

Bản án số: 174/2020/DS-PT

Ngày: 10/9/2020

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Trường

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Cầu

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Liên, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông Nguyễn Xuân Thanh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 10 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 03 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1357/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Công ty TNHH một thành viên C; trụ sở đóng tại: Thôn 1, xã I, huyện I1, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Q, Giám đốc. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị P; địa chỉ 13B đường Đ, thành phố P1, tỉnh Gia Lai. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

*** Bị đơn:** Ông Vũ Xuân V và bà Lý Thị H; địa chỉ: Thôn 1, xã I, huyện I1, tỉnh Gia Lai. Ông V có mặt, bà H vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Thị H: Ông Vũ Xuân V; địa chỉ: Thôn 1, xã I, huyện I1, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

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

Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Bị đơn – ông Vũ Xuân V và bà Lý Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn, đại diện Công ty 705 trình bày:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên C là chủ sử dụng diện tích 726,5 ha tại thôn 1, xã I, huyện I1, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 43/QĐ-UB ngày 20-12-2002. Trên diện tích đất này, công ty đã trồng cà phê từ năm 1984. Thời điểm năm 1992 đến năm 1994, công ty có ký hợp đồng giao khoán với công nhân của công ty.

Năm 1994, do ông Vũ Xuân V khi đó là đội trưởng đội 8 của Nông trường 705 có đơn đề nghị Nông trường xin được phục hồi diện tích cà phê tại Đội 8 của Nông trường, nay xác định lại diện tích là 17.795 m² (thuộc thửa đất số 309, diện tích là 18.795 m² tại tờ bản đồ hiện trạng sử dụng đất của Nông trường kèm theo quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 43/QĐ-UB ngày 20-12-2002, cũng tức là thửa đất số 71, thuộc tờ bản đồ địa chính số 44 xã I với diện tích là 18.795 m², số đo vẽ bản đồ năm 2002). Năm 2015, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai ra quyết định số 63/QĐ-UBND, lúc này số và kí hiệu thửa đất thay đổi thành thửa số 320 với diện tích là 13.562,4 m² và thửa số 333 với diện tích là 3715,7 m². Năm 2003-2005, gia đình ông V vẫn tiến hành ký hợp đồng giao khoán và giao nộp sản phẩm đầy đủ. Năm 2006, Công ty tiến hành ký hợp đồng giao khoán lại nhưng ông V không chịu ký, nhưng từ năm 2006 đến năm 2010, hằng năm gia đình ông V vẫn nộp 1.500 kg sản phẩm cà phê tươi cho công ty. Năm 2011, gia đình ông V đột ngột dừng nộp sản phẩm, trong khi các cấp có thẩm quyền chưa điều tra xác minh thì ông V ngang nhiên khoan giếng, khai thác nước ngầm và rào cọc bê tông trên diện tích đất này của công ty. Việc ông V, bà H tự ý sử dụng phần đất nêu trên đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty, vì vậy, công ty khởi kiện yêu cầu ông V, bà H phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai lập ngày 10-10-2018 thể hiện tổng diện tích đất ông V, bà H đã lấn chiếm của công ty là 18.795 m². Sự việc diện tích đất thẩm định có tăng thêm so với diện tích đất mà công ty đã nêu tại đơn khởi kiện là do khi làm đơn khởi kiện, công ty chỉ ảnh chừng chứ chưa có diện tích và kích thước cụ thể, song diện tích đất có tăng thêm thì vẫn nằm trong tứ cận mà công ty đã nêu tại đơn khởi kiện, nên công ty xác định cụ thể yêu cầu khởi kiện là buộc ông V, bà H phải trả lại 18.795 m² đất tại xã I, huyện I1 có tứ cận: Phía đông giáp đất còn lại của công ty; phía tây giáp đường hiện trạng; phía bắc giáp tỉnh lộ 664, giáp đất ông Vũ Văn T, giáp đất ông Vũ Văn Tú, giáp đất ông Thìn, giáp đất bà Thoa, giáp đất bà Phùng Thị T1.

Công ty không đồng ý với ý kiến đề nghị hủy một phần Quyết định số 43/QĐ-UB đề ngày 20-12-2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai “về việc cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nông trường 705 tại xã I, huyện I1, tỉnh Gia Lai” của bị đơn.

2. Bị đơn là ông Vũ Xuân V, bà Lý Thị H trình bày:

Ông bà bác bỏ hoàn toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì từ tháng 9 năm 1988 đến tháng 12 năm 1993, ông V là cán bộ thống kê tổng hợp của Phòng Kế hoạch-Vật tư Nông trường 705, từ tháng 1-1994 đến tháng 4-2004, ông V được Nông trường 705 bổ nhiệm làm Đội trưởng đội sản xuất số 8, được quản lý diện tích 36,5 ha cà phê giao khoán của Nông trường trên địa bàn quản lý có diện tích cà phê thanh lý lô số 71, tờ bản đồ số 44, diện tích 18.795 m² của gia đình ông bà, nhưng diện tích đất này không có trong danh sách giao nhận quản lý đội sản xuất qua các thời kỳ. Tháng 4-2004, ông V nghỉ công tác và đã bàn giao đủ 36,5 ha cà phê nhận khoán, danh sách công nhân, cơ sở vật chất, thiết bị máy tưới của Đội 8 cho Nông trường 705.

Diện tích cà phê thuộc Đội 8 khi ông V nhận bàn giao là 36,5 ha, trong đó có 16,8 ha cà phê trồng năm 1984; 7,6 ha cà phê trồng năm 1985; 12,1 ha cà phê trồng năm 1986, không có diện tích cà phê nào trồng năm 1981 như trong đơn khởi kiện của công ty đã nêu. Trước khi gia đình ông bà được nông trường giao diện tích đất tại lô số 71, tờ bản đồ số 44, diện tích 18.795 m² thì Nông trường đã bỏ hoang quỹ đất, vườn cây đã được thanh lý, được ông Giám đốc Nông trường xác nhận bằng văn bản ngày 24-6-1994 trong đơn xin nhận quỹ đất của ông bà. Đến ngày 01-6-2004, ông Giám đốc Nông trường tiếp tục tái xác nhận rằng “không có ý kiến xác nhận nào ngoài việc đồng ý cho phục hồi diện tích cà phê ký ngày 24-6-1994”. Trong tất cả các văn bản thông báo, biên bản làm việc, hợp đồng được Công ty cho là ông bà đã ký khoán diện tích đất đang tranh chấp, đơn khiếu nại về việc chiếm dụng đất và vườn cà phê của Công ty ngày 28-5-2012, Báo cáo số 25/BC-CT ngày 17-9-2012 của Công ty gửi Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Gia Lai, đơn đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai ngày 16-11-2016, kể cả đơn khởi kiện đòi lại quỹ đất gửi Tòa án nhân dân huyện I1, Công ty đều không xác định được số lô, tờ bản đồ, diện tích đất mà công ty gọi là đang tranh chấp. Trong khi đó Công ty liên tục khẳng định diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho công ty quản lý sử dụng theo Quyết định số 43/QĐ-UB đề ngày 20-12-2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai “về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nông trường 705 tại xã I, huyện I1, tỉnh Gia Lai”. Tại Đơn đề nghị hòa giải tranh chấp đất đai gửi Ủy ban nhân dân xã I ngày 16-11-2016, Công ty xác định diện tích đất tranh chấp với gia đình ông bà là 17.795 m², trong đơn khởi kiện ngày 06-2-2017, Công ty lại xác định diện tích đất tranh chấp là 17.278,1 m². Lý lịch vườn cây thì tại đơn khởi kiện xác định là trồng năm 1981, đơn đề nghị hòa giải xác nhận là trồng năm 1984. Công ty xác định mình là chủ sử dụng 716,5 ha, được Ủy ban tỉnh Gia Lai cấp quyền sử dụng đất theo Quyết định số 43/QĐ-

UB đề ngày 20-12-2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai “về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nông trường 705 tại xã I, huyện I1, tỉnh Gia Lai”, nhưng lại không xác định được số lô, số tờ bản đồ, diện tích đất tranh chấp là quỹ đất và vườn cây gia đình ông bà đang tổ chức sản xuất, đúng với quỹ đất được giao theo Quyết định số 43/QĐ-UB đề ngày 20-12-2002. Đồng thời Công ty lại nộp trích lục 02, tự ý chia thửa đất thành hai thửa là 320 và 333, trên thực tế thì tài sản trên đất thuộc sở hữu của gia đình ông và chỉ có gia đình ông bà canh tác trên diện tích đất này suốt 24 năm qua. Đất thổ cư trong lô số 71, tờ bản đồ số 44, diện tích 18.795 m² chỉ thể hiện số thửa 52 đã cấp cho gia đình ông Vũ Văn T, thửa đất số 73 đã cấp cho gia đình bà Phùng Thị T1, các thửa đất khác chưa được cấp quyền sử dụng đất. Ngày 24-8-2017, đại diện Công ty đã ký xác nhận vào biên bản hòa giải tranh chấp do Ủy ban xã I lập, diện tích yêu cầu hòa giải tranh chấp là lô số 71, tờ bản đồ số 44, diện tích 18.795 m², các bên thống nhất với các nội dung xác minh của Hội đồng hòa giải về nguyên nhân phát sinh tranh chấp, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất, kết luận của Hội đồng hòa giải, nhưng tại Đơn khởi kiện Công ty khẳng định gia đình ông bà ký hợp đồng khoán giai đoạn 2003-2005 và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông bà phải trả lại phần diện tích đất đang sử dụng trái phép của Công ty có diện tích là 17.728,1 m² của thửa đất số 333 và 320 mà không có tài sản trên đất như biên bản do hội đồng hòa giải đã lập và được các bên ký thống nhất.

Từ năm 1994 đến năm 2006, gia đình ông bà đã tổ chức sản xuất kinh doanh vườn cà phê với tổng diện tích là 13,1795 ha, trong đó có 6,1 ha nhận khoán với Nông trường và 7,0795 ha cà phê tự nhân. Sau khi nghỉ công tác tại Nông trường, ông V đã bàn giao 6,1 ha cà phê nhận khoán. Diện tích cà phê tự nhân thì ông bà đã chuyển nhượng và tặng cho anh em, hiện nay gia đình chỉ còn lại lô số 71, tờ bản đồ số 44, diện tích 18.795 m² đang sản xuất kinh doanh cà phê.

Hiện nay, toàn bộ diện tích cà phê của Đội 8 đã phá bỏ để tái canh chỉ còn lại diện tích cà phê của gia đình ông bà, diện tích ông giao cho ông Trương Xuân B canh tác được gọi là lô số 81, tờ bản đồ 44, diện tích 4.555 m², giao cho ông Huỳnh Bá Q1 canh tác gọi là thửa số 84, tờ bản đồ 44, diện tích 4.668 m², nay ông Lê Quốc T2 đang sử dụng, đã được hai hộ này chuyển nhượng cho nhiều người làm nhà ở, diện tích còn lại các hộ đã phá bỏ để trồng điều, hồ tiêu nhưng Công ty không khởi kiện để đòi lại như khởi kiện đối với gia đình ông bà.

Tóm lại, gia đình ông bà không tự ý lấn chiếm đất của Công ty, không thực hiện ký hợp đồng nhận khoán với Công ty, tài sản trên đất do gia đình ông bà tự tạo lập, Công ty đã từ bỏ nhu cầu sử dụng quỹ đất, từ bỏ quyền sở hữu tài sản trên đất từ ngày 1-2-1994 đến nay là 24 năm. Nông trường chưa phát sinh quyền của người sử dụng đất tại thời điểm năm 1994 khi giao lại quỹ đất cho gia đình ông. Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất cho Nông trường chồng lấn lên quỹ đất của gia

đình ông bà đã sử dụng trước đó 8 năm là không đúng. Vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, Quyết định số 43/QĐ-UB đề ngày 20-12-2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai “về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nông trường 705 tại xã I, huyện I1, tỉnh Gia Lai” trong đó có lô đất số 71, tờ bản đồ số 44, diện tích 18.795 m² đã chồng lên quỹ đất mà gia đình ông đã canh tác trước đó 8 năm. Vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy một phần Quyết định số 43/QĐ-UB đề ngày 20-12-2002 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai “về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nông trường 705 tại xã I, huyện I1, tỉnh Gia Lai” đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ số 44, diện tích 18.795 m² tại thôn 3, xã I, huyện I1, tỉnh Gia Lai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai trình bày:

Về nguồn gốc đất của Công ty: Năm 1984, Nông trường cà phê C2 thuộc Xí nghiệp cà phê 331 khai hoang và trồng cà phê với diện tích 6800 ha tại xã I, huyện I1, tỉnh Gia Lai Kon Tum (cũ). Ngày 9-5-1989, Nông trường C2 tổ chức buổi họp xét về đất đai có sự tham gia của Ủy ban nhân dân xã I và Ủy ban nhân dân huyện C1, qua buổi họp xét: Nông trường xin trả lại cho địa phương diện tích 5.350 ha, giữ lại diện tích 1450 ha để sản xuất. Ngày 22-4-1992, Nông trường cà phê C2 có Tờ trình số 01/RĐ về việc xin giao đất xây dựng vùng chuyên canh cà phê tại xã I với diện tích 1450 ha đã được Ủy ban huyện C1 nhất trí. Năm 1993, Nông trường cà phê C2 đổi tên thành Nông trường 705 thuộc Bộ Nông nghiệp và Công nghệ thực phẩm.

Năm 2001, Nông trường 705 đã ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn đo đạc thành lập bản đồ địa chính, rà soát lại toàn bộ diện tích đất Nông trường đang sử dụng, qua đó xác định diện tích đất Nông trường đang sử dụng, kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 716,5 ha, diện tích đất Nông trường trả lại cho địa phương quản lý là 733,5 ha. Trên cơ sở hồ sơ, diện tích đất kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của Nông trường 705, ngày 20-12-2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 43/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nông trường 705 với diện tích 716,5 ha Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 715031, nguồn gốc đất “Đơn vị sử dụng theo Tờ trình số 01/RĐ ngày 22-4-1992 về việc xin giao đất xây dựng vùng chuyên canh cây cà phê tại xã I với diện tích 1450 ha, đã được Ủy ban nhân dân huyện C1 nhất trí” là đúng với diện tích kê khai đăng ký quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2, chương II, Thông tư số 190/2001/TT-TCĐC ngày 30-11-2001 của Tổng cục Địa chính. Như vậy, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai ban hành Quyết định số 43/QĐ-UB ngày 20-12-2002 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nông trường 705 tại xã I là đúng trình tự thủ tục quy định.

Về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông V và Công ty 705: Theo báo cáo của Công ty thì ngày 1-2-1994, ông V làm đơn xin mượn đất vườn cà phê thanh lý để phục hồi và phát triển, diện tích là 2 ha, đã được ông Bùi Ngọc Kha- nguyên giám đốc Nông trường 705 xác nhận ngày 24-6-1994, đồng ý để ông V được phục hồi diện tích cà phê theo đơn. Ngày 10-9-2003, Nông trường lập hợp đồng cho mượn đất theo Nghị định số 01/CP ngày 4-1-1995 của Chính phủ về việc giao khoán đất sử dụng mục đích sản xuất nông nghiệp với ông V, diện tích 2.21 ha, ông V đã ký nhận.

Như vậy, ông V sử dụng đất thuộc diện tích đất của Công ty, có nguồn gốc do Nông trường C2 thuộc Xí nghiệp cà phê 331 trước đây khai hoang và trồng cà phê từ năm 1984 đến năm 2001, Nông trường 705 đã thuê đơn vị tư vấn đo đạc thành lập bản đồ địa chính, rà soát lại toàn bộ diện tích đất Nông trường đang sử dụng để trả về cho địa phương quản lý. Qua đó phần diện tích đất Nông trường kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 716,5 ha đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 715031 ngày 20-12-2002 theo Quyết định số 43/QĐ-UB. Từ năm 2011 đến năm 2013, ông V nhiều lần có đơn đề nghị UBND tỉnh Gia Lai giải quyết tranh chấp đất đai với Công ty, nhưng UBND tỉnh Gia Lai nhận thấy thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân nên đã có văn bản đề nghị ông V khởi kiện để được giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 18/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 40; Điều 147, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Điều 5, 167, 169 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 8, 160, 163, 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên C.

- Buộc ông Vũ Xuân V, bà Lý Thị H phải di dời 175 cây điều (già cỗi, giảm năng suất, mức độ phát triển xấu) trồng trên 18.707,8m² đất để trả cho Công ty TNHH một thành viên C thửa đất có diện tích 18.707,8m² tại thôn 1 xã I, huyện I1, có tứ cận: Phía đông giáp đất còn lại của công ty; phía tây giáp đường hiện trạng; phía bắc giáp tỉnh lộ 664, giáp đất ông Vũ Văn T, giáp đất ông Vũ Văn Tú, giáp đất ông Thìn, giáp đất bà Thoa, giáp đất bà Phùng Thị T1.

(hình thể, kích thước thửa đất như sơ đồ thửa đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn, thiết kế, đầu tư và xây dựng TM đo vẽ kèm theo bản án này).

- Buộc ông Vũ Xuân V, bà Lý Thị H phải giao cho Công ty TNHH một thành viên C các tài sản gồm:

*2.165 cây cà phê già cỗi, giảm năng suất, mức độ phát triển xấu;
24 cây muồng từ năm thứ 7 trở đi, mức độ phát triển bình thường;
2 cây mít già cỗi, mức độ phát triển bình thường;
1 cây dừa kiến thiết cơ bản năm 4-5, mức độ phát triển bình thường;
2 giếng khoan có đường kính lỗ khoan $\leq 200\text{mm}$, sâu 125 m;
1 ao đào đất có kích thước dài 9m, rộng 5 m, sau 1.8 m, thể tích 81 m^3 ;*

Hệ thống đường ống tưới nước bằng nhựa có đường kính 42mm, số lượng 60 ống lắp đặt năm 2011, tới năm 2015 có sửa chữa lại, hệ thống này còn có 10 van xả phân nhánh có đường kính 42 mm cùng lắp đặt năm 2001, sửa chữa năm 2010, tỷ lệ chất lượng còn lại 80%;

Đường điện 1 pha dài 20m gồm 4 trụ bằng bê tông cốt thép cao 6m, tỷ lệ chất lượng còn lại 80%.

Giao cho Công ty TNHH một thành viên C được quyền sở hữu các tài sản trên.

- Buộc Công ty TNHH một thành viên C phải thanh toán cho ông Vũ Xuân V, bà Lý Thị H giá trị của *24 cây muồng từ năm thứ 7 trở đi, mức độ phát triển bình thường; 2 cây mít già cỗi, mức độ phát triển bình thường; 1 cây dừa kiến thiết cơ bản năm 4-5, mức độ phát triển bình thường; 2 giếng khoan có đường kính lỗ khoan $\leq 200\text{mm}$, sâu 125 m; 1 ao đào đất có kích thước dài 9m, rộng 5 m, sau 1.8 m, thể tích 81 m^3 ; Hệ thống đường ống tưới nước bằng nhựa có đường kính 42mm, số lượng 60 ống lắp đặt năm 2011, tới năm 2015 có sửa chữa lại, hệ thống này còn có 10 van xả phân nhánh có đường kính 42 mm cùng lắp đặt năm 2001, sửa chữa năm 2010, tỷ lệ chất lượng còn lại 80%; Đường điện 1 pha dài 20m gồm 4 trụ bằng bê tông cốt thép cao 6m, tỷ lệ chất lượng còn lại 80%* là 125.781.688 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, người 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 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 25-11-2019, bị đơn ông Vũ Xuân V kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Vũ Xuân V vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên C có đơn vắng mặt nhưng đề nghị không thống nhất với trình bày kháng cáo của vợ chồng ông V bà H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Về nội dung, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Xuân V và bà Lý Thị H về việc giao 175 cây điều cho Công ty 705 và buộc Công ty thanh toán lại tiền cho vợ chồng ông V; bổ sung phần tư cận là phía nam thửa đất giáp đường nội bộ Công ty 705; sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự được triệu tập hợp lệ lần thứ ba, nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Theo đề nghị của bị đơn và của Kiểm sát viên, HĐXX quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2] Xét về nguồn gốc đất đang tranh chấp, thấy rằng: Vào năm 1984, Nông trường cà phê C2 thuộc xí nghiệp Cà phê 331 (sau đây gọi là Nông trường) khai hoang đất để trồng cà phê có diện tích 6800 ha tại xã I, huyện C1, tỉnh Gia Lai Kon Tum (cũ) nay là huyện I1, tỉnh Gia Lai. Ngày 09/5/1989, Nông trường tổ chức buổi họp có sự tham gia của UBND xã I và UBND huyện C1 với nội dung: Nông trường giao trả lại địa phương 5.350 ha, giữ lại 1.450 ha để sản xuất. Ngày 22/4/1992, Nông trường có Tờ trình số 01/RĐ về việc xin giao đất xây dựng vùng chuyên canh cà phê tại xã I với diện tích 1450 ha, đã được UBND huyện C1 đồng ý. Năm 1993, Nông trường Cà phê C2 đổi tên thành Nông trường 705 thuộc Bộ Nông nghiệp và Công nghiệp thực phẩm. Năm 2001, Nông trường ký hợp đồng thuê đơn vị tư vấn đo đạc thành lập bản đồ địa chính, rà soát lại toàn bộ diện tích đất Nông trường đang sử dụng, thể hiện: Đất Nông trường kê khai, đăng ký sử dụng là 716,5ha; trả lại cho địa phương là 733,5ha. Ngày 20/12/2002 UBND tỉnh Gia Lai ban hành quyết định số 43/QĐ-UB cấp Giấy CNQSDĐ số U 715031 cho Nông trường 716,5 ha là đúng với diện tích kê khai đăng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2, chương II, Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính. Sau khi Nông trường đổi tên thành Công ty, năm 1994, Công ty cho ông V là công nhân chăm khoán cây cà phê, quá trình nhận khoán dù không được Công ty đồng ý nhưng ông V tự ý trồng thêm cây điều, khoan giếng,

lắp hệ thống tưới nước. Nay Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên C khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất, Tòa án sơ thẩm xét xử buộc bị đơn phải trả lại 18.707,8 m² đất cho nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của ông V bà H cho rằng gia đình ông bà không tự ý lấn chiếm đất của Công ty 705, không thực hiện ký hợp đồng nhận khoán với Công ty, tài sản trên đất do gia đình ông bà tự tạo lập. Kể từ ngày 01/02/1994 Công ty 705 đã từ bỏ nhu cầu sử dụng đất, từ bỏ quyền sở hữu tài sản trên đất nên Nông trường 705 không có quyền của người sử dụng đất tại thời điểm năm 1994 sau khi giao lại quỹ đất cho gia đình ông bà. Tuy nhiên, ông V bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh diện tích là 17.278,1 m² (thửa đất số 320 diện tích 13.562,4m² và thửa đất số 333 diện tích 3.715,7m²) là tài sản riêng hay nguồn đất khai hoang riêng của gia đình ông bà. Tại phiên tòa hôm nay, ông V cũng thừa nhận là ông có nhiều lần đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng không được các cấp có thẩm quyền chấp nhận. HĐXX thấy điều này là phù hợp, vì diện tích đất trên đã được Công ty 705 kê khai đăng ký và được cấp giấy CNQSDĐ, nên ông không thể kê khai đăng ký được.

[4] Đối với Công ty 705 quá trình tham gia tố tụng, có cung cấp một số chứng cứ như: Đơn xin mượn đất vườn cà phê thanh lý ngày 01/02/1994 (BL. 44) của ông Vũ Xuân V; Hợp đồng số 12 ngày 10/9/2003 (BL. 56) cho ông V thuê 2,2 ha đất (theo Nghị định 01/NĐ-CP ngày 09/01/1995); Đơn xin trồng Điều trên diện tích đất canh tác cà phê thanh lý vào ngày 01/6/2004 (BL. 43). Từ đó cho thấy ông Vũ Xuân V sử dụng đất thuộc diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ cho Công ty TNHH MTV C, có nguồn gốc do Nông trường cà phê C2 thuộc xí nghiệp Cà phê 331 trước đây khai hoang và trồng cà phê giao cho ông chăm khoán là có căn cứ. Do vậy bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại 18.707,8m² đất cho nguyên đơn là đúng pháp luật. Ông V bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác, nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Tuy nhiên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V bà H phải di dời 175 cây điều là không hợp lý, bởi lẽ ông V bà H đã trồng số cây này đã lâu nên cần giao cho Công ty 705 và Công ty có trách nhiệm thôi lại cho ông V bà H 9.100.000đ theo như định giá là phù hợp. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn thiếu sót là không ghi tứ cận thửa đất phía nam, nên cần bổ sung thêm phần này là *“phía nam giáp đường nội bộ của Công ty TNHH một thành viên C”*.

[6] Từ những nhận định và phân tích trên đây, xét thấy kháng cáo của ông Vũ Xuân V và bà Lý Thị H đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của HĐXX cấp phúc thẩm và đề nghị của Viện kiểm sát nên không được chấp nhận, HĐXX xét thấy bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn là có căn cứ pháp luật; chỉ sửa phần thanh toán tiền cây điều và bổ sung phần tứ cận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Vũ Xuân V và bà Lý Thị H không phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định. Công ty TNHH một thành viên C phải chịu tiền án phí sơ thẩm đối với số tiền 9.100.000đ phải thanh toán giá trị 175 cây điều lại cho ông V và bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Xuân V và bà Lý Thị H, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 40; Điều 147, Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5, 167, 169 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 8, 160, 163, 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH một thành viên C.

- Buộc ông Vũ Xuân V, bà Lý Thị H phải giao cho Công ty TNHH một thành viên C các tài sản gồm: 2.165 cây cà phê, 24 cây muông, 2 cây mít, 1 cây dừa, 2 giếng khoan, 1 cái ao, hệ thống đường ống tưới nước bằng nhựa, đường điện 1 pha và 175 cây điều gắn liền với quyền sử dụng 18.707,8m² đất tại thôn 1 xã I, huyện I1, có tứ cận: Đông giáp đất còn lại của công ty; tây giáp đường hiện trạng; nam giáp đường nội bộ của Công ty TNHH một thành viên C; bắc giáp tỉnh lộ 664, giáp đất ông Vũ Văn T, giáp đất ông Vũ Văn Tú, giáp đất ông Thìn, giáp đất bà Thoa, giáp đất bà Phùng Thị T1.

(hình thể, kích thước thửa đất như sơ đồ thửa đất do Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn, thiết kế, đầu tư và xây dựng TM đo vẽ kèm theo bản án này).

- Buộc Công ty TNHH một thành viên C phải thanh toán cho ông Vũ Xuân V, bà Lý Thị H giá trị của các tài sản gắn liền trên đất là 134.882.000 đồng (một trăm ba mươi bốn triệu tám trăm tám mươi hai ngàn).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, người 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 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Án phí dân sự:

- Công ty TNHH một thành viên C phải chịu 6.745.000đ án phí sơ thẩm; Công ty đã tạm ứng 7.500.000đ theo biên lai số 487 ngày 15/01/2018 của Chi cục THADS huyện I1; hoàn lại cho Công ty 755.000đ tạm ứng án phí thừa.

- Ông Vũ Xuân V và bà Lý Thị H không phải nộp án phí phúc thẩm; hoàn lại cho ông bà 300.000đ đã tạm ứng tại biên lai số 7959 ngày 02/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (10/9/2020).

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Trường