

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 22/2025/DS-PT

Ngày: 24-3-2025

V/v: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng

Các thẩm phán:

Ông Lê Văn Hà

Ông Đặng Chí Công.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Ông Trần Quốc Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 3 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số: 148/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 22/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:18/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần T2. Địa chỉ: A T, phường Y, TP ., tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân H - Phó phòng TCKT-Tổng hợp công ty cổ phần T2, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị Bích . Địa chỉ: A L, phường Y, TP ., tỉnh Gia Lai. Ông C có mặt, bà B vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị B: Ông Phạm Văn Q. Địa chỉ: Y, P, H, Hà Nội. Ông Q có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn H1. Địa chỉ: Số C đường L, phường Y, TP ., tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông Đỗ Lê Hồng P, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Số H Hẻm B V, tổ A, phường Y, TP ., tỉnh Gia lai. Có mặt.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Công ty cổ phần T2 được UBND tỉnh G cho thuê đất với diện tích 49,879 ha tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai để thực hiện dự án nhà máy T2 tại Quyết định 258/QĐ-UBND ngày 18-12-2007; Hợp đồng thuê đất số 60/HĐTĐ ngày 15-9-2010 diện tích cho thuê: 49,879 ha (trong đó: 30,629 ha bố trí sử dụng tạm thời trong thời gian thi công để xây dựng các hạng mục khu phụ trợ, lán trại, đường thi công, bãi thải và khu vực ảnh hưởng; 19,250 bố trí xây dựng các hạng mục công trình chính và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thời hạn thuê đất 50 năm. Dự án Thủy điện T2 bắt đầu khởi công xây dựng từ tháng 12 năm 2007 đến ngày 26 tháng 3 năm 2011 (3 năm) hoàn thành và đi vào vận hành phát điện thương mại. Công ty đã xây dựng công trình chính đúng vị trí tọa độ thiết kế mặt bằng và mục đích sử dụng theo các quyết định của UBND tỉnh G đã ban hành. Đối với diện tích đất 19,25 ha (đã được cấp GCN quyền sử dụng đất) để xây dựng các hạng mục công trình chính (Đập dâng, đập tràn, cửa nhận nước, nhà máy, kênh xả, trạm OPY, đường vận hành và khu điều hành nhà máy) phần diện tích 30,629ha bố trí sử dụng tạm thời trong thời gian thi công để xây dựng các hạng mục khu phụ trợ, lán trại, đường thi công, bãi thải và khu vực ảnh hưởng sau khi công trình hoàn thành các đơn vị thi công rút máy móc thiết bị, lán trại khỏi công trình.

Thời gian này do Công ty chưa làm thủ tục bàn giao trả lại phần diện tích đất thuê tạm cho nhà nước, phần diện tích đất của Công ty để trống không sử dụng đã có một số cán bộ công nhân viên tự ý khai thác trồng cây cối và hoa màu ngăn cản cải thiện đời sống trên diện tích đất thuộc quyền quản lý của Công ty (Công ty không cho mượn, không cho thuê và không ký giao kết với người dân bằng bất kỳ hình thức nào khác). Trong số nhân viên lấn chiếm đất canh tác có ông Nguyễn Đức C là nhân viên bảo vệ của Công ty cũng chiếm dụng một phần diện tích đất để canh tác trồng chuối. Năm 2015 sau khi ông Nguyễn Đức C đưa vợ từ quê Hải Dương vào sinh sống cùng, do có mối quan hệ gia đình giữa ông C là anh vợ ông Phạm Văn H1 nguyên là Giám đốc Công ty thời điểm đó và để thuận tiện trong sinh hoạt, ông Phạm Văn H1 với cương vị là Giám đốc đã tạo điều kiện cho hai vợ chồng gia đình ông Nguyễn Đức C xuống ở tại căn nhà cấp 4 nhà ở của nhân viên trong giai đoạn thi công (bao gồm cả nhà bảo vệ công trường) trên khu đất đối diện Ban điều hành nhà máy để vừa làm việc trong công ty và vừa chăn nuôi chuồng trại trong phần đất của Công ty quản lý, gia đình ông C đã lợi dụng tự ý lấn chiếm diện tích đất thuộc phạm vi bảo vệ đường Hàm, C1 nhận nước, khu vực Đập để canh tác trồng cây chuối và cây ăn quả. Chính vì có mối quan hệ gia đình giữa ông C và ông H1 giám đốc Công ty khi đó nên ông H1 đã để cho gia đình ông C lấn chiếm để canh tác trồng cây chuối,

cây ăn quả trong phần diện tích 30,629 ha bố trí sử dụng tạm thời trong thời gian thi công để xây dựng các hạng mục khu phụ trợ, lán trại, đường thi công, bãi thải và khu vực ảnh hưởng tại thửa đất số 18-Tờ bản đồ trích đo số: TĐ 01-2002 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G đo vẽ với tổng diện tích: 36.144,3 m² (theo bản đăng ký sử dụng đất tại các thửa số 111;116;117 do UBND xã Đ cung cấp). Hiện nay Nhà máy T2 đã đi vào vận hành ổn định, để nâng cao hiệu quả sử dụng và xử lý phần diện tích đất 30,629 ha đất bố trí sử dụng tạm thời trong thời gian thi công. Thực hiện biên bản kiểm tra ngày 07-12-2021 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh G kiểm tra thực tế việc sử dụng làm cơ sở tham mưu cho UBND tỉnh G thu hồi giao địa phương quản lý đối với phần diện tích bố trí sử dụng tạm thời trong thời gian thi công để xây dựng các hạng mục khu phụ trợ, lán trại, đường thi công, bãi thải và khu vực ảnh hưởng Nhà máy T2.

Công ty đã có Tờ trình HĐQT (sau đây viết tắt là HĐQT) và ười"Người đại diện phần vốn về việc thông qua phương án bổ sung diện tích đất giữ lại để phục vụ sản xuất của Nhà máy và đã được thông qua tại Nghị quyết số 38/NQ-HĐQT ngày 21/12/2022; Nghị quyết số 91/NQ-HĐQT ngày 22/12/2022. Công ty cổ phần T2 cũng đã liên hệ và làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G trích lục toàn bộ ranh giới và diện tích khu đất này. Sau khi rà soát và tính toán Công ty đề nghị trả lại và bàn giao cho địa phương quản lý phần diện tích đất không có nhu cầu sử dụng diện tích là 184.237,3 m². Đơn vị xin giữ lại phần diện tích 121.881,3 m² làm hành lang bảo vệ đập, lòng hồ, tuyến đường hầm và các hạng mục phụ trợ phục vụ vận hành sản xuất của Nhà máy.

Ngày 14-01-2022 Công ty đã có thông báo gửi đến các Cán bộ công nhân viên đang xâm canh, canh tác khẩn trương thu dọn cây cối hoa màu trả lại mặt bằng để Công ty thực hiện việc bàn giao xin giữ lại và trả lại, phần diện tích không có nhu cầu sử dụng lại cho Nhà nước. Đồng thời Công ty cũng đã có ương"phương án sử dụng đất và ản"văn bản đề nghị xử lý diện tích đất 30,629 ha bố trí sử dụng tạm thời trong thời gian thi công xây dựng các hạng mục khu phụ trợ, lán trại, đường thi công, bãi thải và khu vực ảnh hưởng sau khi công trình hoàn thành gửi UBND tỉnh G; Sở TNMT tỉnh G cùng chính quyền địa phương để hoàn thiện hồ sơ trả lại Nhà nước phần diện tích không có nhu cầu sử dụng. Nhưng hộ gia đình ông C vẫn không bàn giao trả lại mặt bằng cho Công ty để thực hiện bàn giao trả lại cho Nhà nước quản lý.

Ngày 16-6-2023 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G có ản"Văn bản số 2088/STNMT-QHĐĐ về việc hoàn thiện hồ sơ xử lý quỹ đất UBND tỉnh cho thuê để sử dụng xây dựng các công trình tạm thời trong thời gian thi công Dự án Nhà máy T2; Văn bản số 1662/UBND-NL của UBND huyện Đ về việc phối hợp hoàn thiện hồ sơ xử lý quỹ đất UBND tỉnh cho thuê để sử dụng xây dựng các công trình tạm thời trong thời gian thi công Dự án Nhà máy T2.

Ngày 27-7-2023 Công ty đã phối hợp với chính quyền xã Đ mời hộ gia đình ông C đến làm việc, Công ty và chính quyền địa phương đã tuyên truyền, giải thích đầy đủ về tính pháp lý của toàn bộ diện tích đất Công ty đang quản lý được Nhà nước cho thuê và thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà nước, cũng như chủ trương của Công ty đang triển khai hoàn thiện hồ sơ thực hiện bàn giao trả lại cho Nhà nước phần diện tích không có nhu cầu sử dụng. Công ty yêu cầu trong thời hạn 9 ngày kể từ ngày 28-7-2023 đến ngày 05-8-2023 hộ gia đình ông C phải thực hiện thu hoạch cây cối hoa màu và tài sản cá nhân bàn giao trả lại căn nhà cấp 4 và mặt bằng lấn chiếm đất canh tác cho Công ty. Nhưng đến nay hộ gia đình ông Nguyễn Đức C vẫn không thực hiện.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thu hoạch toàn bộ hoa màu, tháo dỡ tài sản và trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn. Nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ, đền bù khoản nào cho bị đơn vì bị đơn tự trồng cây trên đất chứ Công ty không có cho mượn đất.

*** Bị đơn trình bày:**

Bị đơn cũng thừa nhận là có canh tác trên phần diện tích đất của Công ty để trồng chuối và cây ăn quả. Tuy nhiên, bị đơn được Công ty cho mượn đất để canh tác chứ không phải tự ý canh tác như nguyên đơn trình bày.

Về phần diện tích đang mượn để sử dụng trồng cây Công ty cổ phần T2 có phần diện tích được Nhà nước cho mượn đến năm 2026 nhưng Công ty không có nhu cầu sử dụng. Năm 2012, trong cuộc họp đại diện Công ty là ông Chủ tịch HĐQT đã có chủ trương toàn thể cán bộ công nhân viên mượn đất và bảo quản tránh xâm lấn. Sau đó, gia đình ông C được đại diện Công ty là ông Tổng Giám đốc bàn giao và cho mượn đất. Vì vậy, ông C đã thuê máy móc và đầu tư tiền cây giống trên diện tích đất trên. Đến ngày 22-6-2023, Công ty cổ phần T2 gửi thông báo yêu cầu gia đình ông C thu dọn cây cối, hoa màu với lý do là tôi đang lấn chiếm đất của Công ty và yêu cầu ông C hoàn trả mặt bằng trước ngày 30-6-2023 (sau 8 ngày từ ngày gửi thông báo).

Ông C đã thông báo với Công ty tôi không lấn chiếm đất của Công ty và yêu cầu Công ty T3 với ông C về việc thu dọn cây cối hoa màu và tài sản trên đất.

Bị đơn đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất đã mượn Công ty, nhưng bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải hỗ trợ, đền bù giá trị cây cối, hoa màu, tài sản trên đất mà bị đơn đã trồng trọt, tạo dựng với tổng giá trị tài sản trên đất là: 315.247.220 đồng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H1 trình bày:**

Ông H1 công tác tại Công ty T2 từ năm 2007 đến năm 2022 với chức vụ Tổng Giám đốc và làm việc đến tháng 10 năm 2023 thì nghỉ hưu. Ông Nguyễn Đức C là anh vợ của ông H1 và bà Phạm Thị B là vợ của ông C. Về mục đích Công ty T2 thuê là để làm dự án thủy điện.

Vào ngày 10-01-2013, ông H1 có đại diện Công ty giao đất của Công ty quản lý cho gia đình ông C, bà B canh tác. Ngoài ra, ông H1 còn đại diện cho công ty ký biên bản cho thuê đất đối với Trạm phát sóng Vinaphone. Việc cho thuê đất này, là Công

ty, HĐQT có chủ trương cho những người làm tại Công ty mượn đất, cho vay, hỗ trợ vốn để mua giống cây trồng. Công ty chỉ cho mượn tạm chứ không mua bán, chuyển nhượng thửa đất mà Công ty đã thuê.

Về thẩm quyền quyết định thì phải có sự đồng ý của HĐQT thì Tổng Giám đốc mới được đại diện cho Công ty thực hiện các giao dịch của Công ty. Ông H1 cho rằng đã thực hiện đúng chủ trương của Công ty, HĐQT, việc cho mượn đất và cho vay vốn mua giống vật nuôi, cây trồng. Tại thời điểm này, Công ty cho mượn đất có sự đồng ý của Chủ tịch HĐQT là ông Chu Minh T và có triển khai chủ trương tại cuộc họp HĐQT giai đoạn năm 2012, 2013 có thể hiện tại biên bản, sổ sách của Công ty giai đoạn này. Hiện tại, có các cán bộ công nhân viên ông P, ông N đang sử dụng đất của Công ty cho mượn canh tác trồng cây.

Ông H1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*** Người làm chứng ông Đỗ Lê Hồng P trình bày:**

Ông P làm việc tại Công ty cổ phần T2 từ năm 2007 đến nay. Hiện, ông làm vị trí Trưởng phòng sản xuất. Vào năm 2015, ông P có trồng ngô, mỳ tại khu vực phía dưới hạ lưu đập, vì không có năng suất nên không trồng nữa. Từ trước đến nay, Công ty, HĐQT Công ty không có chủ trương cho công nhân, nhân viên mượn đất và cho vay vốn mua giống vật nuôi, cây trồng. Năm 2018, tôi và ông N tự phát trồng cây Hman tại hạ lưu đập. Năm 2019, ông P và ông N tự phát trồng cây Hman gần đường xuống nhà máy.

Đến năm 2022, ông P đã làm Bản cam kết trả lại toàn bộ diện tích đất mà tôi và ông N canh tác, về cây cối hoa màu, tôi đã cam kết tự thu hoạch, tháo dỡ tài sản trên đất và không yêu cầu hỗ trợ hay đền bù khoản nào (ông P đã giao nộp Bản phô tô chứng thực Bản cam kết, cho Tòa án xem xét). Hiện tại, ông P và ông N không canh tác đất của Công ty nữa.

Đối với nội dung, ông H1 trình bày vào ngày 10-01-2013, ông H1 có đại diện Công ty giao đất của Công ty quản lý cho gia đình ông C, bà B canh tác. Ông P cho rằng, ông H1 tự ký cho thuê, chứ không phải chủ trương của Công ty. Ông P đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 22/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với nội dung yêu cầu nguyên đơn đã rút phần yêu cầu hộ gia đình ông Nguyễn Đức C trả lại tài sản là ngôi nhà cấp 4 cho Công ty T2.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T2.

Buộc ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị B phải thu hoạch toàn bộ hoa màu, tháo dỡ tài sản và trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm diện tích 38.496m²; thuộc thửa đất số 18; Tờ bản đồ trích đo số: TĐ01-2022; địa chỉ đất: tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Đức C, giáp đất ông B1 và giáp đất Côngthủyđiện Đak Đoa có kích thước 189.12m + 14.05m + 28.26m + 16.76m + 15.75m + 30.85m.

Phía Tây giáp đường có kích thước 12.95m + 24.69m + 26.97m + 17.49m + 23.16m + 10.39m + 45.51m + 19.90m + 10.81m + 30.64m + 14.70m + 17.91m + 13.73m + 12.05m + 8.41m + 8.10m + 16.52m + 14.92m + 22.16m.

Phía Nam giáp đất Côngthủyđiện Đak Đoa có kích thước 55.84m + 15.64m + 89.40m + 19.28m + 30.78m + 30.25m + 27.36m + 17.75m + 6.39m + 7.07m + 48.29m + 22.05m.

Phía Bắc giáp đường có kích thước 5.39m + 8.50m + 47.95m + 35.44m + 45.54m Tài sản trên đất gồm:

- 03 cây Mít trồng năm thứ 10.
- 191 cây Ổi trồng năm thứ 08.
- 19 cây Vải trồng năm thứ 02.
- 89 cây Vải trồng năm thứ 12.
- 05 cây Chôm Chôm trồng năm thứ 10.
- 06 cây Bơ trồng năm thứ 10.
- 11 cây Cam trồng năm thứ 06.
- 05 cây Chanh trồng năm thứ 10.
- 05 cây Thanh Long trồng năm thứ 08.
- 05 cây Chè trồng năm thứ 06.
- 02 cây Nhãn trồng năm thứ 12.
- 04 cây Xoài trồng năm thứ 12.
- 01 Cây Vú sữa kinh doanh năm 1-26.
- 03 cây Sapôchê trồng năm thứ 12.
- 01 cây cây Vối trồng năm thứ 12.
- 02 cây Sầu riêng trồng năm thứ 06.
- 01 cây Bưởi 01 trồng năm thứ 06.
- 3.400 bụi Chuối có từ 4-5 cây.
- 04 cây M trồng năm thứ 06.

(Như đặc điểm thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 22-4-2024).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị B về việc yêu cầu nguyên đơn phải hỗ trợ, đền bù giá trị cây cối, hoa màu, tài sản trên đất mà bị đơn đã trồng trọt, tạo dựng với tổng giá trị tài sản trên đất là 315.247.220 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

* Về kháng cáo:

Ngày 04/11/2024, bị đơn ông Nguyễn Đức C kháng cáo với nội dung: Yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố, buộc nguyên đơn là công ty cổ phần T2 hỗ trợ, đền bù giá trị cây cối, hoa màu, tài sản trên đất mà bị đơn đã trồng trọt tạo dựng cho bị đơn với giá trị tài sản trên đất là: 315.247.220 đồng.

Nguyên đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên kháng cáo.
- Các đương sự không cung cấp, bổ sung chứng cứ mới.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm. Các đương sự phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại Bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Tòa cấp sơ thẩm xác định tranh chấp “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” và thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thừa nhận, đối với diện tích đất tranh chấp 38.496m² mà hiện tại gia đình bị đơn đang canh tác là phần đất của Công ty cổ phần T2 thuê của nhà nước để làm thủy điện. Trên phần đất này hiện có cây cối hoa màu do gia đình bị đơn ông C, bà B trồng như Biên bản xem xét thẩm định mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đức C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc nguyên đơn là Công ty cổ phần T2 hỗ trợ, đền bù giá trị cây cối, hoa màu, tài sản trên đất mà bị đơn đã trồng trọt, tạo dựng cho bị đơn với giá trị tài sản trên đất là: 315.247.220 đồng.

Thấy rằng:

[2.3] Nguyên đơn công ty cổ phần T2 cho rằng họ không có nghĩa vụ phải bồi thường cho bị đơn vì:

Nguyên đơn là người đóng tiền thuê đất đối với phần đất mà hộ ông C canh tác và không thu bất kỳ phần lợi tức nào trong suốt thời gian (hơn 10 năm) gia đình ông C canh tác.

Đối với biên bản bàn giao mượn đất ngày 10-01-2013, do ông Phạm Văn H1-Tổng Giám đốc Công ty ký để cho hộ ông Công mượn đất canh tác thì nguyên đơn không công nhận. Công ty không có chủ trương cho mượn đất, các thành viên Hội đồng quản trị thời điểm năm 2013 gồm bà Đặng Thị T1, ông Lê Tiến D và ông Chu Minh T đều xác nhận Công ty không có chủ trương cho mượn đất như ông Phạm Văn H1 và bị đơn trình bày.

[2.4] Phía bị đơn lại cho rằng bị đơn không lấn chiếm đất mà bị đơn được Công ty cho mượn đất với thời hạn 15 năm, bị đơn đã cung cấp chứng cứ là Biên bản bàn giao mượn đất ngày 10/01/2013 có chữ ký của Tổng Giám đốc công ty và đóng dấu công ty (bản gốc), trên đất bị đơn đã cải tạo đất chống xâm lấn, gìn giữ đất, đã đầu tư tiền, công sức để trồng cây ăn trái, mặt khác bị đơn trồng cây ăn trái đã hơn 10 năm nay đang cho thu hoạch, trong suốt thời gian này nguyên đơn không có ý kiến hoặc ngăn cản gì, nay công ty đòi đất trước hạn đã gây thiệt hại lớn cho gia đình bị đơn nên bị đơn có yêu cầu phần tố yêu cầu nguyên đơn phải hỗ trợ, bồi thường số tiền 315.247.220 đồng.

[2.5] Xét thấy: Việc bị đơn sử dụng đất canh tác trồng cây ăn trái từ năm 2013 đến nay mà nguyên đơn cho rằng mình không cho mượn đất, do bị đơn lấn chiếm mà nguyên đơn không có ý kiến, ngăn cản gì là không hợp lý, việc này cũng cho thấy nguyên đơn cũng có một phần lỗi trong việc quản lý tài sản là quyền sử dụng đất của mình.

Mặt khác, tại Biên bản bàn giao mượn đất ngày 10/01/2013, hai bên có thỏa thuận thời gian mượn đất 15 năm, đến ngày 26/3/2026, nếu có nhu cầu lấy đất trước thời hạn phải báo trước 30 ngày, nếu có thiệt hại về tài sản trên đất thì hai bên sẽ thỏa thuận.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ của bên cho mượn tài sản “*Thanh toán cho bên mượn chi phí sửa chữa, chi phí làm tăng giá trị tài sản, nếu có thỏa thuận*”.

Căn cứ vào biên bản thẩm định sản xác định tài sản trên đất mượn bị đơn đã cải tạo trồng các loại cây ăn trái có tuổi cây từ 06 đến 12 năm có tổng giá trị 315.247.220 đồng.

Đối với việc nguyên đơn cho rằng Công ty không có chủ trương cho mượn đất, ông H1 ký giấy Biên bản bàn giao mượn đất ngày 10/01/2013 là không đúng, Công ty không chịu trách nhiệm. Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 87 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định Trách nhiệm dân sự của pháp nhân:

“1. *Pháp nhân phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện nhân danh pháp nhân*”.

[2.6] Từ căn cứ trên thì thấy có việc bị đơn đã cải tạo, gìn giữ làm tăng giá trị của đất. Bên cạnh đó bị đơn đã đầu tư trồng cây ăn trái lâu năm đang cho thu hoạch, nay nguyên đơn đòi lại đất trước hạn buộc bị đơn phải thu hoạch toàn bộ hoa màu, tháo dỡ tài sản (chặt cây) để trả lại đất thì việc bị đơn bị thiệt hại là có thật, nên

cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đức C, sửa Bản án sơ thẩm, xem xét việc nguyên đơn phải trả lại số tiền 150.000.000 đồng, tiền chi phí gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đất, hỗ trợ một phần thiệt hại về tài sản trên đất cho bị đơn là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là ông C nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm cụ thể như sau:

- Bị đơn ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị Bích P1 chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu 8.262.361 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được trừ đi số tiền đã nộp tạm ứng án phí 7.881.181 đồng. Vậy ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị Bích C2 phải nộp số tiền án phí sơ thẩm là 681.180 đồng.

- Nguyên đơn Công ty T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 7.500.000 đồng, được trừ đi số tiền 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biênsố: 0010122 ngày 13-11-2023 của Chi C3 thián dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vậy Công ty T4 còn phải nộp số tiền là 7.200.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đức C. Sửa Bản sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 22/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Cụ thể như sau:

Căn cứ các Điều 26, 35, 36, 39, 143, 144, 147, 157, 158, 164, 165, 244, 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 87, 274, 275, 385, 497, và Điều 498 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 202 và 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1.1. Đình chỉ xét xử đối với nội dung yêu cầu nguyên đơn đã rút phần yêu cầu hộ gia ông Nguyễn Đức C trả lại tài sản là ngôi nhà cấp 4 cho Công ty T2.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T2.

Buộc ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị Bích P1 phải thu hoạch toàn bộ hoa màu, tháo dỡ tài sản và trả lại toàn bộ diện tích đất 38.496m²; thuộc thửa đất số 18;

Tờ bản đồ trích đo số: TĐ01-2022; địa chỉ đất: tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Đức C, giáp đất ông B1 và giáp đất Côngthủyđiện Đak Đoa có kích thước 189.12m + 14.05m + 28.26m + 16.76m + 15.75m + 30.85m.

Phía Tây giáp đường có kích thước 12.95m + 24.69m + 26.97m + 17.49m + 23.16m + 10.39m + 45.51m + 19.90m + 10.81m + 30.64m + 14.70m + 17.91m + 13.73m + 12.05m + 8.41m + 8.10m + 16.52m + 14.92m + 22.16m.

Phía Nam giáp đất Côngthủyđiện Đak Đoa có kích thước 55.84m + 15.64m + 89.40m + 19.28m + 30.78m + 30.25m + 27.36m + 17.75m + 6.39m + 7.07m + 48.29m + 22.05m.

Phía Bắc giáp đường có kích thước 5.39m + 8.50m + 47.95m + 35.44m + 45.54m”.

Tài sản trên đất gồm:

- 03 cây Míttrồng năm thứ 10.
- 191 cây Ôitrồng năm thứ 08.
- 19 cây Vảitrồng năm thứ 02.
- 89 cây Vảitrồng năm thứ 12.
- 05 cây Chôm Chômtrồng năm thứ 10.
- 06 cây Bơtrồng năm thứ 10.
- 11 cây Camtrồng năm thứ 06.
- 05 cây Chanhtrồng năm thứ 10.
- 05 cây Thanh Longtrồng năm thứ 08.
- 05 cây Chètrồng năm thứ 06.
- 02 cây Nhãntrồng năm thứ 12.
- 04 cây Xoàitrồng năm thứ 12.
- 01 Cây Vúsữa kinh doanh năm 1-26.
- 03 cây Sapôchê trồng năm thứ 12.
- 01 cây Vóitrồng năm thứ 12.
- 02 cây Sàuriêng trồng năm thứ 06.
- 01 cây Bưởi01 trồng năm thứ 06.
- 3.400 bụi Chuóicó từ 4-5 cây.
- 04 cây Maitrồng năm thứ 06.

(Như đặc điểm thể hiện tại Biênxem xét, thẩm định tại chỗ do Toà án lập ngày 22-4-2024).

1.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị Bích .

Buộc Công ty T4 phải thanh toán cho ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị B số tiền 150.000.000 đồng, tiền chi phí gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đất, hỗ trợ một phần thiệt hại về tài sản trên đất.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Buộc ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị Bích P1 chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và phải chịu 8.262.361 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ đi số tiền đã nộp tạm ứng án phí 7.881.181 đồng theo Biên lai số 0010605 ngày 27-6-2024 của Chi C3 thián dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vậy ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị Bích C2 phải nộp số tiền là 681.180 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị Bích P1 chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 18.200.000 đồng. Số tiền này Công ty T2 đã nộp, do vậy ông Nguyễn Đức C và bà Phạm Thị B có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho Công ty T2.

- Nguyên đơn Công ty T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 7.500.000 đồng, được trừ đi số tiền 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số: 0010122 ngày 13-11-2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai. Vậy Công ty T4 còn phải nộp số tiền là 7.200.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được trả lại số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0010680 ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai.

3. Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Trần Thị Hồng

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn H2

Đặng Chí công

Trần Thị H3