

Bản án số:51/2024/DS – ST

Ngày:20-9-2024

“ V/v Tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất; kiện đòi tài sản; T/c bồi thường thiệt hại về tài sản ”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Luật.

2. Ông Nguyễn Văn Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Nguyễn Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân huyện Định Quán tham gia phiên tòa: Ông Vũ Xuân Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 09 năm 2024 tại Hội trường xét xử A, Tòa án nhân dân huyện Định Quán xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:14/2020/TLST – DS ngày 07 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất; tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản; tranh chấp đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:39/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024, quyết định hoãn phiên tòa số 372/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 08 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 406/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 08 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV L2- Đồng Nai

Địa chỉ: tổ 6, ấp Hòa Trung, xã Ngọc Định, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T, chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Đoàn P, sinh năm 1981 (theo văn bản ủy quyền ngày 29/5/2023).

Địa chỉ: số B, tổ E, ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: số B, Phạm Văn T1, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Dương Văn Ủ, sinh năm 1957

Địa chỉ: tổ F, ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: 1/ Bà Vũ Thị A, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bà **A**: Ông **Dương Văn Ủ**, sinh năm 1957 (theo văn bản ủy quyền ngày 16/3/2020)

Địa chỉ: tổ F, ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông **Võ Duy T2**, sinh năm 1960

Địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường Q, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Ông **Võ Đoàn P** và ông **Dương Văn Ủ** có mặt, ông **T2** vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/11/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/6/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/5/2024, cùng các tài liệu bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản đối chất, biên bản công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông võ **Đoàn P** trình bày:

Cơ sở pháp lý người sử dụng đất **Công ty TNHH MTV L2** – Đồng Nai hiện nay là quyết định số 4377/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của **UBND tỉnh Đ** về việc công nhận kết quả ra soát, kê khai tình hình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho **công ty TNHH L2** tại xã T, xã N thuộc huyện Đ và xã Đ thuộc huyện T (trong đó tổng diện tích công ty được quyền quản lý là 194.152.722,6m² đất bao gồm: đất nông nghiệp là 192.663776,9m², trong đó đất sản xuất nông nghiệp:386,070,2m², đất trồng cây hàng năm:68.542,5m² và đất trồng cây lâu năm:317.527,7m²; Đất lâm nghiệp: 192.110.807,8m² trong đó đất rừng phòng hộ:31.968.479,1m² và đất rừng sản xuất là 160.142.328,7m²; Đất phi nông nghiệp:1.488.945,7m²; Văn bản số 1698/UBND –CNN ngày 17/12/2014 về phương án sử dụng đất của **Công ty TNHH MTV L2**. Ngày 17/11/2014 **tổng công ty L3** có văn bản số 628/HĐTV-LN chấp thuận phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa. Ngày 17/12/2014 **UBND tỉnh Đ** có công văn số 11698/UBND-CNN về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của công ty sau khi cổ phần hóa, như vậy theo công văn số 628 của công ty và 11698 của Ủy ban tỉnh thì diện tích 43.052m² mà ông **Ủ** lấn chiếm nằm trong phần diện tích 73.478.748,7m² rừng sản xuất, thuộc quy hoạch đất nông nghiệp, là phần diện tích công ty đề nghị tiếp tục giữ lại được thuê đất sau cổ phần hóa để tổ chức sản xuất kinh doanh là 87.581.394,2m². Ngày 31/12/2013 **UBND tỉnh Đ** có quyết định số 4377/QĐ-UBND thì diện tích 43.052m² nằm trong phần diện tích do công ty đang sử dụng đúng mục đích được giao là 184.775.872,6m², trong đó diện tích được sử dụng vào mục đích rừng sản xuất là 149.969.422,5m², thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043, hình thức sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Diện tích sử dụng vào mục đích cơ sở sản xuất, kinh doanh(trụ sở làm việc của công ty):108.678,5m², thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2043. Hình thức sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Như vậy toàn bộ diện tích đất theo quyết định số 4377 ngày 31/12/2013 thì công ty chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo danh sách kê khai tình hình sử dụng đất kèm theo quyết định số 4377/QĐ-UBND ngày 31/12/2013, công ty TNHH L2 thì thửa đất số 106, tờ bản đồ địa chính số 63 xã N được UBND tỉnh cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm vào mục đích trụ sở khác (khoản 2, quyết định số 4377/QĐ-UBND).

Theo văn bản số 1834/STNMT-ĐĐ ngày 06/3/2024 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ trả lời cơ sở pháp lý và cho biết công ty không có quyền cho thuê lại đất, thuê mặt bằng để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, diện tích đất nêu trên cần phải đưa đất vào sử dụng đúng mục đích đã được UBND tỉnh xác định.

Hàng năm Công ty căn cứ vào bảng kiểm toán của Nhà nước để xác định mức thuế đất phi nông nghiệp, công ty T5 kê khai và tự nộp thuế theo bảng kiểm toán đó cho Chi cục thuế, nếu thiếu thì công ty sẽ nộp bổ sung thêm.

Trước đây công ty có xây dựng 02 nhà xưởng, mục đích cửa xẻ gỗ khai thác, xưởng xẻ của công ty được xây và đưa vào hoạt động từ năm 1987, đến năm 1994 xưởng đóng cửa không hoạt động. Từ năm 2001 Công ty cho phép ông Võ Duy T2 sử dụng để chế biến cửa xẻ gỗ, tập kết máy móc phục vụ công việc trồng, chăm sóc, khai thác rừng theo hợp đồng số 02/KT ngày 01/01/2001 được ký kết tại Văn phòng Công ty L2 giữa Công ty và ông Võ Duy T2, trong đó cho thuê mặt bằng diện tích dài 60m x 50m = 3.000m² và diện tích nhà xưởng CD4 cho thuê có kích thước dài 40m x rộng 24,5m = 980m², hợp đồng có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2001. Sau khi kết thúc hợp đồng năm 2001 thì ông T2 không bàn giao mặt bằng và công ty vẫn tiếp tục để ông T2 ở trên đất, canh tác sử dụng đất.

Sau đó ngày 01/10/2012 công ty tiếp tục ký kết hợp đồng kinh tế về việc cho thuê mặt bằng, nhà xưởng số 01A/HĐKT ngày 01/10/2012, trong đó nội dung công ty cho ông T2 thuê 0,6ha tại xưởng xẻ cũ (có sơ đồ kèm theo), cụ thể diện tích đất là 0,6ha, công ty có máy đo định vị nên khi cho thuê xác định được diện tích 0,6ha cùng tài sản trên đất 01 nhà cấp 4 cũ: 113m², 1 nhà xưởng cũ diện tích 1.000m², thời gian cho thuê là 01/10/2012 đến ngày 30/9/2013 (01 năm), giá cho thuê là 1.000.000đồng/tháng, giá trị hợp đồng là 12.000.000đồng. Theo điều 4 hợp đồng quy định, sau khi chấm dứt hợp đồng thì bên ông T2 phải bàn giao toàn bộ tài sản đã thuê theo hiện trạng lúc nhận cho bên A và chịu chi phí sửa chữa, phục hồi nếu xảy ra hư hỏng tài sản so với lúc nhận bàn giao. Trong quá trình thuê bên ông T2 không được thay đổi kết cấu nhà xưởng, không được coi nới, xây dựng thêm nhà xưởng hay các công trình khác trên diện tích đất đã thuê. (Phần diện tích 0,6ha là diện tích đất trong khuôn viên xưởng xẻ). Cùng ngày 04/10/2012 công ty có biên bản bàn giao mặt bằng, nhà xưởng cho ông Võ Duy T2 thuê. Nội dung bàn giao 0,6ha (bao gồm: 01 nhà xưởng có diện tích 1000m² (41m x 24,4m); 01 nhà cấp 4 cũ diện tích 113m² (18m x 6,3m) và khuôn viên 4887m² thuộc lô 13e, khoảnh 02, tiểu khu D.

Sau khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng nhưng ông T2 không bàn giao lại tài sản, ngày 16/7/2014 ông T2 có đơn xin mua vật liệu, phế liệu, tháo dỡ từ nhà cửa, vật kiến trúc, đồng thời công ty cũng có nhu cầu thanh lý vật liệu, phế liệu nên

giữa công ty và ông T2 có ký kết 01 hợp đồng mua bán vật liệu, phế liệu tháo dỡ từ nhà cửa vật kiến trúc gồm: nhà làm việc trung tâm nghiên cứu, nhà xưởng xẻ, phân xưởng mộc, nhà cắt ván sàn, nhà xưởng xẻ ván sàn, nhà chế biến dũa, lò sấy gỗ, nhà mài cưa, xưởng xẻ, giá trị hợp đồng là 150.000.000 đồng, ông T2 đã đưa đủ tiền cho công ty, thời hạn vận chuyển quy định tại khoản 3, điều 2 của hợp đồng, bên công ty xuất hóa đơn tài chính thì bên ông T2 (bên B) có trách nhiệm vận chuyển vật liệu, phế liệu, tháo dỡ từ nhà cửa, vật kiến trúc và vận chuyển vật liệu xong trước ngày 21/8/2014. Sau thời hạn trên, nếu bên ông T2 chưa thực hiện xong việc tháo dỡ và vận chuyển hoặc vận chuyển chưa hết thì tài sản thanh lý còn lại hiện trường sẽ thuộc về bên công ty mà bên công ty không phải hoàn trả số tiền mà bên ông T2 đã nộp, bên ông T2 chấp nhận không khiếu nại.

Hết thời hạn quy định ngày 21/8/2014 ông T2 cũng chưa tháo dỡ hết vật liệu, phế liệu mà theo hợp đồng đã thỏa thuận, lý do lúc đó tiền thuê nhân công và di chuyển tốn kém nên ông T2 không tháo dỡ hết. Theo đó công ty đã ban hành 03 thông báo như sau: thông báo số v/v bàn giao nhà xưởng và mặt bằng khu vực xưởng xẻ số 219/TB-CT-KTTC ngày 30/5/2017, thời hạn quy định tháo dỡ 1,5 tháng kể từ ngày ra thông báo; Thông báo số 540/TB-CT-KTTC ngày 3/11/2017 bàn giao mặt bằng khu vực xưởng xẻ, thời hạn quy định tháo dỡ là 15 ngày kể từ ngày ra thông báo; thông báo 14/TB-CT-KTTC ngày 12/01/2018 bàn giao mặt bằng khu vực xưởng xẻ, thời hạn quy định tháo dỡ đến hết ngày 30/01/2018. Sau khi ban hành thông báo thì công ty có gửi cho ông T2 biết để thể hiện thiện chí của công ty.

Khi ông T2 ký hợp đồng với công ty từ năm 2001 thì ông Dương Văn Ủ là người làm công cho ông T2. Trong khoảng thời gian thuê mặt bằng khuôn viên xưởng xẻ của công ty thì ông Ủ có lần chiếm đất của công ty là 43.052m² theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1206/2020 ngày 31/3/2020), trong đó công ty có khởi kiện bổ sung ngày 03/6/2020, nộp ngày 16/6/2020, được Tòa án thụ lý bổ sung ngày 29/6/2020 số 18/TB-TLVA. Sau đó ngày 24/5/2024 thụ lý bổ sung theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/5/2024 và được thụ lý số 283/TB-TLBS ngày 20/6/2024 đối với phần diện tích đất tăng thêm.

Như vậy năm 2018 sau khi ban hành thông báo số 14 ngày 12/01/2018 cho ông T2 xong thì công ty có làm giấy mời số 229 ngày 30/5/2019, ngày 13/6/2029 giấy mời số 25 mời ông Ủ đến công ty để làm việc nhưng ông Ủ không thống nhất với nội dung làm việc của công ty, đồng thời công ty cũng có văn bản đề nghị UBND xã N hỗ trợ mời ông Ủ đến Ủy ban xã để thương lượng nhưng ông Ủ không đồng ý nội dung thỏa thuận và không ký biên bản.

Nay công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc ông Dương Văn Ủ và bà Vũ Thị A phải trả lại cho Công ty L2 diện tích đất là 43.052m² theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1206/2020 ngày 31/3/2020) tại thửa đất số 106A (thửa tạm), tờ bản đồ số 63, vị trí: ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

2/ Công ty yêu cầu được sở hữu, quản lý, sử dụng toàn bộ số cây trồng, tài sản nhà ở, nhà xưởng gắn liền với đất, công ty đồng ý thanh toán lại giá trị của toàn bộ cây trồng, tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 174/TĐG-CT ngày 03/5/2024 của Công ty cổ phần T6.

3/ Buộc ông Ủ, bà A phải trả lại cho công ty số tiền thuế thuê đất mà công ty đã nộp cho Nhà nước từ 2015 đến hết 2023 với số tiền là 267.219.681 đồng

Đối với giá trị tài sản mà công ty đã thẩm định như trên thì công ty đồng ý theo chứng thư, phù hợp với giá thị trường hiện nay. Việc ông Ủ có đơn trình bày ý kiến cho rằng giá tài sản đã thẩm định trong chứng thư là quá thấp so với giá thị trường tại địa phương thì ông Ủ phải có nghĩa vụ chứng minh.

Cho đến thời điểm hiện nay công ty không còn nộp bổ sung thêm chứng cứ gì khác, không đề nghị đưa ai vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hay người làm chứng. Không thay đổi, bổ sung hay rút yêu cầu khởi kiện.

Tại đơn phản tố ngày 29/4/2021, bản tự khai, biên bản làm việc, biên bản công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn, đồng thời đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị A là ông Dương Văn Ủ trình bày:

Ông Ủ đồng ý với phần trình bày về Cơ sở pháp lý của người sử dụng đất là Công ty TNHH L2 hiện nay là quyết định số 4377/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Đ về việc công nhận kết quả ra soát, kê khai tình hình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho công ty TNHH L2 tại xã T, xã N thuộc huyện Đ và xã Đ thuộc huyện T; Văn bản số 1698/UBND –CNN ngày 17/12/2014 về phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV L2.

Theo danh sách kê khai tình hình sử dụng đất kèm theo quyết định số 4377/QĐ-UBND ngày 31/12/2013, công ty TNHH L2 thì thửa đất số 106, tờ bản đồ địa chính số 63 xã N được UBND tỉnh cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm vào mục đích trụ sở khác.

Đối với hai hợp đồng ngày 01/01/2001 và hợp đồng kinh tế số 01A/HĐKT ngày 01/10/2012 mà ông Võ Duy T2 đã ký kết với công ty TNHH MTV L2 thì ông Ủ không biết và cũng không có ý kiến gì. Ông Ủ làm công nhân cho công ty từ năm 1982, năm 1986 được phân công làm xưởng cưa xẻ chuyên vào xã N là khu vực Công ty hiện nay, đến năm 1991 thì công ty có giám biên chế nên đến năm 1993 thì ông có quyết định nghỉ việc theo quyết định cho công nhân viên thôi việc số 320/TC-HC ngày 16/6/1993. Ông đã làm công nhân ở xưởng cưa từ năm 1986 của công ty. Năm 1991 ông Đinh Đức Đ – giám đốc của công ty đã cho ông làm khai hoang phát cỏ toàn bộ khu vực đó, san lấp mặt bằng. Khi lâm trường mới chuyển vào khu vực này rừng rú hoang vu rậm rạp, dây leo cỏ dại, bờ lô bụi rậm, hầm hố. Việc ông T2 sau khi hết thời hạn hợp đồng cho thuê mặt bằng, nhà xưởng thì có hay không có việc mua bán vật liệu, phế liệu nhà xưởng của công ty thì ông không biết. Công ty có thông báo cho ông T2 việc bàn giao nhà xưởng và di dời vật liệu, phế liệu thì ông Ủ không biết. Ông Ủ cho biết ông đã trực tiếp canh tác, khai hoang sử dụng thửa đất 106, tờ bản đồ số 63 từ năm 1991 đến nay. Trong quá trình canh tác thì tôi đã phát hoang bụi rậm cỏ xung quanh toàn bộ khu vực nhà xưởng trên diện tích 43.052m², lấy đất làm đường từ ngã ba lẻ bảy vào bên phà. Từ năm 1991 đến nay năm 2024 gia đình ông đã bỏ nhiều công sức để cải tạo khu

đất, trải qua 4 đời Giám đốc nhưng không ai đòi lại đất, gia đình ông sinh sống ổn định hơn 33 năm, chính quyền địa phương và các hộ dân ở đây đều biết và cung cấp thông tin do gia đình ông khai phá san lấp nên mặt bằng đất mới đẹp như hôm nay.

Tại đơn phản tố ngày 29/4/2021, Tòa án nhận ngày 04/5/2021 kèm bảng kê chi tiết thiệt hại cây nên ông **Ủ** đã yêu cầu công ty phải bồi thường tài sản, công sức, giá trị cải tạo đất, trông coi từ năm 1991 đến nay bao gồm:

1/ Tiền trông coi bảo vệ cải tạo giữ đất, san lấp vùng trũng, bờ lô, bụi rậm, lấy đất đào sửa đường, giá trị cải tạo đất từ năm 1991 đến năm 2021 là 15.300.000.000 đồng.

2/ Tài sản xây dựng từ phần 1 đến 16 theo bảng kê kèm theo tài sản xây dựng là 1.713.692.000 đồng.

3/ Cây xanh trồng từ trang 1 đến trang 43 bảng kê kèm theo là: 1.212.800.000 đồng.

Tổng cộng 03 khoản là 18.226.800.000 đồng (mười tám tỷ hai trăm hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Ngày 04/5/2021 Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn số 133/TB-TLVA ngày 04/5/2021.

Ông **Ủ** cho rằng ông không có tài liệu chứng cứ để chứng minh đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản như trên vì lý do ông đã sử dụng đất từ năm 1991 đến nay nhưng không lường trước được là đất sẽ có tranh chấp nên không am hiểu pháp luật nên không tự thu thập được chứng cứ, đồng thời là cá nhân tự bỏ tiền ra nên không chung đụng với ai vì vậy không có tài liệu chứng cứ chứng minh, mặc dù thực tế là có công sức của gia đình ông bỏ ra là rất lớn.

Đối với căn nhà ở gia đình đã được sửa chữa thì trong chứng thư thẩm định giá số 174 ngày 03/5/2024 đã ghi nhận, công ty cũng đồng ý. Đối với cây xanh thì số lượng đã được hai bên đương sự cùng Tòa án ghi nhận kiểm đếm trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2024, kèm theo các bản kiểm kê bạch đàn, tràm, téch, xà cừ và biên bản chứng kiến việc thẩm định giá tài sản ngày 06/02/2024. Tuy nhiên đối với cây trồng trên đất thì **công ty cổ phần T6** thẩm định giá như vậy là quá thấp so với giá thị trường, ông **Ủ** có tham khảo những người buôn bán cây tại nơi khác (ở huyện khác), trường hợp Tòa án mời thì họ cũng không đến Tòa để làm rõ, ông **Ủ** cũng không biết được địa chỉ chỗ ở của họ để cung cấp cho Tòa án nên ông không có chứng cứ chứng minh về việc này.

Hiện nay công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thì ông **Ủ** có ý kiến như sau:

1/ Công ty yêu cầu buộc ông **Dương Văn Ủ** và bà **Vũ Thị A** phải trả lại cho **Công ty L2** diện tích đất là 43.052m² theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1206/2020 ngày 31/3/2020) tại thửa đất số 106A (thửa tạm), tờ bản đồ số 63, vị trí: **ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai** thì ông **Ủ** đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất theo yêu cầu của công ty với điều kiện công ty phải bồi thường cho vợ chồng ông số tiền là 18.226.800.000 đồng (mười tám tỷ hai trăm hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng) theo yêu cầu phản tố của ông.

2/ Công ty yêu cầu buộc ông **Ủ**, bà **A** phải trả lại cho công ty số tiền thuế thuê đất mà công ty đã nộp cho Nhà nước từ 2015 đến hết 2023 với số tiền là 267.219.681 đồng thì ông **Ủ** không đồng ý trả tiền thuế thuê đất. Vì lý do thứ nhất, gia đình ông được phép của Giám đốc cho trồng cây nông nghiệp, câu lâu năm, rau

củ quả để sinh sống, thứ hai gia đình ông không xây dựng nhà xưởng sản xuất kinh doanh dưới bất cứ hình thức nào mà bất gia đình ông trả tiền thuế, thứ 3 hơn 5000m² diện tích đất phía sau gia đình mua của ông T3 để trồng điều, xoài có bút phê của ông Giám đốc Phạm Minh K. Diện tích đất này gia đình ông mua của người khác không nằm trong khu vực xưởng xe (nằm ngoài khu vực xưởng xe). Trong phạm vi đo đạc 43.052m² bao gồm đất lộ giới nên không được tính thuế phi nông nghiệp. Toàn bộ bờ lô, bụi rậm gia đình ông khai phá để trồng cây, toàn bộ khu vực keo trồng năm 2015 là khu vực gia đình ông được khai hoang trồng để chống cháy theo chủ trương lúc bấy giờ. Chính vì những nguyên nhân này nên ông không đồng ý áp thuế phi nông nghiệp bắt ông phải trả cho công ty.

Đối với nhà xưởng mà ông T2 để lại thì ông T2 có làm đơn ngày 07/8/2014 xin gia hạn trình lên giám đốc Nguyễn Thanh L để lại máy cày máy ủi phục vụ công ty trồng cây. Cuối năm 2018 công ty có yêu cầu ông tháo dỡ nhưng ông T2 đang bên Mỹ nên ông T4 – kế toán trưởng gửi biên bản tháo dỡ nhà cho ông T2, sau đó ông T2 điện thoại về cho bán hết 05 xe ủi, 4 máy cày, 04 ô tô cùng toàn bộ phụ tùng linh kiện thay thế cho xe. Khi ông T2 cho người đến tháo dỡ thì công ty không cho tháo dỡ, ông T4 có nói đây là ý kiến của anh C - phó giám đốc công ty. Việc ông T2 tháo dỡ tài sản là không sai. Ngày 15/2/2019 công ty khởi kiện ông T2 đến Tòa án gặp thẩm phán H, có đại diện công ty là anh Đ1 - phó phòng quản lý đất đai. Thẩm phán có giải thích không kiện hai sự việc vào một, vừa tháo dỡ nhà lại vừa lấy đất nhưng khi về nhà thì công ty lại không cho ông T2 tháo dỡ. Do đó, việc tháo dỡ nhà xưởng là công ty S. Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án ngày 08/7/2019. Sau đó, ông T2 qua M và để lại toàn bộ tài sản trên đất cho ông U sử dụng.

Ông U không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ gì khác, không đề nghị triệu tập thêm ai tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng trong vụ án.

Đối với chứng thư thẩm định giá số 174/TĐG –CT ngày 03/05/2024 mà Công ty cổ phần T6 đã thẩm định giá trị tài sản thì ông U không đồng ý với giá trị tài sản là cây trồng mà công ty đã định giá. Tuy nhiên ông không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Ông cũng không yêu cầu định giá lại tài sản vì không có điều kiện để nộp phí thẩm định giá.

Tại phiên tòa hôm nay ông U thay đổi yêu cầu phản tố, ông đồng ý với biên bản xác minh ngày 29/7/2024 của Tòa án đã xác minh, ông đồng ý giảm số tiền bồi thường cho công ty là 11.098.800.000đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông chỉ yêu cầu bồi thường số tiền là 7.128.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại bản tự khai ngày 15/5/2023, biên bản làm việc ngày 12/5/2023, ngày 15/5/2023 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy T2 trình bày:

Ông T2 và ông U cùng làm công nhân lâm trường La Ngà từ năm 1986. Lời khai của ông U về việc ông T2 cho ông U các tài sản gồm: nhà xưởng 1, nhà xưởng 2, nhà sậy, nhà ở gia đình là đúng, tài sản để lại cũng không làm gì nên ông T2 đã cho ông U toàn bộ tài sản trên.

Nguồn gốc tài sản này là của Lâm trường L4 (nay là công ty TNHH MTV L2 – Đồng Nai) thanh lý bán cho công nhân, do ông T2 làm công nhân làm việc tại Lâm Trường nên ông đã mua lại toàn bộ tài sản trên, việc mua bán đều có hợp đồng, ông T2 không giữ hợp đồng nào mà chuyển lại cho ông U giữ, ông T2 mua

lại tài sản khoảng năm 2014. Sau đó cho lại ông **U** nhưng không làm giấy tờ, không làm thủ tục tặng cho. Đối với hợp đồng kinh tế số 01A/HĐKT ngày 01/10/2012 liên quan đến căn nhà cấp 4, nhà xưởng tại **ấp H, xã N** thì ông **T2** có ý kiến như sau: tài sản này ông thuê của **công ty L2** từ ngày 01/10/2012 đến ngày 30/9/2013, sau khi hết thời hạn thuê khoảng năm 2014 khi công ty có bán thanh lý nên ông đã mua lại của công ty và sau đó cho ông **U**.

Ông **T2** đề nghị không đưa ông vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì ông xác định không liên quan đến vụ án này. Ông đề nghị cho ông được vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ và hòa giải, các buổi xét xử của Tòa án vì hiện nay sức khỏe yếu không thể đi lại nhiều. Tại biên bản xác minh ngày 12/5/2024 thì ông **T2** có đăng ký hộ khẩu thường trú sinh sống tại **tổ A, khu phố A, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, thời hiệu khởi kiện, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ: Điều 149; Điều 154; khoản 2, khoản 3, Điều 155; Điều 163, 164, 166, 357, 429, 468, 579, 580, 583, 588, 589, 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 599, 600, 603 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2, khoản 6, khoản 9, Điều 26, các Điều 35, 39, 91, 95, 147, 157, 165, 185, khoản 2, Điều 227, khoản 3, Điều 228, Điều 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 7, Điều 166, Điều 170, 175 Luật đất đai năm 2013; khoản 6, Điều 105; Điều 107, Điều 111 Luật đất đai năm 2003; Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022; điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Công ty TNHH MTV L2** về việc tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất. Buộc ông **Dương Văn U**, bà **Vũ Thị A** phải trả lại cho Công ty diện tích đất là 43.052m² theo Trích lục và đo chính lý thửa đất bản đồ địa chính số 1206/2020 ngày 31/3/2020) tại thửa đất số 106A (thửa tạm), tờ bản đồ số 63, vị trí: **ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai**. Công ty được toàn quyền sở hữu, quản lý, sử dụng toàn bộ số cây trồng, tài sản nhà ở, nhà xưởng gắn liền với đất, ghi nhận việc Công ty đồng ý thanh toán lại giá trị của toàn bộ cây trồng, tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 174/TĐG-CT ngày 03/5/2024 của **Công ty cổ phần T6** với số tiền là 857.812.400đồng.

Buộc ông **U**, bà **A** phải trả lại cho công ty số tiền thuế thuê đất mà công ty đã nộp cho Nhà nước từ 2015 đến hết 2023 với số tiền là 267.219.681 đồng.

Bác yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông **Dương Văn U** về việc yêu cầu công ty phải bồi thường tài sản bao gồm công sức, giá trị cải tạo đất, trông coi từ

năm 1991 đến năm 2024, tài sản xây dựng và cây xanh, tổng cộng 7.128.000.000đồng (Bảy tỷ một trăm hai mươi tám triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV L2 được chấp nhận nên ông Ủ, bà A phải chịu chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ là 17.000.000đồng, chi phí thẩm định giá là 185.000.000đồng, tổng cộng là 202.000.000đồng. Do công ty đã nộp đủ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là nên buộc ông Ủ, bà A phải liên đới trả cho công ty số tiền chi phí tố tụng là 202.000.000đồng.

Về án phí: Ông Ủ, bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên do ông Ủ bà A thuộc người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí dân sự nên được miễn án phí. Công ty phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền công ty đồng ý thanh toán cho ông Ủ, bà A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Ủ có nơi cư trú tại xã N, huyện Đ, đồng thời tài sản tranh chấp cũng tọa lạc tại xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, Công ty TNHH MTV L2 khởi kiện tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm c, khoản 1, Điều 39 của BLTTDS.

[2] Quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của đương sự:

Ngày 07/02/2020 Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc đòi thừa đất số 106A, tờ 63 nên quan hệ pháp luật là tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại tiền thuế thuê đất là 267.219.681đồng nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đòi tài sản quy định tại khoản 2, khoản 9, Điều 26 BLTTDS. Bị đơn ông Ủ phản tố yêu cầu công ty phải bồi thường tài sản, công sức giá trị cải tạo đất với số tiền là 18.226.800.000đồng nên quan hệ pháp luật là tranh chấp bồi thường thiệt hại tài sản, quy định tại khoản 6, Điều 26 BLTTDS. Sau khi thụ lý, Tòa án có đưa ông Võ Duy T2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì liên quan đến thừa đất mà ông T2 đã thuê mặt bằng khuôn viên xưởng xe của công ty, đồng thời đưa bà Vũ Thị A tham gia tố tụng. Công ty TNHH MTV L2 (gọi tắt là công ty) khởi kiện nên Công ty là nguyên đơn, ông Ủ là người bị kiện nên là bị đơn, quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, Điều 68 BLTTDS.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Do Công ty đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 43.052m², đòi tài sản tiền thuế thuê đất. Đối với loại tranh chấp này thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện, quy định khoản 2, khoản 3, Điều 155 Bộ luật dân sự. Riêng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn tranh chấp bồi thường thiệt hại về tài sản, do công ty T7 đòi lại quyền sử dụng đất nên ông Ủ mới xác định quyền lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên mới khởi kiện, vì vậy thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án ông Võ Duy T2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng cố tình vắng mặt không có lý do chính đáng,

không vì trở ngại khách quan nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự. Căn cứ quy định tại khoản 2, Điều 227; khoản 3, Điều 228 BLTTDS.

[5] Về điều luật áp dụng: khoản 2, khoản 6, khoản 9, Điều 26, các Điều 35, 39, 68, 149, 157, 165, 185, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 149, 154; khoản 2, khoản 3, Điều 155; Các Điều 163, 164, 166, 357, 429, 468, 579, 580, 583, 588, 589, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 599, 600, 603 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Khoản 7, Điều 166, Điều 170, 175 Luật đất đai năm 2013; khoản 6, Điều 105; Điều 107, Điều 111 Luật đất đai năm 2003; điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Về đường lối giải quyết vụ án: Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Văn Ủ và bà Vũ Thị A phải trả lại cho Công ty L2 diện tích đất là 43.052m² theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1206/2020 ngày 31/3/2020 tại thửa đất số 106A (thửa tạm), tờ bản đồ số 63, vị trí: ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

[6.1] Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, công ty đã cung cấp tài liệu chứng cứ như sau: Bản sao giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước thu thuế đất phi nông nghiệp từ năm 2015 đến năm 2023; chứng từ giao dịch tại Ngân hàng A2, ủy nhiệm chi; Bản sao Thông báo kết quả kiểm toán tại Công ty TNHH MTV L2; bản tự khai; bản trình bày ý kiến; bản sao Hợp đồng kinh tế cho thuê mặt bằng, nhà xưởng; bản sao hợp đồng số 02/KT ngày 01/01/2001; thông báo bàn giao mặt bằng khu vực xưởng xe số 540/TB-CT-KTTC ngày 03/11/2017; biên bản bàn giao mặt bằng, nhà xưởng do ông Võ Duy T2 thuê; đơn xin mua vật liệu, phế liệu tháo dỡ từ nhà cửa, vật kiến trúc; đơn trình bày ý kiến ngày 23/01/2024; Đơn trình bày ý kiến về yêu cầu phản tố của bị đơn; Đơn trình bày ý kiến về việc Tòa án yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ; Phúc đáp số 873/CT-QLBVĐĐ ngày 11/12/2023; bản photo Quyết định phê duyệt phương án cổ phần Công ty mẹ - Tổng công ty L3 số 215/QĐ-TTg ngày 03/02/2016; bản photo quyết định về việc chuyển Công ty L2 thành Công ty TNHH Một thành viên L2; bản photo quyết định số 762 ngày 28/10/1995; bản photo văn bản số 464 ngày 13/4/1993; bản photo quyết định số 206 ngày 19/6/1987; bản photo quyết định số 315 ngày 09/5/1988; bản photo quyết định số 01 ngày 06/9/1975; bản sao quyết định cho nhân viên thôi việc số 320 ngày 16/6/1993; bản sao văn bản số 02/TCHC ngày 12/3/1993; bản khai ngày 31/5/2023; bản khai ngày 13/11/2023; Hợp đồng mua bán vật liệu, phế liệu số 32a/2014; bản sao thông báo bàn giao nhà xưởng số 219 ngày 30/5/2017; bản sao thông báo bàn giao mặt bằng khu vực xưởng xe số 540 ngày 03/11/2017; bản sao thông báo bàn giao mặt bằng khu vực xưởng xe số 14 ngày 12/01/2018; bản photo đơn xin mua vật liệu, phế liệu tháo dỡ từ nhà cửa ngày 16/7/2017; bản photo bản đồ khu vực ông Võ Duy T2 thuê tại tiểu khu 31- trung tâm; bản chính giấy ủy quyền ngày 29/5/2023; Văn bản số 764/CT-QLBVĐĐ ngày 14/11/2023; Văn bản 591/CT-QLBVĐĐ ngày 31/10/2022;

Về tên gọi của Công ty: Công ty trước đây theo quyết định ngày 06/9/1975 Lâm trường B chuyển thành Lâm trường La Ngà, ngày 09/5/1988 thay đổi thành Liên hiệp khoa học và sản xuất L – Nông-Công nghiệp La Ngà trực thuộc Bộ L5, đến ngày 28/10/1995 đổi thành Công ty L2. Đến ngày 21/02/2008 chuyển thành

Công ty TNHH MTL2, sau đó được cổ phần hóa theo quyết định số 215/ QĐ-TTg ngày 03/02/2016 của Thủ tướng Chính Phủ (Bút lục 403-414). Sau này được chuyển thành Công ty TNHH một thành viên L2- Đồng Nai, chủ sở hữu là Tổng công ty L3 – Công ty cổ phần ()).

[6.2] Cơ sở pháp lý của tổ chức sử dụng đất: Quyết định số 4377/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Đ về việc công nhận kết quả ra soát, kê khai tình hình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho công ty TNHH MTV L2 tại xã T, xã N thuộc huyện Đ và xã Đ thuộc huyện T (trong đó tổng diện tích công ty được quyền quản lý là 194.152.722,6m² đất bao gồm: đất nông nghiệp là 192.663776,9m², trong đó đất sản xuất nông nghiệp:386,070,2m², đất trồng cây hàng năm:68.542,5m² và đất trồng cây lâu năm:317.527,7m²; Đất lâm nghiệp: 192.110.807,8m² trong đó đất rừng phòng hộ:31.968.479,1m² và đất rừng sản xuất là 160.142.328,7m²; Đất phi nông nghiệp:1.488.945,7m²; Văn bản số 1698/UBND –CNN ngày 17/12/2014 về phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV L2. Ngày 17/11/2014 tổng công ty L3 có văn bản số 628/HĐTV-LN chấp thuận phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa. Ngày 17/12/2014 UBND tỉnh Đ có công văn số 11698/UBND-CNN về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của công ty sau khi cổ phần hóa, như vậy theo công văn số 628 của công ty và số 11698 của Ủy ban tỉnh thì diện tích 43.052m² mà ông Ủ lần chiếm nằm trong phần diện tích 73.478.748,7m² rừng sản xuất, thuộc quy hoạch đất nông nghiệp, là phần diện tích công ty đề nghị tiếp tục giữ lại được thuê đất sau cổ phần hóa để tổ chức sản xuất kinh doanh là 87.581.394,2m². Ngày 31/12/2013 UBND tỉnh Đ có quyết định số 4377/QĐ-UBND thì diện tích 43.052m² nằm trong phần diện tích do công ty đang sử dụng đúng mục đích được giao là 184.775.872,6m², trong đó diện tích được sử dụng vào mục đích rừng sản xuất là 149.969.422,5m², thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043, hình thức sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Diện tích sử dụng vào mục đích cơ sở sản xuất, kinh doanh (trụ sở làm việc của công ty):108.678,5m², thời hạn sử dụng: đến ngày 15/10/2043. Hình thức sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Như vậy toàn bộ diện tích đất theo quyết định số 4377 ngày 31/12/2013 thì công ty chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Văn bản số 1698/UBND –CNN ngày 17/12/2014 về phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV L2 (bút lục số 386).

Theo danh sách kê khai tình hình sử dụng đất kèm theo quyết định số 4377/QĐ-UBND ngày 31/12/2013, công ty TNHH L2 thì thửa đất số 106, tờ bản đồ địa chính số 63 xã N được UBND tỉnh cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm vào mục đích trụ sở khác.

[6.3] Theo văn bản số 1834/STNMT-ĐĐ ngày 06/3/2024 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ trả lời cơ sở pháp lý và cho biết công ty không có quyền cho thuê lại đất, thuê mặt bằng để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, diện tích đất nêu trên cần phải đưa đất vào sử dụng đúng mục đích đã được UBND tỉnh xác

định. Như vậy thửa đất 106, tờ 63, diện tích 43.052m² theo trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1206/2020 ngày 31/3/2020 được UBND tỉnh Đ cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm vào mục đích trụ sở khác (trong đó có 30.355m² đất phi nông nghiệp và 12.697m² đất rừng sản xuất). Căn cứ vào khoản 2, Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu Tòa án buộc người có hành vi xâm phạm quyền phải trả lại tài sản. Tại khoản 7, Điều 166 luật đất đai năm 2013 người sử dụng đất được quyền khởi kiện những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai. Qua yêu cầu khởi kiện của công ty thì bị đơn ông Ủ cũng đồng ý trả lại diện tích đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của công ty với điều kiện công ty phải bồi thường cho ông số tiền là 18.226.800.000đồng. Qua các tài liệu đã thu thập thể hiện trước đây công ty X nhà xưởng để cưa xẻ gỗ khai thác và đưa vào hoạt động từ năm 1987, đến năm 1994 xưởng đóng cửa không hoạt động. Năm 2001 công ty cho phép ông Võ Duy T2 sử dụng để chế biến cưa xẻ gỗ, tập kết máy móc phục vụ công việc trồng, chăm sóc, khai thác rừng theo hợp đồng số 02/KT ngày 01/01/2001 được ký kết giữa các bên tại Văn phòng của công ty. Trong đó cho thuê mặt bằng diện tích dài 60m x 50m = 3.000m² và diện tích nhà xưởng CD4 cho thuê có kích thước dài 40m x rộng 24,5m = 980m², hợp đồng có hiệu lực đến hết ngày 31/12/2001. Sau khi kết thúc hợp đồng năm 2001 thì ông T2 không bàn giao mặt bằng và công ty vẫn tiếp tục để ông T2 ở trên đất, canh tác sử dụng đất.

Ngày 01/10/2012 công ty T8 ký kết hợp đồng kinh tế về việc cho thuê mặt bằng, nhà xưởng số 01A/HĐKT ngày 01/10/2012, trong đó nội dung công ty cho ông T2 thuê 0,6ha tại xưởng xẻ cũ (có sơ đồ kèm theo), cụ thể diện tích đất là 0,6ha, công ty có máy đo định vị nên khi cho thuê xác định được diện tích 0,6ha cùng tài sản trên đất 01 nhà cấp 4 cũ: 113m², 1 nhà xưởng cũ diện tích 1.000m², thời gian cho thuê là 01/10/2012 đến ngày 30/9/2013 (01 năm), giá cho thuê là 1.000.000đồng/tháng, giá trị hợp đồng là 12.000.000đồng. Theo Điều 4 hợp đồng quy định, sau khi chấm dứt hợp đồng thì bên ông T2 phải bàn giao toàn bộ tài sản đã thuê theo hiện trạng lúc nhận cho bên A và chịu chi phí sửa chữa, phục hồi nếu xảy ra hư hỏng tài sản so với lúc nhận bàn giao. Trong quá trình thuê bên ông T2 không được thay đổi kết cấu nhà xưởng, không được coi nới, xây dựng thêm nhà xưởng hay các công trình khác trên diện tích đất đã thuê. (Phần diện tích 0,6ha là diện tích đất trong khuôn viên xưởng xẻ). Cùng ngày 04/10/2012 công ty có biên bản bàn giao mặt bằng, nhà xưởng cho ông Võ Duy T2 thuê. Nội dung bàn giao 0,6ha (bao gồm: 01 nhà xưởng có diện tích 1000m² (41m x 24,4m); 01 nhà cấp 4 cũ diện tích 113m² (18m x 6,3m) và khuôn viên 4887m² thuộc lô 13e, khoảnh 02, tiểu khu D.

Sau khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng nhưng ông T2 không bàn giao lại tài sản, ngày 16/7/2014 ông T2 có đơn xin mua vật liệu, phế liệu, tháo dỡ từ nhà cửa, vật kiến trúc, đồng thời công ty cũng có nhu cầu thanh lý vật liệu, phế liệu nên

ngày 06/8/2014 công ty và ông T2 có ký kết 01 hợp đồng mua bán vật liệu, phế liệu tháo dỡ từ nhà cửa và vật kiến trúc gồm: nhà làm việc trung tâm nghiên cứu, nhà xưởng xẻ, phân xưởng mộc, nhà cắt ván sàn, nhà xưởng xẻ ván sàn, nhà chế biến đũa, lò sấy gỗ, nhà mài cưa, xưởng xẻ, giá trị hợp đồng là 150.000.000đồng, ông T2 đã đưa đủ tiền cho công ty, thời hạn vận chuyển quy định tại khoản 3, Điều 2 của hợp đồng, bên công ty xuất hóa đơn tài chính thì bên ông T2 (bên B) có trách nhiệm vận chuyển vật liệu, phế liệu, tháo dỡ từ nhà cửa, vật kiến trúc và vận chuyển vật liệu xong trước ngày 21/8/2014. Sau thời hạn trên, nếu bên ông T2 chưa thực hiện xong việc tháo dỡ và vận chuyển hoặc vận chuyển chưa hết thì tài sản thanh lý còn lại hiện trường sẽ thuộc về bên công ty mà bên công ty không phải hoàn trả số tiền mà bên ông T2 đã nộp, bên ông T2 đã chấp nhận.

Hết thời hạn quy định ngày 21/8/2014 ông T2 cũng chưa tháo dỡ hết vật liệu, phế liệu mà theo hợp đồng đã thỏa thuận. Theo đó công ty đã ban hành 03 thông báo như sau: thông báo số v/v bàn giao nhà xưởng và mặt bằng khu vực xưởng xẻ số 219/TB-CT-KTTC ngày 30/5/2017, thời hạn quy định tháo dỡ 1,5 tháng kể từ ngày ra thông báo; Thông báo số 540/TB-CT-KTTC ngày 03/11/2017 bàn giao mặt bằng khu vực xưởng xẻ, thời hạn quy định tháo dỡ là 15 ngày kể từ ngày ra thông báo; thông báo 14/TB-CT-KTTC ngày 12/01/2018 bàn giao mặt bằng khu vực xưởng xẻ, thời hạn quy định tháo dỡ đến hết ngày 30/01/2018, nội dung đề nghị vận chuyển các phương tiện, vật dụng và các tài sản hợp pháp khác thuộc sở hữu của ông T2 ra khỏi khu vực xưởng xẻ của công ty, bàn giao cho công ty D nhà xưởng, thu hồi tài sản và trả lại diện tích khu đất 3,82ha tại khu vực xưởng xẻ của công ty mà cá nhân ông đang sử dụng nhưng không có hồ sơ hợp pháp. Sau khi ban hành thông báo thì công ty có gửi cho ông T2 biết để thể hiện thiện chí của công ty (bút lục số 333-340).

Khi ông T2 ký hợp đồng với công ty từ năm 2001 thì ông Dương Văn Ủ là người làm công cho ông T2. Trong khoảng thời gian thuê mặt bằng khuôn viên xưởng xẻ của công ty thì ông Ủ có sử dụng đất của công ty là 43.052m² theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1206/2020 ngày 31/3/2020 trong đó có đất lấn chiếm thêm. Việc ông Ủ cho rằng trong tổng số đất nêu trên có 5.000m² đất mà ông đã mua của ông T3- bảo vệ công của công ty, có bút phê của ông K- giám đốc công ty xác nhận thì công ty cho biết không có hồ sơ liên quan đến việc mua bán này (bút lục 415), bên cạnh đó ông Ủ cũng không cung cấp được giấy tay mua bán do hai bên chỉ thỏa thuận miệng (bút lục 401), ông yêu cầu công ty cho lại ông 5000m² đất mà ông đang trồng điều và cho thu hoạch nhưng ông không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, do đó đối với diện tích đất này là đất lấn chiếm sử dụng bất hợp pháp. Như vậy theo hợp đồng số 02/KT ngày 01/01/2001, số 01A/HĐKT ngày 01/10/2012 xác định công ty có cho ông T2 thuê nhà xưởng, mặt bằng diện tích đất khuôn viên xưởng xẻ là đúng sự thật. Sau khi hết thời hạn thuê ông T2 đã không bàn giao trả lại mặt bằng. Việc ông Ủ cho rằng ông làm công nhân xưởng cưa từ năm 1986 đến ngày 16/8/1993 ông có quyết định của công ty

cho thôi việc (bút lục 421-422), năm 1991 ông được Giám đốc công ty đồng ý cho khai hoang toàn bộ sử dụng thửa đất số 106, tờ 63 từ năm 1991 đến nay, ông **Ủ** thừa nhận do hai bên tự thỏa thuận, thương lượng với nhau không đưa ra công ty xem xét (bút lục 418), ông **T2** cũng không bàn giao đất cho ông **Ủ**. Tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty Điều 23 quy định quyền hạn và nghĩa vụ của giám đốc công ty như sau: là người điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của công ty, ký kết các hợp đồng nhân danh công ty...(bút lục số 49-58). Do đó, Giám đốc công ty không có thẩm quyền giao đất thuộc quyền quản lý của công ty cho cá nhân, tổ chức nào được quyền sử dụng đất mà không thông qua hợp đồng. Ông **Ủ** không có chứng cứ chứng minh việc sử dụng đất của mình là hợp pháp, diện tích đất ông **Ủ** sử dụng vừa có đất phi nông nghiệp, vừa có đất rừng sản xuất, theo quy định pháp luật khoản 2, Điều 135 Luật đất đai năm 2013 quy định “*giao đất cho hộ gia đình cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo hạn mức quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 129 của Luật này để sử dụng vào mục đích sản xuất lâm nghiệp. Đối với diện tích đất rừng sản xuất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng vượt hạn mức thì phải chuyển sang thuê đất*”. Việc ông **Ủ** tự ý sử dụng đất của **công ty K1** qua nhiều năm nhưng do **công ty T7** đòi lại làm cho ông **Ủ** nhầm tưởng là đất ông sẽ được quyền sử dụng. Bị đơn cho rằng lãnh đạo công ty cùng cán bộ đảng viên của công ty đã lấn chiếm đất trái phép, mua bán chuyển nhượng trái phép mà không bị xử lý, tuy nhiên Công ty đã có thông báo số 1261/TB/TCT-PC&KSNB ngày 25/11/2021 trả lời giải quyết đơn tố cáo đối với 01 số cán bộ tại Công ty, việc tố cáo không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ. Tại đơn kiến nghị không đề ngày tháng năm của ông **T2**, ông **Ủ** có chữ ký của những người chứng kiến việc sinh sống gắn bó với thửa đất, tuy nhiên tại biên bản làm việc ngày 20/11/2023 ông **Ủ** không cung cấp được địa chỉ của 01 số người làm chứng, đồng thời tại biên bản xác minh ngày 29/7/2024 công ty cũng không thể cung cấp được địa chỉ cụ thể của những người làm chứng theo đơn kiến nghị của ông **Ủ** đã liệt kê để Tòa án mời lên làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông **Ủ** (bút lục số 718). Tại các biên bản xác minh ngày 13/12/2023 ông **Đặng Kim A1**, ông **Lý Chân L1** cho rằng nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là ông **Ủ** được công ty giao và canh tác sử dụng từ năm 1990 đến nay, đã bỏ công sức ra giữ gìn đất. Những người làm chứng cho rằng thửa đất đang tranh chấp, ông **Ủ** được công ty giao là không có căn cứ, không phù hợp với tài liệu mà Tòa án đã thu thập đánh giá như trên. Chính vì vậy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty, buộc ông **Ủ**, bà **A** phải trả lại cho công ty thửa đất số 106, tờ 63, diện tích 43.052m² cùng tài sản gắn liền với đất. Quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 7, Điều 166 luật đất đai năm 2013.

[6.4] Tại chứng thư thẩm định giá số 174/TĐG-BC ngày 03/5/2024 của **Công ty cổ phần T6** thể hiện: đối với đất trả tiền thuê đất hàng năm thì chủ sử dụng được giao đất chỉ được sở hữu, chuyển nhượng, thế chấp,... đối với các tài sản trên đất mà không có quyền giao dịch liên quan tới đất thuê đó. Do đó, **công ty cổ phần T6** không xác định giá trị đối với quyền sử dụng đất trên. Riêng phần công trình đã

qua sử dụng là 1.650.986.000đồng, cây xanh 572.859.000đồng, tổng cộng là 2.223.845.000đồng. Đối với toàn bộ tài sản trên đất đã được Tòa án ghi nhận kiểm đếm trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2024, kèm theo bản kiểm kê bạch đàn, tràm, téch, xà cừ và biên bản chứng kiến việc thẩm định giá ngày 06/02/2024 thì ông **U** đồng ý, tuy nhiên ông **U** cho rằng giá trị cây trồng trên đất mà **công ty T6** đã thẩm định giá là quá thấp so với giá thị trường nên ông không đồng ý với chứng thư số 174 ngày 03/5/2024 của **Công ty cổ phần T6**. Tuy nhiên, ông không có tài liệu chứng cứ chứng minh là định giá như vậy là quá thấp so với giá thị trường, ông cũng không yêu cầu định giá lại tài sản. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/5/2024 **Công ty TNHH MTV L2** đã đồng ý thanh toán cho bị đơn giá trị phần sửa chữa, cải tạo nhà ở gia đình là 108.315.900đồng, công trình, vật kiến trúc và cây trồng trên đất là 749.496.500đồng (bao gồm: công, hàng rào kẽm gai, giếng đào 1, giếng đào 2, nhà vệ sinh, chòi nghỉ, nhà xe, bể nước, móng kê đá chẻ, đường đi nội bộ, ao đào, hòn non bộ:176.637.500đồng, toàn bộ cây trồng trên đất:572.859.000đồng, bao gồm cây lâm nghiệp, cây trồng khác). Xét thấy trong giá trị của cây trồng đã được định giá thể hiện công sức cải tạo bồi bổ đất, công trồng chăm sóc làm cỏ, cây giống, phân bón mà ông **U**, bà **A** đã đầu tư. Xét việc tự nguyện của **công ty Đ2** thanh toán cho bị đơn phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận giao toàn bộ cây trồng, tài sản nhà ở, nhà xưởng công trình gắn liền với đất cho Công ty được sở hữu, quản lý, sử dụng và chủ động thu hoạch. Do trên đất trồng nhiều loại cây nên việc thu hoạch cũng tùy thời điểm theo độ tuổi của từng loại cây trồng, việc giao cho công ty chủ động thu hoạch là phù hợp. Ghi nhận việc công ty đồng ý thanh toán cho ông **U**, bà **A** giá trị tài sản cây trồng gắn liền với đất là 857.812.400đồng (tám trăm năm mươi bảy triệu tám trăm mười hai nghìn bốn trăm đồng). Quy định tại Điều 599, Điều 600 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 579, 580, 583 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6.5] Xét yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 24/5/2024 về việc công ty yêu cầu bị đơn phải trả lại cho công ty số tiền công ty đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước từ năm 2015 đến hết năm 2023 tại phần diện tích đất ông **U**, bà **A** đang sử dụng thửa 106A (thửa tạm), tờ bản đồ số 63 với tổng số tiền là 267.219.681đồng.

Tại văn bản số 414/CT-KTTC ngày 31/7/2024 kèm theo bảng tổng hợp tiền thuê đất phi nông nghiệp công ty nộp ngân sách nhà nước từ năm 2015 đến ngày 31/12/2023 với số tiền là 267.219.681đồng, văn bản số 428/CT-KTTC ngày 08/8/2024 kèm bảng tổng hợp tiền thuê đất phi nông nghiệp tại vị trí tranh chấp với số tiền là 273.195.000đồng, tuy nhiên công ty chỉ khởi kiện đối với số tiền theo bảng tổng hợp kèm văn bản số 414. Biên bản xác minh ngày 29/7/2024 xác định quy trình tính thuế, đóng thuế trước tiên căn cứ cơ sở pháp lý là dựa trên quyết định số 4377/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 và văn bản số 1698/UBND-CNN ngày 17/12/2014 về phương án sử dụng đất của công ty thì thửa đất số 106, tờ 63 đã được UBND tỉnh cho thuê đất và trả tiền thuê đất hàng năm vào mục đích trụ sở khác (tức là đất phi nông nghiệp) được **Tổng công ty L3** ban hành văn bản số

628/HĐTV-LN ngày 17/11/2014 v/v chấp nhận phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa trong đó diện tích đất phi nông nghiệp:108.678,5m², đất rừng sản xuất:73.478.748,7m²(trong đó có thửa đất công ty đang đòi lại) công ty tiếp tục giữ lại được thuê đất sau cổ phần hóa để tổ chức sản xuất kinh doanh (bút lục số 387), căn cứ vào văn bản số 82/KV1-TH ngày 19/01/2018 của Kiểm toán nhà nước khu vực 1 và thông báo số 106/TB-KV1 ngày 30/01/2018 thì kiểm toán nhà nước xác định tiền thuê đất mà công ty phải đóng trên đất phi nông nghiệp. Hình thức nộp: giai đoạn 2015-2018: công ty viết ủy nhiệm chi gồm 02 liên nộp trực tiếp tại Ngân hàng A2, cơ quan quản lý thu là Cục thuế tỉnh Đ, thông qua số tài khoản của Kho bạc Nhà nước tỉnh Đ. Giai đoạn 2019 đến nay: thực hiện nộp thuế điện tử thông qua cổng thông tin điện tử của T9 (bút lục số 529-593), căn cứ vào các tài liệu như trên thể hiện công ty đã nộp tiền thuê đất nông nghiệp cho Nhà nước từ 2015 đến 2023 (trong đó 30.355m² đất phi nông nghiệp và 12.697m² đất rừng sản xuất) với tổng số tiền là 267.219.681đồng là có căn cứ để chấp nhận nên buộc ông Ủ bà A phải liên đới trả lại cho công ty tiền thuê đất là 267.219.681đồng, quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6.6] Đối với yêu cầu phản tố ngày 29/4/2021 kèm bảng kê chi tiết thiệt hại cây bị đốn ông Ủ đã yêu cầu công ty phải bồi thường tài sản, công sức, giá trị cải tạo đất, trồng coi từ năm 1991 đến nay bao gồm:

1/ Tiền trông coi bảo vệ cải tạo giữ đất, san lấp vùng trũng, bờ lô, bụi rậm, lấy đất đào sửa đường, giá trị cải tạo đất từ năm 1991 đến năm 2021 là 15.300.000.000 đồng.

2/ Tài sản xây dựng từ phần 1 đến 16 theo bảng kê kèm theo tài sản xây dựng là 1.713.692.000đồng.

3/ Cây xanh trồng từ trang 1 đến trang 43 bảng kê kèm theo là: 1.212.800.000đồng.

Tổng cộng 03 khoản là 18.226.800.000đồng (mười tám tỷ hai trăm hai mươi sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Tại phiên tòa hôm nay, ông Ủ đồng ý với biên bản xác minh ngày 29/7/2024 của Tòa án và đồng ý giảm số tiền bồi thường cho công ty là 11.098.800.000đồng, xét đây là ý kiến tự nguyện của ông nên Tòa án không xem xét đối với số tiền này. Ông chỉ yêu cầu công ty phải bồi thường cho ông số tiền là 7.128.000.000đồng.

Tuy nhiên ông Ủ không có tài liệu chứng cứ để chứng minh đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản như trên vì lý do ông đã sử dụng đất từ năm 1991 đến nay nhưng không lường trước được là đất sẽ có tranh chấp, không am hiểu pháp luật nên không tự thu thập được chứng cứ, đồng thời là cá nhân tự bỏ tiền ra nên không chung đụng với ai vì vậy không có tài liệu chứng cứ chứng minh, mặc dù thực tế ông cho rằng có công sức bỏ ra là rất lớn.

Tại các biên bản xác minh ngày 29/7/2024 (bút lục 718-721) tại địa phương thể hiện ông Ủ trước đây có làm công nhân cho công ty nhưng sau đó nghỉ việc làm công cho ông T2 tại xưởng cưa, việc ông Ủ có khai hoang, phát cỏ, san lấp mặt bằng là có thật nhưng ông không có tài liệu chứng cứ trên giấy tờ để chứng minh. Bên cạnh đó trưởng ấp H cho biết mặc dù ông Ủ có công sức bỏ ra cải tạo, khai phá giữ gìn, san lấp mặt bằng thửa đất và đã trồng các loại cây lâu năm trên

đất, tuy nhiên công sức bỏ ra cụ thể như thế nào thì không thể biết được, vì có làm việc liên tục trong các tuần trong tháng trên các năm hay không, trước đây tiền công rẻ hơn nhưng hiện nay trung bình là 300.000đồng/ngày nhưng không có cơ sở để xác định là gia đình ông **U** làm đủ 365 ngày/năm vì khi làm công việc tại gia đình thì khó xác định, việc thuê mướn nhân công làm hay không làm cũng khó xác định. Tại biên bản xác minh ngày 06/02/2024 đối với nhân viên phòng quản lý đất đai của công ty cho biết công ty cho ông **T2** thuê mặt bằng nhà xưởng và bàn giao nhà xưởng thì hiện trạng khu đất đã bằng phẳng vì là nơi tập tưng gỗ để xẻ nên mặt bằng không thể trũng hay hầm hố được. Tài sản ông **T2** mua không di dời đi thì đã thuộc tài sản của công ty nên ông **T2** không có quyền cho người khác. Việc ông **T2** khai cho ông **U** tài sản này là không có căn cứ (bút lục số 482-483). Chính vì vậy đơn phản tố ông **U** yêu cầu bồi thường số tiền 7.128.000.000đồng thì không xác định được trên thực tế. Mặc dù ông **U** có khai hoang cải tạo mặt bằng, có công sức bỏ ra nhưng không có chứng cứ bằng giấy tờ để chứng minh nên về cơ sở pháp lý thì không có căn cứ để chấp nhận. Tại Điều 91 BLTTDS về nghĩa vụ chứng minh quy định “*Đương sự không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ*”. Chính vì vậy bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông **U** về việc yêu cầu **công ty TNHH MTV L2** phải bồi thường số tiền là 7.128.000.000đồng. Quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự 2015, Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông **U**, bà **A** phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 17.000.000đồng, chi phí thẩm định giá tài sản 02 lần 185.000.000đồng, tổng cộng là 202.000.000đồng. Do công ty đã nộp đủ số tiền tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc ông **U**, bà **A** phải liên đới trả cho công ty số tiền chi phí tố tụng là 202.000.000đồng. Quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Về án phí:

Bị đơn ông **U**, bà **A** có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty TNHH MTV L2 phải nộp 37.734.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về số tiền đồng ý thanh toán cho ông **U**. Do công ty đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 16.000.000đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0002845, ngày 07/02/2020, số tiền 2.250.000đồng biên lai thu số 0002844, ngày 07/02/2020, số tiền 1.750.000đồng theo biên lai thu số 0005235 ngày 29/6/2020, số tiền 6.980.000đồng biên lai thu số 0014477 ngày 20/06/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán. Tổng cộng tiền tạm ứng án phí công ty đã nộp là 26.980.000đồng, cần trừ số tiền này vào tiền án phí công ty phải chịu, công ty còn phải nộp tiếp án phí là 10.754.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán đánh giá chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ phù hợp với nhận định và quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Điều 149; Điều 154; khoản 2, khoản 3, Điều 155; Điều 163, 164, 166, 357, 429, 468, 579, 580, 583, 588, 589, 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 599, 600, 603 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 2, khoản 6, khoản 9, Điều 26, các Điều 35, 39, 91, 95, 147, 157, 165, 185, khoản 2, Điều 227, khoản 3, Điều 228, Điều 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 7, Điều 166, Điều 170, 175 Luật đất đai năm 2013; khoản 6, Điều 105; Điều 107, Điều 111 Luật đất đai năm 2003; Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022; điểm đ, khoản 1, Điều 12; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên L2 về việc tranh chấp đòi tài sản quyền sử dụng đất, tranh chấp đòi tài sản tiền thuê đất.

2/ Buộc ông Dương Văn Ủ và bà Vũ Thị A phải trả lại cho Công ty TNHH một thành viên L2 diện tích đất là 43.052m² theo Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1206/2020 ngày 31/3/2020) tại thửa đất số 106A (thửa tạm), tờ bản đồ số 63, vị trí: ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời công ty được toàn quyền sở hữu, quản lý, sử dụng toàn bộ số cây trồng, tài sản nhà ở, nhà xưởng gắn liền với đất.

3/ Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH một thành viên L2 đồng ý thanh toán cho ông Dương Văn Ủ, bà Vũ Thị A giá trị cây trồng trên đất cùng với công trình, vật kiến trúc với tổng số tiền là 857.812.400 đồng (tám trăm năm mươi bảy triệu tám trăm mười hai nghìn bốn trăm đồng) theo chứng thư thẩm định giá số 174/TĐG-CT ngày 03/5/2024 của Công ty cổ phần T6.

4/ Buộc ông Dương Văn Ủ, bà Vũ Thị A phải trả lại cho Công ty TNHH một thành viên L2 – Đồng Nai số tiền thuế thuê đất mà công ty đã nộp cho Nhà nước từ 2015 đến hết 2023 với số tiền là 267.219.681 đồng (hai trăm sáu mươi bảy triệu hai trăm mười chín nghìn sáu trăm tám mươi một đồng).

5/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Dương Văn Ủ về việc yêu cầu công ty TNHH một thành viên L2 – Đồng Nai phải bồi thường tài sản, công sức, giá trị cải tạo đất, trông coi từ năm 1991 đến nay bao gồm: Tiền trông coi bảo vệ cải tạo giữ đất, san lấp vùng trũng, tài sản xây dựng và cây trồng các loại là 7.128.000.000 đồng (Bảy tỷ một trăm hai mươi tám triệu đồng).

6/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Dương Văn Ủ, bà Vũ Thị A phải liên đới trả cho Công ty TNHH một thành viên L2 số tiền chi phí tố tụng là 202.000.000 đồng (Hai trăm lẻ hai triệu đồng).

7/ Về án phí:

Bị đơn ông Dương Văn Ủ, bà Vũ Thị A có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty TNHH một thành viên L2 phải nộp 37.734.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, công ty TNHH MTV L2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0002845, ngày 07/02/2020, số tiền 2.250.000 đồng biên lai thu số 0002844, ngày 07/02/2020, số tiền 1.750.000 đồng theo biên lai thu số 0005235 ngày 29/6/2020, số tiền 6.980.000 đồng biên lai thu số 0014477 ngày 20/06/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán. Tổng cộng tiền tạm ứng án phí công ty đã nộp là 26.980.000 đồng, căn trừ số tiền này vào

tiền án phí công ty phải chịu, Công ty TNHH một thành viên L2 còn phải nộp tiếp số tiền 10.754.000đồng (mười triệu bảy trăm năm mươi tư nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chưa thi hành thì còn phải chịu khoản lãi tương ứng với khoản tiền và thời gian chưa thi hành án xong theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, người phải thi hành án 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 Điều 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.

8/ Quyền kháng cáo: Báo cho nguyên đơn Công ty TNHH một thành viên L2 -Đồng Nai, bị đơn ông Ủ - đại diện theo ủy quyền của bà A có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T2 có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H. Định Quán;
- Chi cục THA Định Quán;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS – LT.

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

Nguyễn Thị Thúy Lan

