TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG BÚK** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2019/DS-ST
Ngày: 05 – 7 – 2019
V/v: Kiện đòi lại đất bị lấn chiếm

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Công Đạt
2. Ông Y Mưng Niê.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đăk Lăk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa:* Ông Lê Quý Tỉnh – Kiểm sát viên.

Ngày 05/7/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đăk Lăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2017/TLST-DS ngày 16/11/2017 về "Kiện đòi lại đất bị lấn chiếm" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2019/QĐXXST-DS ngày 27/5/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2019/QĐST-DS ngày 17/6/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần cao su Đ.

Địa chỉ: Số 30 Nguyễn Chí Thanh, phường Tân An, Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quang N; Chức vụ: Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Số 32 đường Cao Bá Quát, phường Tân Lợi, Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn T; Chức vụ: Trưởng ban quản lý đất đai Chi nhánh Nông trường cao su C – có mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Ngô Xuân V, bà Lê Thị H – ông Vui có mặt, bà Hằng vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Dương Văn T trình bày:

Nông trường cao su C được thành lập theo Quyết định số 277/QĐ-UB ngày 14/6/1978 của UBND tỉnh Đắk Lắk, là đơn vị trực thuộc của Công ty cổ phần Cao su Đ; với nhiệm vụ chính là trồng, chăm sóc, khai thác, xuất khẩu cao su thiên nhiên.

Năm 2002 Nông trường cao su C được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U.19.244, diện tích 31.579.731 m^2 theo Quyết định số 2741/QĐ-UB ngày 15/10/2002. Đến năm 2013, Nông trường cao su C được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 800145, diện tích 23.171.158 m^2 đất nông nghiệp theo Quyết định số 1730/QĐ-UBND ngày 20/8/2013 cho thuê đất thời hạn 50 năm đến năm 2043.

Thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và của Công ty, năm 2015 và năm 2016 Nông trường cao su C tổ chức trồng tái canh cây cao su trên một số diện tích đất thanh lý thuộc quỹ đất của Nông trường quản lý, sử dụng thì bị người dân địa phương lấn chiếm. Trong đó có trường hợp của vợ chồng ông Ngô Xuân V, bà Lê Thị H đã lấn chiếm khoảng 1.329 m^2 diện tích đất của Nông trường được Nông trường xác định và đo đạc ban đầu; tuy nhiên theo kết quả đo đạc hiện trạng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk lập thì diện tích đất ông V, bà H lấn chiếm là 1.442,2m^2; thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 11k1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 800145 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/5/2014.

Sau khi phát hiện việc lấn chiếm đất của ông V, bà H, Nông trường đã lập biên bản về việc ông V, bà H lấn chiếm đất; đồng thời đo đạc hiện trạng diện tích đất bị lấn; yêu cầu ông V, bà H chấm dứt hành vi lấn chiếm, không được trồng cây làm thay đổi hiện trạng của đất nhưng ông V, bà H không hợp tác. Ngày 17/3/2017, Nông trường cao su đã gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã C giải quyết về việc ông V, bà H chiếm đất của Nông trường; Ngày 06/6/2017 Hội đồng hòa giải xã C tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Việc ông ông V, bà H tự ý lấn chiếm đất do Nông trường cao su Đ quản lý là vi phạm. Do đó, Công ty Cổ phần Cao su Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V, bà H phải trả lại cho Công ty Cổ phần Cao su Đ diện tích đất là 1.442,2m^2; thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 11k1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 800145 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/5/2014. Vị trí đất lấn chiếm có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất cao su nông trường cạnh dài 98,8m;

Phía Tây giáp đất rẫy ông B cạnh dài 93,1m;

Phía Nam giáp đất cao su nông trường cạnh dài 16,7m;

Phía Bắc giáp đất rẫy ông P và ông B cạnh dài 13,8m.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập vợ chồng ông V, bà H đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng ông V, bà H không hợp tác; vì vậy không có lời trình bày của ông V, bà H trong hồ sơ vụ án cũng như không tiến hành hòa giải cho các bên đương sự được.

Tại phiên tòa bị đơn ông Ngô Xuân V trình bày:

Ông V có nhận được giấy triệu tập vợ chồng ông tham gia tố tụng của Tòa án về việc khởi kiện của Nông trường cao su C, tuy nhiên vợ chồng ông cho rằng không liên quan đến việc khởi kiện của Nông trường cao su C nên đã không đến làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án. Đối với diện tích đất 1.442,2m^2 Nông trường cao su C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại cho Nông trường là không có căn cứ vì đây là đất của bố mẹ ông khai hoang và cho hai vợ chồng, vợ chồng ông đã trồng cà phê từ trước đó, đến năm 2016 thì nhổ cà phê để trồng tiêu. Từ trước đến nay diện tích đất này vợ chồng ông làm ổn định không xảy ra tranh chấp với ai. Vì vậy ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa HĐXX thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn không thực hiện đầy đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, bà Lê Thị H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật kiện đòi lại đất bị lấn chiếm theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Ngày 16/11/2017, Công ty TNHH một thành biên Cao su Đ có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V, bà H phải trả lại diện tích đất cao su lấn chiếm tại thôn T, xã C, huyện K. Ngày 01/10/2018 Công ty TNHH một thành viên Cao su Đ chuyển đổi thành Công ty Cổ phần cao su Đ có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy định. Theo quy định tại Điều 10 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Thủ tướng Chính phủ thì Công ty Cổ phần cao su Đ thừa kế toàn bộ các quyền và nghĩa vụ từ Công ty TNHH một thành viên Cao su Đ. Vì vậy, trong vụ án này Công ty Cổ phần cao su Đ là nguyên đơn, kế thừa các quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty TNHH một thành viên Cao su Đ là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 2 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Bị đơn bà H đã được Tòa án triệu tập đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ kiện:

Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cao su Đ, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 15/10/2002, Nông trường cao su C được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U.19.244, diện tích 31.579.731 m^2 theo Quyết định số 2741/QĐ-UB; Sau đó, do rà soát lại hiện trạng sử dụng đất theo Quyết định 64/2005/QĐ-UBND ngày 15/12/2005 của UBND tỉnh Đắk Lắk nên ngày 20/8/2013 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 800145, diện tích 23.171.158m^2 đất nông nghiệp theo Quyết định số 1730/QĐ-UBND cho Công ty Cổ phần cao su Đ thuê đất thời hạn 50 năm, đến năm 2043; vị trí được cấp tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tại Điều 1 Quyết định 1730 thể hiện quyết định cho Chi nhánh Công ty TNHH MTV cao su Đ – Nông trường cao su C nay là Công ty cổ phần cao su Đ thuê 23.171.158 m^2 đất tại xã C, huyện K, cụ thể: Đất trồng cây lâu năm và đất giao thông (đường lô sản xuất): diện tích 23.128.297 m^2, thuộc các tờ bản đồ địa chính số: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15; vị trí, diện tích, ranh giới thửa đất được xác định theo các tờ trích lục bản đồ địa chính số 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321/TL- ĐKQSDĐ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đắk Lắk lập ngày 13/12/2012.

[3.1] Quá trình Nông trường cao su C quản lý, sản xuất diện tích đất được thuê, khoảng tháng 6/2016 thì phát hiện ông V, bà H đã lấn chiếm một phần diện tích đất. Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc hiện trạng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk thể hiện ông V, bà H đã lấn chiếm 1.442,2m^2; thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 11k1, tọa

lạc tại thôn T, xã C, huyện K, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 800145 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/5/2014. Vị trí đất lấn chiếm có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất cao su nông trường cạnh dài 98,8m;

Phía Tây giáp đất rẫy ông B cạnh dài 93,1m;

Phía Nam giáp đất cao su nông trường cạnh dài 16,7m;

Phía Bắc giáp đất rẫy ông P và ông B cạnh dài 13,8m.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập ông V, bà H làm việc nhưng ông V, bà H vắng mặt là đã tự từ bỏ quyền được trình bày ý kiến, yêu cầu của mình. Tại phiên tòa ông V cho rằng đây là đất của bố mẹ ông cho vợ chồng để làm ăn, nhưng ông V không có chứng cứ gì để chứng minh đây là đất do bố mẹ ông khai hoang mà có. Theo biên bản xác minh ngày 04/4/2019 tại thôn T, xã C thể hiện: Ông V, bà H có hộ khẩu thường trú và vẫn đang sinh sống tại thôn T, xã C. Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa Công ty cổ phần cao su Đ với ông V, bà H theo địa phương được biết đây là đất cao su của nông trường. Trong thời gian nông trường nhổ cây cao su già cỗi để trồng mới thì gia đình ông V, bà H lấn chiếm diện tích đất để trồng tiêu. Phía bên ngoài giáp ranh gới đất cao su của nông trường là đất rẫy của ông P và ông H.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3.3] Đối với các tài sản là cây trồng trên đất đang tranh chấp: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk thì trên diện tích đất đang tranh chấp, ông V, bà H đã trồng 203 trụ tiêu bằng bê tông và 01 cây bơ ghép. Việc ông V, bà H trồng cây trên đất lấn chiếm là bất hợp pháp, nên cần buộc ông V, bà H phải tiến hành di dời các cây trồng trên phần diện tích đất lấn chiếm để trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí hợp đồng đo đạc với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thanh toán với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk theo quy định. Đối với chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 2.500.000 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp và chi phí xong.

[5] Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 166, Điều 267, Điều 268, Điều 269, Điều 272, Điều 273 Bộ luật dân sự;

- Điều 4, Điều 12, Điều 170 Luật đất đai năm 2013.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần cao su Đ.

Buộc bị đơn ông Ngô Xuân V, bà Lê Thị H phải trả cho Công ty cổ phần cao su Đ 1.442,2m^2; thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 11k1, tọa lạc tại thôn T, xã C, huyện K, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 800145 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 06/5/2014. Vị trí đất lấn chiếm có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất cao su nông trường cạnh dài 98,8m;

Phía Tây giáp đất rẫy ông B cạnh dài 93,1m;

Phía Nam giáp đất cao su nông trường cạnh dài 16,7m;

Phía Bắc giáp đất rẫy ông P và ông B cạnh dài 13,8m.

Ông V, bà H phải di dời cây trồng trên phần diện tích đất lấn chiếm trên để trả lại hiện trạng đất cho Công ty cổ phần cao su Đ.

2. Về chi phí hợp đồng đo đạc với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này (đã chi phí xong).

3. Về án phí: Bị đơn ông Ngô Xuân V, bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn Công ty cổ phần cao su Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0001388 ngày 16/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo luật định.

Trường hợp Bản án 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 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 Đăk Lăk;*
- *VKSND huyện Krông Búk;*
- *Chi cục THADS huyện Krông Búk;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, Vp.*

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đã ký

Lê Anh Thái