

Bản án số: 30/2020/DS-ST
Ngày: 11/8/2020
V/v Tranh chấp về đất đai theo quy
định của pháp luật về đất đai

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Tiến

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Bá Lân

Bà Lê Thị Thúy Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Tân- Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Ông Võ Văn Quyền- Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019, về việc: “Tranh chấp về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2020/QĐXXST-DS ngày 19/6/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi.

Địa chỉ trụ sở: Thôn LT, xã BH, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành K-Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng giám đốc.

2. Bị đơn: Ông Trần Quang L, sinh năm 1971 và bà Đặng Thị N, sinh năm 1975.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị N là ông Trần Quang L (Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2020).

Địa chỉ: Đội 14, xóm T, thôn TP, xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ trụ sở: Số 52 đường HV, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tăng B-Phó Chủ tịch phụ trách Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 29/5/2018, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Thành K là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi trình bày:

Năm 2003, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có chủ trương bổ sung quy hoạch đất trồng cao su tại Công văn số 314/UB ngày 13/3/2003, tại điểm 1: “Đồng ý về chủ trương cho bổ sung quy hoạch đất trồng cao su Quốc doanh tại tiểu khu 19 thuộc xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi như đề nghị của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại tờ trình số 81/TTr-NN&PTNT ngày 24/01/2003”. Đến ngày 07/01/2006, Hội đồng Quản trị Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam có quyết định số 1411/QĐ-CSVN về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh bổ sung diện tích trồng cao su Công ty cao su Quảng Ngãi (nay là Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi), diện tích đất quy hoạch bổ sung mới là 1.158ha, trong đó xã BM là 137ha.

Thời điểm năm 2002 Công ty đã làm việc với Đảng ủy, UBND xã BM về chủ trương phát triển cây cao su, sau đó tiến hành vận động một bộ phận nhân dân xã BM để giao đất trồng cao su Quốc doanh, thời điểm này hộ dân thống nhất giao cho Công ty trồng cao su tại xã BM được 139ha. Ông Trần Quang L thống nhất giao cho Công ty 10.588m² tại biên bản bàn giao đất tháng 7/2002, sau đó Công ty phối hợp với địa phương xã BM tiến hành kiểm kê lập biên bản xác định diện tích cây trồng theo biên bản ngày 18/7/2002 và ông L đã nhận hỗ trợ với số tiền 2.631.520 đồng, đến tháng 7/2002 ông Trần Quang L đồng ý giao đất cho Công ty để khai hoang trồng cao su.

Trong năm 2002 Công ty đã trồng xong cây cao su, ngày 01/01/2003 Công ty ký hợp đồng giao khoán trồng, chăm sóc và bảo vệ cây cao su thời kỳ kiến thiết cơ bản. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2003 đến hết ngày 01/01/2010. Hợp đồng chỉ để xác định hình thức thỏa thuận giữa công ty với ông Trần Quang L về nhân công lao động trong thời kỳ kiến thiết cơ bản. Đến năm 2009 do nguyên nhân bất khả kháng là cơn bão số 9 tàn phá làm hư hại vườn cây cao su không khắc phục được, nên Công ty xin cấp có thẩm quyền thanh lý, cưa cắt cây bị gãy đổ thì hợp đồng này không còn giao dịch (chưa thanh lý hợp đồng), trong giai đoạn từ năm 2002-2013 không có phát sinh tranh chấp. Năm 2013, Công ty tiến hành trồng tái canh cao su trên diện tích 9.455m² thì phát sinh tranh chấp giữa ông L với Công ty.

Năm 2013, sau khi Công ty thanh lý xong cây cao su chưa đào hố thì ông L tự ý cày xới lấn chiếm đất, Công ty đã mời làm việc nhiều lần, lúc đầu ông L chấp nhận là đất của Công ty và đã thống nhất nhận tiền công cày xới trên diện tích đất trồng cao su vào ngày 04/02/2013 là 2.018.720 đồng, ông L ký giấy nhận tiền và cam kết giao mặt bằng cho Công ty trồng cây cao su. Nhưng về sau ông L

lại không chấp nhận lấn chiếm đất của Công ty và tiếp tục trồng cây keo, đến ngày 08/8/2016 giữa cán bộ kỹ thuật Công ty, địa chính xã BM, đại diện Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Quảng Ngãi tiến hành đo đạc xác định hai vị trí đất bị lấn chiếm, tranh chấp xác định: Tổng diện tích đất tranh chấp là $2.551\text{m}^2 + 6.904\text{m}^2 = 9.455\text{m}^2$ thuộc một phần thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40 xã BM và được UBND tỉnh Quảng Ngãi quyết định cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 07/10/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi; Hợp đồng thuê đất số 63/HĐTĐ ngày 25/9/2012 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi. Hiện nay Công ty được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 887182, sổ vào sổ T01424, cấp ngày 07/10/2009.

Do đó, Công ty không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 07/10/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi đối với diện tích đất 9.455m^2 thuộc một phần thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 887182, sổ vào sổ T01424 do UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 07/10/2009. Đồng thời, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc buộc Ông Trần Quang L và bà Đặng Thị N phải chặt toàn bộ cây keo đã trồng để trả lại cho Công ty cao su Quảng Ngãi diện tích 9.455m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi mà ông L, bà N đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Thành K thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Buộc ông Trần Quang L và bà Đặng Thị N trả lại cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi diện tích $9.483,1\text{m}^2$ (diện tích đo đạc thực tế) đất thuộc thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi mà ông L, bà N đã lấn chiếm; đồng thời Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi đồng ý trả cho vợ chồng ông L, bà N giá trị tiền cây keo trên đất đã thỏa thuận giá và giao toàn bộ số cây keo cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi sở hữu.

Trong đơn khởi kiện yêu cầu phản tố ngày 12/9/2018, bản tự khai ngày 30/7/2018, các tài liệu có trong hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Quang L và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị N trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 9.455m^2 thuộc thửa đất 1025, tờ bản đồ số 40, xã BM, huyện BS là của cha mẹ vợ ông khai phá. Năm 1992, cha, mẹ vợ để lại diện tích đất này cho vợ, chồng ông canh tác trồng mì và bạch đàn. Năm 2002, lãnh đạo Công ty cao su Quảng Ngãi cùng với UBND xã BM vận động nhân dân góp đất để hợp tác làm ăn, trong đó có gia đình ông. Nghe theo sự vận động của địa phương nên gia đình ông ký hợp đồng với Công ty cao su đối với diện tích đất này vì Công ty cao su nói việc trồng cây cao su là nhằm xóa đói, giảm nghèo nên gia đình ông đồng ý hợp tác với Công ty. Sau khi ký hợp đồng, Công ty trả tiền

hoa màu trên đất chứ không đền bù đất và hứa sau 7 năm sẽ hợp đồng lại để tính chia. Năm 2009 bão làm hư hại 50% số cây cao su, số cây cao su còn lại công ty cắt phá để trồng lại vào năm 2010 nhưng do chăm sóc không ổn định nên cây cao su chết khoảng 80% số cây, số cây còn lại thì không phát triển nên Công ty bỏ không chăm sóc và bỏ đất hoang. Đến năm 2013 gia đình ông phát dọn và trồng keo với mục đích tăng thêm thu nhập.

Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi làm thủ tục để được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên (trong đó có diện tích 9.455m^2) là không đúng vì khi thỏa thuận ký hợp đồng sau 7 năm (2003-2010) sẽ làm lại hợp đồng mà Công ty không thực hiện. Diện tích đất gia đình ông ký hợp đồng với Công ty là để hợp tác làm ăn, lẽ ra, gia đình ông cũng là một cổ phần của Công ty chứ không phải là người làm thuê, gia đình ông ký cho thuê đất và nhận chăm sóc cây cho Công ty vậy mà khi cây chết thì Công ty lại thuê người khác đến trồng dặm lại và chăm sóc cây. Khi cây chết thì Công ty bỏ đất hoang, gia đình ông tận dụng để trồng cây keo tăng thêm thu nhập thì Công ty cho là gia đình ông lấn chiếm đất.

Vì vậy, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 07/10/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi đối với diện tích đất 9.455m^2 thuộc một phần thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 887182, số vào sổ T01424 do UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 07/10/2009.

Tại công văn số 1593/UBND-NNTN ngày 04/4/2019 Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi trình bày:

Đối với diện tích đất 167.774m^2 (trong đó có 9.455m^2 đất ông Trần Quang L và bà Đặng Thị N đang tranh chấp) thuộc thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 07/10/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi nguyên là đất do UBND xã BM quản lý, nhân dân trong vùng tự lấn chiếm trồng keo và bạch đàn. Năm 2002, UBND xã BM và nhân dân thống nhất giao lại đất cho Công ty cao su Quảng Ngãi, Công ty đã kiểm kê hỗ trợ tài sản trên đất và san lấp, cải tạo trồng cây cao su. Tại thời điểm năm 2002, đối với diện tích đất mà ông L canh tác, Công ty đã tiến hành kiểm kê xác định diện tích, cây trồng trên đất được ông L thống nhất theo biên bản ngày 18/7/2002 và đã nhận tiền hỗ trợ với số tiền 2.631.520 đồng, đồng thời bàn giao đất cho Công ty theo biên bản bàn giao tháng 7/2002.

Ngày 11/01/2008, Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với UBND huyện BS, UBND huyện ST và Công ty cao su Quảng Ngãi tổ chức cuộc họp và thống nhất giải quyết hồ sơ của Công ty: Nếu Công ty sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 thì lập thủ tục cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cao

su (không phải lập thủ tục thu hồi đất); Nếu Công ty sử dụng đất sau ngày 01/7/2004 thì phải lập thủ tục thu hồi đất trước khi lập thủ tục cho Công ty thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chỉ thực hiện thu hồi tổng thể của UBND xã (không thu hồi chi tiết từng thửa).

Ngày 28/02/2008, UBND xã BM có Tờ trình số 04/TTr-UBND và UBND huyện BS có Công văn số 359/UBND ngày 01/4/2008, xác nhận Công ty sử dụng đất trước ngày 01/7/2004, sử dụng ổn định, đúng mục đích, không tranh chấp, đề nghị cho Công ty thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích trồng cao su tại xã BM là 1.254.433m².

Ngày 15/12/2008, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh) phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành kiểm tra, đo đạc xác định lại hiện trạng cụ thể từng thửa đất đề nghị cho thuê đất của Công ty tại xã BM.

Trên cơ sở nội dung tờ trình của UBND xã BM, công văn của UBND huyện BS và kết quả kiểm tra hiện trạng của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh; Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành quyết định cho đơn vị thuê đất và cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích 1.252.835m² đất trồng cây cao su tại xã BM tại Quyết định 469/QĐ-UBND ngày 07/10/2009 (trong đó có một phần diện tích đất ông L, bà N đang tranh chấp). Tại thời điểm cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Công ty, chính quyền địa phương xác nhận nguyên là đất của UBND xã BM quản lý, Công ty đã tiến hành kiểm kê, hỗ trợ tài sản trên đất theo quy định, việc sử dụng đất trồng cây cao su ổn định liên tục từ năm 2002 và không có tranh chấp. Như vậy, về trình tự thủ tục cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận cho Công ty là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bác yêu cầu của ông L, bà N về việc yêu cầu hủy một phần Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 07/10/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi đối với diện tích đất 9.455m² thuộc một phần thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 887182, sổ vào sổ T01424 do UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 07/10/2009.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án đã xác định quan hệ tranh chấp phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự. Việc chấp hành pháp luật của đương sự đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp là do UBND xã BM quản lý, các hộ dân tự khai phá để trồng cây lấy gỗ. UBND xã và các hộ dân thống nhất giao cho Công ty trồng cao su tại xã được 139ha, trong đó có ông Trần Quang L thống nhất giao cho Công ty 10.588m² tại Biên bản bàn giao đất tháng 7/2002 và có ký vào biên bản. Ngày 18/7/2002, đại diện Công ty, đại diện UBND xã BM, đại diện

hộ ông Trần Quang L tiến hành kiểm kê lập Biên bản xác định diện tích, cây trồng trong vùng quy hoạch trồng cao su năm 2002 và ông Trần Quang L đã ký nhận hồ trợ với số tiền 2.631.520 đồng. Ngày 19/7/2002, ông L ký Đơn nhận khoán (v/v trồng, chăm sóc và bảo vệ cây cao su) để chăm sóc và cam kết tuân thủ đúng quy trình kỹ thuật của Công ty. Giữa Công ty và ông L đã thống nhất công cày xới trên diện tích đất trồng cao su ngày 04/02/2013 là 2.018.720 đồng, ông L đã ký giấy nhận tiền và cam kết giao mặt bằng cho Công ty để trồng cây cao su.

Do đó, Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L, bà N phải thu dọn toàn bộ cây keo đã trồng để trả lại cho Công ty diện tích 9.455m² đất thuộc một phần thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi mà ông L, bà N đã lấn chiếm là có căn cứ; Vợ chồng ông L, bà N khởi kiện yêu cầu hủy một phần Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 07/10/2009 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi đối với diện tích đất 9.455m² thuộc một phần thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 07/10/2009 là không có căn cứ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Buộc vợ chồng ông L, bà N trả lại cho Công ty diện tích 9.483,1m² (diện tích đo đạc thực tế) đất thuộc thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi mà ông L, bà N đã lấn chiếm; đồng thời Công ty đồng ý trả cho vợ chồng ông L, bà N giá trị tiền cây keo trên đất đã thỏa thuận giá và giao toàn bộ số cây keo cho Công ty sở hữu. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

Từ những dẫn chứng trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi về việc buộc vợ chồng ông L, bà N trả lại diện tích đất 9.483,1m²; ghi nhận ý kiến của Công ty trả cho vợ chồng ông L, bà N giá trị tiền cây keo trên đất đã thỏa thuận giá và giao toàn bộ số cây keo cho Công ty sở hữu; tuyên bị đơn chịu chi phí tố tụng, án phí theo quy định và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định thẩm quyền của Tòa án đối với quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức như sau: “1. Khi giải quyết vụ việc dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ việc dân sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết...3. Khi xem xét hủy quyết định quy định tại khoản 1 Điều này, Tòa án phải đưa cơ quan, tổ chức hoặc người có thẩm quyền đã ban hành quyết định tham gia tố tụng với tư

cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền đã ban hành quyết định phải tham gia tố tụng và trình bày ý kiến của mình về quyết định cá biệt bị Tòa án xem xét hủy”.

Như vậy, việc xem xét để huỷ quyết định cá biệt không phụ thuộc vào yêu cầu của đương sự và không phải quan hệ tranh chấp theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, quan hệ tranh chấp trong vụ án này, Hội đồng xét xử xác định lại là: *“Tranh chấp về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”*.

[2] Về nội dung:

[2.1] Công ty Cao su Quảng Ngãi trực thuộc Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam, ngày 04/5/2010 được chuyển thành Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi (Công ty).

Để phát triển trồng cây cao su theo chủ trương của tỉnh Quảng Ngãi cũng như của Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam. Năm 2002, Công ty đã làm việc với các huyện ST, BS để có đất trồng cây cao su. Cụ thể, Công ty đã làm việc với Đảng ủy, UBND xã BM, huyện BS về trồng cây cao su. Sau khi thống nhất với xã thì Công ty làm việc với các hộ dân về thủ tục giao đất cho Công ty, trong đó có ông Trần Quang L. Các tài liệu thể hiện việc giao đất như sau:

+ Ngày 18/7/2002, đại diện Công ty, đại diện UBND xã BM, đại diện hộ ông Trần Quang L lập Biên bản xác định diện tích, cây trồng trong vùng quy hoạch trồng cao su năm 2002, diện tích hộ ông L sử dụng là 10.588m².

+ Biên bản bàn giao đất tháng 7/2002 (không ghi ngày), ông Trần Quang L bàn giao diện tích đất đã kiểm kê 10.588m² cho Công ty và ông Trần Quang L đã nhận hỗ trợ với số tiền 2.631.520 đồng.

+ Đơn xin nhận khoán (v/v trồng, chăm sóc và bảo vệ cây cao su) của ông Trần Quang L ngày 19/7/2002 gửi UBND xã BM và Công ty.

+ Ngày 01/01/2003 Công ty ký hợp đồng giao khoán trồng, chăm sóc và bảo vệ cây cao su thời kỳ kiến thiết cơ bản với hộ ông Trần Quang L, diện tích giao khoán là 1,31 ha. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2003 đến hết ngày 01/01/2010.

Đến năm 2009, do ảnh hưởng của cơn bão số 09 làm hư hại gần hết diện tích trồng cây cao su của Công ty trong đó có phần đất ông Trần Quang L nhận khoán, nên Công ty tiến hành đốn, cưa cây bị gãy đổ, còn lại một số ít nhưng không có hiệu quả nên đến ngày kết thúc hợp đồng thì hai bên không thanh lý hợp đồng, Công ty cũng chưa trồng lại cao su trên đất. Năm 2013, Công ty tiến hành trồng lại cao su thì thời điểm này do đất bỏ không nên vợ chồng ông L cải tạo đất, cày xới để trồng mì. Ngày 04/02/2013, Công ty lập Biên bản thanh toán với ông Trần Quang L, xác định ông L đã cày xới 12.617m² đất (trong đó đất của ông L là 8.543m²; Đặng C 1.461m²; Hoàng Công H 2.613m²) thuộc thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40 xã BM, số tiền công cày xới là 2.018.720đ. Cùng ngày 04/02/2013, Công ty đã lập phiếu chi số tiền 2.018.720đ và ông L đã viết, ký vào giấy nhận tiền mặt cùng ngày. Tuy nhiên, sau khi nhận số tiền trên nhưng vợ

chồng ông Trần Quang L không giao trả đất cho Công ty để trồng cao su mà tiến hành trồng cây keo, dẫn đến tranh chấp về đất với Công ty. Diện tích đất tranh chấp (do Công ty đo) tại 02 vị trí là $2.551\text{m}^2 + 6.904\text{m}^2 = 9.455\text{m}^2$, nằm trong thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40 xã BM, được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty ngày 07/10/2009. Theo đo đạc ngày 16/5/2019 của Công ty cổ phần đo đạc nhà đất Cao Phú T-chi nhánh Quảng Ngãi thì diện tích vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N đang quản lý trồng keo gồm 02 vị trí, vị trí thứ nhất có diện tích $2.932,4\text{m}^2$, vị trí thứ hai có diện tích $6.550,7\text{m}^2$, tổng diện tích là $9.483,1\text{m}^2$.

[2.2] Việc cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND tỉnh Quảng Ngãi cho Công ty như sau:

- Năm 2003, UBND tỉnh Quảng Ngãi có chủ trương bổ sung quy hoạch đất trồng cao su, tại điểm 1 của Công văn số 314/UB ngày 13/3/2003 của UBND tỉnh Quảng Ngãi ghi: *“Đồng ý về chủ trương cho bổ sung quy hoạch đất trồng cao su Quốc doanh tại tiểu khu 19 thuộc xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi như đề nghị của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại tờ trình số 81/TTr-NN và PTNT ngày 24/01/2003”*.

- Ngày 07/01/2006, Hội đồng Quản trị Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam có quyết định số 1411/QĐ-CSVN về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh bổ sung diện tích trồng cao su Công ty cao su Quảng Ngãi, diện tích đất quy hoạch bổ sung mới là 1.158ha, trong đó xã BM, huyện BS là 137ha.

- Ngày 11/01/2008, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi tổ chức cuộc họp với đại diện UBND các huyện ST, Bình Sơn.

- Ngày 07/10/2009, UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 469/QĐ-UBND về việc cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi.

- Ngày 07/10/2009, UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 887182, số vào sổ T01424 thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, diện tích 167.774m^2 đất trồng cây công nghiệp lâu năm (trồng cây cao su) thuộc xã BM, huyện BS cho Công ty.

- Ngày 25/9/2012, UBND tỉnh và Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 63/HĐTD (ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi ký), nội dung UBND tỉnh Quảng Ngãi cho Công ty thuê $1.252.835\text{m}^2$ đất tại xã BM, huyện BS để trồng cây công nghiệp lâu năm.

Xét về quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho thuê đất của UBND tỉnh Quảng Ngãi cho Công ty là đảm bảo theo quy định tại các Điều 7, 9, 35, 37, 38, 51, 75, 111 của Luật đất đai năm 2003.

[2.3] Ông Trần Quang L khai: Nguồn gốc diện tích đất 9.455m^2 (đo đạc lại là $9.483,1\text{m}^2$) thuộc thửa đất 1025, tờ bản đồ số 40, xã BM, huyện BS là của cha mẹ vợ ông khai phá. Năm 1992 cha mẹ vợ để lại diện tích đất này cho vợ chồng ông canh tác trồng mì và bạch đàn. Tuy nhiên, lời khai của ông không có chứng

cứ chứng minh. Tại Tờ trình số 04/TTr-UBND ngày 28/02/2008 của UBND xã BM về việc đề nghị cho Công ty Cao su Quảng Ngãi được thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về nguồn gốc sử dụng đất Tờ trình ghi: *“Nguyên trước đây là đất do chính quyền địa phương quản lý, nhân dân trong vùng tự ý xâm lấn trồng các loại cây Keo, Bạch đàn. Năm 2002, theo chủ trương của nhà nước, được sự thống nhất của UBND xã BM, nhân dân trong vùng tự nguyện giao cho Công ty cao su Quảng Ngãi kiểm kê hỗ trợ tài sản trên đất theo quy định và đưa vào trồng cây cao su...”*.

Mặt khác, năm 2013 sau khi ông L tự ý cày xới lấn, chiếm đất, trong quá trình hoà giải, ông L đã chấp nhận là đất của Công ty và đã thống nhất nhận tiền công cày xới trên diện tích đất trồng cao su vào ngày 04/02/2013 số tiền là 2.018.720 đồng, ông L ký giấy nhận tiền và cam kết giao mặt bằng cho Công ty trồng cây cao su (Bút lục 02, 03, 04).

Tại phiên toà ông Trần Quang L không thừa nhận các chữ ký là của ông trong các tài liệu gồm:

- + Biên bản xác định diện tích, cây trồng trong vùng quy hoạch trồng cao su năm 2002 ngày 18/7/2002.

- + Biên bản bàn giao đất tháng 7/2002 (không ghi ngày).

- + Đơn xin nhận khoán (v/v trồng, chăm sóc và bảo vệ cây cao su) ngày 19/7/2002 gửi UBND xã BM và Công ty.

- + Hợp đồng giao khoán trồng, chăm sóc và bảo vệ cây cao su thời kỳ kiến thiết cơ bản ngày 01/01/2003.

Ông Trần Quang L thống nhất ngừng phiên toà để ông yêu cầu giám định chữ ký Lê trong các tài liệu trên. Tuy nhiên, sau khi ngừng phiên toà ông L không yêu cầu giám định vì lý do ông không có tiền tạm ứng để tiến hành giám định, ông đề nghị Toà án tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Xét, các tài liệu trên chỉ là các chứng cứ cùng các chứng cứ khác để đánh giá toàn bộ vụ án, nên việc không giám định các chứng cứ trên có phải chữ ký của ông Trần Quang L không, cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Ngoài ra, các tài liệu: Biên bản xác định diện tích, cây trồng trong vùng quy hoạch trồng cao su năm 2002 ngày 18/7/2002; Biên bản bàn giao đất tháng 7/2002 (không ghi ngày); Đơn xin nhận khoán (v/v trồng, chăm sóc và bảo vệ cây cao su) ngày 19/7/2002 gửi UBND xã BM và Công ty, ghi chữ lót tên ông L là Quan (có sửa chữa), thì tại phiên toà đại diện Công ty khai là do phát âm tiếng địa phương, nên người viết đã viết không chính xác chữ lót tên ông L (đúng chữ lót phải là Quang). Trong Biên bản xác định diện tích, cây trồng trong vùng quy hoạch trồng cao su năm 2002 ngày 18/7/2002 và Biên bản bàn giao đất tháng 7/2002 (không ghi ngày) ghi số liệu diện tích là 10.588 nhưng không ghi là m², hoặc héc ta...tiếp sau. Tại phiên Toà ông L và Công ty xác định là m². Trong Biên bản thanh toán tiền công cày xới trên diện tích đất trồng cây cao su ngày 04/02/2013 tại phần cuối của Biên bản ghi: *“Ông Nguyễn M thống nhất nhận*

tiền...” thì tại phiên Toà, đại diện Công ty khai là sử dụng nhằm Biên bản đánh máy trước của ông Nguyễn M sử dụng cho người nhận tiền là ông Trần Quang L.

[2.4] Xét, bị đơn vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N khai nguồn gốc đất của cha mẹ bà N nhưng không có căn cứ chứng minh. UBND xã BM xác định đất do các hộ trồng cây cao su do chính quyền địa phương quản lý, trong đó có phần đất của vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N giao cho Công ty. Việc cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND tỉnh Quảng Ngãi cho Công ty phù hợp với Luật đất đai năm 2003. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty, buộc vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N phải trả lại cho Công ty quyền sử dụng đất tại hai vị trí, vị trí thứ nhất có diện tích $2.932,4m^2$ (ký hiệu A), vị trí thứ hai có diện tích $6.550,7m^2$ (ký hiệu B), tổng diện tích hai vị trí là $9.483,1m^2$ thuộc thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, xã BM, huyện BS (có sơ đồ vị trí trả đất kèm theo bản án).

Về tài sản trên đất, hiện nay trên hai vị trí đất tranh chấp bị đơn đang trồng keo từ tháng 11/2019 (số keo trồng trước đó đã khai thác tháng 10/2019). Tại Biên bản thỏa thuận giá ngày 26/5/2020, các bên thống nhất số keo của bị đơn trồng khoảng 07 tháng có số cây là 3.782 cây trên diện tích $9.455m^2$ (diện tích theo đơn khởi kiện của nguyên đơn) và có giá trị là 90.768.000đ. Tại phiên toà nguyên đơn yêu cầu đòi lại diện tích theo đo đạc của Công ty cổ phần đo đạc nhà đất Cao Phú T-Chi nhánh Quảng Ngãi diện tích là $9.483,1m^2$ (chênh lệch $28,1m^2$) nhưng các bên vẫn thống nhất số cây như trên. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải đốn chặt cây trả lại đất cho nguyên đơn, nhưng tại phiên toà nguyên đơn chấp nhận trả lại số tiền cây cho bị đơn và nhận sở hữu số cây keo bị đơn đã trồng trên 02 vị trí đất tranh chấp. Việc thay đổi nội dung khởi kiện này là tự nguyện, không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Số cây keo của bị đơn đang trồng tuyên giao cho Công ty được sở hữu, Công ty tự nguyện trả cho vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N số tiền giá trị cây keo là 90.786.000đ.

[2.5] Như phần [2.2] nhận định, việc UBND tỉnh Quảng Ngãi ban hành Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 07/10/2009 về việc cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Công ty Cao su Quảng Ngãi diện tích $1.252.835m^2$ tại xã BM và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất $167.774m^2$ thuộc thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, xã BM, huyện BS theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 887182, sổ vào sổ T01424 do UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 07/10/2009 là đúng theo các quy định của Luật đất đai năm 2003, nên Hội đồng xét xử không xem xét để hủy.

[2.6] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí đo đạc là 10.000.000đ; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.500.000đ, tổng cộng là 12.500.000đ. Do chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn phải chịu số tiền này. Số tiền này nguyên đơn đã nộp xong, nên buộc vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N phải trả lại cho Công ty số tiền là 12.500.000đ.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì bị đơn phải chịu án phí 300.000đ. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

- Các bên được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 7, 9, 35, 37, 38, 51, 75, 111 Luật đất đai năm 2003; khoản 7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi, tuyên buộc vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N phải trả lại cho Công ty quyền sử dụng đất tại hai vị trí, vị trí thứ nhất có diện tích 2.932,4m² (ký hiệu A), vị trí thứ hai có diện tích 6.550,7m² (ký hiệu B), tổng diện tích hai vị trí là 9.483,1m² là một phần thuộc thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 40, xã BM, huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận ngày 07/10/2009 diện tích 167.774m² cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi (có sơ đồ vị trí trả đất kèm theo bản án).

2. Trên 02 vị trí đất trên có cây keo của vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N trồng từ tháng 11/2019. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi trả cho vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N giá trị tiền cây keo là 90.786.000đ, giao toàn bộ số cây keo trên 02 vị trí đất trên cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi sở hữu.

3. Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí đo đạc và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 12.500.000đ vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N phải chịu. Số tiền này Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi đã nộp xong, nên buộc vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N phải trả 12.500.000đ cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Trần Quang L, bà Đặng Thị N phải chịu án phí 300.000đ. Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Ngãi số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000đ, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002333 ngày 25/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BS, tỉnh Quảng Ngãi (ông Lê Văn T nộp).

5. Kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. 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 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, 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.

7. Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Minh Tiến

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Võ Minh Tiến