

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 44/2022/DS-ST
Ngày: 20/9/2022.
V/v kiện đòi lại đất bị lấn chiếm.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Chinh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Y Mung Niê

2. Ông Vũ Công Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa: Ông Y Đum Kpă - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 99/2020/TLST-DS ngày 17 tháng 03 năm 2020 về việc; “*Kiến đòi lại đất bị lấn chiếm*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần Cao su Đ

Địa chỉ: 30 Nguyễn Chí Th, phường T, thành phố B, tỉnh Đ; Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quang N – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn T – Chức vụ: Phó phòng Nhân sự - Bảo vệ Chi nhánh Nông trường C (theo giấy uỷ quyền số 03/GUQ-CT, ngày 27/02/2020)

Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt

Bị đơn: Anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H

Địa chỉ: Thôn L, xã C, huyện K, tỉnh Đ .Anh Phạm Tiến D - Có mặt; chị Lê Thị H - Vắng mặt

Người làm chứng: Ông Lê Văn C, bà Hoàng Thị L

Địa chỉ: Thôn Th, xã C, huyện K, tỉnh Đ - Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Văn T trình bày:

Nông trường cao su C được thành lập theo quyết định số 277/QĐ-UB ngày 14/6/1978 của UBND tỉnh Đ là đơn vị trực thuộc Công ty TNHH một hành viên cao su Đ (nay là công ty cổ phần cao su Đắk Lắk). Với nhiệm vụ chính là trồng, chăm sóc, khai thác, xuất khẩu cao su thiên nhiên.

Năm 2002 được UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U191244 diện tích 31.579.731m² (theo quyết định số 2741/QĐ-UB ngày 15/10/2002 của UBND tỉnh Đ) cho Chi nhánh Nông trường cao su C. Năm 2013 được UBND tỉnh Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 800145 diện tích 23.171.158 m² đất nông nghiệp (theo quyết định số 1730/QĐ-UBND tỉnh Đ ngày 20/8/2013) cho chi nhánh Nông trường cao su C thuê đất thời hạn 50 năm đến ngày 15/10/2043.

Thực hiện chủ trương của UBND tỉnh Đ và công ty cổ phần cao su Đ, năm 2015 và 2016 Chi nhánh Nông trường cao su C tổ chức trồng tái canh cao su trên một số diện tích đất cao su thanh lý thuộc quỹ đất của Nông trường đang quản lý, sử dụng thì bị anh D, chị H lấn chiếm, cụ thể:

Tại diện tích 31.158 m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 261 và diện tích 14.298 m², thuộc thửa đất số 262, tờ bản số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 800145 cấp ngày 06/5/2014 đã bị anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H lấn chiếm khoảng 4.9106 m², tuy nhiên sau khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ diện tích theo như đo vẽ từ Chi nhánh đăng ký đất đai tỉnh Đ là 5618 m². Đất có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất anh D, chị H có các cạnh lần lượt là 11,53 m; 10,86 m; 43,79m; 7,83 m; 11,3 m; 17,73 m; 5,95 m

+ Phía Tây giáp đất Công ty C có cạnh 100,15 m

+ Phía Nam giáp đất Công ty C và đất ông Th cạnh 50,58 m

+ Phía Bắc giáp đất Công ty C, đất ông K có các cạnh lần lượt là 34,36 m; 41,61 m; 43,79m; 7,83 m; 11,3 m; 17,73 m; 5,95 m

Địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã C, huyện K, tỉnh Đ.

Ngày 18/5/2017 chi nhánh nông trường cao su C đã gửi đơn khiếu nại đề nghị UBND xã C giải quyết việc anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H lấn chiếm đất nhưng anh D, chị H nhưng không hòa giải được.

Từ những cơ sở trên, việc anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H đã tự ý chiếm dụng đất của Chi nhánh Nông trường cao su C đang quản lý, sử dụng là vi phạm quy định của luật đất đai. Do đó, Công ty cổ phần C đề nghị Tòa án nhân dân huyện K giải quyết buộc anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H phải trả lại toàn bộ diện tích đất 5618 m² nông nghiệp thuộc thửa đất số 261, 262, tờ bản đồ số 09 cho Công ty Cổ phần C

Theo các lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H trình bày:

Theo như nội dung mà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thì vợ chồng anh D, chị H không đồng ý, sự việc cụ thể như sau:

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp trước đây vợ chồng anh D, chị H được cha mẹ để lại đất cho làm ăn sinh sống, sau đó vợ chồng có nhận chuyển nhượng thêm từ vợ chồng ông Lê Văn C diện tích phía sau vườn. Quá trình sử dụng đất thì vợ chồng anh D, chị H không có lần chiếm đất của Công ty, khi đo đạc cho kết quả một phần đất vợ chồng đang sử dụng nằm trong diện tích đất của Công ty C thì anh D, chị H không biết.

Về hiện trạng sử dụng đất hiện nay thì Công ty cũng đã tự rào mức ranh giới giữa gia đình anh D với đất của Công ty C.

Về chứng cứ chứng minh cho nguồn gốc ngoài diện tích đất đang ở và diện tích nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông C, bà L thì anh D, chị H không cung cấp được. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản thì anh D và chị H không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Lê Văn C, bà Hoàng Thị L trình bày:

Vợ chồng ông C, bà L trước đây có chuyển nhượng cho anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H một lô đất rẫy, tiếp giáp với đất của anh D, chị H với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.405 m², quá trình sử dụng đất thì vợ chồng ông C, bà L sử dụng đúng theo diện tích đất được cấp, không có lần chiếm của Công ty, sau này anh D, chị H có lần chiếm đất của Công ty C hay không thì ông C, bà L không nắm rõ, vợ chồng ông C, bà L không liên quan gì nữa. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải vụ kiện theo quy định, nhưng các đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ kiện. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 71, 72 BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nông trường cáo su Cư Kpô, căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty đo đạc, có căn cứ xác định diện tích đất 5618 m² là do vợ chồng anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H lấn chiếm đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1.] Về tố tụng: Đây là loại vụ án tranh chấp về kiện đòi lại đất bị lấn chiếm thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn anh Phạm Tiến D có mặt, chị Lê Thị H vắng mặt, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ đầy đủ các văn bản tố tụng cho bị đơn chị Lê Thị H nhưng chị Lê Thị H vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt chị Lê Thị H.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu của Công ty cổ phần C buộc anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H phải trả lại toàn bộ diện tích đất 5618 m² nông nghiệp thuộc thửa đất số 261, 262, tờ bản đồ số 09 cho Công ty Cổ phần C. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất anh D, chị H có các cạnh lần lượt là 11,53 m; 10,86 m; 43,79m; 7,83 m; 11,3 m; 17,73 m; 5,95 m. Phía Đông giáp đất Công ty C có cạnh 100,15 m. Phía Đông giáp đất Công ty C cạnh 50,58 m. Phía Bắc giáp đất Công ty C có các cạnh lần lượt là 34,36 m; 41,61 m; 43,79m; 7,83 m; 11,3 m; 17,73 m; 5,95 m. Địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã C, huyện K, tỉnh Đ thấy rằng:

Xét về nguồn gốc đất cấp cho Chi nhánh nông trường cao su C sử dụng, Nông trường cao su C được thành lập theo quyết định số 277/QĐ-UB ngày 14/6/1978 của UBND tỉnh Đ là đơn vị trực thuộc Công ty TNHH một hành viên cao su Đ (nay là công ty cổ phần cao su Đ). Năm 2002 Nông trường C, được UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U191244 diện tích 31.579.731 m² theo quyết định số 2741/QĐ-UB ngày 15/10/2002 của UBND tỉnh Đ. Năm 2013 được UBND tỉnh Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 800145 diện tích 23.171.158 m² đất nông nghiệp theo quyết định số 1730/QĐ-UBND tỉnh Đ ngày 20/8/2013 cho chi nhánh Nông trường cao su C thuê đất thời hạn 50 năm đến ngày 15/10/2043. Như vậy, phần đất mà Chi nhánh Nông trường cao su C được UBND tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Xét nguồn gốc đất vợ chồng anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H khai nhận về nguồn gốc đất đang tranh chấp trước đây là vợ chồng anh D, chị H được cha mẹ để lại đất cho làm ăn sinh sống, sau đó vợ chồng có nhận chuyển nhượng thêm từ vợ chồng ông Lê Văn C, bà Hoàng Thị L diện tích phía sau vườn.

Thấy rằng căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định thì diện tích đất mà vợ chồng anh Phạm Tiến D và chị Lê Thị H đang sử dụng không có tranh chấp nằm ngoài ranh giới với Công ty Cổ phần Cao su Đ là 3.942 m². Theo kết quả xác minh thì vợ chồng anh D chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp 1.212,5 m² và phần diện tích nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông C, bà L tiếp giáp phía sau thửa đất nói trên với diện tích nói trên là 2.405 m², tổng cộng diện tích đất mà anh D, chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận chuyển nhượng là 3.617,5 m² nhỏ hơn

cả phần diện tích anh D chị H đang sử dụng, không có tranh chấp (3.942 m^2), nằm ngoài ranh giới đất của Nông trường Cao Su C. Ngoài diện tích nói trên ra thì anh D, chị H không có bất cứ chứng cứ, tài liệu nào để chứng minh phần diện tích dư ra và đang tranh chấp là 5.618 m^2 mà anh D, chị H đang sử dụng hiện nằm trong tổng số diện tích đất của Công ty Cổ phần Cao su Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất hợp pháp của mình. Hơn nữa, ông C, bà L cũng khẳng định diện tích 2.405 m^2 ông bà chuyển nhượng cho anh D, chị H liền kề với đất của anh D của chị H đang ở và trước đây ông C, bà L sử dụng đúng với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giáp với đất của Nông trường Cao Su C.

[2.2]. Từ những căn cứ trên, xét yêu cầu của nguyên đơn Công ty cổ phần cao su Đ về việc quyết buộc anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H phải trả lại toàn bộ diện tích đất 5.618 m^2 là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[2.3]. Đối với các tài sản là cây trồng trên đất đang tranh chấp: Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk thì trong quá trình vụ án đang giải quyết tranh chấp anh D, chị H có trồng trên diện tích đất đang tranh chấp 25 cây giẻ, 140 cây sầu riêng, 28 cây Hồng Xiêm, 28 cây cau, 33 cây Na, 03 cây dừa xiêm. Xét thấy, phần đất mà nguyên đơn Công ty cổ phần cao su Đ khởi kiện buộc anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H phải trả lại là có căn cứ, vì vậy việc anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H trồng cây trên đất lấn chiếm là bất hợp pháp, nên cần buộc ông anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H phải di dời các cây trồng trên phần diện tích đất lấn chiếm để trả lại hiện trạng đất cho Chi nhánh nông trường cao su C sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: Chi phí hợp đồng đo đạc với Công ty TNHH Dịch vụ kỹ thuật Trắc địa Sài Gòn nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thanh toán theo quy định. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là $6.000.000\text{đ}$ nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp và chi phí xong.

[4]. Về án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án. Mức án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ . Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả lại cho nguyên đơn Công ty cổ phần cao su Đ số tiền 300.000đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk theo biên lai số AA/2019/0006480 ngày 16/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk. Bị đơn anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 166, 267, 268, 269, 272, 273 Bộ luật dân sự

Áp dụng: Điều 12, 170 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng: Áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần cao su Đ

- Buộc anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H phải trả lại cho Công ty cổ phần cao su Đ diện tích đất là 5.618 m², địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã C, huyện K, tỉnh Đ, đất thuộc thửa đất số 261, 262, tờ bản đồ số 09 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 800145 cấp ngày 06/5/2014 cho Công ty cổ phần cao su Đ. Đất có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất anh D, chị H có các cạnh lần lượt là 11,53 m; 10,86 m; 43,79m; 7,83 m; 11,3 m; 17,73 m; 5,95 m

+ Phía Tây giáp đất Công ty C có cạnh 100,15 m

+ Phía Nam giáp đất Công ty C, đất ông Th cạnh 50,58 m

+ Phía Bắc giáp đất Công ty C, đất ông K có các cạnh lần lượt là 34,36 m; 41,61 m; 43,79m; 7,83 m; 11,3 m; 17,73 m; 5,95 m

- Buộc anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H phải di dời các cây trồng trên phần diện tích đất lấn chiếm gồm: 25 cây giẻ, 140 cây sầu riêng, 28 cây Hồng Xiêm, 28 cây cau, 33 cây Na, 03 cây dừa xiêm để trả lại hiện trạng đất cho Công ty Cổ phần Cao Su Đ sử dụng theo đúng mục đích sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận.

Trường hợp anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H không thực hiện di dời các cây trồng trên đất lấn chiếm thì sẽ bị cưỡng chế theo quy định của pháp luật về Thi hành án dân sự và Công ty cổ phần cao su Đ có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản là 6.000.000đ nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí:

Hoàn trả lại cho nguyên đơn Công ty cổ phần cao su Đ số tiền 300.000đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk theo biên lai số AA/2019/0006480 ngày 16/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Bị đơn vợ chồng anh Phạm Tiến D, chị Lê Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo bản án:

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

Trương Văn Chinh