

Bản án số: 16/2021/DS-ST

Ngày 16-11-2021

*“V/v tranh chấp hợp đồng mượn
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 TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tài Sử.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Hữu Quốc và ông Trần Hồng Phong.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2020/TLST-DS, ngày 31 tháng 3 năm 2020 về *“Tranh chấp hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2021/QĐXXST-DS, ngày 26/4/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số: 37/TB-TA(DS), ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đào Xuân T, sinh năm 1963; địa chỉ: Số A đường B, khu dân cư G, phường P, quận C, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện K; địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn K - Chủ tịch (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Trung tâm y tế huyện K; địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trương H (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; địa chỉ: Đường D, phường N, tp G, tỉnh Đắk Nông. *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Hoàng Thị H (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Công ty Cổ phần E; địa chỉ: Đường L, phường N, tp G, tỉnh Đắk Nông. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn C (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện K; địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Bùi Ngọc S (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đào Xuân T trình bày: Năm 1995, ông T nhận chuyển nhượng của ông Tống Trần H và ông Đào

Văn T 02 lô đất liền kề nhau có chiều dài theo mặt đường Tỉnh lộ 3 là 177m, chiều sâu vào 400m. Sau khi chuyển nhượng gia đình ông đã cải tạo, san mặt bằng, trồng cà phê và xây dựng nhà ở để trồng rẫy, địa chỉ lô đất tại Bon D, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H và ông T đã được trưởng thôn, cán bộ địa chính xã và Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ (cũ) xác nhận và thu phí chuyển nhượng (BL 06, 07).

Đầu tháng 4/1997, UBND xã Đ (nay là thị trấn Đ), đại diện là ông Phan Thanh C – Chủ tịch cùng ông Phạm Quang B – Cán bộ địa chính xã và Thôn trưởng thôn A, xã Đ gặp ông T, đề nghị mượn diện tích đất trên để xây dựng khu Trạm y tế của xã. Trong điều kiện UBND xã Đ chưa bố trí được đất để xây dựng Trạm y tế phục vụ nhân dân nên ông T đồng ý cho mượn.

Ngày 07 tháng 4 năm 1997, sau khi thống nhất việc mượn đất, ông Phan Thanh C cùng với cán bộ địa chính xã và thôn trưởng đến nhà ông T lập biên bản làm việc, nội dung: UBND xã Đ mượn của ông T diện tích đất khoảng từ 1000 đến 1200m² (chiều dài mặt đường là 20m, chiều sâu khoảng 50 - 60m) để xây dựng Trạm y tế xã, thời gian mượn từ tháng 4/1997 đến khi UBND xã có quy hoạch Trạm y tế mới trên khu đất khác. UBND xã có trách nhiệm đền bù toàn bộ cây cà phê đã trồng trên đất, công khai hoang, san ủi theo giá tại thời điểm mượn đất. Sau khi lập biên bản trên, UBND xã Đ đã xây dựng Trạm y tế nhưng không đề cập gì đến việc đền bù cho ông T (BL 05).

Đầu năm 2018, ông được biết Trạm y tế thị trấn Đ đã được quy hoạch, xây dựng mới trên khu đất khác, cụ thể tại bon D, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, cách lô đất mượn của ông T hơn 01km. Theo đúng thỏa thuận tại Biên bản mượn đất lập ngày 07/4/1997, ông T đến UBND thị trấn Đ đề nghị được nhận lại diện tích đất đã cho mượn nhưng được UBND thị trấn Đ trả lời số diện tích đất trên đã được cấp quyền sử dụng cho Trạm y tế thị trấn Đ với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) là 2.945m².

Ngày 14/12/2018, ông T làm đơn khiếu nại gửi UBND huyện K và UBND thị trấn Đ, yêu cầu trả lại cho ông diện tích đất đã mượn và bồi thường giá trị trái sản theo biên bản lập ngày 07/4/1997. Ngày 18/02/2019, UBND huyện K có Công văn số: 178/UBND-TNMT, trả lời đơn của ông T thể hiện: “Việc đo đạc, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trạm y tế thị trấn Đ thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh Đắk Nông. Trường hợp ông T không đồng ý thì làm đơn khởi kiện đến Tòa án để được giải quyết”. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc UBND thị trấn Đ trả lại cho ông toàn bộ số diện tích 2.945m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho Trạm y tế thị trấn Đ và phải trả số tiền đền bù 1300 cây cà phê (trong đó có 130 cây trồng năm thứ tư và 1170 cây đang ươm giống) cùng với số tiền san ủi mặt bằng theo biên bản xác nhận đền bù ngày 07/4/1997 giữa ông T và đại diện UBND xã Đ, đồng thời tính lãi suất đối với số tiền này tính từ tháng 4/1997 cho đến nay. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ của UBND tỉnh Đắk Lắk cấp cho Trạm y tế thị trấn Đ.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 26/4/2021 ông Đào Xuân T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần tài sản tạo lập trên đất và công sức cải tạo đất. Ông T chỉ yêu cầu Tòa án buộc UBND thị trấn Đ trả cho ông toàn bộ diện tích 2.945m² thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Trạm y tế thị trấn Đ và

yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R600053 do UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ) cấp cho Trạm y tế thị trấn Đ ngày 10/7/2001.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của bị đơn - ông Nguyễn Văn K (Chủ tịch UBND thị trấn Đ) trình bày và đề nghị:

Vào thời điểm năm 1997, ông Phan Thanh C là Chủ tịch UBND xã Đ (nay là thị trấn Đ) và ông Phạm Quang B là cán bộ địa chính xã có lập biên bản về việc mượn đất của ông T. Chữ ký của ông C và con dấu của UBND xã Đ xác nhận trong biên bản ngày 07/4/1997 là đúng sự thật. Hiện nay số diện tích đất ông T cho mượn thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại bon D, thị trấn Đ, huyện K và đã được UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ) cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho Trạm y tế thị trấn Đ vào ngày 10/7/2001 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số R600053. Diện tích tại Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên là 2.945m² nhưng hiện trạng thực tế Trạm y tế thị trấn Đ thuộc Trung tâm y tế huyện Krông Nông sử dụng chỉ khoảng 1.000m², số diện tích còn lại hiện ông T đang cho người khác thuê. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì UBND thị trấn Đ không đồng ý, lý do: Trạm y tế thị trấn Đ sử dụng thửa đất và tài sản trên đất do UBND tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, UBND thị trấn Đ không quản lý diện tích đất này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Trung tâm y tế huyện K (người đại diện theo pháp luật là ông Trương H - Giám đốc) trình bày: Năm 2001, UBND tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho Trạm y tế xã Đ tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.945m². Trạm y tế sử dụng đến năm 2018 thì được UBND tỉnh Đắk Nông cấp quyền sử dụng đất tại vị trí khác và đã xây dựng trụ sở làm việc mới. Hiện nay Trạm y tế thị trấn Đ không có nhu cầu sử dụng đối với diện tích đất được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp năm 2001, hơn nữa toàn bộ tài sản trên diện tích đất này không còn giá trị sử dụng và đã được khấu hao hết. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh Đ - bà Hoàng Thị H (Phó Trưởng phòng F - Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ) trình bày và đề nghị: Ngày 10/5/1999, Trung tâm y tế huyện K có đơn xin giao đất gửi đến Phòng địa chính và UBND huyện K đề xin giao đất với diện tích 2.945m². Ngày 23/10/1999, Trung tâm y tế huyện K có Tờ trình số: 24/TT-YT về việc hợp thức quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện K. Ngày 09/4/2001, UBND huyện K có Công văn số: 129/UB-ĐC về việc xin hợp thức hóa đất cho trạm y tế trên địa bàn huyện K, trong đó có Trạm y tế xã Đ. Ngày 31/6/2001, Sở Địa chính Đ có Tờ trình số: 897/TT-ĐC về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho 10 trạm y tế xã thuộc huyện K, trong đó có Trạm y tế xã Đ. Ngày 10/7/2001, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số: 2341/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, trong đó cấp cho Trạm y tế xã Đ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.945m². Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người đại diện của Công ty Cổ phần E (gọi tắt là Công ty) trình bày: Tài sản trên diện tích đất tranh chấp giữa ông Đào Xuân T và UBND thị trấn Đ bao gồm công trình xử lý nước sạch là thuộc quyền quản lý của Công ty, được UBND huyện K cấp phép xây dựng sau khi được UBND thị trấn Đ chỉ định vị trí. Công trình xử lý nước sạch này mục đích để cung cấp nước sạch tập trung cho người dân của 02 bon D và Y. Quá trình ký kết hợp đồng, Công ty không được biết về nguồn gốc của diện tích đất mà

Công ty đang sử dụng để lắp đặt hệ thống máy bơm. Hiện nay ông Đào Xuân T khởi kiện yêu cầu UBND thị trấn Đ trả lại diện tích đất nêu trên thì Công ty có đề nghị như sau: Trường hợp Tòa án xác định quyền sử dụng đất thuộc về ông Đào Xuân T thì Công ty kiến nghị UBND huyện K có phương án quy hoạch diện tích đất này và tiếp tục giao cho Công ty sử dụng vì hiện tại công trình xử lý nước sạch đang được vận hành thuận lợi, cung cấp nước sạch là mặt hàng thiết yếu cho người dân 02 bon D và Y; trường hợp Tòa án giải quyết theo hướng phải di dời tài sản trên đất thì Công ty yêu cầu UBND huyện K đền bù giá trị toàn bộ tài sản trên đất của Công ty theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đào Xuân T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số R600053 do UBND tỉnh Đ cấp cho Trạm y tế xã Đ ngày 10/7/2001 và buộc UBND thị trấn Đ trả lại diện tích đất đã mượn của ông từ năm 1997 và hiện đang thực tế sử dụng theo hiện trạng kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K là 1016,3m². Ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất chênh lệch là 1.928,7m².

Về xử lý tài sản trên đất: Ông Đào Xuân T đồng ý nhận lại tài sản trên đất của Trung tâm y tế thị trấn Đ và trả cho UBND thị trấn Đ số tiền 7.500.000 đồng là giá trị tài sản còn lại (theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản được thành lập tại Quyết định số: 45/QĐ-ĐG, ngày 05/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện K).

Đối với tài sản của Công ty Cổ phần E, ông T yêu cầu Công ty Cổ phần E phải làm việc với ông T, trường hợp không thỏa thuận được thì phải di dời để trả lại đất cho ông T.

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

- *Về tố tụng*: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật, không có vi phạm gì.

- *Về nội dung*: Sau khi nêu nội dung vụ án, đánh giá, phân tích các chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 37; Điều 39; khoản 1, 2, 4 Điều 91; khoản 2 Điều 143; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Đất đai năm 1993, Điều 515 BLDS năm 1995; Điều 30, 32, điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân T. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R600053 cấp ngày 10/7/2001 do UBND tỉnh Đ cấp cho Trạm y tế thị trấn Đ (*tờ bản đồ số 03, thửa số 52, diện tích 2945m²*); buộc UBND thị trấn Đ trả cho ông Đào Xuân T diện tích đất 1016,3m² theo kết quả trích đo hiện trạng đất ngày 22/02/2021.

Đình chỉ giải quyết đối yêu cầu khởi kiện yêu cầu đền bù 1.300 cây cà phê (*trong đó có khoảng 130 cây cà phê trong năm thứ 4 và 1.170 cây cà phê ương giống*), 3 ca xe cuốc móc gốc tre và gốc le, 2 ca xe ủi để ủi mặt bằng theo biên bản ngày 07/4/1997 cộng thêm lãi suất ngân hàng toàn bộ số tiền được đền bù tính từ tháng 7/1997 cho đến nay, giá đền bù khoảng 100.000.000đ; đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân T về việc buộc UBND thị trấn Đ trả cho ông Đào Xuân T diện tích đất 1928,7m².

Kiến nghị UBND huyện K lập kế hoạch, phương án thu hồi, bồi thường đối với diện tích đất khuôn viên xây dựng nhà đặt máy bơm và giao lại cho Công ty cổ phần E.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Đào Xuân T trả số 7.5000.000đ giá trị tài sản nhà làm việc cấp 4, nhà vệ sinh, giếng đào, bể nước (*các công trình xây dựng năm 1997*) cho UBND thị trấn Đ; giao phần tài sản trên cho ông T quản lý, sử dụng.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Đào Xuân T về việc trả chi phí tố tụng (*chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản*).

Ủy ban nhân dân thị trấn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; đối chiếu với các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Đào Xuân T khởi kiện tranh chấp hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ. Căn cứ quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 32 Luật Tố tụng hành chính, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2]. Tại phiên tòa, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất đã mượn và hủy giấy chứng nhận QSDĐ: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, thể hiện:

Ngày 25/7/1995 và ngày 16/8/1995, ông Đào Xuân T nhận chuyển nhượng một số diện tích đất khai hoang của các ông Tống Trần H và Đào Văn T liền kề nhau, có chiều dài theo đường Tỉnh lộ 3 là 177m, chiều sâu khoảng 400m, thuộc bon D, xã Đ (nay là thị trấn Đ), huyện K, tỉnh Đắk Nông. Việc chuyển nhượng được đại diện thôn, cán bộ địa chính và UBND xã Đ xác nhận (BL 06, 07).

Tháng 4/1997, UBND xã Đ (cũ) chưa bố trí được đất để xây dựng Trạm y tế xã nên ông Phan Thanh C - Chủ tịch UBND xã Đ đặt vấn đề mượn một số diện tích đất của ông T để xây dựng Trạm y tế xã. Sau khi thống nhất, ngày 07/4/1997, giữa ông Phan Thanh C, ông Phạm Quang B - cán bộ địa chính xã cùng với ông T đã lập biên bản về việc UBND xã mượn của ông T diện tích đất khoảng 1000 đến 1200m² (chiều dài mặt đường Tỉnh lộ 3 là 20m, chiều sâu vào khoảng 50 đến 60m) để xây dựng Trạm y tế xã cho đến khi UBND xã bố trí được vị trí đất khác thì trả lại cho ông T. Ngoài việc mượn đất, Biên bản làm việc lập ngày 07/4/1997 còn thể hiện số cây cà phê đã trồng trên đất, công sức khai hoang và san ủi mặt bằng, UBND xã Đ có trách nhiệm đền bù theo giá tại thời điểm mượn đất.

Sau khi mượn đất của ông T, năm 1997 Trung tâm y tế huyện K đã xây dựng căn nhà làm việc cấp 4, diện tích 112m², 01 nhà vệ sinh và đào 01 giếng nước cho Trạm y tế xã Đ sử dụng. Ngày 23/10/1999, Trung tâm y tế huyện K có Tờ trình số: 24/TT-YT về việc hợp thức quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện. Ngày 09/4/2001, UBND huyện K có Công văn số: 129/UB-ĐC về việc xin hợp thức hóa đất cho trạm y tế trên địa bàn huyện K, trong đó có Trạm y tế xã Đ. Ngày 10/7/2001, UBND tỉnh Đ ban hành Quyết định số: 2341/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, trong đó cấp cho Trạm y tế xã Đ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.945m², địa chỉ tại thôn A (nay là bon D), thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Năm 2018, sau khi thống nhất với UBND huyện K và Sở y tế tỉnh Đ, Công ty Cổ phần E sử dụng một phần diện tích đất đã cấp cho Trạm y tế thị trấn Đ để xây dựng 01 bể chứa nước, 01 nhà đặt máy bơm nước và hàng rào lưới B40 dài 40m, hiện tại công ty vẫn đang sử dụng.

Đầu năm 2018, Trạm y tế thị trấn Đ đã được quy hoạch, xây dựng mới trên khu đất khác, cụ thể tại bon D, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, cách lô đất mượn của ông T hơn 01km. Ông T đến UBND thị trấn Đ đề nghị nhận lại diện tích đất đã cho mượn nhưng được UBND thị trấn Đ trả lời số diện tích đất trên đã được UBND tỉnh Đ cấp QSDĐ cho Trạm y tế thị trấn Đ với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ là 2.945m².

Ngày 18/9/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả thể hiện diện tích đất hiện Trạm y tế thị trấn Đ đang thực tế sử dụng và tranh chấp với ông T là 1016,3m² có tứ cận:

Phía Đông Nam giáp đường Tỉnh lộ 3, cạnh dài 29,33m;

Phía Tây Bắc giáp đất còn lại của ông T cạnh dài 14,55m;

Phía Tây Nam giáp đất ông L và bà X, cạnh dài 46,26m;

Phía Đông Bắc giáp đất còn lại của ông T cạnh dài 47,69m.

Tài sản của Trạm y tế thị trấn Đ xây dựng trên đất vào năm 1997 gồm có: 01 nhà làm việc cấp 4 diện tích 112m², cao 6m, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn, nền lát gạch Creamic 20x20; 01 nhà vệ sinh diện tích 9m², cao 4m, tường xây gạch, mái lợp tôn, cửa gỗ và 01 giếng nước đường kính 1,3m, miệng giếng xây gạch, nắp đậy bằng bê tông.

Tài sản của Công ty Cổ phần E là công trình xử lý nước sạch xây dựng năm 2018 gồm có: 01 bể chứa nước bằng bê tông cốt thép rộng 5,45m, dài 5,45m, cao 2,3m; 01 nhà đặt máy bơm dài 3,65m, rộng 3,8m, cao 4,5m, khung tôn bao xung quanh, mái lợp tôn, nền láng xi măng, cửa sắt và 01 hàng rào lưới B40 cao 1,4m, dài 40m.

Như vậy, ngoài số diện tích đất mượn của ông T mà Trạm y tế xã Đ sử dụng thực tế là 1016,3m² thì UBND huyện K đã lập hồ sơ hợp thức hóa đề nghị UBND tỉnh Đ cấp thêm 1928,7m² mà ông T đang sử dụng không có ai tranh chấp từ năm 1995 đến nay (tổng diện tích cấp cho Trạm y tế xã Đ là 2.945m²).

Kết quả định giá ngày 12/10/2021 (của Hội đồng định giá tài sản được thành lập theo Quyết định số: 45/QĐ-ĐG, ngày 05/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện K) thể hiện: Giá trị quyền sử dụng đất là 711.410.000 đồng, giá trị tài sản còn lại của Trạm y

tế thị trấn Đ là 7.500.000 đồng, giá trị tài sản của công trình cấp nước sạch là 24.099.750 đồng.

Từ diện tích đất thực tế sử dụng chênh lệch với diện tích ghi trên giấy chứng nhận QSDĐ, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K lồng ghép để xác định vị trí đất chồng lấn. Tuy nhiên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K trả lời không thể lồng ghép được.

Từ những chứng cứ, chứng minh nêu trên có căn cứ kết luận: Diện tích đất Trạm y tế thị trấn Đ sử dụng là do UBND thị trấn Đ mượn của ông Đào Xuân T để xây dựng nơi làm việc. Sau khi mượn đất, xây dựng nơi làm việc thì chính quyền địa phương đề nghị UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ mà không kiểm tra căn cứ, nguồn gốc nên UBND tỉnh Đ đã cấp chứng nhận QSDĐ cho Trạm y tế thị trấn Đ đối với diện tích đất mượn của ông Đào Xuân T.

Điều 515 Bộ luật năm 1995 quy định về Hợp đồng mượn tài sản:

“Hợp đồng mượn tài sản là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên cho mượn giao tài sản cho bên mượn để sử dụng trong một thời hạn mà không phải trả tiền, còn bên mượn phải trả lại tài sản đó khi hết thời hạn mượn hoặc mục đích mượn đã đạt được”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, UBND thị trấn Đ thừa nhận chữ ký của Chủ tịch và con dấu của UBND xã Đ tại biên bản làm việc mượn đất của ông Đào Xuân T; không chứng minh được diện tích đất mượn của ông T chính quyền địa phương đã thu hồi và giao cho Trạm y tế. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân T và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, hủy giấy chứng nhận QSDĐ số R600053 ngày 10/7/2001 do UBND tỉnh Đ cấp cho Trạm y tế thị trấn Đ đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, diện tích 2.945m², địa chỉ tại thôn A (nay là bon D), thị trấn Đ, huyện K. Buộc UBND thị trấn Đ phải trả cho ông T diện tích đất đã mượn và Trạm y tế thị trấn Đ thực tế sử dụng là 1016,3m² thuộc thửa đất nêu trên.

[2.2]. Đối với yêu cầu bồi thường tài sản trên đất và diện tích đất chênh lệch: Nguyên đơn đã rút yêu cầu nên theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[2.3]. Đối với tài sản của Trạm y tế thị trấn Đ xây dựng năm 1997, hiện nay đã hết khấu hao sử dụng, kết quả định giá chỉ còn giá trị 7.500.000 đồng. Đây là các tài sản không còn sử dụng được nếu phải di dời, mặt khác ông Đào Xuân T đồng ý nhận các tài sản này. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần giao lại cho ông Đào Xuân T và ông T có nghĩa vụ trả cho UBND thị trấn Đ số tiền là 7.500.000 đồng.

Đối với tài sản là công trình nước sạch của Công ty Cổ phần E: Đây là công trình có ý nghĩa xã hội rất lớn, hiện đang phục vụ nước sinh hoạt cho cho đồng bào bon D và bon Y. Để đảm bảo việc cấp nước ổn định, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện K và Công ty Cổ phần E thoả thuận với ông Đào Xuân T về việc tiếp tục sử dụng diện tích đất của ông T để duy trì việc cấp nước. Trường hợp không thoả thuận được thì Công ty Cổ phần E phải di dời tài sản để trả lại đất cho ông T.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.570.000 đồng, trong đó:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án nhân dân huyện K là 3.470.000 đồng.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông là 5.300.000 đồng.

- Chi phí định giá tài sản là 1.800.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân T được chấp nhận và ông T đã nộp tạm ứng số tiền trên nên cần buộc UBND thị trấn Đ phải hoàn trả cho ông T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự và được khấu trừ số tiền 7.500.000 đồng mà ông Đào Xuân T có nghĩa vụ trả cho UBND thị trấn Đ, UBND thị trấn Đ còn phải hoàn trả cho ông T 3.070.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T xin chịu số tiền 3.070.000 đồng nên cần ghi nhận nội dung này, UBND thị trấn Đ không phải trả lại 3.070.000 đồng cho ông Đào Xuân T.

Hoàn trả cho ông Đào Xuân T tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản còn dư là 7.900.000 đồng tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn UBND thị trấn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 244, 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 494, khoản 3 Điều 496, khoản 1 Điều 499, Điều 500, khoản 1 Điều 501 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Đào Xuân T về bồi thường tài sản trên đất và yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn Đ phải trả diện tích đất là 1928,7m² thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại bon D, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Xuân T.

2.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R600053 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 10/7/2001 đứng tên Trạm y tế thị trấn Đ.

2.2. Buộc Ủy ban nhân dân thị trấn Đ phải bàn giao cho ông Đào Xuân T diện tích 1016,3m² và tài sản trên đất gồm: 01 nhà làm việc cấp 4 diện tích 112m², cao 6m, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn, nền lát gạch Cremic 20x20; 01 nhà vệ sinh diện tích 9m², cao 4m, tường xây gạch, mái lợp tôn, cửa gỗ và 01 giếng nước đường kính 1,3m, miệng giếng xây gạch, nắp đậy bằng bê tông thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại bon D, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, đất có tứ cận:

Phía Đông Nam giáp đường Tỉnh lộ 3, cạnh dài 29,33m;

Phía Tây Bắc giáp đất còn lại của ông T cạnh dài 14,55m;

Phía Tây Nam giáp đất ông L và bà X, cạnh dài 46,26m;

Phía Đông Bắc giáp đất còn lại của ông T cạnh dài 47,69m.

Ông Đào Xuân T có nghĩa vụ trả cho UBND thị trấn Đ số tiền 7.500.000 đồng.

2.3. Đề nghị UBND huyện K và Công ty Cổ phần E thỏa thuận với ông Đào Xuân T về việc tiếp tục sử dụng diện tích đất của ông T để duy trì công trình cấp nước sạch cho bon D và bon Y. Trường hợp không thỏa thuận được thì Công ty Cổ phần E phải di dời tài sản gồm có: 01 bể chứa nước bằng bê tông cốt thép rộng 5,45m, dài 5,45m, cao 2,3m; 01 nhà đặt máy bơm dài 3,65m, rộng 3,8m, cao 4,5m, khung tôn bao xung quanh, mái lợp tôn, nền láng xi măng, cửa sắt và 01 hàng rào lưới B40 cao 1,4m, dài 40m để trả lại đất cho ông T.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

3.1. Ủy ban nhân dân thị trấn Đ phải trả cho ông Đào Xuân T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.570.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 7.500.000 đồng ông T phải trả cho Ủy ban nhân dân thị trấn Đ và số tiền 3.070.000 đồng là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản còn lại ông T đã tự nguyện chịu.

3.2. Hoàn trả cho ông Đào Xuân T số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản còn dư là 7.900.000 đồng tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ủy ban nhân dân thị trấn Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đào Xuân T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 7.000.000 đồng theo biên lai số 0003200, ngày 22/3/2019 và 5.000.000 đồng theo biên lai số 0000908, ngày 29/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Nông.

5. Quyền kháng cáo. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo toàn bộ bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 7a, 7b 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 cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông;
- Cục THADS tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

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

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Tài Sử