

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK TÔ
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 04/2022/DSST

Ngày 19/4/2022

V/v: Tranh chấp về quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK TÔ - TỈNH KON TUM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Bá Bình.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông A Hải và bà Lại Thị Khánh.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tú - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Bà Y Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 19/4/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020, về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2022/QĐST-DS ngày 25/3/2022, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Công ty cổ phần thủy điện ĐRS.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Ninh Thị T – Trưởng phòng Tổ chức Hành chính.

Cùng địa chỉ: 117 Lê Đại Hành, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- ***Bị đơn:*** Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1965 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã Kon Đào, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

- ***Người làm chứng:***

1. Anh Chu Minh Ng; địa chỉ: Số nhà 13 đường 39, tổ 52, Khu phố 6, phường Bình Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và số nhà 56 Ngô Quyền, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

2. Anh Nguyễn Cảnh D; địa chỉ: Thôn 12, xã Đắk Hring, huyện Đắk Hà, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Huy Q; địa chỉ: Khôi 6, thị trấn Đắk Tô, huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn Công ty cổ phần thủy điện ĐRS (viết tắt là Công ty thủy điện) trình bày:

Ngày 02-03-2005, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 216/QĐ-UB về việc thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng công trình Nhà máy thủy điện ĐRS (viết tắt là Nhà máy thủy điện), diện tích 127,865 ha, tại xã Văn Lem (nay là xã Đắk Trăm) và xã Ngọc Tụ, có Bản đồ vị trí thu hồi và giao đất công trình Nhà máy thủy điện ĐRS, do Xí nghiệp Địa chính Bình Nguyên lập ngày 13/05/2004, nhưng đã bị thất lạc.

Công ty đã thực hiện bồi thường đất, tài sản trên đất cho tổ chức, cá nhân có diện tích đất bị thu hồi. Trong đó, phần diện tích đất tranh chấp là cây keo lai của Công ty nguyên liệu giấy Miền Nam (viết tắt là Công ty nguyên liệu giấy) đã được Công ty thủy điện bồi thường, đến năm 2008 Công ty thủy điện thu hoạch cây keo rồi để đất trống.

Ngày 16-10-2007, UBND tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 1105/QĐ-UBND về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất một lần cho Công ty thủy điện, xây dựng Nhà máy thủy điện, diện tích 129,2725 ha, tại xã Ngọc Tụ và xã Văn Lem (nay là xã Đắk Trăm), có Bản đồ vị trí giao đất xây dựng Nhà máy thủy điện, do Công ty TNHH một thành viên Địa chính Bình Nguyên lập ngày 24/7/2007. Công ty hoàn thành việc xây dựng Nhà máy thủy điện vào năm 2007.

Thực hiện Quyết định số 1105/QĐ-UBND, các cơ quan chức năng đã tiến hành giao mốc và ranh giới Nhà máy thủy điện, theo Biên bản giao mốc và ranh giới Nhà máy thủy điện, lập ngày 04/01/2008.

Ngày 23-01-2008, Công ty thủy điện được UBND tỉnh Kon Tum cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số AK 518413, sổ vào sổ cấp giấy CNQSDĐ: T01060, diện tích 158.090 m².

Để phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ, QSHNƠ), Công ty đã thuê đơn vị tư vấn Công ty cổ phần đo đạc và bản đồ Viễn Thám phục hồi lại các mốc ranh giới và các công trình xây dựng trên đất để cấp giấy CNQSDĐ, QSHNƠ (có bản đồ địa chính khu đất, do Công ty cổ phần đo đạc và bản đồ Viễn Thám, lập tháng 02/2016).

Ngày 03-11-2016, UBND tỉnh Kon Tum cấp giấy CNQSDĐ, QSHNƠ số CĐ 491750, sổ vào sổ cấp GCN: CT 02480, diện tích 158.090 m², gồm 02 thửa: Thửa 45, tờ bản đồ số 4, xã Ngọc Tụ, diện tích 42.090 m² và thửa 273, tờ bản đồ số 3, xã Đắk Trăm, diện tích 116.000 m².

Tháng 4 năm 2016, phát hiện vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L lấn chiếm đất của Công ty, tại vị trí cọc mốc số 33; 34; 35; 36 (theo Bản đồ địa chính khu đất, do Công ty cổ phần đo đạc và bản đồ Viễn Thám lập tháng 02/2016). Yêu cầu anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L trả lại diện tích đất lấn chiếm là **5.537,5 m²**, trong đó: Thửa 45, tờ bản đồ số 4, xã Ngọc Tú, bị lấn chiếm là **3.181,6 m²**; thửa 273, tờ bản đồ số 3, xã Đăk Trăm, bị lấn chiếm là **2.355,9 m²**. Công ty hỗ trợ giá trị **cây cối** cho anh Hội, chị Liên là 50.000.000 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2012, vợ chồng anh Hội, chị Liên có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của vợ chồng anh Chu Minh Ngọc, trong đó: 01 thửa đất (chưa có số thửa, tờ bản đồ), diện tích 54.860 m², tại Thôn Kon Pring, xã Ngọc Tú và 01 thửa đất (chưa có số thửa, tờ bản đồ), diện tích 48.750 m², tại thôn Đăk Dring, xã Đăk Trăm (trước đây thuộc xã Văn Lem). Do chưa trả đủ tiền cho anh Ngọc nên tại thời điểm tháng 4/2012, mới làm thủ tục sang tên được thửa đất tại xã Ngọc Tú, được UBND huyện Đăk Tô cấp giấy CNQSDĐ số BH 385623, ngày 05/4/2012, diện tích 54.860 m²; còn thửa đất tại xã Đăk Trăm thì đến tháng 4/2014 mới ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, được UBND huyện Đăk Tô cấp giấy CNQSDĐ số BK 147194, số vào sổ cấp giấy GCN: CH 00007 ngày 17/9/2014, diện tích 48.750 m² (thửa đất này được tách thành thửa số 1, tờ bản đồ 101 và thửa số 6, tờ bản đồ 102).

Khi nhận chuyển nhượng, anh Ngọc chỉ ranh giới sử dụng đất, có hàng rào kẽm gai. Trên đất tranh chấp còn có cây mỳ (sắn) của anh Nguyễn Cảnh Dung (người trông coi rẫy của anh Ngọc trồng) và gốc cây bời lời do anh Ngọc trồng (đến nay vẫn còn một số cây bời lời mọc tái sinh, đã được Tòa án xem xét thẩm định tài sản). Anh Hội, chị Liên đã trồng cây cao su từ năm 2012 trên diện tích đất mà anh Ngọc chuyển nhượng. Trường hợp Công ty thủy điện trả cho anh Hội, chị Liên giá trị 335 cây cao su là 156.277.500 đồng và 6 cây trắc (mọc tái sinh) là 540.000 đồng **thì anh để lại đất và cây cối cho Công ty thủy điện sử dụng**. Đối với số cây bời lời (mọc tái sinh), anh Hội đã chặt bỏ sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tài sản nên không yêu cầu xem xét.

Kiểm sát viên trình bày quan điểm giải quyết vụ án:

Người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L trả lại cho Công ty thủy điện ĐRS diện tích đất tranh chấp. Công ty thủy điện ĐRS phải trả lại giá trị cây cối cho anh Hội, chị Liên.

Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu **trả lại** quyền sử dụng đất và phá bỏ cây trồng trên đất. Đây là **tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất**, nên theo quy định tại **khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35** của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Tô, tỉnh Kon Tum.

[1.2] Trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phá bỏ cây cối, trả lại đất nhưng bị đơn không chấp nhận. Sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ, nguyên đơn có ý kiến, hỗ trợ cho bị đơn một nửa giá trị cây trồng (tại phiên tòa nguyên đơn hỗ trợ 50.000.000 đồng); còn bị đơn có ý kiến, trong trường hợp nguyên đơn trả giá trị cây cối cho bị đơn thì bị đơn để lại đất và cây cối cho nguyên đơn sử dụng. Xét thấy, việc giải quyết tranh chấp về quyền sử dụng đất cần phải xem xét toàn bộ tài sản gắn liền với đất, nên đề nghị của bị đơn chỉ là ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cần phải xem xét mới giải quyết toàn diện vụ án.

[1.3] **Người làm chứng** vắng mặt nhưng trước đó đã có lời khai nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng theo quy định tại **khoản 2 Điều 229** của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về vị trí, diện tích đất tranh chấp:

Tổng diện tích đất tranh chấp là **5.537,5 m²**, thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 4 xã Ngọc Tụ và thửa 273, tờ bản đồ số 3, xã Đắk Trăm, theo giấy CNQSDĐ số CD 491750, cấp cho Công ty cổ phần Thủy điện ĐRS, cụ thể:

- **Thửa 45 là 3.181,6 m²**, có ranh giới từ điểm 10 đến các điểm 11, 12, 13, 14, 15, RG33, RG34, 16, 17, 10, dài (26,38 + 47,26 + 20,64 + 21,43 + 6,17 + 82,89 + 86,59 + 86,97 + 6,84 + 29,30) m. Trong đó, có **2.531 m² thuộc thửa a4-1** (theo bản đồ hoàn công trồng rừng năm 2000), có ranh giới từ điểm 10 đến các điểm 11, 12, 13, 14, 15, 15a, 15b, RG34, 16, 17, 10, dài (26,38 + 47,26 + 20,64 + 21,43 + 6,17 + 16,03 + 19,34 + 22,86 + 86,97 + 6,84 + 29,30) m, có nguồn gốc là đất trồng rừng của Công ty nguyên liệu giấy giao cho Công ty thủy điện.

- **Thửa 273 là 2.355,9 m²**, trong đó: **1.662,6 m² (có chồng lấn lên “phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất” theo sơ đồ cấp giấy CNQSDĐ số BK 147194, của anh Hội, chị Liên)**, có ranh giới từ điểm 16 đến các điểm 17, 18, 19, 20, 21, RG 36, RG35, 16, dài (6,84 + 13,65 + 10,16 + 22,68 + 32,77 + 44,97 + 90,30 + 6,07) m và **693,3 m² (không có chồng lấn lên “phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận QSD đất” theo sơ đồ cấp giấy CNQSDĐ số BK 147194, của anh**

Hội, chị Liên), có ranh giới từ điểm 3 đến các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21, RG 36, 3, dài $(0,98 + 8,66 + 32,59 + 13,96 + 28,93 + 23,16 + 40,82 + 29,30 + 13,65 + 10,16 + 22,68 + 32,77 + 44,97 + 12,47)$ m. Trong số $2.355,9 \text{ m}^2$ đất tranh chấp của thửa 273, có **$399,42 \text{ m}^2$ thuộc thửa a8** (theo bản đồ hoàn công trồng rừng năm 2000), có ranh giới từ điểm RG36 đến các điểm 3, 4, 5, 5a, 5b, 5c, RG36, dài $(12,47 + 0,98 + 8,66 + 29,32 + 20,07 + 19,65 + 22,45)$ m và **$259,52 \text{ m}^2$ thuộc thửa a4-1** (theo bản đồ hoàn công trồng rừng năm 2000), có ranh giới từ điểm 17 đến các điểm 18, 18a, 10, 17, dài $(13,65 + 7,26 + 23,69 + 29,30)$ m, có nguồn gốc là đất trồng rừng của Công ty nguyên liệu giấy giao cho Công ty thủy điện.

(Có sơ đồ trích đo vị trí thửa đất kèm theo).

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất của nguyên đơn:

Ngày 02-03-2005, UBND tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 216/QĐ-UB về việc thu hồi và chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng công trình Nhà máy thủy điện, diện tích 127,865 ha, tại xã Ngọc Tụ và xã Văn Lem (nay là xã Đăk Trăm), có Bản đồ vị trí thu hồi và giao đất công trình Nhà máy thủy điện, do Xí nghiệp Địa chính Bình Nguyên lập ngày 13/05/2004, nhưng đã bị thất lạc. Công ty thủy điện đã thực hiện bồi thường đất, tài sản trên đất cho tổ chức, cá nhân có diện tích đất bị thu hồi.

Ngày 16-10-2007, UBND tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 1105/QĐ-UBND về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất một lần cho Công ty cổ phần thủy điện ĐRS, diện tích 129,2725 ha tại xã Văn Lem (nay là xã Đăk Trăm) và xã Ngọc Tụ (trong phần diện tích đất tranh chấp, có $3.189,94 \text{ m}^2 (2.531 \text{ m}^2 + 259,52 \text{ m}^2)$ thuộc thửa a4-1 và $399,42 \text{ m}^2$ thuộc thửa a8 có nguồn gốc là đất trồng rừng của Công ty nguyên liệu giấy), có Bản đồ vị trí giao đất xây dựng Nhà máy thủy điện ĐRS, do Công ty TNHH một thành viên Địa chính Bình Nguyên lập ngày 24/7/2007.

Ngày 23-01-2008, Công ty được UBND tỉnh Kon Tum cấp giấy CNQSDĐ số AK 518413, số vào sổ cấp giấy CNQSDĐ: T01060, diện tích 158.090 m^2 .

Ngày 03-11-2016, UBND tỉnh Kon Tum cấp giấy CNQSDĐ, QSHNƠ số CĐ 491750, diện tích 158.090 m^2 , gồm 02 thửa liền nhau: Thửa 45, tờ bản đồ số 4, xã Ngọc Tụ, diện tích 42.090 m^2 và thửa 273, tờ bản đồ số 3, xã Đăk Trăm, diện tích 116.000 m^2 .

[2.3] Về nguồn gốc thửa đất của bị đơn:

Thửa đất có diện tích **54.860 m^2** (không có sổ thửa, tờ bản đồ), **tại thôn Kon Pring, xã Ngọc Tụ**, do UBND huyện Đăk Tô cấp cho anh Đặng Công Trường (theo Quyết định số 21/QĐ-UB ngày 13/3/1997). Ngày 15/01/2002, anh Trường chuyển nhượng toàn bộ cho anh Nguyễn Thế Chiến. Ngày 19/12/2005, anh Chiến

chuyển nhượng toàn bộ cho anh Chu Minh Ngọc. Đến ngày 09/3/2012, anh Ngọc chuyển nhượng toàn bộ 54.860 m² cho anh Hội, chị Liên, theo giấy CNQSDĐ số BH 385623, ngày 05/4/2012 cấp cho anh Hội, chị Liên. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích theo giấy CNQSDĐ là **54.860 m²**, thực tế đang sử dụng là **74.030,9 m²**, theo Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng QSD đất, đề ngày ... Tại thời điểm giao đất, cấp giấy CNQSDĐ thì thửa đất được đo vẽ thủ công, chưa được đo đạc địa chính chính quy, không có tọa độ.

Thửa đất có diện tích **48.750 m²** (không có sổ thửa, tờ bản đồ), tại thôn Đăk Dring, xã Văn Lem (nay là xã Đăk Trăm), do UBND huyện Đăk Tô cấp cho anh Đặng Công Trường (theo Quyết định số 55/QĐ-UB ngày 19/3/2002). ~~Ngày ..., anh Trường chuyển nhượng toàn bộ 48.750 m² cho anh Chu Minh Ngọc.~~ Ngày 09/3/2012, anh Ngọc chuyển nhượng toàn bộ 48.750 m² cho anh Hội, chị Liên (chuyển nhượng cùng thời điểm với thửa đất tại xã Ngọc Tụ, nhưng do chưa trả đủ tiền nên năm 2014 mới ký hợp đồng). Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng anh Hội đã được cấp giấy CNQSDĐ thành 02 thửa: Thửa số 1, tờ bản đồ 101, diện tích 16.916,6 m² và thửa số 6, tờ bản đồ 102, diện tích 31.833,4 m², theo giấy CNQSDĐ số BK 147194, số vào sổ cấp GCN: CH 00007, ngày 17/9/2014. Tại thời điểm chuyển nhượng, diện tích theo giấy CNQSDĐ là 48.750 m², thực tế đang sử dụng là 53.488,88 m², theo Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng QSD đất, đề ngày 23/4/2014.

[2.4] Về quá trình quản lý sử dụng phần diện tích đất tranh chấp:

Công ty thủy điện ĐRS được giao đất ngày 16-10-2007, theo Quyết định số 1105/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kon Tum nhưng không sử dụng đất.

Vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L sử dụng đất tranh chấp trồng cây cao su từ khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Chu Minh Ngọc là ngày 09/3/2012. Trước đó, anh Chu Minh Ngọc là người sử dụng đất. Việc sử dụng đất liên tục, công khai, ngay tình, theo quy định tại các Điều 182; 183; 184 Bộ luật Dân sự.

[2.5] Về kê khai, đăng ký cấp giấy CNQSDĐ:

Công ty thủy điện ĐRS đã kê khai đăng ký, cấp giấy CNQSDĐ toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp. Vợ chồng anh Hội kê khai, cấp giấy CNQSDĐ đúng với diện tích ghi trong giấy CNQSDĐ đã cấp cho anh Chu Minh Ngọc.

[2.6] Như vậy, diện tích đất tranh chấp đã được cấp giấy CNQSDĐ cho Công ty cổ phần thủy điện ĐRS nhưng không sử dụng. Vợ chồng anh Hội, chị Liên là người sử dụng đất, trồng cây cao su từ năm 2012 liên tục, công khai, ngay tình, không có tranh chấp. Do đó, để giải quyết toàn diện vụ việc, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, tránh xáo trộn trong việc điều chỉnh cấp giấy CNQSDĐ và tài sản gắn liền với đất, **nên công nhận** quyền sử dụng đất tranh chấp 5.537,5 m² **là của** Công ty cổ phần thủy điện ĐRS, được bảo vệ theo quy định tại các Điều

163; 164; 166; 168; 175; 176 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, tài sản (cây cối) của anh Hội, chị Liên cần được bảo vệ, theo quy định tại các Điều 163; 164; 185 Bộ luật Dân sự. Theo đó, Công ty cổ phần thủy điện ĐRS **phải trả** toàn bộ giá trị cây cối cho vợ chồng anh Hội theo giá của Hội đồng định giá tài sản, cụ thể: 335 cây cao su trồng năm năm 2012, trị giá 156.277.500 đồng và 6 cây trắc (mọc tái sinh), trị giá 540.000 đồng. Tổng cộng là 156.817.500 đồng. Công ty cổ phần thủy điện ĐRS được quyền sở hữu 335 cây cao su và 6 cây trắc (mọc tái sinh) gắn liền với thửa đất, theo quy định tại các Điều 189; 192, 221 Bộ luật Dân sự.

Đối với số cây bờ lờ (mọc tái sinh) trên đất tranh chấp, sau khi xem xét, thẩm định tài sản thì vợ chồng anh Hội đã chặt bỏ nên không xem xét.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản, số tiền là 20.000.000 đồng. Tổng giá tài sản phải giải quyết là 234.342.500 đồng (giá trị đất là 77.525.000 đồng; giá trị tài sản trên đất (cây cao su và cây trắc) là 156.817.500 đồng). Nguyên đơn Công ty thủy điện được chấp nhận giá trị đất 77.525.000 đồng, tương ứng với 33,082% giá trị tài sản phải giải quyết, nên bị đơn anh Hội, chị Liên phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 6.616.400 đồng. Nguyên đơn phải trả giá trị tài sản gắn liền với đất cho bị đơn là 156.817.500 đồng, tương ứng với 66,918% giá trị tài sản phải giải quyết, nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 13.383.600 đồng.

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 20.000.000 đồng, nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 6.616.400 đồng.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đất được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Nguyên đơn phải trả giá trị tài sản cho bị đơn là 156.817.500 đồng, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự là 7.840.800 đồng (156.817.500 đồng x 5%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 166; 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 158; 159; 160; 161; 163; 164; 166; 168; 175; 176; 182; 183; 184; 185; 189; 192; 221; 357; 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần thủy điện ĐRS tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L phải trả lại cho Công ty cổ phần thủy điện ĐRS diện tích đất **5.537,5 m²**, trong đó:

- **Thửa 45, tờ bản đồ số 4, tại Thôn Kon Pring, xã Ngọc Tụ, huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum** là **3.181,6 m²**, có ranh giới từ điểm 10 đến các điểm 11, 12, 13, 14, 15, RG33, RG34, 16, 17, 10, dài (26,38 + 47,26 + 20,64 + 21,43 + 6,17 + 82,89 + 86,59 + 86,97 + 6,84 + 29,30) m; vị trí: Phía Đông giáp đất anh Hội, chị Liên, từ điểm RG33, RG 34, 16; phía Tây giáp đất của Công ty thủy điện (thửa 45), từ điểm 10 đến các điểm 11, 12, 13, 14, 15, RG33; phía Nam giáp ranh giới đất của anh Hội, chị Liên với đất của Công ty thủy điện, tại điểm RG33; phía Bắc giáp đất của Công ty thủy điện (thửa 273), từ điểm 16 đến điểm 10.

- **Thửa 273, tờ bản đồ số 3, tại Thôn Đăk Dring, xã Đăk Trăm, huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum** là **2.355,9 m²** ($1.662,6 m^2 + 693,3 m^2$), có ranh giới từ điểm 3 đến các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 16, RG 35, RG 36, 3, dài (0,98 + 8,66 + 32,59 + 13,96 + 28,93 + 23,16 + 40,82 + 29,30 + 6,84 + 6,07 + 90,30 + 12,47) m; vị trí: Phía Đông là điểm ranh giới giữa đất anh Hội, chị Liên với đất của Công ty thủy điện, tại điểm 3; phía Tây là điểm ranh giới giữa thửa 273 và thửa 45 của Công ty thủy điện, tại điểm 10; phía Nam giáp đất của Công ty thủy điện (thửa 45) và đất của anh Hội, từ điểm 10 đến các điểm 16, RG35, RG36, 3; phía Bắc giáp đất của Công ty thủy điện (thửa 273), từ điểm 3 đến các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

(Có sơ đồ trích đo vị trí thửa đất và tọa độ kèm theo).

2. Công ty cổ phần thủy điện ĐRS được quyền sở hữu 335 cây cao su và 6 cây trắc (mọc tái sinh) gắn liền với thửa đất 45, tờ bản đồ số 4, tại Thôn Kon Pring, xã Ngọc Tụ và thửa 273, tờ bản đồ số 3, tại Thôn Đăk Dring, xã Đăk Trăm, huyện Đăk Tô, tỉnh Kon Tum.

3. Buộc Công ty cổ phần thủy điện ĐRS phải trả cho vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L giá trị 335 cây cao su là 156.277.500 đồng và giá trị 06 cây trắc là 540.000 đồng. Tổng cộng là 156.817.500 (một trăm năm mươi sáu triệu tám trăm mười bảy nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản:

Căn cứ khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Công ty cổ phần thủy điện ĐRS chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản là 13.383.600 (mười ba triệu ba trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm) đồng.

Anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị L chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản là 6.616.400 (sáu triệu sáu trăm mười sáu nghìn bốn

trăm) đồng.

Công ty cổ phần thủy điện ĐRS đã nộp tạm ứng 20.000.000 đồng, nên anh Nguyễn Văn H và chị Nguyễn Thị L phải trả lại cho Công ty cổ phần thủy điện ĐRS là 6.616. 400 (sáu triệu sáu trăm mười sáu nghìn bốn trăm) đồng.

5. Về án phí: Căn cứ Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; **Điều 26 và Điều 27** Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần thủy điện ĐRS phải chịu 7.840.800 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003843, ngày 28/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Tô. Công ty cổ phần thủy điện ĐRS còn phải nộp 7.540.800 (bảy triệu năm trăm bốn mươi nghìn tám trăm) đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 Kon Tum;
- VKSND huyện Đắk Tô;
- Chi cục THADS huyện Đắk Tô;
- Các đương sự;
- Lưu bản án; hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Bá Bình