

Bản án số: 19/2018/DSST

Ngày: 07/6/2018

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Đoàn Thị Thu Trang**

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ **Ông Nguyễn Thanh Phong.**

2/ **Ông Trần Đình Long.**

Thư ký phiên tòa: **Ông Lương Công Hà** - 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 07/6/2018, 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 70/2017/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 15/2018/QĐXXST-DS ngày 27/4/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2018/QĐST-DS ngày 16/5/2018 và thông báo mở phiên tòa xét xử số 04/2018/TB-TA ngày 16/5/2018 giữa:

- *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, chức vụ: Phó tổng giám đốc. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu T. (Vắng mặt)

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

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị D. (Vắng mặt)

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/5/2017 của công ty TNHH MTV cao su K, bản tự khai, biên bản lấy lời khai của đương sự tại Tòa án cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Đoàn Anh T trình bày:

Tháng 02/1984, 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 K thành 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 Krông B và UBND tỉnh Đắk Lắk thì công ty cao su được quyền quản lý, sử dụng diện tích 37.629.457 m² vào mục đích sản xuất nông nghiệp và 2.679.347 m² vào mục đích giao thông trên địa bàn huyện Krông Năng. Trong đó tại địa bàn xã Đliêya 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 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 Nguyễn Hữu T có hành vi chặt phá cây keo, lấn chiếm diện tích đất để trồng cây nông nghiệp. Công ty có báo cáo với chính quyền địa phương để phối hợp làm việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Hữu T chấm dứt việc lấn chiếm. Qua kiểm tra đo đạc xác định ông Nguyễn Hữu T đã lấn chiếm diện tích là 816 m² đồng thời ông Trường đã trồng 142 trụ tiêu (trụ cây sống). Đại diện công ty lập biên bản về việc lấn chiếm báo cáo chính quyền địa phương nhưng gia đình ông Nguyễn Hữu T 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 Đliêya. Do đó ngày 06/10/2016 công ty phối hợp với UBND xã Đliêya tiến hành kiểm tra, xác minh hiện trường về việc người dân chặt phá rừng keo, lấn chiếm đất trái phép. Cụ thể 127 cây keo đã bị chặt phá, khoan 260 hố để trồng tiêu và trồng chanh dây trên diện tích lấn chiếm là 3.940 m², sau đó ngày 17/11/2016 UBND xã Đliêya có tiến hành làm việc với các bên nhưng ông Trường 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 Nguyễn Hữu T vẫn vắng mặt (không lý do).

Đến ngày 22/03/2017 UBND xã Đliêya 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 Đliêya. Hộ ông Nguyễn Hữu T lấn chiếm diện tích đất khoảng: 5.937,7 m². Trên đất đã trồng tiêu, chanh dây, bơ và hiện ông Nguyễn Hữu T vẫn cố tình sử dụng phần diện tích đất thuộc quyền quản lý của công ty, không chịu giao trả.

Do đó công ty làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả lại diện tích đất 5.937,7 m² thuộc quyền quản lý và sử dụng của công ty TNHH MTV cao su K, đồng thời yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại số tiền 5.138.420 đồng do ông Nguyễn Hữu T vì đã có hành vi chặt phá 127 cây keo trên đất. Đối với cây trồng trên đất mà ông Nguyễn Hữu T đã trồng, do ông T lấn

chiếm đất và cố tình trồng, mặc dù công ty có ngăn cản, lập biên bản nhưng ông Trường vẫn trồng nên đề nghị ông T phải di dời toàn bộ cây trồng trên đất, công ty không đồng ý thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất cho ông T vì ông T có hành vi lấn chiếm trái phép.

Tuy nhiên ngày 21/7/2017 công ty đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 5.138.420 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định diện tích đất hộ ông Nguyễn Hữu T lấn chiếm của công ty TNHH MTV cao su K là 5.124,6 m², trong đó phía đông giáp đất ông Cao Văn Đ và giáp đường; phía tây giáp đất ông Huỳnh Ngọc M và đất của công ty; phía nam giáp đất ông Nguyễn Hữu T, phía bắc giáp đường liên thôn, đề nghị Tòa án giải quyết buộc hộ ông Nguyễn Hữu T phải giao trả diện tích đã lấn chiếm là 5.124,6 m².

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 5.138.420 đồng do ông Nguyễn Hữu T vì đã có hành vi chặt phá 127 cây keo trên đất, công ty đã có đơn xin rút yêu cầu bồi thường không yêu cầu Tòa án giải quyết và đề nghị Tòa án đình chỉ phần yêu cầu bồi thường thiệt hại này theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần đối với bị đơn ông Nguyễn Hữu T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D nhưng ông T, bà D 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. Kết quả xem xét thẩm định ghi nhận như sau:

Diện tích ông Nguyễn Hữu T đang sử dụng ngoài diện tích của giấy CNQSD đất là 5.124,6 m², trong đó: Phía đông giáp đất ông Cao Văn Đ và giáp đường; phía tây giáp đất ông Huỳnh Ngọc M và đất công ty cao su; phía nam giáp đất ông Nguyễn Hữu T, phía bắc giáp đường liên thôn. Tài sản trên đất là 420 cây cà phê chè trồng năm 2016; 34 cây bơ trồng năm 2016; 305 trụ tiêu (trụ sống) trồng năm 2017 và 38 gốc chanh dây leo trên giàn thép, trồng năm 2016.

Ngày 05/4/2018, 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: 87.118.200 đồng; giá trị tài sản trên đất: 175.640.600 đồng. Tổng giá trị tài sản: 262.758.800 đồng. Giá trị theo giá thị trường: 80.000.000 đồng/1000m² (có cây trồng trên đất) = 409.968.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Năng 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 thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn có mặt, bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt, do đó căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố

tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: 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 theo quy định tại khoản 6, khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

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

[3.1] Đối với yêu cầu ông Nguyễn Hữu T phải trả lại diện tích 5.124.6 m², 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 K (nay là công ty TNHH MTV cao su K) và UBND tỉnh Đắk Lắk thì công ty TNHH MTV cao su K được quyền quản lý, sử dụng diện tích 37.629.457 m² tại địa bàn huyện Krông Năng. Trong đó tại địa bàn xã Đliêya 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 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 Đliêya) cán bộ công ty phát hiện hộ ông Nguyễn Hữu T có hành vi lấn chiếm đất nên có báo với chính quyền địa phương đề phối hợp làm việc, kết quả kiểm tra đo đạc xác định hộ ông Nguyễn Hữu T đã lấn chiếm diện tích là 816 m², sau đó công ty đã phối hợp với UBND xã Đliêya tiến hành kiểm tra, xác minh hiện trường về việc người dân chặt phá rừng keo, lấn chiếm đất trái phép nhưng hộ ông Nguyễn Hữu T không hợp tác.

Căn cứ kết quả kiểm tra thực địa ngày 22/3/2017 tại lô 28 của UBND xã Đliêya, 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 T đang sử dụng là 8.300 m², trong đó diện tích hộ ông T đã được công nhận quyền sử dụng là 2.453,7 m², diện tích lấn chiếm là 5.900 m². Trên đất đã trồng tiêu, chanh dây và bơ và cây cà phê chè.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định, thấy rằng hộ ông Nguyễn Hữu T được quyền quản lý diện tích đất 2.453,7 m² tại thửa đất số 54, tờ bản đồ số 31, giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BQ 834637 do UBND huyện Krông Năng cấp ngày 10/3/2016 có vị trí tiếp giáp với đất của công ty, tuy nhiên thực tế diện tích đất hộ T đang sử dụng lớn hơn so với diện tích theo giấy CNQSD đất là 5.124,6 m². Như vậy đã đủ cơ sở kết luận hộ ông Nguyễn Hữu T đã có hành vi lấn chiếm của công ty diện tích 5.124,6 m². Nên yêu cầu khởi kiện của công ty là có cơ sở, cần được chấp nhận.

Đối với tài sản là cây cà phê chè, cây bơ, cây chanh dây và cây tiêu mà hộ ông T đã trồng trên diện tích đất lấn chiếm. 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 ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị D đã tạo dựng trên phần đất lấn chiếm, yêu cầu ông T, bà D di dời toàn bộ số cây trồng đã tạo dựng trên đất, giao trả lại đất cho công ty để công ty sử dụng đúng mục đích và không bồi thường lại giá trị cây trồng trên đất cho ông T, bà D.

HĐXX xét thấy khi hộ ông T trồng cây trên phần diện tích đất thuộc quyền quản lý của công ty, công ty yêu cầu hộ ông T dừng lại, báo cáo sự việc lên chính quyền địa phương nhưng hộ ông T 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: 420 cây cà phê chè trồng năm 2016; 34 cây bơ trồng năm 2016; 305 trụ tiêu (trụ sống) trồng năm 2017 và 38 gốc chanh dây leo trên giàn thép trồng năm 2016. Tuy nhiên bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ 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 T, bà D phải di dời toàn bộ cây trồng trên đất, giao trả đất cho công ty, công ty không phải thanh toán trị giá tài sản mà ông T, bà D đã tạo dựng.

[3.2] Đối với yêu cầu buộc ông T phải bồi thường thiệt hại số tiền 5.138.420 đồng. Ngày 21/7/2017 công ty đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 5.138.420 đồng, do đó HĐXX đình chỉ phần yêu cầu này và không đặt ra xem xét.

[4] Đối với 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 Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị D phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền lại cho nguyên đơn.

[7] 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: 87.118.200 đồng x 5% = 4.356.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 6, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 227; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

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/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Luật án phí, lệ phí Tòa án và Án lệ số 08/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2016 và công bố theo quyết định số 698/QĐ-CA ngày 17/10/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty TNHH MTV cao su K.

Buộc ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho công ty TNHH MTV cao su K diện tích 5.124,6 m² đất. Có vị trí: Phía đông giáp đất ông Cao Văn Đ và giáp đường = 243,9 mét; phía tây giáp đất ông Huỳnh Ngọc M và đất công ty TNHH MTV cao su K = 232,5 mét; phía nam giáp đất ông Nguyễn Hữu T = 68,9 mét, phía bắc giáp đường liên thôn = 22,7 mét.

Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị D phải di dời toàn bộ tài sản trên diện tích 5.124,6 m² đất.

2. Đình chỉ phần yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 5.138.420 đồng của công ty TNHH MTV cao su K.

3. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc: Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị D phải nộp 10.450.000 đồng, gồm: 1.400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tài sản, 6.850.000 đồng chi phí đo đạc và 2.200.000 đồng chi phí định giá tài sản. Hoàn trả lại cho công ty TNHH MTV cao su K số tiền 10.450.000 đồng sau khi thu được của ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị D.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị D phải nộp 4.356.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho công ty TNHH MTV cao su K số tiền 1.613.000 đồng (do ông Đào Hoàng S nộp thay) theo biên lai thu tiền số AA/2014/0043489 ngày 9/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

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 thỏa 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 Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Năng;
- THADS huyện Krông Năng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Đoàn Thị Thu Trang

