TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 29/2021/DS-PT
Ngày 18/6/2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quốc Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và bà Bùi Thị Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thúy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 81/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp T; địa chỉ: Đường 23/3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đậu Thanh T2 - Chức vụ: Tổng Giám đốc - Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn*: Anh Đỗ Ngọc S; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

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

- Chị Đàm Thị H; địa chỉ: Thôn 06, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt

- Anh Nguyễn Văn T1 và chị Vũ Thị H; cùng địa chỉ: Thôn 02, xã Q, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T1 và chị Vũ Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Tháng 10-2015, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số: 1567/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của công ty TNHH Nông nghiệp và thương mại M giao cho Công ty T tiếp tục thực hiện dự án trồng rừng với diện tích 1334,5 ha thuộc tiểu khu 1766 và 1770.

Công ty T được cấp GCNQSD đất số BU 307950 cho toàn bộ diện tích đất này, có bản đồ kèm theo. Thời điểm bàn giao đất giữa công ty M với công ty T thì hiện trạng đất là rừng keo xen lẫn lồ ô, keo do công ty M trồng năm 1999, ngoài ra có một số cây cà phê bỏ hoang khoảng năm 2006 (khi công ty M quản lý).

Năm 2006, ông P là giám đốc công ty M tổ chức họp dân thôn 02 (những hộ liền kề đất công ty M được giao) và cho phép bà con đồng bào dân tộc tại chỗ canh tác cây công nghiệp ngắn ngày trên đất công ty M với điều kiện không được chuyển nhượng cho người khác, khi nào công ty M có nhu cầu sử dụng thì phải trả lại. Khi họp dân có thôn trưởng thôn 02 là ông B (K'Kr) và một số hộ dân. Sau đó có bà H xin mượn đất trồng bắp, mỳ. Tuy nhiên, bà H'R đã chuyển nhượng cho anh Đỗ Ngọc S diện tích đất mà hiện nay đang tranh chấp. Năm 2015, công ty T quản lý nên yêu cầu các hộ dân trả lại đất đã mượn. Năm 2018, khi công ty cho máy vào dọn dẹp để trồng rừng thì phát sinh tranh chấp với anh Đỗ Ngọc S. Anh S cho biết diện tích đất này mua của bà H từ năm 2006 sau đó anh S trồng cà phê đến năm 2009 bỏ hoang cho đến nay. Công ty T không biết việc chia đất giữa anh S với anh T1, chị H và tại thời điểm xem xét thẩm định tại chỗ thì đất đang do anh S và vợ chồng anh T1 sử dụng.

Do vậy, Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp T khởi kiện yêu cầu buộc anh Đỗ Ngọc S, vợ chồng anh Nguyễn Văn T1 trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm của công ty T diện tích khoảng 1,7 ha thuộc lô 4, khoảnh 7 tiểu khu 1770 có tứ cận: Phía Bắc, phía Đông, Tây giáp khoảnh 7 tiểu khu 1770 do công ty T quản lý, phía Nam giáp suối Đ.

Sau khi có kết quả đo đạc thì Công ty T bổ sung yêu cầu khởi kiện, buộc anh S trả lại diện tích 9.655,5m^2 và anh T1, chị H trả lại 15.802m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc anh S trả lại diện tích 8.118,8m^2 và vợ chồng anh T1 phải trả lại 15.128,6m^2. Về cây trồng trên đất có trước khi tranh chấp năm 2018 nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị các cây trồng cho người đang sử dụng đất, các cây trồng từ sau khi phát sinh tranh chấp công ty T không đồng ý thanh toán.

2. Bị đơn anh Đỗ Ngọc S trình bày: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc anh mua của bà H và ông K (đã chết năm 2006), khi mua có xác nhận của ông thôn trưởng là ông B (K'Kr), hai bên có làm giấy tờ viết tay nhưng giấy đã mất nên năm 2019 anh S có yêu cầu bà H xác nhận lại việc chuyển nhượng. Diện

tích đất nhận chuyển nhượng khoảng 02 ha, thuộc khoảnh 7 tiểu khu 1770, đất chưa được cấp GCNQSD đất nhưng anh S nghe bà H nói đất đã có chủ trương của Nhà nước giao lại cho bà con đồng bào tại chỗ để canh tác. Nguồn gốc đất do bà H khai hoang từ năm 1980, bà trồng hoa màu đến năm 1990 chuyển sang trồng cà phê và điều, thời điểm anh S nhận chuyển nhượng trên đất vẫn có 200 cây cà phê và 05 cây điều, do cà phê kém chất lượng nên năm 2007 anh S trồng lại 2000 cây cà phê, cây điều anh vẫn để nguyên hiện vẫn còn gốc, rễ. Anh S chăm sóc và thu hoạch cà phê đến năm 2012 có công việc nên anh S giao lại toàn bộ đất này cho anh T1, chị H chăm sóc, khi giao anh S có hứa cho anh T1 ½ diện tích đất, anh T1 có nghĩa vụ chăm sóc ½ diện tích còn lại cho anh S. Anh S thống nhất diện tích hiện nay của anh là 9.655,5m^2, diện tích cho anh T1 15.802m^2.

Thời điểm giao lại đất cho anh T1 trên đất còn khoảng 1200 cây cà phê đã cho thu hoạch. Sau đó anh T1 sử dụng đất cho đến khi tranh chấp. Nay phía nguyên đơn yêu cầu buộc anh và vợ chồng anh T1 trả lại đất thì anh không đồng ý vì đất do anh mua của người đồng bào và đã canh tác ổn định nên anh và vợ chồng anh T1 có quyền sử dụng đất này.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T1, chị H trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của anh S về nguồn gốc và quá trình sử dụng. Năm 2012, anh S giao lại toàn bộ thửa đất cho anh sử dụng và thỏa thuận chia mỗi người ½. Hiện nay anh T1 đang sử dụng diện tích 15.802m^2, anh S sử dụng 9.655,5m^2. Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất đó là của anh S đã mua lại và anh chị canh tác sử dụng liên tục từ trước đến nay.

Bản án số: 18/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 56, Điều 59, Điều 175, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp T đối với diện tích đất tranh chấp 2.210,1m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Nông lâm nghiệp T: Buộc anh Đỗ Ngọc S tháo dỡ, di dời 01 chòi rẫy có diện tích 17,2m2 và trả lại cho công ty T diện tích đất 8118,8m^2. Công ty T được sở hữu đối với 250 cây sầu riêng, 100 cây bơ và phải thanh toán cho ông S 109.413.000 đồng.

Buộc anh Nguyễn Văn T1, chị Vũ Thị H phải trả lại cho công ty T diện tích đất 15.128,6m^2. Công ty T được quyền sở hữu đối với 40 cây sầu riêng, 200 cây

bơ, 11 cây Điều, 50 cây cà phê vối phục hồi, 250 cây cà phê vối và phải thanh toán cho anh T1, chị H 108.503.100 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 12-10-2020, nguyên đơn Công ty Cổ phần nông lâm nghiệp T yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung Bản án số: 18/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 19-10-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T1 và chị Vũ Thị H yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn, bồi thường thiệt hại cho bị đơn và người liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Toà án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của đương sự; không chấp nhận kháng cáo anh T1, chị H về yêu cầu bồi thường thiệt hại cho bị đơn và người liên quan. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Theo đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 31-8-2020, Công ty Cổ phần nông lâm nghiệp T đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong buộc anh Đỗ Ngọc S trả lại diện tích 9.655,5m^2 và anh Nguyễn Văn T1, chị Vũ Thị H trả lại diện tích 15.802m^2 (BL 123), Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án bổ sung (BL 124). Như vậy, việc xác định anh T1, chị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh T1, chị H theo quy định của pháp luật.

[3]. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL 90-91, 106) xác định diện tích đất của anh S là 9.655,5m^2, tài sản gắn liền trên đất gồm có: *"Sầu riêng chăm sóc năm 2: 250 cây, loại A 50 cây, loại B 150 cây, loại C 50 cây. Bơ thực*

sinh năm 2: 100 cây, loại A 50 cây, loại B 40 cây, loại C 10 cây". Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ định giá đối với diện tích 6.655,5m^2, còn lại diện tích 3.000m^2 không tiến hành định giá, không thể hiện có tài sản gắn liền với diện tích đất này hay không. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc anh S trả lại diện tích đất tranh chấp là 8118,8m^2 là có sự chênh lệch so với diện tích đất khi tiến hành định giá, vấn đề này chưa được nhận định rõ trong bản án; không ghi rõ tứ cận dẫn đến khi quyết định phần án phí là không đúng và gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm đã có thể hiện sơ đồ lồng ghép (BL130) lên ranh giới đất Công ty Cổ phần nông lâm nghiệp T, tuy nhiên việc lồng ghép chưa làm rõ diện tích đất tranh chấp giữa Công ty và ông S, ông T1, bà H cụ thể vị trí lồng ghép với tứ cận như thế nào mà chỉ lồng ghép cả diện tích đang tranh chấp cùng với rừng sản xuất thì chưa đủ căn cứ để xác định diện tích cụ thể để giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo cho quá trình thi hành án. Tòa án cấp sơ thẩm cần lồng ghép cụ thể diện tích đất tranh chấp giữa Công ty Cổ phần nông lâm nghiệp T và ông S, ông T1, bà H với bản đồ khu đất kèm theo Giấy chứng nhận QSD đất số BU 307950 ban hành kèm theo Quyết định số: 1567/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Đ với số liệu cụ thể thì mới đủ căn cứ xác định chính xác diện tích các bên tranh chấp để giải quyết triệt để vụ án và thuận lợi cho công tác thi hành án sau này.

[4]. Tại biên bản xem xét tại chỗ và kết luận định giá thì trên diện tích đất anh T1 sử dụng 15.802m^2 có 01 chòi rẫy diện tích 17,2m^2 (4,3mx4m) kết cấu khung gỗ tạp, vách thưng tôn, nền đất đã bị sập không còn công năng sử dụng (BL 96), phần đất của anh S không thể hiện có chòi rẫy. Tuy nhiên, phần nhận định của bản án thì xác định chòi rẫy này trên phần đất của anh S và quyết định của bản án tuyên anh S tháo dỡ, di dời 01 chòi rẫy có diện tích 17,2m^2. Như vậy, có sự mâu thuẩn không phù hợp trong bản án và dẫn đến không thể thi hành được trên thực tế.

[5]. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc anh S trả lại cho Công ty Cổ phần nông lâm nghiệp T diện tích đất 8118,8m^2 và anh T1, chị H phải trả lại cho Công ty Cổ phần nông lâm nghiệp T 15.128,6m^2. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tuyên tứ cận thửa đất với diện tích cụ thể như thế nào dẫn đến không thể thi hành được. Mặt khác, Công ty Cổ phần nông lâm nghiệp T có quan điểm chỉ bồi thường số cây trồng trên đất tranh chấp từ năm 2018 trở về trước, không bồi thường những cây trồng từ năm 2018 trở về sau nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty cổ phần nông lâm nghiệp T phải thanh toán cho anh T1, chị H, anh S như Bản án sơ thẩm đã tuyên là chưa phù hợp.

Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy những vi phạm về tố tụng cũng như về nội dung mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Theo như đơn

trình bày của Công ty Cổ phần nông lâm nghiệp T thì sau khi xét xử sơ thẩm thì bên anh T1, chị H có phát sinh làm thêm một cây cầu, đây là vấn đề cần phải đưa vào giải quyết trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ với diện tích 2.210,1m^2 cũng không thể hiện rõ tứ cận như thế nào, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa đảm bảo quy định của pháp luật. Trong đơn kháng cáo anh T1, chị H có yêu cầu bồi thường thiệt hại cho bị đơn và người liên quan, tuy nhiên yêu cầu này là vượt quá phạm vi giải quyết vụ án ban đầu nên trong quá trình giải quyết lại cấp sơ thẩm cần phải đưa vào để giải quyết theo quy định của pháp luật. Xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần nông lâm nghiệp T, anh T1, chị H, hủy bản án sơ thẩm trả hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[6]. Về án phí: Do hủy Bản án sơ thẩm nên Công ty Cổ phần Nông lâm nghiệp T, anh Nguyễn Văn T1 và chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông, chuyển hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm để thụ lý và giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí phúc thẩm: Trả lại cho Công ty T 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo Biên lai số 0002686 ngày 19-10-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Trả lại cho anh Nguyễn Văn T1 số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 0002692 ngày 20-10-2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao (Vụ II);
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Glong;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, Tổ HCTP và HSVA.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Quốc Hương