

Bản án số: 83/2024/DS-PT
Ngày 19-9-2024
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 Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Lương Đức Dương và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 4 năm 2024 và 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 133/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 45/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2024, Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số: 94/TB-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 06/2024/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số: 02/2024/QĐPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 268/TB-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần A; địa chỉ: Số 36 H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Ngọc Th, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 128 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; chức vụ: Giám đốc – *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Nguyễn Thị Bích H; địa chỉ: Số 289 Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản ủy quyền ngày 19-7-2019) – *Có mặt.*

2. Ông Cao Văn N; địa chỉ: TDP 09, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – *Có mặt.*

3. Ông Trần Sỹ Ng, sinh năm 1981; địa chỉ: TDP 01, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 17-4-2019*) – *Có mặt.*

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ dân phố 01, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

Người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Mạnh L1; địa chỉ: Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn V, tầng 08, tòa nhà AC, số 03, ngõ 78, phố D, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội – *Vắng mặt.*

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

1. Ông Đoàn Xuân Ngh, sinh năm 1946; địa chỉ: Số nhà 157/29 đường D, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh – *Vắng mặt.*

2. Chị Đoàn Thị Ánh H, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà 53, đường số 03, ấp T, huyện X, tỉnh Đồng Nai – *Vắng mặt.*

3. Chị Đoàn Thị Kim Ph, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà 157/29 đường D, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh – *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Xuân Ngh, chị Đoàn Thị Ánh H, chị Đoàn Thị Kim Ph: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ dân phố 01, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Xuân Ngh, chị Đoàn Thị Kim Ph, chị Đoàn Thị Ánh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18-6-2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 20-8-2019, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 28-10-2019 và quá trình giải quyết vụ án, những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phân khu quản lý đường bộ A được thành lập từ năm 1976, sau đó đổi tên thành Công ty Quản lý và Sửa chữa Đường bộ A và hiện nay là Công ty A (*viết tắt là Công ty*), được giao nhiệm vụ quản lý, duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa tuyến Quốc lộ 14 cũ (*từ Km 194 đến Km 463*) đoạn qua hai tỉnh Đắk Lắk và Đắk Nông. Công ty đã sử dụng khu đất này từ năm 1977 làm nơi đóng quân, tập kết vật liệu phục vụ đảm bảo an toàn giao thông trên tuyến đường được giao.

Ngày 16-6-1992, Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (*cũ*) ban hành Quyết định số: 28/QĐ-UB, đồng ý giao cho Công ty khai thác mỏ đá tại khu vực G, Đắk Nông. Theo sơ đồ, vị trí lô đất được xác định như sau: Phía Đông giáp Quốc lộ 14, phía Tây và phía Bắc giáp đồi đá, phía Nam giáp nghĩa địa. Trên sơ đồ giao đất năm 1992 thể hiện khu đất phía Nam giáp nghĩa địa có dãy nhà tập thể của Công ty dựng tạm cho cán bộ công nhân viên lao động ở lại bám đường, vách ván, lợp tôn, nền đất.

Ngày 24-5-1998, để phục vụ các công trình thi công Quốc lộ 14, nâng cấp Quốc lộ 28, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số: 1247/QĐ-UB, phê duyệt dự án của Công ty về khai thác và chế biến đá xây dựng tại mỏ đá xã Q, huyện Đ (*cũ*).

Ngày 26-5-1999, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số: 1082/QĐ-UB cho phép Công ty thuê 20.400m² đất để sử dụng vào mục đích khai thác và chế biến đá (*bao gồm khu khai thác 10.400m² và khu chế biến 10.000m²*).

Ngày 19-7-2000, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số: 1447/QĐ-UB, đồng ý cho gia hạn giấy phép khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường mỏ đá bazan Q, huyện Đ (cũ).

Ngày 26-10-2001, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số: 3280/QĐ-UB về việc cho Công ty thuê 15.000m² đất xây dựng Trạm trộn và bãi tập kết vật liệu, diện tích này nằm trong khu đất Công ty được giao năm 1992, thời hạn thuê đất là 20 năm, theo Hợp đồng thuê đất số: 69/HĐ-TĐ ngày 12-12-2001 giữa Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk với Công ty.

Năm 2007, được sự cho phép của Khu quản lý đường bộ V và Bộ Giao thông vận tải, Công ty đã quyết định đầu tư Dự án khu nhà ở thương mại tại phường N1, phường N2 và được UBND tỉnh Đắk Nông đồng ý cho thực hiện dự án. Khi bắt đầu giao đất làm dự án, các ban ngành trong tỉnh đã trực tiếp ra kiểm tra thực địa và tiến hành đo đạc, lên bản vẽ làm căn cứ tính tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Trước đây Công ty có ký hợp đồng liên doanh với bà Nguyễn Thị L và cho bà L ở nhờ khu nhà ở tập thể công nhân của Công ty, sau đó bà L tự coi nói, xây thêm nhà tạm cấp 04 ở. Khi hết hạn hợp đồng liên doanh, lẽ ra bà LL phải bàn giao lại đất cho Công ty nhưng Công ty yêu cầu nhiều lần mà bà L không trả. Khi tiến hành đo đạc ranh giới phía Nam của dự án, toàn bộ diện tích đất Công ty được giao năm 1992 sẽ chuyển sang làm dự án nhưng thay vì lấy ranh giới đất giáp nghĩa địa theo sơ đồ năm 1992 thì ông Phạm Ngọc Th - Giám đốc Công ty đã đồng ý lấy ranh giới giáp tường rào căn nhà cấp 04 bà L đang ở tạm để không làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án. Ngoài diện tích đất trên, Công ty còn nhận chuyển nhượng một số đất của người dân địa phương.

Sau khi UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Công văn số: 2336/UBND-CN ngày 22-10-2007 cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất, Công ty đã tiến hành xin ý kiến và được sự hướng dẫn của các đơn vị liên quan để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng thành đất ở đối với 02 khu đất, cụ thể như sau:

- Khu đất số 01: Diện tích 16.595,2m², tọa lạc tại tổ 09, phường N1, thị xã G (cũ), tỉnh Đắk Nông (*đối diện khu đất tranh chấp*).

- Khu đất số 02: Diện tích 36.430m², tọa lạc tại tổ 01, phường N2, thị xã G (cũ), tỉnh Đắk Nông (*là khu đất có diện tích đang tranh chấp với bà L, trong đó có 15.000 m² được UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê tại Quyết định số: 3280/QĐ-UB ngày 26-10-2001, phần đất còn lại được giao theo Quyết định số: 28/QĐ-UN ngày 16-6-1992 và đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng của các hộ dân*).

Ngày 29-11-2007, Công ty làm hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm tra, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập Phiếu chuyển thông tin địa chính số: 194/PC-VPĐK ngày 25-12-2007 (*có kèm theo trích đo bản đồ khu đất ngày 25-12-2007 của Văn phòng đăng ký đất đai và thông tin Tài nguyên Môi trường*) gửi Chi cục thuế thị xã G (cũ) để xác định số tiền sử dụng đất phải nộp. Sau khi có Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, Công ty đã nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ của 02 khu

đất nói trên tổng diện tích 53.025,2m² với số tiền 6.036.791.881 đồng tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Đắk Nông vào tháng 01-2008.

Như vậy, toàn bộ diện tích của 02 khu đất trên đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính và là đất ở. Tại thời điểm hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Công ty chưa làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) vì theo hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông, sau khi xây dựng xong cơ sở hạ tầng sẽ cấp GCNQSDĐ trực tiếp cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính để chuyển mục đích sử dụng đất, Công ty đã ký hợp đồng với Công ty TNHH tư vấn thiết kế Đ để lập hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng của dự án và được UBND thị xã G (*cũ*) phê duyệt tại Quyết định số: 1343/QĐ-UBND ngày 15-11-2011. Đến ngày 16-6-2016, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số: 862/QĐ-UBND phê duyệt chủ trương cho Công ty được chuyển mục đích của dự án Khu nhà ở thương mại sang Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư. Công ty đã ký hợp đồng với Trung tâm quy hoạch xây dựng Đắk Nông để lập hồ sơ dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán. Toàn bộ các hồ sơ này đã hoàn thành và được Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông thẩm định tại Thông báo số: 162/KQTĐ-SXD ngày 26-10-2016. Tuy nhiên, theo quy định hiện hành phải có GCNQSDĐ mới được cấp phép xây dựng. Do đó, Công ty làm hồ sơ trình UBND tỉnh Đắk Nông đề nghị cấp GCNQSDĐ để thực hiện dự án. Quá trình làm hồ sơ trích đo diện tích thửa đất, Công ty phát hiện hộ bà L đã lấn chiếm một phần đất phía Nam dự án và được UBND thị xã G (*cũ*) cấp GCNQSDĐ.

Theo số liệu trích đo thể hiện: 1.948,7m² đất nằm trong dự án đã được cấp cho bà L tại GCNQSDĐ số D ngày 12-7-2010 và 1.040 m² đất nằm trong dự án đã được cấp cho hộ bà L tại GCNQSDĐ số ngày E ngày 09-12-2016 (*GCNQSDĐ này đã bị hủy bỏ theo Quyết định số: 129/QĐ-UBND ngày 31-01-2018 UBND của UBND thị xã G (cũ)*). Do đó, Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả lại diện tích đất 1.948,7m² đã lấn chiếm thuộc đất dự án của Công ty, Công ty đã đầu tư san ủi mặt bằng và nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất ở từ tháng 01-2008; trả lại 1.040m² đất đã lấn chiếm và tự tháo dỡ toàn bộ công trình nhà ở xây dựng trái phép trên đất Dự án của Công ty.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty được biết bà L đã chuyển nhượng 1.818m² trong tổng diện tích 1.948,7m² cho bà Hoàng Thị Q; ngày 18-8-2016 bà Q được cấp GCNQSDĐ số F, thửa đất số 755. Do đó, Công ty rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 1.948,7m² này.

Sau khi Công ty khởi kiện thì bà L tiếp tục lấn chiếm thêm diện tích khoảng 4.800m² (*liền kề với diện tích 1.040m² nói trên*), chiều ngang mặt đường NTT khoảng 40m, chiều dài 120m; tọa lạc tại phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Do đó, Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà L phải trả lại diện tích đất 1.040m² đã lấn chiếm tại thửa đất số 742, tờ bản đồ số 03, theo GCNQSDĐ số E ngày 09-12-2016, đã bị hủy bỏ theo Quyết định số: 129/QĐ-UBND ngày 31-01-2018 của UBND thị xã G (*cũ*), tỉnh Đắk Nông.

- Buộc bà L phải chấm dứt ngay hành vi lấn chiếm đất trái phép, trả lại cho Công ty khoảng 4.800m² đất giáp ranh với lô đất 1.040m² nêu trên.

- Buộc bà L phải tự tháo dỡ toàn bộ hàng rào, chặt bỏ cây trồng và thu dọn vật dụng trên đất để trả lại đất nguyên trạng cho Công ty.

Ngày 20-8-2022 Công ty thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà L phải trả lại diện tích đất đang sử dụng theo hiện trạng thực tế tại Mảnh trích đo địa chính số 151-2022 ngày 03-8-2022, cụ thể:

- Buộc bà L phải trả lại diện tích đất 1.273m² lấn chiếm của Công ty theo GCNQSDĐ số E ngày 09-12-2016, thửa đất số 742, tờ bản đồ số 03, đã bị hủy bỏ theo Quyết định số: 129/QĐ-UBND ngày 31-01-2018 của UBND thị xã G (cũ), tỉnh Đắk Nông.

- Buộc bà L phải trả lại cho Công ty diện tích đất 6.049m² đã lấn chiếm giáp ranh với lô đất 1.273m² nói trên.

- Buộc bà L phải tự tháo dỡ toàn bộ hàng rào, chặt bỏ cây trồng và thu dọn vật dụng trên đất để trả lại đất nguyên trạng cho Công ty.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1997, bà tổ chức khai hoang khu đồi trọc với tổng diện tích 11.320m² (được UBND xã Q và UBND huyện Đ chấp thuận), dùng để lấy mặt bằng đặt máy nghiền đá, xay đá và khai thác đá thủ công, có sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở và làm nhà cho công nhân ở; sử dụng ổn định đến nay không có ai tranh chấp. Năm 1998, UBND xã Q kiểm tra xác minh hiện trạng và ký xác nhận diện tích khai hoang. Năm 2003, bà xin xác nhận quyền sử dụng đất không tranh chấp, thế chấp cho thuê đối với 01 lô đất thổ cư diện tích 26.320m² (trong đó có 13.320m² tự khai hoang) để thế chấp vay vốn ngân hàng, được UBND xã Q và Địa chính xã Q xác nhận nội dung: “*Diện tích lô đất của bà Nguyễn Thị L thế chấp vay vốn ngân hàng không có tranh chấp, ranh giới rõ ràng*”.

Từ năm 1999 đến năm 2009, bà nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất 11.320m² đầy đủ theo giấy biên lai thu thuế của Chi cục thuế huyện Đ. Việc thực hiện nghĩa vụ thuế chỉ phát sinh khi cơ quan quản lý hành chính nhà nước xác định diện tích đất 11.320m² thuộc quyền sử dụng của bà. Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 20 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì bà phải được công nhận quyền sử dụng đối với toàn bộ thửa đất diện tích 11.320m² khai hoang từ năm 1997.

Hiện nay, bà đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số D, thửa đất số 514, tờ bản đồ độc lập (02), diện tích 4.918m² nằm trong thửa đất diện tích 11.320m² khai hoang. Phần diện tích còn lại 6.402m² mặc dù chưa có điều kiện xin cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn phải thuộc quyền sử dụng của bà. Ngoài ra, nhiều người dân và chính quyền địa phương đều biết bà khai thác đá, sử dụng đất từ năm 1998 đến nay.

Thời điểm năm 2001, giữa bà và Công ty chỉ ký Hợp đồng liên doanh số: 114/KH-HD ngày 22-03-2001 về việc sản xuất đá làm vật liệu xây dựng tại mỏ đá Q, huyện Đ, Công ty không có văn bản, giấy tờ nào chứng minh việc Công ty cho bà ở nhờ trên đất.

Tháng 04-2017, Công ty đề nghị bà ký giấy xác nhận giáp ranh để Công ty xin cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên, khi cán bộ địa chính phường N2, Phòng Tài

nguyên và Môi trường thị xã G (cũ), Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông kiểm tra thực địa thì thấy khu đất mà Công ty xin chủ trương cấp GCNQSDĐ bị chồng lấn lên diện tích đất 11.320 m² do bà quản lý, sử dụng và có hàng rào làm ranh nên bà không đồng ý ký xác nhận ranh đất. Cán bộ Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cũng đã lập biên bản ghi nhận việc này.

Tại Công văn số: 2336/UBND-CN ngày 22-10-2007 của UBND tỉnh Đắk Nông thể hiện: “*Đồng ý cho Công ty chuyển mục đích sử dụng đất của khu đất có diện tích 16.595,2 m² tại phường N1 (được UBND tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ tại Quyết định số: 135/QĐ-UB ngày 15-02-2007) và khu đất có diện tích 36.430 m² (trong đó có 15.000 m² được UBND tỉnh Đắk Lắk (cũ) cho thuê tại Quyết định số: 3280/QĐ-UB ngày 26-10-2001, phần đất còn lại do đơn vị thỏa thuận mua lại tại phường N2 ...*”. Tại Trích đo bản đồ khu đất Công ty và sơ đồ vị trí căn nhà của bà (kèm theo Công văn số: 114/CV- CNVPDKDDTXGC ngày 21-06-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã G (cũ)), phần diện tích thửa đất chồng lấn thuộc phần đất còn lại do đơn vị thỏa thuận mua lại. Tuy nhiên, từ ngày 22-10-2007 đến tháng 04-2017, không có bất cứ thỏa thuận mua bán nào giữa Công ty với bà.

Theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số: 43/2014/ND-CP hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2013, sau khi được UBND cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư, chủ đầu tư phải lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất theo hướng dẫn của Cơ quan tài nguyên và môi trường, thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, trình UBND cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất. Tuy nhiên, năm 2007 Công ty mới chỉ được UBND tỉnh Đắk Nông chấp thuận chủ trương đầu tư chuyển đổi mục đích sử dụng đất với khu đất 36.430m² mà chưa có bất kỳ quyết định giao đất, cho thuê đất nào đối với khu đất trên.

Ngày 19-01-2016, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số: 112/QĐ-UBND về việc giao đất và cho Công ty chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư có một phần nội dung: “*Cho phép Công ty chuyển mục đích sử dụng 29.868,4m² đất từ đất chuyên dùng, đất xây dựng trạm trộn và đất bãi tập kết vật liệu sang đất xây dựng cơ sở hạ tầng để thực hiện Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư, trong đó có thửa đất tại tổ dân phố 01, phường N2, thị xã G, tỉnh Đắk Nông với diện tích 13.390,4m²*”. Ngoài ra, UBND tỉnh Đắk Nông cũng yêu cầu Công ty phải sử dụng đúng diện tích, đúng ranh giới và mục đích khu đất; chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật đất đai; thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Cùng ngày, tại Điều 1 Quyết định số: 113/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đắk Nông đã quyết định: “*Điều chỉnh diện tích thuê đất tại Quyết định số: 3280/QĐ-UB ngày 26-10-2001 của UBND tỉnh Đắk Lắk, cụ thể như sau: Diện tích thuê đất tại Quyết định số: 3280/QĐ-UB ngày 26-10-2001 của UBND tỉnh Đắk Lắk: 15.000m². Nay điều chỉnh lại là: 13.390,4m²*”

Như vậy, theo Công văn số: 2336/UBND-CN ngày 22-10-2007 của UBND tỉnh Đắk Nông thì chỉ có 13.390,4 m² đất thuộc quyền sử dụng của Công ty (đã được cấp GCNQSDĐ số G), còn lại diện tích 23.039,6 m² (bao gồm phần đất tranh chấp) không thuộc quyền sử dụng của Công ty. Phần đất mà Công ty xin

thay đổi chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất nằm ngoài diện tích đất của bà quản lý sử dụng. Khi lập chủ trương mở rộng dự án, Công ty đã cố tình lập bản vẽ chồng lấn lên phần đất mà bà đang sử dụng, không xác nhận ranh giới đất, không thông qua UBND phường N2 và UBND thành phố G.

Ngày 12-07-2010, bà được UBND thị xã G (cũ) cấp GCNQSDĐ số D, thửa đất số 514, tờ bản đồ độc lập (02), diện tích 4.918m². Ngày 14-11-2016, UBND tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ số G cho Công ty đối với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 13.390,4m². Căn cứ Sơ đồ đo đạc hiện trạng và lồng ghép khu đất của Công ty và bà, có thể thấy thửa đất diện tích 13.390,4m² nằm chồng lấn lên thửa đất diện tích 4.918m².

Căn cứ khoản 1 điều 97 Luật đất đai 2013:

“1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước”.

Như vậy, việc cấp GCNQSDĐ số G cho Công ty trái với quy định tại khoản 1 điều 97 của Luật đất đai năm 2013, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Do đó, bà yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty; công nhận toàn bộ diện tích đất mà bà khai hoang từ năm 1998 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà; tuyên hủy GCNQSDĐ số G ngày 14-11-2016 của Công ty; thu thập toàn bộ hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan đến Dự án của Công ty.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Xuân Ngh, chị Đoàn Thị Kim Ph và chị Đoàn Thị Ánh H đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị L tham gia tố tụng, bà L giữ nguyên nội dung trình bày ở trên.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2023/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 105, 115, 163, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện Công ty:

+ Buộc bà L phải trả cho Cổ phần diện tích đất 1.273m² thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại tổ dân phố 01, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp QL 14 có chiều dài mặt đường 10,18 m; phía Tây giáp vách đá thuộc dự án của Công ty dài 10m; phía Nam giáp đất bà Hoàng Thị Q dài 128,09m; phía Bắc giáp đất còn lại của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 dài 126,18m.

+ Buộc bà L phải trả cho Công ty diện tích đất 6.049 m² thuộc tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại tổ dân phố 01, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp QL 14 có các cạnh dài 13,32m + 11,06m + 6m + 13,83m + 7,54m + 2,47m; phía Tây giáp đất còn lại của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00

dài 38,57m; phía Nam giáp thửa đất số 742 dài 126,18m; phía Bắc giáp đất còn lại của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 dài 121,56m.

+ Buộc bà L phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích đất trả lại cho Công ty, bao gồm các tài sản được nêu tại Chứng thư Thẩm định giá số: 133/2022/TĐG-CT ngày 25-10-2022 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá M.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc buộc bà L phải trả lại cho Công ty diện tích đất 1.948,7m² thuộc thửa đất số 514, tờ bản đồ độc lập (02), đã được UBND thị xã G (cũ) cấp GCNQSDĐ số D cho bà L ngày 12-7-2010.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03-10-2023, bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Xuân Ngh, chị Đoàn Thị Kim Ph, chị Đoàn Thị Ánh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, ông Đoàn Xuân Ngh, chị Đoàn Thị Kim Ph, chị Đoàn Thị Ánh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, ông Đoàn Xuân Ngh, chị Đoàn Thị Kim Ph, chị Đoàn Thị Ánh H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của Công ty:

Ngày 16-6-1992, UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (cũ) ban hành Quyết định số: 28/QĐ-UB, đồng ý giao cho Công ty khai thác mỏ đá tại khu vực G, Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14, phía Tây và phía Bắc giáp đồi đá, phía Nam giáp nghĩa địa (có sơ đồ kèm theo). Trên sơ đồ giao đất thể hiện khu đất phía Nam giáp nghĩa địa có dãy nhà tập thể của Công ty dựng tạm cho cán bộ công nhân viên lao động ở.

Ngày 26-5-1999, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số: 1082/QĐ-UB, cho phép Công ty thuê 20.400m² đất để sử dụng vào mục đích khai thác và chế biến đá (bao gồm khu khai thác 10.400m² và khu chế biến 10.000m²).

Ngày 19-7-2000, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số: 1447/QĐ-UB, đồng ý gia hạn giấy phép khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường mỏ đá bazan Q, huyện Đ (cũ).

Ngày 26-10-2001, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số: 3280/QĐ-UB, cho Công ty thuê 15.000m² đất xây dựng Trạm trộn và bãi tập kết vật liệu, diện tích này nằm trong khu đất Công ty được giao năm 1992, thời hạn thuê đất là 20 năm theo Hợp đồng thuê đất số: 69/HĐ-TĐ ngày 12-12-2001 giữa Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk với Công ty.

Công ty đã quản lý, sử dụng liên tục, công khai toàn bộ diện tích đất nêu trên từ năm 1992 đến năm 2007.

Ngày 22-10-2007, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Công văn số: 2336/UBND-CN, đồng ý cho Công ty chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên dùng và đất nông nghiệp sang đất xây dựng khu dân cư với tổng diện tích 53.025,2m², bao gồm:

- Khu đất số 01: Diện tích 16.595,2m², tọa lạc tại tổ 09, phường N1, thị xã (nay là thành phố) G, tỉnh Đắk Nông (đối diện khu đất tranh chấp).

- Khu đất số 02: Diện tích 36.430m², tọa lạc tại tổ 01, phường N2, thị xã (nay là thành phố) G, tỉnh Đắk Nông (là khu đất có diện tích đang tranh chấp với bà L, trong đó có 15.000 m² được UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê tại Quyết định số: 3280/QĐ-UB ngày 26-10-2001, diện tích còn lại 21.430m² được giao theo Quyết định số: 28/QĐ-UB ngày 16-6-1992 và đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng của các hộ dân).

Ngày 29-11-2007, Công ty làm hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm tra, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập Phiếu chuyển thông tin địa chính số: 194/PC-VPĐK ngày 25-12-2007 (có kèm theo trích đo bản đồ khu đất ngày 25-12-2007 của Văn phòng đăng ký đất đai và thông tin Tài nguyên Môi trường) gửi Chi cục thuế thị xã (nay là thành phố) G để xác định số tiền sử dụng đất phải nộp. Sau khi có Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, tháng 01-2008 Công ty đã nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ của 02 khu đất nói trên tổng diện tích 53.025,2m² với số tiền 6.036.791.881 đồng tại Kho bạc Nhà nước tỉnh Đắk Nông.

Ngày 15-11-2011, UBND thị xã (nay là thành phố) G ban hành Quyết định số: 1343/QĐ-UBND về phê duyệt tổng mặt bằng xây dựng dự án Khu nhà ở thương mại. Ngày 16-6-2016, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số: 862/QĐ-UBND về phê duyệt chủ trương đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư, trong đó: Phê duyệt chủ trương cho Công ty được phép chuyển mục đích của dự án Khu nhà ở thương mại sang Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư. Ngày 26-10-2016, Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông ban hành Kết quả thẩm định số: 162/KQTĐ-SXD về việc thẩm định thiết kế cơ sở của dự án.

Trên cơ sở hồ sơ đề nghị giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty, ngày 19-01-2016 UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định số: 112/QĐ-UBND về giao đất và cho Công ty chuyển mục đích sử dụng để xây dựng dự án hạ tầng kỹ thuật khu dân cư với tổng diện tích 29.868,4m² (riêng phần diện tích đất 21.430m² Công ty thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại do đang tranh chấp nên chưa giao cho Công ty), gồm:

- Diện tích 11.469m²: Nguồn gốc do UBND tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ diện tích 16.595,2m² tại Quyết định số: 153/QĐ-UB ngày 15-02-2005. Nguyên nhân diện tích thực tế giảm so với diện tích trong GCNQSDĐ là sau khi đo đạc, diện tích tăng 576,8m² nhưng bị thu hồi làm đường giao thông 3.399m² và Công ty không có nhu cầu sử dụng trả lại cho địa phương diện tích 2.304m². Diện tích giảm này đã được UBND tỉnh Đắk Nông thu hồi giao trả về địa phương theo Quyết định số: 114/QĐ-UBND ngày 19-01-2016 và điều chỉnh tại Quyết định số: 1197/QĐ-UBND ngày 22-7-2019.

- Diện tích 13.390,4m²: Nguồn gốc do UBND tỉnh Đắk Lắk cho Công ty thuê đất trả tiền hàng năm để xây dựng Trạm trộn bê tông và bãi tập kết vật liệu tại Quyết định số: 3280/QĐ-UB ngày 26-10-2001, diện tích 15.000m². Lý do diện tích giảm là theo kết quả đo đạc thực tế.

- Diện tích 5.009m²: Nguồn gốc đất dôi dư do làm đường Hồ Chí Minh.

(Theo trả lời tại Công văn số: 5162/UBND-NNTNMT ngày 27-8-2024 của UBND tỉnh Đắk Nông).

Ngày 16-6-2020, Công ty được cấp GCNQSDĐ với tổng diện tích 22.430,23m² nêu trên.

Như vậy, khu đất 36.430m² sau khi đo đạc thực tế có diện tích 34.820,4m², bao gồm: Phần diện tích 13.390,4m² đã được cấp GCNQSDĐ và phần diện tích 21.430m² chưa được cấp GCNQSDĐ.

[2.2]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của bà L:

Ngày 22-3-2001, giữa ông Ngh, bà L với Công ty ký kết Hợp đồng liên doanh số: 114/KH-HD ngày 22-03-2001 về việc sản xuất đá làm vật liệu xây dựng tại mỏ đá xã Q, huyện Đ (cũ). Hợp đồng thể hiện Công ty là chủ quyền mỏ đá xã Q, huyện Đ (cũ) đã được UBND tỉnh cho khai thác tại Quyết định số: 1447/QĐ-UB ngày 19-7-2000; còn ông Ngh, bà L ở nhờ tại nhà mỏ đá cũ.

Quá trình giải quyết vụ án, bà L cung cấp Giấy xác nhận khai hoang đất đề ngày 28-8-1998, nội dung UBND huyện Đ (cũ) xác nhận bà L đã khai hoang diện tích đất 11.320m², kèm theo sơ đồ thể hiện phần đất khai hoang có chiều ngang Quốc lộ 14 là 70m được vẽ vào mặt sau của Giấy xác nhận. Năm 2010, bà L kê khai cấp GCNQSDĐ và ngày 12-07-2010, bà L được UBND thị xã (nay là thành phố) G cấp GCNQSDĐ số D, thửa đất số 514, tờ bản đồ độc lập (02), diện tích 4.918m². Năm 2016, bà L tiếp tục kê khai cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất có chiều ngang 10m, liền kề với thửa đất số 514 và ngày 09-12-2016, bà L được cấp GCNQSDĐ số E đối với thửa đất số 742, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.040m²; bà L đã làm nhà trên diện tích đất này từ năm 2015 và sử dụng cho đến nay. Đối với diện tích đất này thì ngày 31-01-2018, UBND thị xã (nay là thành phố) G đã ban hành Quyết định số: 129/QĐ-UBND, hủy bỏ GCNQSDĐ với lý do đất chồng lấn lên đất Công ty. Như vậy, diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của Công ty hiện nay chưa được cấp GCNQSDĐ cho bà L.

[2.3]. Bà L cho rằng căn cứ vào Giấy xác nhận khai hoang đất đề ngày 28-8-1998 thể hiện ngoài diện tích được cấp GCNQSDĐ vào năm 2016 đối với thửa đất số 742, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.040m², chiều ngang Quốc lộ 14 là 10m thì bà L còn 6.049m² đất giáp ranh với phần 10m ngang này. Do đó, phía Công

ty cũng bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất này. Về vấn đề này Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Ngày 16-6-1992, UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (cũ) ban hành Quyết định số: 28/QĐ-UB, đồng ý giao cho Công ty khai thác mỏ đá tại khu vực G, Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14, phía Tây và phía Bắc giáp đồi đá, phía Nam giáp nghĩa địa. Tại Quyết định số: 1247/QĐ-UB ngày 24-6-1998 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt dự án khả thi khai thác và chế biến đá xây dựng tại mỏ đá xã Q, huyện Đ (cũ) thể hiện diện tích quy hoạch khu vực khai thác mỏ là 06ha; diện tích khu vực chế biến là 01ha. Tại Quyết định số: 1248/QĐ-UB ngày 24-6-1998 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc cho phép khai thác và chế biến đá xây dựng tại mỏ đá xã Q, huyện Đ (cũ) đã cho phép Công ty được khai thác và chế biến đá xây dựng tại mỏ đá này. Như vậy, có căn cứ khẳng định toàn bộ diện tích của mỏ đá xã Q là diện tích khoáng sản thuộc quyền quản lý của Nhà nước theo quy định của Luật khoáng sản năm 1996. Do đó, việc bà L được UBND huyện Đ (cũ) xác nhận diện tích đất khai hoang vào ngày 28-8-1998 (không thể hiện vị trí, tứ cận nhưng thể hiện là mỏ đá xã Q) là trùng với diện tích đã được UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho Công ty được quyền khai thác tại Quyết định số: 1247/QĐ-UB ngày 24-6-1998.

Xét thấy, về mặt pháp lý, UBND tỉnh Đắk Lắk chỉ giao cho Công ty được quyền khai thác khoáng sản tại mỏ đá xã Q chứ không giao cho Công ty được quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 26-10-2001, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định số: 3280/QĐ-UB, cho Công ty thuê 15.000m² đất xây dựng Trạm trộn và bãi tập kết vật liệu, diện tích này nằm trong khu đất Công ty được giao năm 1992, thời hạn thuê đất là 20 năm theo Hợp đồng thuê đất số: 69/HĐ-TĐ ngày 12-12-2001 giữa Sở địa chính tỉnh Đắk Lắk với Công ty. Ngày 22-10-2007, UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Công văn số: 2336/UBND-CN, đồng ý cho Công ty chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên dùng và đất nông nghiệp sang đất xây dựng khu dân cư với tổng diện tích 53.025,2m².

Như vậy, căn cứ khởi kiện của Công ty là Quyết định số: 3280/QĐ-UB ngày 26-10-2001 của UBND tỉnh Đắk Lắk và Công văn số: 2336/UBND-CN ngày ngày 22-10-2007 của UBND tỉnh Đắk Nông. Đồng thời, tại Công văn số: 5162/UBND-NNTNMT ngày 27-8-2024 của UBND tỉnh Đắk Nông trả lời lý do Công ty chưa được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 21.430m² là do Công ty chưa nộp hồ sơ kê khai cấp GCNQSDĐ và hiện tại đất đang tranh chấp với các hộ dân. Trường hợp không có tranh chấp thì Công ty được quyền kê khai cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đã nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất nêu trên.

[2.4]. Quá trình sử dụng đất, bà L đã kê khai cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 514, tờ bản đồ độc lập (02), diện tích 4.918m² và xác định chiều ngang Quốc lộ 14 của thửa đất này là 61,5m; so với Giấy xác nhận khai hoang đất đề ngày 28-8-1998 có chiều ngang Quốc lộ 14 là 70m thì còn thiếu 8,5m. Tuy nhiên, năm 2010 bà L kê khai cấp GCNQSDĐ và đã được cơ quan có thẩm quyền đo đạc; bà L xác định cạnh giáp ranh với thửa đất số 514 là đất của Công ty và đã được Công ty ký giáp ranh. Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không thể hiện việc sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà L có khiếu nại về diện tích đất cấp cho bà L còn thiếu so với Giấy xác nhận khai hoang đất đề ngày 28-

8-1998. Sau đó bà L tiếp tục kê khai đối với phần diện tích chiều ngang 10m còn lại; tại phiên tòa ngày 24-4-2024, bà L trình bày do phát hiện diện tích được xác nhận là 70m nhưng chỉ được cấp GCNQSDĐ hơn 60m nên tiếp tục kê khai. Xét thấy: Đối với thửa đất số 514 thì ban đầu Công ty có khởi kiện, sau đó rút yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét tính hợp lý, hợp pháp của việc kê khai và GCNQSDĐ mà bà L được cấp mà chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của Công ty tại 02 diện tích đất: Diện tích tại thửa đất số 742, tờ bản đồ số 03 bà L kê khai năm 2016 đã bị hủy bỏ GCNQSDĐ và diện tích 6.049m² bà LL cho rằng của bà L và Công ty khởi kiện bổ sung. Kết quả đo đạc, lồng ghép xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp nằm trong phần diện tích 23.039,6m² còn lại mà Công ty đã nộp thuế sử dụng đất nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ, trong đó có một phần tại vị trí diện tích đất 6.049m² nằm trong diện tích 13.390,4m² của Công ty đã được công nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc Công ty khởi kiện yêu cầu bà L phải trả lại 02 vị trí đất nêu trên là có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty, buộc bà L phải trả lại diện tích đất tranh chấp cho Công ty là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[2.5]. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và cây trồng trên diện tích đất tranh chấp là chưa đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Bởi, năm 2007 cơ quan có thẩm quyền đồng ý cho phép Công ty chuyển mục đích sử dụng đất và Công ty đã nộp thuế vào năm 2008 nhưng khi bà L xây dựng công trình và trồng cây trên đất thì Công ty không có ý kiến gì, bà L cũng không bị cơ quan có thẩm quyền nào áp dụng biện pháp cấm thay đổi hiện trạng trên đất. Mặt khác, công trình xây dựng và cây trồng trên đất do bà L tạo dựng còn có giá trị sử dụng nên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của người kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm về xử lý tài sản trên đất theo hướng giao cho Công ty được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất và buộc Công ty phải thanh toán cho bà LL toàn bộ giá trị tài sản trên đất theo kết quả thẩm định giá tài sản với số tiền 500.371.000 đồng (*trong đó: Giá trị công trình xây dựng trên đất là 458.011.000 đồng, giá trị cây trồng trên đất là 42.360.000 đồng*) mới phù hợp và đảm bảo cho quyền lợi của bà L.

[2.6]. Từ những vấn đề phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà L, ông Ngh, chị Ph, chị H và một phần quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa một phần bản án sơ thẩm về xử lý tài sản trên đất tranh chấp là có căn cứ.

[2.7]. Đối với diện tích đất 1.948,7m² thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ độc lập (02), được UBND thị xã G (cũ) cấp GCNQSDĐ số D cho bà L ngày 12-7-2010 thì Công ty đã rút yêu cầu khởi kiện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng là 148.822.048 đồng, bao gồm 25.822.048 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 123.000.000 đồng chi phí thẩm định giá tài sản. Xét thấy, tổng giá trị tài sản tranh chấp là 27.317.851.000 đồng, trong đó: Tổng giá trị quyền sử dụng đất mà bà L phải trả lại cho Công ty là 26.817.480.000 đồng (*tương đương tỷ lệ 98,17%*); tổng giá trị tài sản trên đất mà Công ty phải thanh toán cho bà L là 500.371.000 đồng (*tương*

đương tỷ lệ 1,83%). Do đó, cần buộc Công ty và bà Liên L chịu chi phí tố tụng tương ứng với tỷ lệ giá trị tài sản mà mỗi bên không được chấp nhận, cụ thể: Công ty phải chịu 1,83% chi phí tố tụng (tương đương số tiền 2.723.443 đồng); bà L phải chịu 98,17% chi phí tố tụng (tương đương số tiền 146.098.605 đồng).

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của Công ty được chấp nhận một phần và Công ty phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà L nên Công ty và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà L, ông Ngh, chị Ph, chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho bà L, ông Ngh, chị Ph, chị H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, ông Đoàn Xuân Ngh, chị Đoàn Thị Kim Ph và chị Đoàn Thị Ánh H, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2023/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 105, Điều 115, Điều 163, Điều 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự; khoản 5 Điều 166, Điều 170, Điều 174 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện Công ty A:

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho Công ty A diện tích đất 1.273m² thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại tổ dân phố 01, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp QL 14 có chiều dài mặt đường 10,18 m; phía Tây giáp vách đá thuộc dự án của Công ty A dài 10m; phía Nam giáp đất bà Hoàng Thị Q dài 128,09m; phía Bắc giáp đất còn lại của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 dài 126,18m.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho Công ty A diện tích đất 6.049m² thuộc tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại tổ dân phố 01, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp QL 14 có các cạnh dài 13,32m + 11,06m + 6m + 13,83m + 7,54m + 2,47m; phía Tây giáp đất còn lại của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 dài 38,57m; phía Nam giáp thửa đất số 742 dài 126,18m; phía Bắc giáp đất còn lại của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00 dài 121,56m.

(Có Mạnh trích đo địa chính và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo).

2. Về tài sản trên đất:

2.1. Buộc Công ty A phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị L tổng giá trị tài sản trên diện tích đất tranh chấp với số tiền 500.371.000 đồng (năm trăm triệu ba trăm bảy mươi một nghìn đồng), trong đó: Tổng giá trị công trình

xây dựng trên đất là 458.011.000 đồng (*bốn trăm năm mươi tám triệu không trăm mười một nghìn đồng*) và tổng giá trị cây trồng trên đất là 42.360.000 đồng (*bốn mươi hai triệu ba trăm sáu mươi nghìn đồng*), theo kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số: 133/2022/TĐG-CT ngày 25-10-2022 của Công ty Cổ phần thẩm định giá M.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2.2. Công ty A được quyền sở hữu toàn bộ công trình xây dựng và cây trồng gắn liền trên diện tích đất tranh chấp sau khi đã thanh toán giá trị tài sản cho bà Nguyễn Thị L.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty A về việc buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho Công ty A diện tích đất 1.948,7m² thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ độc lập (02), được Ủy ban nhân dân thị xã G (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D cho Nguyễn Thị L ngày 12-7-2010.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 146.098.605 đồng (*một trăm bốn mươi sáu triệu không trăm chín mươi tám nghìn sáu trăm lẻ năm đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản; buộc Công ty A phải chịu 2.723.443 đồng (*hai triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn bốn trăm bốn mươi ba đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản. Do Công ty A đã nộp tạm ứng 48.709.015 đồng (*bốn mươi tám triệu bảy trăm lẻ chín nghìn không trăm mười lăm đồng*); bà Nguyễn Thị L đã nộp tạm ứng 100.113.033 đồng (*một trăm triệu một trăm mười ba nghìn không trăm ba mươi ba đồng*) nên buộc bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho Công ty Cổ A số tiền 45.985.572 đồng (*bốn mươi lăm triệu chín trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm bảy mươi hai đồng*).

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1.1. Buộc bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

5.1.2. Buộc Công ty A phải chịu 24.014.840 đồng (*hai mươi bốn triệu không trăm mười bốn nghìn tám trăm bốn mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 600.000 đồng (*sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số Y ngày 04-7-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông; Công ty A còn phải nộp tiếp số tiền 23.414.840 đồng (*hai mươi ba triệu bốn trăm mười bốn nghìn tám trăm bốn mươi đồng*).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L, ông Đoàn Xuân Ngh, chị Đoàn Thị Kim Ph và chị Đoàn Thị Ánh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị L, ông Đoàn Xuân Ngh, chị Đoàn Thị Kim Ph và chị Đoàn Thị Ánh H số tiền 1.200.000 đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số Z ngày 13-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

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 và 9 của 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;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND thành phố Gia Nghĩa;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng