TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 124/2025/DS-PT
Ngày 18 - 06 - 2025
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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 Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Trong các ngày 11, 18 tháng 6 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 53/2025/TLPT-DS ngày 28/02/2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 10/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2025/QĐ-PT ngày 29/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 141/2025/QĐ-PT ngày 27/5/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần D;

Địa chỉ: số D, đường L, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Việt A - chức vụ Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Tường V, sinh năm 1993 (vắng mặt); bà Lê Mai L, sinh năm 1989 (có mặt); bà Dương Huỳnh M, sinh năm 1995 (vắng mặt); cùng địa chỉ: A N, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 07/8/2024).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần D1;

Địa chỉ: số F, đường L, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh T – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Minh Đ, sinh năm 1970 (có mặt); ông Đinh Hữu H, sinh năm 2002 (vắng mặt); cùng địa chỉ: số E V, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 05/3/2025).

- ***Người kháng cáo:*** Công ty Cổ phần D1, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Công ty Cổ phần D *trình bày như sau:*

Ngày 14/12/2020, Công ty Cổ phần D (gọi tắt là Công ty D) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 069514, CY 069516 và CY 069517 đối với diện tích đất 133.452m^2 thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có nguồn gốc từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T332144, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T00436 QSDĐ/10366 ngày 28/11/2001).

Qua kiểm tra hiện trạng ranh đất và đo vẽ lại đất, Công ty D nhận thấy Công ty Cổ phần D1 (gọi tắt Công ty D1) đã lấn chiếm và xây dựng các công trình không phép trên đất của Công ty D đối với diện tích đất lấn chiếm khoảng 1.027,7m^2 thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nêu trên (tiếp giáp với khu vực dự án của Công ty D1). Công ty D đã nhiều lần yêu cầu Công ty D1 tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng không phép này và trả lại cho Công ty D phần diện tích đất đã lấn chiếm nhưng Công ty D1 không hợp tác giải quyết vấn đề trên.

Ngày 30/11/2023, Công ty D khởi kiện yêu cầu buộc Công ty D1 phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng không phép và trả lại diện tích đất lấn chiếm là 1.087,2m^2 thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo Sơ đồ vị trí ngày 08/10/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập) cho Công ty D.

Ngày 15/8/2024, Công ty D có đơn khởi kiện bổ sung buộc Công ty D1 phải thanh toán cho Công ty D chi phí sử dụng đất tính từ ngày 31/8/2022 (là ngày Công ty D1 xác nhận diện tích đất lấn chiếm trái phép theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 31/8/2022) tính đến ngày 15/8/2024 là: 119.166.666 đồng và từ ngày 16/8/2024 cho đến thời điểm Công ty D1 hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm, trên cơ sở mức phí 5.000.000 đồng/tháng theo đề xuất của Công ty D1; trường hợp không có căn cứ xác định số tiền bồi thường theo xác nhận của các bên, thì Công ty D1 phải bồi thường số tiền sử dụng đất theo giá thuê đất mà Công ty D đã nộp, chia bình quân trên phần diện

tích đất lấn chiếm từ năm 2008 (Căn cứ trên hồ sơ dựng trạm điện của Điện lực Long Điền năm 2008) đến tháng 10/2024 khoảng gần 80.000.000đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty D rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc buộc Công ty D1 phải thanh toán chi phí sử dụng đất tính từ ngày 31/8/2022 (là ngày Công ty D1 xác nhận diện tích đất chiếm giữ trái phép theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 31/8/2022) tính đến ngày 15/8/2024: là 119.166.666 đồng, và từ ngày 16/8/2024 cho đến thời điểm Công ty D1 hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm, trên cơ sở mức phí 5.000.000đ/tháng theo đề xuất của Công ty D1 tại Biên bản làm việc số 1808/2022/BBLV-KV ngày 18/8/2022 giữa Công ty D và Công ty D1.

Việc Công ty D và Công ty D1 đã từng là của cùng một chủ sở hữu hay không thì Công ty D không nắm được. Tuy nhiên, thời điểm Công ty D phát hiện Công ty D1 xây dựng công trình lấn chiếm trên đất của Công ty D thì chủ sở hữu là Công ty D1 hiện nay (khoảng tầm năm 2021). Công trình trên đất do Công ty D1 hiện nay xây dựng hay chủ sở hữu cũ xây dựng thì Công ty D không biết. Tuy nhiên khi chuyển nhượng cổ phần từ cổ đông cũ sang cổ đông mới thì phải có nghĩa vụ cam kết kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty theo quy định. Vì vậy đề nghị Tòa án không đưa những cổ đông cũ của Công ty D1 vào tham gia tố tụng theo yêu cầu của Công ty D1, việc đó sẽ kéo dài thời gian giải quyết vụ án, ảnh hưởng tới quyền lợi của nguyên đơn. Công ty D không có bất kỳ thỏa thuận nào cho bên phía Công ty D1 thuê hay mượn phần đất đang tranh chấp này từ trước cho tới nay.

2. Bị đơn Công ty Cổ phần D1 *trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty D1, diện tích 2.300m^2. Công ty D1 hiện nay nhận chuyển nhượng nguyên trạng đất và tài sản trên đất từ Công ty D1 cũ (chỉ thay đổi người đại diện theo pháp luật của pháp nhân và chủ sở hữu) từ năm 2022. Vật kiến trúc trên đất theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 31/8/2022 do Công ty D cung cấp thì bên Công ty D1 mới sau này chỉ xây thêm 02 văn phòng diện tích là 43,9m^2 và 46,2m^2, còn lại là tất cả các công trình kiến trúc khác do Công ty D1 cũ bàn giao lại.

Bà Suzanne Denise A1 Dussol Perran là người đầu tiên thành lập Công ty D, sau này thành lập tiếp Công ty TNHH D1. Vì vậy ban đầu 02 công ty là cùng một chủ sở hữu.

Công ty TNHH D1 do chủ sở hữu đầu tiên là bà Suzanne Denise A1 Dussol Perran thành lập năm từ năm 2005. Tháng 09/2009 thì đổi tên thành Công ty Cổ phần D1, bà S1 chuyển nhượng cổ phần cho cổ đông mới năm 2022 và Công ty D1 thay đổi người đại diện theo pháp luật sang ông Nguyễn Văn T1.

Các công trình xây dựng bên phía Công ty D1 hiện nay do bà Suzanne Denise A1 Dussol Perran xây dựng.

Khi bà S1 chuyển nhượng cổ phần cho cổ đông mới năm 2022 thì đã bàn giao toàn bộ hiện trạng công trình xây dựng như hiện nay.

Hiện nay qua Sơ đồ đo vẽ ngày 08/10/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh B lập, Công ty D1 xác định phần đất và công trình trên đất đang tranh chấp do Công ty D1 đang sử dụng. Trong đó Công ty D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 23, tờ bản đồ số 41, diện tích 2.300m^2, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty D1 có ý kiến như sau: thứ nhất, Công ty D1 muốn xin Công ty D thời gian di dời công trình trên đất tranh chấp trong vòng 24 tháng; thứ hai, Công ty D1 đề nghị Công ty D chỉ yêu cầu trả tiền thuê đất tính từ khi có quyết định của Tòa án.

3. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 10/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần D về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất":

- Buộc Công ty Cổ phần D1 phải tháo dỡ các công trình kiến trúc (gồm: Nhà gạch 1 diện tích 25,8m^2; Nhà gạch 2 diện tích 35,5m^2; Nhà trạm điện diện tích 16m^2; Nhà sắt 4 diện tích 39,9m^2; Nhà sắt 3 diện tích 41m^2; T2 gạch trước nhà sắt; T2 gạch sau nhà sắt; Nhà vệ sinh 1 diện tích 4,5m^2; Nhà để xe diện tích 69,4m^2; Lối đi lên bê tông diện tích 5,2m^2; Nhà gạch 3 diện tích 83,1m^2; Nhà vệ sinh 2 diện tích 7,2m^2; Nhà sắt 2 diện tích 18m^2; Nhà sắt 1 diện tích 15,9m^2; Nhà tạm diện tích 1,9m^2; 01 Máy phát điện; 01 Trụ điện; 01 cây tràm; 02 cây phượng; 01 cây bàng; 01 cây bằng lăng) trên diện tích đất lấn chiếm và trả lại quyền sử dụng diện tích đất lấn chiếm tổng cộng là 1.087,2m^2 thuộc thửa đất số 59 tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty cổ phần D.

(Vị trí đất và tài sản trên đất theo sơ đồ do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh B *lập ngày 08/10/2024 kèm theo bản án).*

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của Công ty cổ phần D về việc buộc Công ty cổ phần D1 phải thanh toán chi phí sử dụng đất cho Công ty cổ phần D tính từ ngày 31/8/2022 (là ngày Công ty Cổ phần D1 xác nhận diện tích đất chiếm giữ trái phép theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 31/8/2022) tính đến ngày 15/8/2024: là 119.166.666đồng, và từ ngày 16/8/2024 cho đến thời điểm Công ty cổ phần D1 hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm, trên cơ sở mức phí 5.000.000đ/tháng theo đề xuất của Công ty Cổ phần D1 tại Biên bản làm việc số 1808/2022/BBLV-KV ngày 18/8/2022 giữa Công ty Cổ phần D và Công ty cổ phần D1.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của Công ty Cổ phần D: Buộc Công ty Cổ phần D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty cổ phần D số tiền sử dụng đất lấn chiếm từ năm 2008 đến năm 2014 là 79.174.140đ (Bảy mươi chín triệu một trăm bảy mươi tư ngàn một trăm bốn mươi đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

4. Nội dung kháng cáo:

Ngày 23/12/2024, bị đơn Công ty Cổ phần D1 nộp đơn kháng cáo qua đường bưu chính có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, trả hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

5. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty Cổ phần D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Cổ phần D số tiền sử dụng đất lấn chiếm từ năm 2008 đến năm 2024 là 79.174.140đ (Bảy mươi chín triệu một trăm bảy mươi tư ngàn một trăm bốn mươi đồng). Bị đơn đồng ý.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

6. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; để tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần D1, sửa một phần bản án sơ thẩm, cụ thể:

- Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D đối với Công ty Cổ phần D2 về việc buộc Công ty Cổ phần D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Cổ phần D số tiền sử dụng đất lấn chiếm từ năm 2008 đến năm 2024 là 79.174.140đ (Bảy mươi chín triệu một trăm bảy mươi tư ngàn một trăm bốn mươi đồng).

- Sửa một phần nội dung của bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với Công ty Cổ phần D1 theo mức án phí không có giá ngạch.

- Giữ nguyên những nội dung khác của Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần D1 (gọi tắt là Công ty D1) đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều

272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty D1 thì thấy:

[2.1] Về xác định diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của Công ty D và Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 08/10/2024, có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định phần đất tranh chấp có diện tích 1.044 m^2 (trong đó Công ty D1 đang sử dụng: Thửa 59/1: diện tích 1.035,7m^2, có các điểm tọa độ (A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A2), thửa 59/2: diện tích 8,3m^2, có các điểm tọa độ (A18, A19, A20, A18).

Công trình kiến trúc có trên diện tích đất tranh chấp do Công ty D1 đang sử dụng bao gồm: Nhà gạch 1 diện tích 25,8m^2; Nhà gạch 2 diện tích 35,5m^2; Nhà trạm điện diện tích 16m^2; Nhà sắt 4 diện tích 39,9m^2; Nhà sắt 3 diện tích 41m^2; T2 gạch trước nhà sắt; T2 gạch sau nhà sắt; Nhà vệ sinh 1 diện tích 4,5m^2; Nhà để xe diện tích 69,4m^2; Lối đi lên bê tông diện tích 5,2m^2; Nhà gạch 3 diện tích 83,1m^2; Nhà vệ sinh 2 diện tích 7,2m^2; Nhà sắt 2 diện tích 18m^2; Nhà sắt 1 diện tích 15,9m^2; Nhà tạm diện tích 1,9m^2; 01 trạm biến áp, 01 Máy phát điện; 01 Trụ điện; 01 cây tràm; 02 cây phượng; 01 cây bàng; 01 cây bằng lăng.

Đối với phần đất ký hiệu thửa 30: diện tích 43,2m^2, có các điểm tọa độ (A3, A17, A18, A3), theo ranh lưới B40, cột bê tông, nằm ngoài ranh giới của thửa đất số 59 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà Công ty D đang sử dụng, Công ty D1 không sử dụng diện tích đất này, không tranh chấp với Công ty D. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp là 1.087,2m^2 (bao gồm cả 43,2m^2 thuộc thửa 30, có các điểm tọa độ (A3, A17, A18, A3) là không chính xác. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

[2.2] Về việc xác định ai là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp có diện tích 1.044 m^2 (trong đó gồm có: thửa đất ký hiệu 59/1: 1.035,7m^2 và thửa đất ký hiệu 59/2: 8,3m^2) thì thấy:

Căn cứ vào các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 069514, CY 069516 và CY 069517 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 14/12/2020 cho Công ty D thì có cơ sở để xác định Công ty D là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích 133.452m^2, thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 510771 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/7/2013 cho Công ty D1 thì có cơ sở để xác định Công ty D1 là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích 2.300m^2, thuộc thửa

đất số 23, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Căn cứ vào Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 08/10/2024 thể hiện: phần đất tranh chấp có diện tích 1.044 m^2 (trong đó gồm có: thửa đất ký hiệu 59/1: 1.035,7m^2 và thửa đất ký hiệu 59/2: 8,3m^2) nằm trong ranh giới của thửa đất số 59 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và nằm ngoài ranh giới của thửa đất số 23, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty D1 xác định Công ty D1 không tranh chấp để xác định ai là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất tranh chấp và cũng xác định Công ty D1 không phải là chủ sử dụng hợp pháp của diện tích đất tranh chấp nêu trên. Do đó, có căn cứ để xác định Công ty D là chủ sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp có diện tích 1.044 m^2 (trong đó gồm có: thửa đất ký hiệu 59/1: 1.035,7m^2 và thửa đất ký hiệu 59/2: 8,3m^2).

Trên phần diện tích đất tranh chấp 1.044m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty D thì Công ty D1 đã xây dựng các công trình kiến trúc và cây trồng bao gồm: Nhà gạch 1 diện tích 25,8m^2; Nhà gạch 2 diện tích 35,5m^2; Nhà trạm điện diện tích 16m^2; Nhà sắt 4 diện tích 39,9m^2; Nhà sắt 3 diện tích 41m^2; T2 gạch trước nhà sắt; T2 gạch sau nhà sắt; Nhà vệ sinh 1 diện tích 4,5m^2; Nhà để xe diện tích 69,4m^2; Lối đi lên bê tông diện tích 5,2m^2; Nhà gạch 3 diện tích 83,1m^2; Nhà vệ sinh 2 diện tích 7,2m^2; Nhà sắt 2 diện tích 18m^2; Nhà sắt 1 diện tích 15,9m^2; Nhà tạm diện tích 1,9m^2; 01 Máy phát điện; 01 trạm biến áp, 01 Trụ điện; 01 cây tràm; 02 cây phượng; 01 cây bàng; 01 cây bằng lăng. Xét thấy, Công ty D1 xây dựng các công trình kiến trúc và trồng cây trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty D; nên xác định Công ty D1 đã có hành vi lấn đất của Công ty D, là một trong những hành vi bị nghiêm cấm theo Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 11 Luật Đất đai năm 2024. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty D về việc buộc Công ty D1 phải tháo dỡ các công trình kiến trúc và cây trồng có trên diện tích đất lấn chiếm và phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty D là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Xét quan điểm của Công ty D1 yêu cầu Tòa án triệu tập bà Suzanne Anoa Dussol P tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì cho rằng: bà Suzanne Anoa Dussol P là chủ sở hữu cũ của Công ty D1 đã bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất cho chủ sở hữu mới của Công ty D1 thì thấy:

Chủ sở hữu mới của Công ty D1 là người nhận chuyển nhượng toàn bộ 100% số cổ phần tại Công ty D1 vào năm 2019; giá trị chuyển nhượng cổ phần được xác định bao gồm cả quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 41, tại thị trấn L, huyện L, diện tích 2.300m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 510771 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày

09/7/2013 cho Công ty D1. Như vậy, chủ sở hữu mới của Công ty D1 biết rõ thửa đất số 23, tờ bản đồ số 41 có diện tích 2.300m^2 và điều đó cũng có nghĩa Công ty D1 chỉ được sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 2.300m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Do đó, chủ sở hữu mới của Công ty D1 cho rằng năm 2020, bà Suzanne Anoa Dussol P đã bàn giao cả diện tích đất đang tranh chấp, nằm ngoài thửa đất số 23, để từ đó cho rằng chủ sở hữu mới của Công ty D1 là người được sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp là không có cơ sở. Trường hợp nếu xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì Chủ sở hữu mới của Công ty D1 được quyền khởi kiện chủ sở hữu cũ của Công ty D1, trong đó có bà S Anoa Dussol Perran bằng vụ án dân sự khác.

[2.4] Xét quan điểm của Công ty D1 cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, không triệu tập những người đang sử dụng công trình trên đất tranh chấp thì thấy: Tại Biên bản định giá tài sản ngày 18/10/2024, biên bản đo đạc và sơ đồ vị trí đã xác định rõ những công trình kiến trúc và cây trồng có trên đất, vì vậy không cần thiết phải tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ. Đồng thời, những người đang sử dụng công trình trên đất là nhân viên của Công ty D1, làm việc cho Công ty D1. Do đó, việc Công ty D1 cho rằng phải triệu tập những người đang sử dụng (cư trú) công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp tham gia vụ án là không cần thiết, làm kéo dài vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty D.

[2.5] Tại phiên tòa, đại diện của Công ty D1 đề nghị Công ty D xem xét cho Công ty D1 được thuê lại diện tích đất tranh chấp thì thấy: Đây là quan hệ dân sự khác, không liên quan đến nội dung tranh chấp. Do đó, Tòa án không can thiệp, hay buộc Công ty D phải cho Công ty D1 thuê quyền sử dụng đất tranh chấp trên.

Do đó, Công ty D1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập bà Anoa Dussol P và không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, không triệu tập những người đang sử dụng công trình trên đất tranh chấp là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của Công ty D xin được rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty D số tiền sử dụng đất lấn chiếm từ năm 2008 đến năm 2024 là 79.174.140 đồng; Hội đồng xét xử xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và được bị đơn đồng ý; do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty D1 phải chịu là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn – Công ty D1 phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm

xác định số tiền án phí Công ty D1 phải chịu là 300.000 đồng và 33.075.447 đồng là không đúng theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí tòa án. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo này của Công ty D1 để sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của Công ty D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty D tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện đã rút; do đó, buộc Công ty D phải chịu 3.958.707 đồng là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên Công ty D1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần D1;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 10/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Cụ thể:

Áp dụng: Các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; Điều 26, 31, 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất":

Buộc Công ty Cổ phần D1 phải tháo dỡ các công trình kiến trúc và cây trồng (gồm: Nhà gạch 1 diện tích 25,8m^2; Nhà gạch 2 diện tích 35,5m^2; Nhà trạm điện diện tích 16m^2; Nhà sắt 4 diện tích 39,9m^2; Nhà sắt 3 diện tích 41m^2; T2 gạch trước nhà sắt; T2 gạch sau nhà sắt; Nhà vệ sinh 1 diện tích 4,5m^2; Nhà để xe diện tích 69,4m^2; Lối đi lên bê tông diện tích 5,2m^2; Nhà gạch 3 diện tích 83,1m^2; Nhà vệ sinh 2 diện tích 7,2m^2; Nhà sắt 2 diện tích 18m^2; Nhà sắt 1 diện tích 15,9m^2; Nhà tạm diện tích 1,9m^2; 01 trạm biến áp; 01 Máy phát điện; 01 Trụ điện; 01 cây tràm; 02 cây phượng; 01 cây bàng; 01 cây bằng lăng) trên diện tích đất lấn chiếm và trả lại quyền sử dụng diện tích đất lấn chiếm tổng cộng là 1.044m^2 (trong đó phần đất ký hiệu 59/1 có diện tích 1.035,7m^2, có các điểm tọa độ (A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A2), phần đất ký hiệu 59/2 có diện tích 8,3m^2, có các điểm tọa độ (A18, A19, A20, A18), thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty Cổ phần D.

(Vị trí đất và tài sản trên đất theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B *lập ngày 08/10/2024 kèm theo bản án).*

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của Công ty Cổ phần D về việc buộc Công ty Cổ phần D1 phải thanh toán chi phí sử dụng đất cho Công ty Cổ phần D tính từ ngày 31/8/2022 (là ngày Công ty Cổ phần D1 xác nhận diện tích đất chiếm giữ trái phép theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 31/8/2022) tính đến ngày 15/8/2024: là 119.166.666 đồng, và từ ngày 16/8/2024 cho đến thời điểm Công ty Cổ phần D1 hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm, trên cơ sở mức phí 5.000.000đ/tháng theo đề xuất của Công ty Cổ phần D1 tại Biên bản làm việc số 1808/2022/BBLV-KV ngày 18/8/2022 giữa Công ty cổ phần D và Công ty cổ phần D1.

3. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D về việc buộc Công ty Cổ phần D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Cổ phần D số tiền sử dụng đất lấn chiếm từ năm 2008 đến năm 2024 là 79.174.140đ (Bảy mươi chín triệu một trăm bảy mươi tư ngàn một trăm bốn mươi đồng).

4. Về chi phí đo vẽ, định giá, sao lục tài liệu: Tổng cộng là 26.361.286đ (Hai mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi mốt ngàn hai trăm tám mươi sáu đồng) Công ty Cổ phần D1 phải chịu toàn bộ. Do Công ty Cổ phần D đã nộp toàn bộ số tiền tạm ứng chi phí trên, do đó Công ty Cổ phần D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty Cổ phần D số tiền 26.361.286đ (Hai mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi mốt ngàn hai trăm tám mươi sáu đồng).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi tính trên số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần D1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Công ty Cổ phần D phải chịu: 3.958.707đ (Ba triệu chín trăm năm mươi tám ngàn bảy trăm linh bảy đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0004227 ngày 08/12/2023 và số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0003651 ngày 30/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; nên Công ty Cổ phần D còn phải nộp 658.707đ (Sáu trăm năm mươi tám ngàn bảy trăm linh bảy đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần D1 không phải chịu; nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0002018 ngày 16/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Đất.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18/6/2025).

9. 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

(Kèm theo là Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B *lập ngày 08/10/2024).*

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Đất;
- VKSND huyện Long Đất;
- Chi cục THADS huyện Long Đất;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long