

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 104/2025/DS-PT

Ngày 28-5-2025

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

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Bà Đào Thị Huệ

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 4 năm 2025, 21 và 28 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 209/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 71/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 58/2024/QĐ-TA ngày 17 tháng 9 năm 2024, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 11A ngày 17 tháng 9 năm 2024, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 87/2025/QĐPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 88/2025/TB-TA ngày 12 tháng 4 năm 2025, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 130/2025/QĐ-TA ngày 26 tháng 4 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 32/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2025 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 131/2025/QĐ-TA ngày 21 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Mạnh L, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 19-5-2025 (vắng mặt).

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần N1.

Địa chỉ: Số F đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng S - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số I P, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền số 21/GUQ-HL.24 ngày 04-7-2024 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Trương Q, sinh năm 1925.

Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: Tỉnh lộ 329, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn H2 - Chủ tịch (vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ - Chủ tịch (vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Địa chỉ: Số A đường P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Phan Văn M – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Vũ Thị T1 – Chuyên viên C1 (có mặt).

- *Người làm chứng*:

1. Ông Vũ Văn V, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ D, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. Bà Võ Thị H3, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

6. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ D, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

7. Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Tổ E, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

8. Ông Nguyễn Tấn L1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

(Kiểm tra lại NLC nào có mặt tại các anh ghi trên nhé)

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Nguyễn Thị H - Nguyên đơn.
2. Ông Trương Q - Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 1985, vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Trương Q (vợ chồng bà H) từ Bình Định vào xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đi kinh tế mới, theo Chỉ thị số 35-CT/TW ngày 18-01-1984 của Ban về việc khuyến khích và hướng dẫn phát triển kinh tế gia đình. Theo đó, cho phép hộ gia đình tận dụng mọi nguồn đất đai mà hợp tác xã N2, nông trường, lâm trường, đất Nhà nước quản lý chưa sử dụng hết để đưa vào sản xuất, Nhà nước không đánh thuế sản xuất, kinh doanh đối với kinh tế gia đình, đất phục hóa được miễn thuế trong hạn 5 năm.

Vợ chồng bà H khai phá diện tích 38,8ha tại ấp P, xã H (Lô S + Lô S) có vị trí: Phía Đông giáp với đất ông Nguyễn Văn C, phía Tây giáp với đất ông Nguyễn Hồng L2, phía Nam giáp với Công ty V1, phía Bắc giáp Bàu. Vợ chồng bà H trồng cây điều 15ha; cây cà phê 7ha; cây chôm chôm 3ha, cây sầu riêng 2ha, cây dừa 1ha, nằm ngoài diện tích 580ha giao cho Xí nghiệp V1.

Vợ chồng bà H khai phá đất có nguồn gốc từ đất trống, đồi trọc, rừng da beo. Việc khai phá và canh tác diễn ra công khai, Nông trường cao su H5, Ủy ban nhân dân xã H biết rõ, nhưng không có ý kiến gì. Thời điểm vợ chồng bà H khai phá không phát hiện biển báo, biển cấm hay hàng rào ranh giới của tổ chức, cá nhân nào. Vợ chồng bà H sử dụng, canh tác liên tục trong một thời gian dài từ năm 1985 đến năm 1996. Trên đất có nhà ở, cây trồng mà không có sự tranh chấp nào.

Trong diện tích 38,8ha vợ chồng bà H khai phá, có diện tích 10,8 ha nằm trong 500ha đất theo Quyết định số 777/QĐ-UBT ngày 03-5-1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh B (gọi tắt là Quyết định 777). Đối với diện tích này, vợ chồng bà H đã tự nguyện bàn giao, đã nhận tiền hỗ trợ và không khiếu nại đối với phần đất này.

Diện tích đất còn lại sau khi thực hiện theo Quyết định số 777/QĐ – UBT ngày 03-05-1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh B là 280.000,0m² thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 5, diện tích 116.617,9m² và một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 12, diện tích 163.382,1m², tọa lạc tại ấp P, xã H.

Theo Đoàn thanh tra tỉnh B tại Quyết định số 223/KLTTr ngày 18-05-2001 (T4) có nội dung xác nhận: “*Riêng trường hợp ông Trương Q diện tích 28ha, ông Vương T3 diện tích 1,5ha không chấp nhận việc giải tỏa thu hồi, thuộc diện bị cưỡng chế nên không nhận được số tiền hỗ trợ theo phương án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp nhận*”, đã xác định phần đất 28ha là đất của vợ chồng bà H chưa bồi thường. Những hộ dân giáp đất vợ chồng bà H, sử dụng đất sau vợ chồng bà H còn lại đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, phần đất của vợ chồng bà H đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người sử dụng đất là Công ty Cổ phần V1 (sau đây gọi tắt là Công ty V1), sau đó là Công ty Cổ phần N1 (sau đây gọi tắt là Công ty N1). Cả hai công ty này không thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất là phải bồi thường cho vợ chồng bà H nhưng vẫn được Ủy ban nhân dân tỉnh B giao đất.

Mặc dù đã có kết luận Đoàn Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhưng đến nay không có cơ quan Nhà nước hay công ty nào tiến hành bồi thường, hỗ trợ cho vợ chồng bà H.

Ngày 03-05-1994, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 777 về việc thu hồi đất của vợ chồng bà H lần thứ nhất.

Lần thứ hai Ủy ban nhân dân tỉnh B không thông báo cho vợ chồng bà H biết về lý do thu hồi, thời gian, kế hoạch di chuyển, phương án đền bù thiệt hại, không có quyết định thu hồi đất. Công ty V1 đã san ủi ra ngoài mốc ranh phần đất 500ha đã được cấm, và san ủi luôn cả phần đất của vợ chồng bà H cũng như các hộ lân cận gần đó mà không có quyết định thu hồi đất cũng như không bồi thường, hỗ trợ cho vợ chồng bà H. Cụ thể, tại Biên bản cấm mốc và bàn giao mốc ranh giới 500ha đất trồng cao su theo Quyết định số 777 trong đó xác nhận rõ tọa độ UTM phần diện tích 500ha, có nội dung: Đại diện Công ty V1 bỏ đi trong quá trình giao mốc.

Ngày 07-08-2007, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2631/QĐ-UBND (gọi tắt là Quyết định số 2631) về việc cho Công ty Cổ phần N1 tiếp tục thuê 18.707.248,6m² đất tại xã H để sử dụng vào mục đích tiếp tục trồng và kinh doanh mủ cao su là không đúng với Điều 32 Luật Đất đai năm 2003.

Ngày 14-09-2007, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 287455 với diện tích 7.547.184,7m² tại xã H.

Đối với Quyết định số 2631 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 287455 thì bà H chỉ được biết khi làm việc với Ủy ban nhân dân xã H vào ngày 08-05-2020, lúc này bà H mới biết Ủy ban nhân dân tỉnh B giao phần đất của vợ chồng bà H cho Công ty N1.

Đến nay, chưa có cơ quan có thẩm quyền nào ra quyết định thu hồi đất của vợ chồng bà H cũng như không có cá nhân/tổ chức nào bồi thường, hỗ trợ cho vợ chồng bà H theo quy định pháp luật. Do đó, việc Ủy ban nhân dân tỉnh B cho Công ty N1 thuê là không có căn cứ pháp luật.

Hiện nay, diện tích 28,0 ha thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 5, diện tích 116.617,9m² và một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 12, diện tích 163.382,1m², tọa lạc tại ấp P do Công ty N1 đang sử dụng và phân lô để trồng cây bơ, khoảng 04 năm tuổi; dùng hàng rào kẽm gai và cột bê tông bao vây khu đất.

Ngày 10-6-2020, bà H khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo thông báo số 63/2020/TLST-HC ngày 24-6-2020. Ngày 06-01-2021, bà H rút đơn khởi kiện và nộp lại đơn khởi kiện tranh chấp vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Ngoài ra, trong quá trình bà H khiếu nại đòi quyền lợi hợp pháp thì Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 6520/QĐ-UB ngày 20-8-2001 về việc giải quyết vụ 85 hộ dân xã H, B khiếu nại việc Công ty V1 thu hồi 103ha nằm ngoài diện tích 500ha theo Quyết định số 777. Tuy nhiên, Quyết định số 6520 ban hành không đúng thẩm quyền và không đúng nội dung. Bởi lẽ, tại thời điểm sử dụng đất của vợ chồng bà H từ năm 1985 có trước Luật Đất đai năm 1988, Luật Đất đai năm 1993. Việc hỗ trợ công khai phá, di dời nhà tạm và đền bù cây cao su tiểu điền cùng một số chính sách trên của Ủy ban nhân dân tỉnh B, Công ty V1, Xí nghiệp V1 đã hoàn tất là hợp tình, hợp lý, nhưng Kho bạc Nhà nước Xuyên Mộc có Văn bản số 122/CV-KBXM ngày 04-12-2020 về việc Công ty N1, Công ty V1 không cung cấp được chứng từ nộp tiền cũng như chưa tìm thấy khoản hỗ trợ nào của Công ty trên còn lưu trữ tại Kho bạc Nhà nước X Vợ chồng bà H chưa nhận được bất kỳ khoản bồi thường, hỗ trợ nào.

Nay, bà H khởi kiện yêu cầu như sau:

- Buộc Công ty N1 trả lại diện tích 42.456,2m² thuộc thửa số 158, tờ bản đồ số 61 và diện tích 225.668,6m², thửa đất số 159, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ngày 13-4-2022.

- Buộc Công ty Cổ phần N1 di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại nguyên hiện trạng đất có diện tích 42.456,2m² thuộc thửa số 158, tờ bản đồ số 61 và diện tích 225.668,6m², thửa đất số 159, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ngày 13-4-2022.

Bị đơn Công ty N1 trình bày:

Công ty N1 sang nhượng lại đất từ dự án của B1 vào năm 1999, do đó không có liên quan gì đến thu hồi đất của bà H. Công ty N1 được cho thuê diện tích đất 18.707.249,6m² theo Quyết định cho thuê đất số 2631/QĐ-UBND ngày 07-8-2007 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B, Hợp đồng thuê đất số 46/HĐTĐ do Ủy ban nhân dân tỉnh B ký ngày 16-8-2007 với thời hạn là 31 năm 3 tháng tính từ ngày 09-6-2007, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 287455 và AK 287454. Công ty N1 không thu hồi đất và không có trách nhiệm với yêu cầu của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Q trình bày: Ông Q là chồng bà H, ông Q đồng ý với lời trình bày của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày:

1. Nguồn gốc và quá trình thu hồi diện tích 18.707.249,6m² đất tại xã T, xã H, huyện X và cho Công ty V1 thuê đất để đưa vào Liên doanh Vibelatex:

- *Về nguồn gốc đất:* Diện tích 18.707.249,6m² đất tại xã T, xã H mà Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 07-8-2007 cho Công ty N1 thuê để trồng cây cao su thuộc tổng diện tích 3.600ha đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B giao cho Nông trường cao su H5 quản lý, sử dụng trồng cao

su tại Quyết định số 548/QĐ-UBT ngày 06-5-1983. Sau năm 1991 thành lập tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì UBND tỉnh Đ đã giao Nông trường cao su H5 về tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quản lý. Do diện tích đất giao quá lớn, trong khi Nông trường cao su H5 năng lực quản lý có hạn, dẫn đến nạn chặt phá rừng diễn ra nhiều nơi, trong đó có huyện X. Ngoài ra, một số dân địa phương, dân di cư bao chiếm, xâm canh đối với diện tích 3.600ha của Nông trường cao su H5 quản lý. Mặt khác, những hộ dân khiếu nại, đòi lại đất này đều không cung cấp được các giấy tờ của cơ quan có thẩm quyền cho phép khai thác, sử dụng đối với phần đất đang bao chiếm.

- Việc thu hồi đất:

Ngày 03-5-1994, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 777 về việc thu hồi 500ha đất tại xã H, xã B, huyện X mà trước kia giao cho Nông trường Cao su H5 để trồng cao su và giao toàn bộ diện tích đất trên cho Công ty V1 để trồng cây cao su theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Ban Quản lý đất đai tỉnh B (nay là Sở T) tiến hành bàn giao 500ha đất thuộc Nông trường cao su H5 cho Công ty V1 để trồng cây cao su, theo Biên bản bàn giao ngày 06-5-1994.

Tại Điểm 2 Điều II của Quyết định số 777 quy định: “*Ủy ban nhân dân huyện X, Ban Quản lý ruộng đất tỉnh B, Nông trường cao su H5 cùng với xã H, B và Công ty V1 xác định ranh giới khu đất thực địa để giao cho Công ty V1 trồng cao su*”. Nhưng bản đồ vị trí kèm theo quyết định trên do vẽ bằng tay nên không thể áp đặt chỉ dẫn mốc giới sử dụng đất trên thực địa theo như biên bản bàn giao ngày 06-5-1994. Do đó, các hộ dân xâm chiếm bị thu hồi đất đồng loạt khiếu nại. Về việc này, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Quyết định số 460/QĐ-UBT ngày 23-5-1995 bác đơn khiếu nại của các hộ dân.

Để xác định rõ ranh giới diện tích 3.600ha đất trồng cây cao su của Nông trường cao su H5 đang quản lý, ngày 12-4-1994, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Quyết định số 807/QĐ-UBT về việc giải quyết đường ranh giới đất giữa Công ty V1 với xã H, huyện X.

Căn cứ ranh giới diện tích 3.600ha đất trồng cây cao su mà Ủy ban nhân dân tỉnh B đã xác định tại Quyết định số 807/QĐ-UBT, Quyết định số 777 cho Công ty V1 thuê đất, ngày 05-01-1998, Công ty V1 bàn giao cho Xí nghiệp V1 (gọi tắt là Xí nghiệp V1) diện tích 603 ha; trong đó có 552ha đất trồng cây cao su và 51ha đất khác. Vị trí khu vực xác định tại Lộ 329 xã H (biên bản bàn giao ngày 05-01-1998).

Ngày 02-11-1999, Ủy ban nhân dân huyện X có văn bản số 35/BC- UB về việc thuê đất của Xí nghiệp V1 theo Công văn số 669/CV- VP ngày 01-3-1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Theo đó, “*Ủy ban nhân dân huyện X đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh cho Xí nghiệp V1 thuê 1.870ha đất, số diện tích 107ha đất thuộc khu vực B để huyện giao cho các hộ dân tiếp tục trồng lúa*”.

Như vậy, diện tích đất mà Công ty V1 đề làm thủ tục xin thuê đất thực tế là 580ha, vượt so với Quyết định số 777 là 80ha. Toàn bộ diện tích 580ha này đều

nằm trong diện tích 3.600ha đất trước đây năm 1983 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Nông trường cao su H5 và nằm trong ranh đất cao su Hòa Bình II được xác định tại Quyết định số 807/QĐ-UBT ngày 12-4-1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Vụ việc này đã được Đoàn Thanh tra theo Quyết định số 2363/QĐ-UB ngày 06-3-2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh xác định rõ tại Kết luận số 223/KL-TTr ngày 18-5-2001.

Quá trình sử dụng đất của Xí nghiệp V1 như sau:

Xí nghiệp Vibelatex thành lập theo Giấy phép số 491/CP ngày 28-12-1992 của Ủy ban nhà nước về hợp tác đầu tư. Sau thời gian hoạt động, ngày 01-9-1998 Bộ Trưởng Bộ K và Đầu tư có Quyết định số 343/BKH-12 QLDA chuẩn y việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty V1 cho Liên hiệp Săm lốp B2, giá trị chuyển nhượng 210.000 USD, đồng thời cấp giấy phép số 491A/GP ngày 01-9-1998 cho phép Liên hiệp Săm lốp Belarus “BELSHINA” thành lập Xí nghiệp 100% vốn nước ngoài có tên gọi: Xí nghiệp S2 (gọi tắt là Xí nghiệp S2).

Cùng với diện tích 5.799.225m² tại xã H và 12.908.024m² (gồm khu 9.717.133m² và khu 3.190.891m²) tại xã B, huyện X, Xí nghiệp S2 có đơn xin thuê đất để trồng cao su. Hồ sơ được Sở Địa chính thẩm tra theo biên bản ngày 31-3-2000 và Tờ trình số 297/TT- SĐC ngày 23-3-2000 đề nghị cho thuê đất diện tích 18.707.249m², trong đó có 5.799.225m² (580ha) tại xã H, xã B. Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh B tại Công văn số 965/UB.VP ngày 28-3-2000, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 805/QĐ-TTg ngày 25-8-2000 về việc cho Xí nghiệp S2 thuê đất để trồng cao su và sản xuất kinh doanh các loại mủ cao su tại huyện X.

Ngày 09-4-2000, Liên hiệp S1 lốp B1 cùng với Công ty trách nhiệm hữu hạn L3 (gọi tắt là Công ty L3) ký hợp đồng số 65/BL chuyển nhượng toàn bộ Xí nghiệp Belarus cho Công ty L3, trong đó có diện tích 1.760ha đất cao su tại huyện X.

Ngày 09-4-2001, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 387/QĐ-TTg về việc thu hồi 18.707.249m² đất của Xí nghiệp S2 tại xã H, xã B cho Công ty L3 thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để trồng, chăm sóc và kinh doanh mủ cao su; Sở T ký hợp đồng thuê đất với Công ty L3 (Hợp đồng số 10/HĐ-TĐ ngày 29-6-2001); Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R545545261 ngày 07-4-2003, diện tích 18.707.249m² tại xã H, xã B, huyện X.

Trên cơ sở hồ sơ góp vốn thành lập Công ty Cổ phần N1 với Công ty TNHH Đ1 (trước đây là Công ty TNHH L3), Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 07-8-2007 về việc cho Công ty N1 được tiếp tục thuê 18.707.249,6m² đất tại xã T (xã B cũ), xã H, huyện X để sử dụng vào mục đích tiếp tục trồng, chăm sóc và kinh doanh mủ cao su. Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 287455 ngày 14-9-2007 cho Công ty N1 với diện tích 7.547.184,7m²/18.707.249,6m² đất; hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; mục đích sử dụng đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (trồng cao su).

- Liên quan việc đền bù giải tỏa khi thu hồi đất:

Theo Kết luận số 223/KL-TTr ngày 18-5-2001 của Đoàn Thanh tra theo Quyết định số 2363/QĐ-UB ngày 06-3-2001, thì ngày 15-02-1995, Công ty V1 có Tờ trình số 18/CV về việc thanh toán hỗ trợ công khai phá và di dời nhà ở trên khu vực quy hoạch trồng cao su năm 1995 (Dựa vào góp vốn liên doanh V1). Ngày 03-3-1995, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Công văn số 266/CV-UBT về việc hỗ trợ công khai phá và trợ cấp di dời nhà ở trên khu vực quy định trồng cây cao su: Nội dung thống nhất phương án đền bù theo đề nghị tại Tờ trình số 18/CV của Công ty V1.

Như vậy: Thời điểm 1995-1996 các hộ dân có sử dụng đất trong khu vực giải tỏa để thu hồi đất trồng cây cao su đều được hỗ trợ cây cối, hoa màu và tài sản trên đất và nhận đủ tiền. Riêng trường hợp vợ chồng ông Trương Q diện tích 28ha, ông Vương T3 diện tích 1,5ha không chấp nhận việc giải tỏa thu hồi, thuộc diện bị cưỡng chế nên không nhận được số tiền hỗ trợ theo phương án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C2.

Hiện trạng khu đất khởi kiện: Theo biên bản kiểm tra thực địa ngày 07-8-2020; toàn bộ khu đất 28ha mà bà H khởi kiện hiện nay Công ty N1 đang sử dụng và phân lô để trồng cây bơ, khoảng 04 tuổi (Cổ phần Hòa Lâm chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ cây cao su thành cây ăn trái).

2. Về quy định pháp luật: Căn cứ Điều 12 Luật Đất đai năm 1988 và Điều 19 Luật Đất đai năm 1993 quy định căn cứ để giao đất và Điều 19 Luật Đất đai năm 1993 quy định việc quyết định giao đất đang có người sử dụng chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó.

3. Ngoài ra, liên quan đến nội dung khởi kiện của bà H đối với việc thu hồi đất và cho Công ty V1 thuê để đưa vào Liên doanh Vibelatex (hiện nay là Công ty N1 đang sử dụng, trồng cây cao su) Ủy ban nhân dân tỉnh B đã giải quyết tại các Quyết định như sau:

Ngày 23-5-1995, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 460/QĐ-UBT về việc giải quyết khiếu nại của một số hộ dân xã H, huyện X về việc thu hồi 500ha đất trồng cao su. Tại Điều 1 Quyết định có nêu, như sau:

“Không chấp nhận khiếu nại của các hộ dân đòi hỏi yêu sách đền bù đất, hoa màu nằm trong khu vực 500ha đất thu hồi tại xã H, huyện X, vì các hộ dân đến phá rừng, bao chiếm đất, sang nhượng trái phép đất do Nhà nước quản lý.

- Buộc các hộ dân có hành vi nêu trên phải tự giải tỏa di chuyển trả lại đất cho đơn vị được giao đất sử dụng.

- Diện tích 500ha đất thu hồi ở xã H, huyện X là đất rừng do Nhà nước quản lý đã được quy hoạch để trồng cây cao su”.

Đoàn thanh tra thành lập theo Quyết định số 2363/QĐ-UB ngày 06-3-2001 có Kết luận số 223/KL-TTr ngày 18-5-2001 về vụ các hộ dân xã H (Do ông Trần

Ngọc M1 làm đại diện khiếu nại việc Công ty V1 thu hồi 103ha đất nằm ngoài diện tích 500ha theo Quyết định số 777).

Tại Phần Kết luận có nêu:

“Kết luận của Đoàn Thanh tra:

1. Diện tích thực tế giải tỏa thu hồi 580ha tại xã H, huyện X được Công ty V1 bàn giao đưa vào Xí nghiệp V1 (trong biên bản bàn giao là 603ha), có nguồn gốc nằm trong diện tích 3.600ha đất được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Nông trường Cao su H5 quản lý sử dụng tại Quyết định số 548/QĐ-UBT ngày 06-5-1983 về việc thành lập Nông trường cao su H5 thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh. Nay, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 805/QĐ-TTg ngày 25-8-2000 về việc cho Xí nghiệp S2 thuê để trồng cây cao su; Xí nghiệp S2 đã hợp đồng chuyển nhượng 1.760ha cao su; trong đó có diện tích 580ha trên cho Công ty L3.

2. Diện tích thực tế thu hồi là 580ha vượt 80ha so với Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 03-5-1994 về việc thu hồi 500ha tại xã H, xã B giao cho Công ty V1 để trồng cây cao su. Tuy nhiên, diện tích vượt này đều nằm trong diện tích 3.600ha trước đây năm 1983 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Nông trường cao su H5 và cũng nằm trong ranh giới đất Nông trường cao su H5 được xác định tại Quyết định số 807/QĐ-UBT ngày 12-4-1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh B”.

Ngày 20-8-2001, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 6520/QĐ-UB về việc giải quyết vụ 85 hộ dân xã H, B khiếu nại việc Công ty V1 thu hồi 103ha nằm ngoài diện tích 500ha theo Quyết định số 777/QĐ-UBT ngày 05-5-1994 của UBND tỉnh B. Theo đó, *“Không chấp nhận việc khiếu nại của 85 hộ dân xã H và xã B, huyện X (có danh sách kèm theo) về việc Công ty V1 thu hồi 103 ha (thực tế 80ha) nằm ngoài diện tích 500ha theo Quyết định số 777/QĐ-UBT ngày 03-5-1994 của UBND tỉnh B, yêu cầu trả lại phần đất thu hồi vượt, đòi bồi thường thỏa đáng về thiệt hại đất và hoa màu, tài sản có trên đất vì không đủ cơ sở xem xét giải quyết. Việc các hộ dân tự ý xâm chiếm đất trong vườn cao su của Xí nghiệp S2 (nay thuộc Công ty L3) là vi phạm pháp luật Nhà nước”.*

4. Kết luận:

- Trước thời điểm năm 1994, bà H tự ý xâm chiếm, sử dụng diện tích 28ha đất trồng cao su của Nông trường cao su H5, không cung cấp được các giấy tờ của cơ quan có thẩm quyền cho phép khai thác, sử dụng đối với phần đất đang bao chiếm, không kê khai đăng ký, đóng thuế cho Nhà nước là sai quy định Luật Đất đai 1988, 1993. Căn cứ Luật Đất đai và Nghị định số 90/CP ngày 17-8-1994 của Chính phủ về việc ban hành quy định việc đền bù thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng; xét tình hình thực tế và chứng cứ do người khiếu nại cung cấp thì các hộ dân chiếm đất tại thời điểm này đều không thuộc đối tượng được xem xét đền bù thiệt hại về đất đai và tài sản có trên đất.

Nhằm hỗ trợ cho người dân đang sử dụng đất (tự ý sử dụng) trên khu vực quy hoạch trồng cao su năm 1995, Công ty V1 có phương án hỗ trợ công khai phá

và di dời nhà ở tại Tờ trình số 18/CV ngày 15-02-1995; Ủy ban nhân dân tỉnh B có Công văn số 266/CV-UBT ngày 03-3-1995 thống nhất việc hỗ trợ công được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao Nông trường cao su H5 quản lý, sử dụng trồng cao su tại Quyết định số 548/QĐ-UBT ngày 06-5-1983, đồng thời diện tích đất 3.600ha này đã được xác định ranh giới theo Quyết định số 807/QĐ-UBT ngày 12-4-1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh B) mà Công ty V1 đã bàn giao cho Xí nghiệp V1. Vị trí khu vực xác định tại L xã H, huyện X (Biên bản bàn giao ngày 05-01-1998).

- Theo ranh giới diện tích đất cao su được Ủy ban nhân dân tỉnh B xác định tại Quyết định số 807/QĐ-UBT ngày 12-4-1996 và đơn xin thuê đất của Xí nghiệp S2, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 805/QĐ-TTg ngày 25-8-2000 về việc cho Xí nghiệp S2 thuê đất để trồng cao su và sản xuất kinh doanh các loại mủ cao su tại huyện X diện tích 18.707.249m², trong đó có 5.799.225m² (có 28 ha đất mà bà H khởi kiện) tại xã X.

- Trên cơ sở chuyển nhượng vốn gồm đất và tài sản trên đất, ngày 09-4-2001, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 387/QĐ-TTg về việc thu hồi 18.707.249m² đất của Xí nghiệp S2 tại xã H, xã B, huyện X cho Công ty L3 thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi trên để trồng, chăm sóc và kinh doanh mủ cao su.

- Trên cơ sở hồ sơ góp vốn thành lập Công ty N1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 07-8-2007 về việc cho Công ty N1 được tiếp tục thuê 18.707.249,6m² đất tại xã T (xã B cũ), xã H, huyện X để sử dụng vào mục đích tiếp tục trồng, chăm sóc và kinh doanh mủ cao su; Sở T cấp GCNQSDĐ số AK 287455, ngày 14-9-2007 cho Công ty N1 với diện tích 7.547.184,7m²/18.707.249m² đất; hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; mục đích sử dụng đất nông nghiệp trồng cây lâu năm (trồng cao su).

Như đã nêu trên, diện tích 18.707.249,6m² đất tại xã T (xã B cũ), xã H, huyện X thuộc phần diện tích 3.600ha được xác định đất trồng cao su của Nông trường cao su H5 và được Ủy ban nhân dân tỉnh B xác định tại Quyết định số 807/QĐ-UBT ngày 12-4-1996; Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định thu hồi và cho Xí nghiệp S2 thuê để trồng cao su từ năm 2000 (Theo Quyết định số 805/QĐ-TTg ngày 25-8-2000); sau đó Thủ tướng Chính phủ thu hồi toàn bộ diện tích 18.707.249,6m² đất 2 đất này cho Công ty TNHH L3 thuê để trồng cao su (theo Quyết định số 387/QĐ-TTg). Trên cơ sở hồ sơ góp vốn thành lập Công ty N1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B tiếp tục cho Công ty Cổ phần N1 được thuê 18.707.249m² đất để sử dụng vào mục đích trồng, chăm sóc và kinh doanh mủ cao su (Tại Quyết định số 2613), Sở T cấp GCNQSDĐ số AK 287455 ngày 14-9-2007 cho Công ty N1 với diện tích 7.547.184,7m²/18.707.249,6m² đất tại xã H là phù hợp với Luật Đất năm 2003.

- Về tính hợp pháp: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 49, Điểm c khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai năm 2003 thì Công ty TNHH Đ1 (trước đây là Công ty L3) góp vốn bằng tài sản của mình gắn liền với diện tích 18.707.249,6m² đất tại xã T

(xã B cũ), xã H, huyện X vào Công ty N1 thì việc Công ty N1 được nhà nước tiếp tục cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

Như vậy, diện tích 28ha nêu trong đơn của bà H nằm trong tổng diện tích 3.600ha theo Quyết định số 548/QĐ-UB ngày 06-5-1983 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ. Diện tích đất này được Nhà nước tổ chức quản lý xuyên suốt từ đó đến nay; việc khiếu nại của các hộ dân (trong đó có bà H và ông Trương Q) được Ủy ban nhân dân tỉnh B giải quyết tại các Quyết định số 460/QĐ-UBT ngày 23-5-1995 và Quyết định số 6520/QĐ-UBND ngày 20-8-2001 (Bà H và ông Trương Q không khiếu nại, khiếu kiện các quyết định này).

Tại Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 07-8-2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 287455 ngày 14-9-2007 không làm phát sinh thay đổi, hạn chế chấm dứt quyền, lợi ích hợp pháp của bà H hoặc có nội dung làm phát sinh nghĩa vụ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, do đó bà H không có quyền khiếu kiện đối với Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 07-8-2007 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 287455 ngày 14-9-2007 nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 15-4-2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với Công ty Cổ phần N1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Yêu cầu kháng cáo:

Ngày 27-4-2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Q có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn Công ty Cổ phần N1 (do bà Vũ Thị H1 đại diện) và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quế N trong thời hạn luật định. Những

người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quế N trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Q, Ủy ban nhân dân xã H, huyện X, Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Trong đó, ông Trương Q là người có kháng cáo nên được coi là đã từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trương Q và xử vắng mặt các đương sự trên.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh L vắng mặt không rõ lý do dù đã được triệu tập hợp lệ. Bà H xác nhận tại phiên tòa là bà chấm dứt ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh L cũng như tất cả những người bà đã ủy quyền trước đây, bà tự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình tại phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H:

[2.1] Về diện tích đất tranh chấp:

Theo nội dung yêu cầu khởi kiện của bà H, cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của nguyên đơn bà H. Kết quả đo đạc được thể hiện tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 13-4-2022, theo đó: Diện tích đất tranh gồm 42.456,2m² thuộc một phần thửa số 158, tờ bản đồ số 61 và 225.668,6m² thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tổng cộng là 268.124,8m². Đối với các diện tích đất thuộc thửa 158 và 159 nhưng nguyên đơn không chỉ ranh khi đo đạc (nằm ngoài ranh giới theo hiện trạng) và phần diện tích đất nguyên đơn chỉ ranh nằm ngoài diện tích của thửa 158 và 159 (thuộc thửa 169, tờ bản đồ số 61 và các thửa 46, 80, 81, tờ bản đồ số 130) thì nguyên đơn xác nhận không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không xem xét.

[2.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

[2.2.1] Theo nguyên đơn, toàn bộ diện tích đất tranh chấp nêu trên nằm trong tổng diện tích 38,8ha tại ấp P, xã H do vợ chồng nguyên đơn khai phá từ năm 1985 và sử dụng để làm nhà ở, trồng cây cao su, cây ăn trái, đến năm 1996 thì bị Ủy ban nhân dân huyện X và Công ty V1 thu hồi, trong đó có 10,8ha gia đình bà đồng ý trả lại và được bồi thường do nằm trong ranh giới 500ha thu hồi theo Quyết định số 777/QĐ-UBND ngày 03-5-1994 của Ủy ban nhân dân tỉnh B, còn 28ha còn lại (diện tích đo thực tế là 268.124,8m²) nằm ngoài ranh giới 500ha trên nên ông bà không đồng ý giao trả và bị Ủy ban nhân dân huyện X và Công ty V1 cưỡng chế thu hồi mà không được bồi thường gì. Từ năm 1996 đến nay, ông Q, bà H đã nhiều lần khiếu nại việc cưỡng chế thu hồi đất trên nhưng không được giải quyết. Nay Công ty Cổ phần N1 đang quản lý, sử dụng diện tích đất trên mà không bồi thường cho gia đình bà nên bà H khởi kiện yêu cầu Công ty này trả lại quyền sử dụng đất trên cho bà.

[2.2.2] Còn theo bị đơn, diện tích đất tranh chấp được Ủy ban nhân dân tỉnh B giao cho Công ty N1 thuê theo Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 07-8-2007. Diện tích đất cho thuê là 18.707.249,6m² đất tại xã T và xã H để trồng cây cao su, thuộc tổng diện tích 3.600ha đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Nông trường cao su H5 quản lý, sử dụng trồng cao su tại Quyết định số 548/QĐ-UBT ngày 06-5-1983. Hiện Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê theo đúng quy định của pháp luật và quản lý, sử dụng trên thực tế. Công ty không phải là người thu hồi đất của bà H, không chiếm dụng đất của bà H nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Xét, căn cứ lời trình bày của các bên đương sự, văn bản trả lời và tài liệu chứng cứ do Ủy ban nhân dân tỉnh B cung cấp và kết luận thanh tra thì Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định:

Diện tích 18.707.249,6m² đất tại xã T, xã H mà Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Quyết định số 2631/QĐ-UBND ngày 07-8-2007 cho Công ty N1 thuê để trồng cây cao su thuộc tổng diện tích 3.600ha đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao cho Nông trường cao su H5 quản lý, sử dụng trồng cao su tại Quyết định số 548/QĐ-UBT ngày 06-5-1983. Năm 1991, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được thành lập thì Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã giao Nông trường cao su H5 về tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quản lý. Ngày 03-5-1994, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 777/QĐ-UBT về việc thu hồi 500ha đất tại xã H, xã B, huyện X mà trước kia giao cho Nông trường Cao su H5 và giao toàn bộ diện tích đất trên cho Công ty V1 để trồng cây cao su.

Sở T đã bàn giao 500ha đất thuộc Nông trường cao su H5 cho Công ty V1 theo biên bản bàn giao ngày 06-5-1994. Để xác định ranh giới 3.600ha đất của Nông trường cao su H5, ngày 12-4-1994, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Quyết định số 807/QĐ-UBT về việc giải quyết đường ranh giới đất giữa Công ty V1 với xã H, huyện X. Dựa vào ranh giới 3.600ha đất này thì phần đất tranh chấp trên nằm trong ranh giới của 3.600ha đất nêu trên.

Ngày 02-11-1999, Ủy ban nhân dân huyện X có văn bản số 35/BC- UB về việc thuê đất của Xí nghiệp V1 theo Công văn số 669/CV- VP ngày 01-3-1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Diện tích đất mà Công ty V1 bàn giao cho Xí nghiệp V1 để làm thủ tục xin thuê đất thực tế là 580ha, vượt so với Quyết định số 777/QĐ-UBT là 80ha. Toàn bộ diện tích 580ha này đều nằm trong diện tích 3.600ha đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B giao cho Nông trường cao su H5 quản lý, sử dụng trồng cao su tại Quyết định số 548/QĐ-UBT ngày 06-5-1983 (việc này đã được Đoàn Thanh tra theo Quyết định số 2363/QĐ-UB ngày 06-3-2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh xác định rõ tại Kết luận số 223/KL-TTr ngày 18-5-2001).

Xí nghiệp V1 thành lập theo Giấy phép số 491/CP ngày 28-12-1992 của Ủy ban nhà nước về hợp tác đầu tư. Đến ngày 01-9-1998, Bộ trưởng Bộ K và Đầu tư có Quyết định số 343/BKH-12 QLDA chuẩn y việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty V1 cho Liên hiệp Săm lốp Belarus, giá trị chuyển nhượng 210.000USD, đồng thời cấp giấy phép số 491A/GP ngày 01-9-1998 cho phép Liên hiệp Săm lốp Belarus “BELSHINA” thành lập Xí nghiệp 100% vốn nước ngoài.

Cùng với diện tích 5.799.225m² tại xã H và 12.908.024m² (Gồm khu 9.717.133m² và khu 3.190.891m²) tại xã B, huyện X, Xí nghiệp S2 có đơn xin thuê đất để trồng cao su. Hồ sơ được Sở Địa chính thẩm tra theo biên bản ngày 31-3-2000 và Tờ trình số 297/TT- SĐC ngày 23-3-2000 đề nghị cho thuê đất diện tích 18.707.249m², trong đó có 5.799.225m² (580ha) tại xã H, xã B. Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh B tại Công văn số 965, Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định số 805 về việc cho Xí nghiệp S2 thuê đất tại huyện X.

Ngày 09-4-2000, Liên hiệp S1 lốp B1 cùng với Công ty L3 ký hợp đồng số 65/BL chuyển nhượng toàn bộ Xí nghiệp Belarus cho Công ty L3, trong đó có diện tích 1.760ha đất cao su tại huyện X.

Ngày 09-4-2001, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 387 về việc thu hồi 18.707.249m² đất của Xí nghiệp S2 tại xã H, xã B cho Công ty L3 thuê toàn bộ diện tích đất thu hồi; Sở T ký hợp đồng thuê đất với Công ty L3; Ủy ban nhân dân tỉnh C3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R545545261 ngày 07-4-2003, diện tích 18.707.249m² tại xã H, xã B, huyện X.

Trên cơ sở hồ sơ góp vốn thành lập Công ty N1 với Công ty L3, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 2631 cho Công ty N1 được tiếp tục thuê 18.707.249,6m² đất tại xã T (xã B cũ), xã H; Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 287455 ngày 14-9-2007 cho Công ty N1 thuê với diện tích 7.547.184,7m²/18.707.249,6m² đất.

[2.4] Tại Kết luận số 223/KL-TTr ngày 18-5-2001 của Đoàn Thanh tra theo Quyết định số 2363/QĐ-UB ngày 06-3-2001, thì ngày 15-02-1995, Công ty V1 có Tờ trình số 18/CV về việc thanh toán hỗ trợ công khai phá và di dời nhà ở trên khu vực quy hoạch trồng cao su năm 1995 (Dựa vào góp vốn liên doanh V1).

Ngày 03-3-1995, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Công văn số 266/CV-UBT về việc hỗ trợ công khai phá và trợ cấp di dời nhà ở trên khu vực quy định trồng cây

cao su: Nội dung thống nhất phương án đền bù theo đề nghị tại Tờ trình số 18/CV của Công ty V1.

Tại Kết luận Thanh tra số 223/KLTTr ngày 18-5-2001 thể hiện: Năm 1995-1996 các hộ dân có sử dụng đất trong khu vực giải tỏa để thu hồi đất trồng cây cao su đều được hỗ trợ cây cối, hoa màu và tài sản trên đất và nhận đủ tiền. Do vợ chồng ông Trương Q diện tích 28ha, ông Vương T3 diện tích 1,5ha không chấp nhận việc giải tỏa thu hồi, thuộc diện bị cưỡng chế nên không nhận được số tiền hỗ trợ theo phương án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C2 (Bl 184).

[2.5] Ủy ban nhân dân tỉnh B đã ban hành Quyết định số 460/QĐ-UBT ngày 23-5-1995 và Quyết định số 6520/QĐ-UB ngày 20-8-2020 về việc giải quyết khiếu nại của một số hộ dân xã H, huyện X về việc thu hồi 500ha đất trồng cao su, trong đó có bà H (Bl 187-188).

[2.6] Bà H và ông Q cho rằng đã khai phá, sử dụng đất tranh chấp từ năm 1985 nhưng không thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Diện tích đất ông bà sử dụng nằm trong ranh giới 3.600ha đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã giao cho Nông trường cao su H5 sử dụng để trồng cây cao su từ năm 1983, nên đây là việc người dân tự ý bao chiếm một phần diện tích đất đã được giao cho Nông trường Cao su H5. Từ năm 1996 đến nay, sau khi bị cưỡng chế giải tỏa diện tích đất tranh chấp thì bà H và ông Q không còn sử dụng đất trên thực tế. Ông bà cũng đã thực hiện quyền khiếu nại, khởi kiện đối với việc cưỡng chế thu hồi đất trên và đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B giải quyết tại các Quyết định giải quyết khiếu nại số 460/QĐ-UBT ngày 23-5-1995 và Quyết định số 6520/QĐ-UB ngày 30-8-2001. Việc khởi kiện vụ án hành chính của bà H cũng đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 14/2018/QĐST-HC ngày 29-10-2018 và Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tại Quyết định số 21/2020/QĐ-PT ngày 17-02-2020. Do vậy, bà H đã thực hiện các quyền của người bị thu hồi đất và được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Nay bà H khởi kiện vụ án dân sự để yêu cầu Công ty Cổ phần N1 là doanh nghiệp được Ủy ban nhân dân tỉnh C4 thuê đất hợp pháp phải trả lại diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là đúng quy định của pháp luật. Bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] *Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ:* Tổng chi phí hết 66.740.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu. Bà H đã nộp đủ.

[4] *Về án phí:*

Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trương Quế .

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, 39, 91, 157, 165, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 26, 27, Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với Công ty cổ phần N1.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ: Tổng chi phí hết 66.740.000 (sáu mươi sáu triệu, bảy trăm bốn mươi ngàn) đồng, bà H phải chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H được miễn toàn bộ.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28-5-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- CN VPĐKĐĐ H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đào Thị Huệ Nguyễn Thị Ngọc Anh

Cao Minh Vỹ