

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 141/2017/DS-PT
Ngày: 18-8-2017
V/v tranh chấp dân sự
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Lâm.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Sơn;

Ông Lâm Văn Be.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2017/TLDS-PT ngày 08 tháng 5 năm 2017 về việc “Tranh chấp dân sự quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2017/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty CPCSTB; địa chỉ trụ sở: Ấp T, xã TH, huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Tô Minh T, sinh năm 1963; chức vụ: Trưởng Phòng Thanh tra bảo vệ - quân sự động viên, Công ty CPCSTB; có mặt.

2. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1980; chức vụ: Trưởng Phòng kỹ thuật – Công ty CPCSTB; có mặt.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2017).

- *Bị đơn*: Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1961 và bà Vũ Thị C, sinh năm 1961; cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp T, xã TL, huyện TB, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 11 năm 2015 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị C đang quản lý sử dụng có diện tích 6.741,6 m², tọa lạc tại lô G1 Nông trường Cao su Xa Mát thuộc địa bàn ấp T, xã TL, huyện TB, tỉnh Tây Ninh là của Công ty CPCSTB (sau đây gọi tắt là Công ty) được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) tỉnh Tây Ninh giao đất theo Quyết định số 170/QĐ-UB ngày 28/12/1988 về việc giao đất tự nhiên trồng cây cao su. Ngày 25/7/1997, Công ty được UBND tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số I 894456, số vào sổ 00018 QSDĐ/450202, với tổng diện tích 9.603.800 m², trong đó bao gồm phần diện tích đất đang tranh chấp. Trước đây UBND tỉnh Tây Ninh giao đất cho Công ty không thu tiền sử dụng đất, đến năm 2006 thì UBND tỉnh cho thuê và thu tiền thuế, phía Công ty có đóng tiền thuế đầy đủ.

Trước đây phần đất diện tích 6.741,6 m² là trảng ngập nước, Công ty đã trồng cây cao su nhiều lần nhưng vì thời tiết mưa nhiều ngập úng dẫn đến chết cây cao su nên để đất tự nhiên. Năm 1989, ông L, bà C lúc này là công nhân của Công ty nên tự ý canh tác phần đất diện tích 6.741,6 m² cho đến nay.

Hiện nay, diện tích đất tranh chấp 6.741,6 m² giữa Công ty với ông L, bà C vẫn thuộc quyền quản lý của Công ty theo quyết định 2376/QĐ-UBND ngày

17/10/2014 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 20/10/2009 của UBND tỉnh Tây Ninh và hiện Công ty đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS01416 ngày 20/01/2016. Từ trước đến nay Công ty luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước theo các văn bản được giao đất, kể cả phần đất ông L, bà C đang canh tác và sử dụng. Năm 2014, đến kỳ thanh lý tái canh nên Công ty đã lập phương án thu hồi diện tích đất ông L, bà C đang canh tác nhưng ông L, bà C không đồng ý trả lại.

Nay Công ty yêu cầu ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị C hoàn trả diện tích đất 6.741,6 m², thửa đất số 19, tờ bản đồ số 1 (trước đây thuộc tờ bản đồ số: 17, 22, thửa số 52), thuộc lô G1 Nông trường cao su Xa Mát, đất tọa lạc ấp T, xã TL, huyện TB, tỉnh Tây Ninh. Công ty đồng ý hỗ trợ cho gia đình ông L, bà C theo quy định, số tiền cụ thể:

- Tiền công khai phá: 11.630.000 đồng (mười một triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng);
- Tiền đổ đất san lấp mặt bằng 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng);
- Công rà mìn: Không hỗ trợ;

Tổng cộng: 26.630.000 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng).

Đối với cây mì, cây trà và cây điều vợ chồng ông L đang trồng trên phần diện tích đất này thì Công ty không đồng ý hỗ trợ và yêu cầu ông L, bà C phải di dời các cây trồng trên để trả lại đất trống cho công ty.

Bị đơn – ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị C trình bày:

Phần diện tích đất 6.741,6 m², thửa đất số 19, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp T, xã TL, huyện TB, tỉnh Tây Ninh đang tranh chấp với Công ty được ông bà khai phá từ năm 1989 và sản xuất, canh tác, cải tạo từ đó cho đến nay, không có ai tranh chấp. Công ty cũng không thông báo cho ông bà biết là đất của Công ty. Đến năm 2013, đại diện của Công ty thông báo cho ông bà biết phần đất này là

của Công ty và yêu cầu ông bà trả lại phần diện tích đất này, nhưng ông bà không đồng ý vẫn tiếp tục canh tác cho đến nay. Từ tháng 11 năm 2016 cho đến nay, ông bà đang trồng cây mỳ, cây điều, cây trà trên diện tích đất tranh chấp.

Từ trước đến nay ông bà chưa liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký cấp GCNQSDĐ và không đóng thuế sử dụng đất. Công ty yêu cầu ông bà trả lại phần diện tích đất trên ông bà không đồng ý, do trước đây phần diện tích đất đang tranh chấp là trảng ngập nước nằm trong Nông trường cao su Xa Mát, Công ty không sử dụng. Nay Công ty lấy lại đất thì yêu cầu Công ty bồi thường theo giá thị trường tại thời điểm xét xử hoặc cấp cho ông bà phần đất khác. Ngoài ra, ông bà còn đổ 45 xe đất giá 54.000.000 đồng (năm mươi bốn triệu đồng), công rà mìn 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), tiền móc gốc 11.630.000 đồng (mười một triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 28/3/2017 Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Áp dụng Điều 100, 166 Luật Đất đai năm 2013, Điều 255, 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CPCSTB đối với ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị C giao trả cho Công ty CPCSTB phần đất diện tích 6.741,6 m², đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 01 (tờ thửa mới), đất tọa lạc tại ấp T, xã TL, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp lô G1 thuộc đất của Công ty CPCSTB;

Hướng Tây giáp Quốc lộ 22B;

Hướng Nam giáp lô G1 thuộc đất của Công ty CPCSTB;

Hướng Bắc giáp lô G1 thuộc đất của Công ty CPCSTB.

Ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị C có trách nhiệm thu hoạch mì, di dời hoặc phá bỏ 69 cây điều, 96 cây trà giao trả hiện trạng đất trống cho Công ty CPCSTB. Thời gian trao trả đất tháng 11 năm 2017.

Ghi nhận Công ty CPCSTB tự nguyện hỗ trợ cho ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị C số tiền 26.630.000 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng).

Về án phí, chi phí định giá: Ghi nhận Công ty CPCSTB tự nguyện chịu chi phí định giá 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

Ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị C phải chịu 20.180.000 đồng (hai mươi triệu một trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty CPCSTB phải chịu 1.331.000 đồng (một triệu ba trăm ba mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Công ty CPCSTB đã nộp 7.584.500 đồng (bảy triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0002554 ngày 12/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh, Công ty CPCSTB được nhận lại số tiền chênh lệch 6.253.500 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi ba nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo.

Ngày 05 tháng 4 năm 2017 ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cao su Tân Biên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự. Các bên đương sự đều thực hiện đúng quyền và

nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị C; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, nghe lời trình bày của đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 6.741,6 m², tọa lạc tại ấp T, xã TL, huyện TB, tỉnh Tây Ninh nằm trong phần diện tích đất UBND tỉnh Tây Ninh giao cho Công ty CPCSTB (sau đây gọi tắt là Công ty) sử dụng theo Quyết định số 170/QĐ-UB ngày 28/12/1988 về việc giao đất tự nhiên trồng cây cao su. Tuy nhiên, từ khi được UBND tỉnh Tây Ninh giao đất Công ty không sử dụng phần diện tích này do là trảng ngập nước; năm 1989 ông L bà C thấy đất bỏ hoang nên đã móc gốc, rà mìn, đổ đất và đã cải tạo nhiều năm mới có thể sử dụng được như ngày nay. Năm 2014, đến kỳ thanh lý tái canh, Công ty mới lập phương án thu hồi diện tích đất ông L, bà C đang canh tác nhưng ông L, bà C không đồng ý trả lại, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

[2] Xét về nguồn gốc đất Toàn bộ khu vực đất thuộc Nông trường cao su Xa Mát thuộc Công ty quản lý trước năm 1988 là đất rừng, đất rẫy. Từ năm 1988 sau khi được Nhà nước giao đất để trồng cây cao su thì Công ty chỉ trồng cao su trên đất gò, bằng phẳng; còn một số diện tích thuộc đất trảng ngập nước vào mùa mưa, đất hồ bom... thì Công ty không sử dụng hoặc có trồng cây nhưng bị chết nên đất bỏ hoang, một số người dân địa phương (dân xã TL, huyện Tân Biên) đến canh tác liên tục cho đến nay. Do không trồng cây cao su được nên Công ty có nhiều tờ trình giao trả đất ngập nước về cho địa phương; cụ thể:

- Tại Tờ trình số 766/TT-NN, ngày 15/10/2003 Công ty gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị trả lại đất trắng ngập nước do Công ty được giao, trong đó xã TL, huyện Tân Biên trả lại 6 ha.

- Tại tờ trình số 1287/TTr-CSTB, ngày 25/11/2008 của Công ty về việc xin phê duyệt đất quy hoạch thì đất trắng ngập nước Công ty giao trả cho địa phương xã TL, huyện Tân Biên của Nông trường Xa Mát là 46,85 ha/90,58 ha.

Điều này thể hiện Công ty đã biết những phần đất trắng ngập nước không trồng cao su được và người dân đang canh tác trên đó, đề nghị trả lại cho chính quyền địa phương quản lý, nay đất có thể trồng cao su được thì lấy lại nhưng không đền bù công sức là chưa thỏa đáng. Do lỗi bỏ hoang đất của Công ty nên Ông L, bà C chiếm dụng đất sản xuất công khai, ngay tính từ năm 1989 tính đến nay là 28 năm.

[3] Tại các Biên bản lấy lời khai và hòa giải ông L, bà C trình bày vợ chồng ông bà đồng ý trả lại đất cho Công ty nhưng Công ty Cao su Tân Biên phải bồi thường cho ông bà theo giá đã được định giá. Tại biên bản hòa giải ngày 24/12/2015 (BL 48, 49) ông L, bà C trình bày yêu cầu công ty bồi thường số tiền là 75.630.000 đồng. Như vậy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông L, bà C đã nhiều lần trình bày yêu cầu Công ty bồi thường cho ông bà về giá trị đất, tiền công cải tạo đất nhưng cấp sơ thẩm lại nhận định do ông bà không làm thủ tục yêu cầu công ty bồi thường nên không xem xét yêu cầu này của ông bà là chưa giải quyết triệt để vụ án, gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Việc ông L, bà C yêu cầu Công ty trả tiền theo giá trị thực tế không phải là yêu cầu phản tố, trong mọi trường hợp khi buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn phải xem xét đến việc bồi thường tiền công tôn tạo đất của bị đơn trong quá trình quản lý, sử dụng. Trong trường hợp đất bỏ hoang từ năm 1989 đến nay thì Công ty cũng không thể sử dụng được nếu không đổ đất, móc gốc, rà mìn... Như vậy, yêu cầu bồi thường giá trị đất, tiền công cải tạo đất của ông L bà C không thể tách ra để giải quyết trong một vụ án khác mà phải giải quyết trong cùng vụ án mới bảo đảm việc xét xử được triệt để, toàn diện. Do cấp sơ thẩm chưa xem xét,

thu thập chứng cứ về nội dung bồi thường này nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Khi xem xét vấn đề bồi thường tiền công cải tạo đất của ông L, bà C phải chú ý đến quá trình quản lý lâu dài, lỗi của các bên; tập quán canh tác của địa phương; các văn bản của Công ty khi giao trả đất trắng ngập cho địa phương; việc cải tạo đất từ năm 1989 và diễn ra nhiều năm nên chứng cứ trực tiếp không còn thì phải thu thập chứng cứ gián tiếp.

[4] Về án phí: Do Tòa án hủy bản án sơ thẩm nên ông L, bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại Điều 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Về chi phí định giá và án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 28/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về chi phí định giá và án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

Về án phí: Ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị C số tiền 300.000 đồng ông L, bà C đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0004010 ngày 05/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh TN;
- TAND huyện TB;
- Chi cục THADS huyện TB;
- Các đương sự;
- Tòa DS;
- Lưu HS;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Duy Lâm