửi báo cáo số 14/2016/BC-BV về việc người dân cố tình chặt phá vườn keo và lấn chiếm trái phép tại khu vực lô 28 cho UBND xã Đ. Do đó ngày 06/10/2016 công ty phối hợp với UBND xã Đ tiến hành kiểm tra, xác minh hiện trường về việc người dân chặt phá rừng keo, lấn chiếm đất trái phép. Cụ thể 128 cây keo đã bị chặt phá, cũng tại khu vực trên đã trồng 259 trụ xi măng và đã trồng tiêu trên diện tích lấn chiếm là 1.122 m², sau đó ngày 17/11/2016 UBND xã Đ có tiến làm việc với các bên nhưng ông M cố tình vắng mặt. Đồng thời ngày 18/11/2016 cán bộ địa chính tiến hành làm việc để xác định ranh giới cụ thể tại thực địa nhưng ông Huỳnh Ngọc M vẫn vắng mặt không có lý do.

Đến ngày 22/03/2017 UBND xã Đ phối hợp với công ty cùng các hộ liên quan tiến hành kiểm tra thực địa tại lô 28, vị trí tranh chấp, lấn chiếm được xác định như sau: Tại thửa số 48, 52, 54 tờ bản đồ số 31 theo bản đồ địa chính của xã Đ. Hộ ông Huỳnh Ngọc M lấn chiếm diện tích đất khoảng: 6.521,4 m². Trên đất đã trồng tiêu, làm nhà và hiện ông Huỳnh Ngọc M vẫn cố tình sử dụng phần diện tích đất thuộc quyền quản lý của công ty, không chịu giao trả.

Ngày 24/5/2017 công ty TNHH MTV cao su K làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Ngọc M phải trả lại diện tích đất 6.521,4 m² thuộc quyền quản lý và sử dụng của công ty TNHH MTV cao su K, đồng thời yêu cầu ông M phải bồi thường thiệt hại số tiền 5.178.880 đồng do hộ ông Huỳnh Ngọc M vì đã có hành vi chặt phá 128 cây keo trên đất.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định diện tích đất hộ ông Huỳnh Ngọc M lấn chiếm của công ty TNHH MTV cao su K là 5.794,5 m²,

trong đó phía bắc giáp đất công ty TNHH MTV cao su Krông B, phía nam giáp đất ông Huỳnh Ngọc M, phía tây giáp đất công ty TNHH MTV cao su K, phía đông giáp đất ông Nguyễn Hữu T và công ty TNHH MTV cao su Krông B. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 5.178.880 đồng do ông Huỳnh Ngọc M đã có hành vi chặt phá 128 cây keo trên đất thì công ty TNHH MTV cao su K xin rút yêu cầu khởi kiện, sau này phát sinh tranh chấp công ty sẽ khởi kiện lại.

Vì vậy, Công ty TNHH MTV cao su K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Ngọc M, bà Phan Thị O phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho công ty là 5.794,5 m², yêu cầu ông M, bà O phải di dời toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc trên đất, công ty không đồng ý thanh toán lại giá trị cây trồng, vật kiến trúc trên đất cho hộ ông M vì ông M có hành vi lấn chiếm trái phép.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần đối với bị đơn ông Huỳnh Ngọc M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị O nhưng ông M, bà O đều vắng mặt nên Tòa án không thể lấy lời khai và hòa giải theo quy định của pháp luật.

Theo yêu cầu của nguyên đơn Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc để xác định diện tích đất mà hai bên đang có tranh chấp, định giá tài sản. Kết quả ghi nhận như sau:

Diện tích ông Huỳnh Ngọc M đang sử dụng ngoài diện tích của giấy CNQSD đất là 5.794,5 m², trong đó: phía bắc giáp đất công ty TNHH MTV cao su Krông B, phía nam giáp đất ông Huỳnh Ngọc M, phía tây giáp đất công ty TNHH MTV cao su Krông B, phía đông giáp đất ông Nguyễn Hữu Tr và công ty TNHH MTV cao su Krông B; Tài sản trên đất là: 306 trụ tiêu (trụ xi măng) trồng năm 2015, 269 trụ tiêu (trụ xi măng) trồng năm 2016; Vật kiến trúc trên đất: 01 nhà xây cấp 4, có diện tích 12,3m², 01 giếng nước khoan không xác định được độ sâu.

Ngày 27/4/2018, Hội đồng định giá tài sản của các cơ quan chức năng huyện Krông Năng đã định giá toàn bộ tài sản trên đất và đất: Giá trị tài sản theo mức quy định của nhà nước: Giá trị quyền sử dụng đất: 97.741.500 đồng; giá trị tài sản trên đất: 192.379.000 đồng, tổng giá trị tài sản: 290.120.500 đồng. Giá trị theo giá thị trường: 70.000.000 đồng/1000m² (có cây trồng trên đất) = 402.465.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông N phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, thu thập chứng cứ của vụ án, Thẩm phán được phân công giải quyết đã thực hiện đầy đủ và đúng các trình tự theo quy định pháp luật; xác định đầy đủ, đúng tư cách những người tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ, nghiêm túc theo đúng trình tự mà Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Về nội dung vụ án: Xét thấy nội dung khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở để chấp nhận nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông N theo quy định tại khoản 6, khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Ngọc M, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị O đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, do đó căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông M, bà O.

[3.] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 5.178.880 đồng do ông Huỳnh Ngọc M đã có hành vi chặt phá 128 cây keo trên đất. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[3.2] Đối với yêu cầu trả lại đất, HĐXX xét thấy: Căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty TNHH MTV cao su K, theo lời trình bày của nguyên đơn và chứng cứ do Tòa án thu thập được thấy rằng: Theo quyết định giao đất, cho thuê đất giữa công ty cao su Krông B (nay là công ty TNHH MTV cao su K) và UBND tỉnh Đ thì công ty TNHH MTV cao su K được quyền quản lý, sử dụng diện tích 37.629.457 m² tại địa bàn huyện K. Trong đó tại địa bàn xã Đ là 7.697.583 m², gồm: 6.034.730 m² đất trồng cây lâu năm, 1.282.740 m² đất trồng rừng, 127.787 m² đất trồng cỏ và 252.362 m² đất giao thông. Vị trí, ranh giới và diện tích khu đất được xác định theo trích lục bản đồ địa chính số 608/TL-VPĐKQSDĐ, tỷ lệ 1/10.000, ngày 13/9/2010, số 223, 224/ TL-VPĐKQSDĐ, tỷ lệ 1/25.000 ngày 27/4/2010 do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh lập (bao gồm 103 thửa, tờ bản đồ số 01, 02, giấy CNQSD đất số BE 766257 cấp ngày 22/11/2011).

Năm 2015 tại khu vực lô 28 (thửa số 48, 52, 54 tờ bản đồ số 31 theo bản đồ địa chính của xã Đ) cán bộ công ty phát hiện hộ ông Huỳnh Ngọc M có hành vi lấn chiếm đất nên có báo với chính quyền địa phương để phối hợp làm việc, kết quả kiểm tra đo đạc xác định hộ ông Huỳnh Ngọc M đã lấn chiếm diện tích là 2.428 m² sau đó công ty đã phối hợp với UBND xã Đ tiến hành kiểm tra, xác minh hiện trường về việc người dân chặt phá rừng keo, lấn chiếm đất trái phép nhưng hộ ông Huỳnh Ngọc M không hợp tác.

Căn cứ kết quả kiểm tra thực địa ngày 22/3/2017 tại lô 28 của UBND xã Đ, vị trí đất tranh chấp, lấn chiếm được xác định tại thửa số 48, 52, 54 tờ bản đồ số 31, tổng diện tích hộ ông M đang sử dụng là 12.440,8 m², trong đó diện tích hộ ông M đã được công nhận quyền sử dụng là 6.646,3 m², diện tích lấn chiếm là 5.794,5m². Trên đất đã trồng tiêu, xây nhà cấp 4 và giếng nước.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định, thấy rằng hộ ông Huỳnh Ngọc M được quyền quản lý diện tích đất 6.646,3 m² tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 31, giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BQ 834644 do UBND huyện K cấp ngày 04/12/2015 có vị trí tiếp giáp với đất của công ty, tuy nhiên thực tế diện tích đất hộ M đang sử dụng lớn hơn so với diện tích theo giấy CNQSD đất là 5.794,5m². Như vậy đã đủ cơ sở kết luận hộ ông Huỳnh Ngọc M đã có hành vi lấn chiếm của công ty diện tích 5.794,5m². Nên yêu cầu khởi kiện của công ty TNHH MTV cao su K là có cơ sở, cần được chấp nhận.

Đối với tài sản là cây tiêu, nhà xây cấp 4 và giếng nước mà hộ ông M đã tạo dựng trên diện tích đất lấn chiếm. HĐXX nhận thấy khi hộ ông M lấn chiếm đất và

trồng tiêu, xây dựng nhà thì công ty TNHH MTV cao su K đã lập biên bản, báo lên chính quyền địa phương tiến hành làm việc yêu cầu ông M không được sử dụng canh tác trên phần diện tích đất đang có tranh chấp. Tuy nhiên hộ ông M không hợp tác, vắng mặt tại các buổi làm việc của UBND xã Đ. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý tiếp quản những tài sản mà hộ ông M đã tạo dựng trên phần đất lấn chiếm, yêu cầu ông M, bà O phải di dời toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc trên đất (nhà xây + giếng nước), giao trả lại đất cho công ty để công ty sử dụng đúng mục đích và công ty không bồi thường cho ông M, bà O.

HĐXX xét thấy khi hộ ông M trồng cây, xây nhà trên phần diện tích đất thuộc quyền quản lý của công ty TNHH MTV cao su K, công ty yêu cầu hộ ông M dừng lại, báo cáo sự việc lên chính quyền địa phương nhưng hộ ông M cố tình không hợp tác. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất tranh chấp mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải giao trả thì trên đất có những tài sản gồm: 306 trụ tiêu (trụ xi măng) trồng năm 2015, 269 trụ tiêu (trụ xi măng) trồng năm 2016; Vật kiến trúc trên đất: 01 nhà xây cấp 4, có diện tích 12,3m², 01 giếng nước khoan không xác định được độ sâu. Tuy nhiên bị đơn và người liên quan mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có mặt tại Tòa để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình do đó HĐXX không xem xét đến tài sản trên đất và cần buộc ông M, bà O phải di dời toàn bộ tài sản trên đất, giao trả đất cho công ty, công ty không phải thanh toán trị giá tài sản mà ông M, bà O đã tạo dựng.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo vẽ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tài sản, chi phí đo vẽ và chi phí định giá tài sản mà nguyên đơn đã nộp. Ông Huỳnh Ngọc M, bà Phan Thị O phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là 5% trên tổng số giá trị tài sản có tranh chấp như sau: 97.741.500 đồng x 5% = 4.887.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 584, Điều 588 Bộ luật dân sự 2015; Điều 688 BLDS năm 2005; khoản 1 Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ: khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của công ty TNHH MTV cao su K đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 5.178.880 đồng.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty TNHH MTV cao su K.

Buộc ông Huỳnh Ngọc M, bà Phan Thị O phải trả lại cho công ty TNHH MTV cao su K diện tích đất 5.794,5m². Có vị trí: Phía bắc giáp đất công ty TNHH MTV cao su K là 85 mét, phía nam giáp đất ông Huỳnh Ngọc M là 108 mét, phía tây giáp đất công ty TNHH MTV cao su K là 44,7 mét, phía đông giáp đất ông Nguyễn Hữu T và công ty TNHH MTV cao su K là 106,3 mét.

Ông Huỳnh Ngọc M, bà Phan Thị O phải di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất 5.794,5m².

3. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc: ông Huỳnh Ngọc M, bà Phan Thị O phải nộp 10.650.000 đồng, gồm: 1.400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tài sản, 6.850.000 đồng chi phí đo đạc và 2.400.000 đồng chi phí định giá tài sản. Hoàn trả lại cho công ty TNHH MTV cao su K số tiền 10.650.000 đồng sau khi thu được của ông Huỳnh Ngọc M, bà Phan Thị O.

4. Về án phí: ông Huỳnh Ngọc M, bà Phan Thị O phải nộp 4.887.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho công ty TNHH MTV cao su K số tiền 1.760.000 đồng (do ông Đào Hoàng S nộp thay) theo biên lai thu tiền số AA/2014/0043488 ngày 9/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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:

- TAND tỉnh Đ;
- VKSND huyện K;
- THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Phạm Minh Thuận