TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 702/2024/DS-PT
Ngày: 04 - 9 - 2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hừng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/8/2024 và 04/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 287/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1930/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tạ Anh D, chức vụ: Nhân viên phòng T5 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:*

1/Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Bà Ngô Phương Hoàng G, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

2/Ông Trương Văn M, sinh năm 1954 (chết ngày 28/5/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M gồm:

2.1/Bà Đào Thị H, sinh năm 1938 (vắng mặt);

2.2/Bà Trương Thị G1, sinh năm 1958 (vắng mặt);

2.3/Ông Trương Thành L, sinh năm 1978 (có mặt);

2.4/Ông Trương Minh P, sinh năm 1983 (có mặt);

2.5/Ông Trương Minh H1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

2.6/Ông Trương Minh Đ, sinh năm 1989 (vắng mặt);

2.7/Ông Trương Minh H2, sinh năm 1991 (vắng mặt);

2.8/Bà Trương Thị Thu T, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà G1, ông H1, ông Đ, ông H2, bà T:

- Ông Trương Thành L, sinh năm 1978 (có mặt);

- Ông Trương Minh P, sinh năm 1983 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

3/Ông Trương Minh T1, sinh năm 1930 (chết ngày 21/4/2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 gồm:

3.1/Bà Đào Thị H, sinh năm 1938 (vắng mặt);

3.2/Bà Trương Thị Thu H3, sinh năm 1974 (vắng mặt);

3.3/Ông Trương Văn B, sinh năm 1962 (vắng mặt);

3.4/Ông Trương Văn G2, sinh năm 1966 (vắng mặt);

3.5/Ông Trương Văn V, sinh năm 1970 (có mặt);

3.6/Ông Trương Công C, sinh năm 1972 (vắng mặt);

3.7/Ông Trương Đình D2, sinh năm 1980 (vắng mặt);

3.8/Bà Trương Thị H4, sinh năm 1964 (vắng mặt);

3.9/Bà Trương Thị Kim C1, sinh năm 1984 (vắng mặt);

3.10/Bà Trương Thị Đ1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.11/Bà Trương Thị Loan Á, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông B, bà H4, ông G2, bà Á, ông C, bà H3, bà Đ1, ông D2, bà C1: Ông Trương Văn V, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

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

1/Bà Trương Thị G1, sinh năm 1958 (vắng mặt);

2/Ông Trương Minh Đ, sinh năm 1989 (vắng mặt);

3/Ông Trương Minh H2, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà G1, ông Đ, ông H2:

- Ông Trương Thành L, sinh năm 1978 (có mặt);

- Ông Trương Minh P, sinh năm 1983 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

4/Bà Đào Thị H, sinh năm 1938 (vắng mặt);

5/Ông Trương Văn V, sinh năm 1968 (có mặt);

6/Ông Trương Công C, sinh năm 1972 (vắng mặt);

7/Ông Trương Đình D2, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông C, ông D2: Ông Trương Văn V, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

8/Ông Trương Thanh X, sinh năm 1980. (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông X:

- Bà Đỗ Thị Thùy D3, sinh năm 1984 (vắng mặt);

- Cháu Trương Thái Như Q, sinh ngày 02/3/2007

- Cháu Trương Đình Anh Q1, sinh ngày 22/01/2009.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Trương Thành L, sinh năm 1978 (có mặt);

- Ông Trương Minh P, sinh năm 1983 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

9/Uỷ ban nhân dân tỉnh Đ (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

10/Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1943 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Ngô Phương Hoàng G, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Ông Trương Thành L, ông Trương Văn V, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và ông Nguyễn Văn T2.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện; Đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tố tụng, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 do ông Tạ Anh D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc đất: Ngày 06/9/1997, Nông trường B thuộc Công ty T5 được thành lập theo Quyết định số 931/TCCB-QĐ của Tổng công ty T5. Là đơn vị trực tiếp quản lý sử dụng đất trong quá trình trồng và khai thác mủ cao su theo kế hoạch của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 (viết tắt là Tổng công ty T5). Năm 1981, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có Quyết định số 4144/QĐ-UBT ngày 22/11/1981 chấp thuận vùng chuyên canh cao su Đồng Nai có tổng diện tích tự nhiên là 114.400 ha, nằm trên 35 xã, thuộc 06 huyện T, X, T, L, C, Xuyên Mộc .

Ngày 23/10/1985, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có Quyết định số 1587/QĐ-UBT phê duyệt ranh giới vùng chuyên canh cao su của Liên hiệp xí nghiệp C4 với tổng diện tích tự nhiên 76.200 ha.

Về quá trình quản lý, sử dụng: Căn cứ Quyết định số 1689/QĐ.UBT của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ngày 29/10/1983 về việc cho phép Tổng Công ty T5 khai hoang để trồng cao su. Theo đó, Nông trường B được giao quản lý sử dụng 600 ha đất tại xã X, huyện X (cũ) để trồng và khai thác mủ cây cao su. Các thửa đất số 94 diện tích 23.420m^2; thửa số 96 diện tích 13.041m^2, bản đồ địa chính xã X, huyện T (hiện nay) nằm trong khu đất được giao nêu trên.

Từ năm 1984 đến năm 2004, Nông trường B trồng và khai thác mủ cây cao su ổn định. Sau đó, hết chu kỳ khai thác thì thanh lý cây để thực hiện tái canh trồng mới cây cao su.

Năm 2007 Nông trường B tiến hành trồng mới cây cao su theo kế hoạch thì bị ông T1 và ông M lấn chiếm ngăn cản việc trồng mới của Nông trường B. Sau khi có kết quả đo đạc rà soát hiện trạng sử dụng đất của Nông trường B, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 4144 ngày 26/11/2007 và ngày 31/7/2008 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579825 cho Tổng Công ty T5. Tổng Công ty T5 đã kết hợp cùng Ủy ban nhân dân xã X xác minh sự việc và đề nghị ông T1, ông M trả đất cho Nông trường B tái canh trồng mới nhưng ông T1, ông M không trả đất. Vì vậy, Tổng Công ty T5 báo cáo bằng Văn bản số 297/CSĐN-TTBVQS ngày 13/5/2009, Văn bản số 598/CSĐN-TTBVQS ngày 07/7/2010 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Đ kiến nghị Uỷ ban nhân dân tỉnh chỉ đạo giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Tổng Công ty T5 với ông T1, ông M.

Ngày 06/9/2010, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có văn bản số 7175/UBND-NC gửi Giám đốc Sở T, Ủy ban nhân dân huyện T về việc phối hợp với Tổng Công ty T5 rà soát hồ sơ thống nhất báo cáo đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh C5 xử lý vụ việc tranh chấp.

Ngày 09/11/2010, Sở T đã tổ chức cuộc họp có các thành phần gồm đại diện Thanh tra Sở T, C6, Ủy ban nhân dân xã X, Tổng Công ty T5 và Nông trường B đã xác định về số thửa, tờ bản đồ địa chính và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác minh đối chiếu tại thực địa làm căn cứ trình Uỷ ban nhân dân tỉnh chỉ đạo địa phương hỗ trợ Tổng công ty thực hiện việc trồng mới cây cao su trên 02 thửa đất đã được pháp lý công nhận.

Ngày 25/8/2011, tại Ủy ban nhân dân xã X đã họp hòa giải giữa hai bên. Kết quả giữa Tổng Công ty T5 và ông T1, ông M không thống nhất được việc trả lại đất và bồi thường.

Ngày 15/9/2011, họp hòa giải lần 2 thống nhất giải quyết theo hướng Tổng Công ty T5 bồi thường bằng tiền cho ông T1, ông M (bồi thường cây trồng trên đất trước đây theo đơn đề nghị của ông T1, ông M) theo thỏa thuận. Tuy nhiên, ông T1 và ông M đưa ra số tiền là 500.000.000 đồng/ha đất. Tổng công ty đã trả lời không chấp nhận.

Hiện tại, 02 thửa đất của Tổng Công ty T5 thuộc diện thuê đất trả tiền hàng năm. Nghĩa vụ tài chính trả tiền thuê đất tại Chi cục thuế huyện T.

Quá trình kê khai quyền sử dụng đất căn cứ kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của Nông trường B được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ công nhận tại Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 26/11/2007. Tổng Công ty T5 thực hiện kê khai sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai. Ngày 31/7/2008, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty T5 (Nông trường B).

Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc thửa đất số 96 diện tích 13.041m^2, ông T1, ông M thừa nhận đất này là của 02 ông đang canh tác. Riêng thửa đất số 94 diện tích 23.420m^2 thì 02 ông cho rằng hai ông chỉ canh tác trên diện tích 18.000m^2, còn 5.420m^2 là của bà Nguyễn Thị Mỹ D1 hiện đang canh tác.

Ngày 11/7/2013, Ủy ban nhân dân xã X đã tiến hành hòa giải giữa Tổng Công ty T5 với bà Nguyễn Thị Mỹ D1. Tại buổi làm việc, bà D1 yêu cầu Công ty T5 bồi thường thỏa đáng công khai phá và cấp một phần đất thổ cư tại đội 3 Nông trường B. Sau khi không được chấp nhận, bà D1 đã tự ý bỏ ra về. Do Ủy ban nhân dân xã X đã mời các bên hòa giải 02 lần nhưng không thành, vì vậy Ủy ban nhân dân xã đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất giải quyết tranh chấp.

Nay Tổng Công ty T5 yêu cầu ông Trương Minh T1, ông Trương Văn M và bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và những người đang sinh sống trên đất phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích thửa đất số 94 có diện tích 23.420m^2 và thửa đất số 96 có diện tích 13.041m^2, thuộc tờ bản đồ địa chính số 6, xã X cho Tổng Công ty T5. Tổng Công ty T5 không đồng ý bồi thường hỗ trợ về tài sản trên đất cho các bị đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của ông M, ông T1 yêu cầu công nhận thửa đất số 94, 96, tờ bản đồ số 6, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1 và ông Trương Văn M; hủy Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 26/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579825 ngày 31/7/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 là không có căn cứ, phía Tổng Công ty T5 không đồng ý.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trương Minh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị H, ông Trương Văn V, ông Trương Công C; ông Trương Đình D2, do ông Trương Văn V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1978, ông T1 theo phong trào kinh tế mới khai hoang được diện tích đất nông nghiệp là 18.000m^2 tại ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Khi khai phá có nhiều người làm chứng và gia đình ông T1 đã sử dụng ổn định diện tích đất trên đến năm 1983.

Từ năm 1978 đến năm 1983, gia đình ông T1 không nhận được thông báo kê khai đất của Nhà nước vì đất nằm trong vùng sâu. Đến năm 1983, Tổng Công ty T5 thông báo thu hồi 400 ha đất của nông dân để trồng cao su, trong đó có phần đất của ông T1. Công ty đề nghị mức bồi thường là 800 đồng/ha đất. Thấy giá bồi thường không thỏa đáng nên gia đình ông T1 không đồng ý và không giao đất, đồng thời cũng làm đơn khiếu nại đến các cơ quan pháp luật mong được giải quyết.

Năm 1984, Nông trường B tự ý chiếm đoạt đất của ông T1 để trồng cao su mà không bồi thường gì cho gia đình. Vì vậy, ông T1 làm đơn khiếu nại đến các cơ quan cho đến nay.

Đến năm 2003, ông Nguyễn Phúc T3 là Giám đốc Nông trường B cưa cây cao su và thay vào đó là trồng cây điều trên diện tích đất của gia đình ông T1 để thu lợi cá nhân nên ông T1 đã lấy lại đất để sản xuất. Sau khi ông T1 làm đơn tố cáo thì ông T3 cho người vào cưa cây điều, để lại hiện trạng đất trống và đã được các cơ quan chức năng giám định. Vì hoàn cảnh quá khó khăn nên ông T1 đã nhiều lần đến các cơ quan xin phép được canh tác trên diện tích đất trên. Phía Công ty T5 đã làm việc nhiều lần với gia đình ông T1 tại Ủy ban nhân dân xã X nhưng không đạt kết quả vì diện tích đất này ông T1 chưa giao cho ai và cũng chưa được cơ quan nào bồi thường.

Trong quá trình tranh chấp Công ty T5 cung cấp 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp số AL 579825 ngày 31/7/2008. Trong khi gia đình ông T1 liên tục khiếu nại kể cả năm 2007, 2008 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ vẫn đang giải quyết chưa có kết quả nhưng Công ty T5 lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó gồm cả diện tích đất của gia đình ông T1 là không hợp pháp; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có số vào sổ nên không có giá trị pháp luật; trong phần ghi chú của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi: "*Diện tích cấp giấy theo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất chưa lập quy hoạch, sử dụng đất chi tiết và trình duyệt theo quy hoạch*", như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa có hiệu lực nên không thể làm căn cứ giải quyết.

Nay đối với yêu cầu của Tổng Công ty T5 thì người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 không đồng ý. Tổng Công ty T5 muốn lấy đất thì phải thỏa thuận với gia đình ông T1 bằng cách trả 800.000.000 đồng/ha, nếu Tổng Công ty T5 không đồng ý thì yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 94, 96, tờ bản đồ số 6, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1 và ông Trương Văn M; hủy Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 26/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579825 ngày 31/7/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Trương Văn M; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị G1, ông Trương Minh Đ, ông Trương Minh H2, bà Đỗ Thị Thùy D3 do ông Trương Thành L, ông Trương Minh P là người đại diện thống nhất trình bày :

Nguồn gốc diện tích đất nông nghiệp 15.000m^2 tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T là của ông M mua lại của ông Lại Thế A, ngụ tại ấp V, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai vào năm 1982, có làm giấy viết tay, với giá là 360.000 đồng. Gia đình ông M sử dụng đất ổn định và đóng thuế đầy đủ hàng năm cho Nhà

nước. Nay ông A đã qua đời nhưng các con ông A đã viết giấy xác nhận làm chứng cho ông M.

Gia đình ông M sử dụng đất ổn định đến năm 1983 thì Công ty T5 cùng Nông trường B vào thu hồi đất của nhân dân để trồng cây cao su nhưng không bồi thường thỏa đáng. Riêng đất của ông M không có tên trong danh sách bồi thường. Năm 1984 Tổng Công ty T5 đã dùng áp lực để chiếm đất của ông M để trồng cây cao su mà không bồi thường, vì vậy gia đình ông M phải đi thuê mướn đất của người khác để sản xuất. Năm 2003, ông Nguyễn Phúc T3 là Giám đốc Nông trường B đã phá cây cao su để trồng điều trên phần đất của ông M. Từ năm 1984 thì gia đình ông M liên tục làm đơn khiếu nại đến các cơ quan pháp luật nhưng chưa được giải quyết. Sau đó, ông Nguyễn Phúc T3 hứa hẹn đổi đất thổ cư cho gia đình ông M nhưng không thực hiện, vì vậy năm 2009 ông M đã lấy lại đất để canh tác, lao động. Tổng Công ty T5 khởi kiện cho rằng ông M lấn chiếm đất của Công ty là không đúng. Trong khi gia đình liên tục khiếu nại từ năm 1984 (kể cả năm 2007, 2008) và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ vẫn đang giải quyết, chưa có kết quả nhưng Tổng Công ty T5 lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó gồm cả diện tích đất của gia đình ông M là không hợp pháp.

Nay đối với yêu cầu của Tổng Công ty T5 thì người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M không đồng ý. Tổng Công ty T5 muốn lấy đất thì phải trả cho gia đình ông M 800.000.000 đồng/ha, nếu Tổng Công ty T5 không đồng ý thì yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 94, 96, tờ bản đồ số 6, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1 và ông Trương Văn M; hủy Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 26/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579825 ngày 31/7/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5.

- Tại Bản tường trình ngày 11/4/2014 bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ D1 trình bày:

Vào năm 1976, vợ chồng bà và mẹ bà là Bà mẹ Việt Nam Anh Hùng Nguyễn Thị Đ2 bỏ quê hương thuộc ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang đến ấp T, xã X, huyện L (cũ) khai hoang, phục hóa xây dựng kinh tế mới theo chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước. Trong thời gian này, gia đình bà có khai hoang được 01 ha đất nông nghiệp để sử dụng. Do nhiều nhân khẩu nên gia đình tiếp tục mua thêm 01 ha đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn C2, trú tại ấp L, xã Q vào năm 1976 và 1,3 ha đất nông nghiệp của ông Phạm Văn H5, trú tại ấp T, xã X vào năm 1979 để canh tác ổn định đời sống. Gia đình bà đã làm nhà gỗ, đào giếng nước, trồng cây cà phê và hoa màu trên đất được gần 03 năm thì đến năm 1983 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có ban hành Quyết định số 1989/1983/QĐ-UBT cho phép Công ty T5 được đi khai hoang, phục hóa, lấy đất hoang hóa để thành lập Nông trường cao su B. Năm 1984, Nông trường cao

su B1 lợi dụng Quyết định số 1989/1983/QĐ-UBT của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ tiến hành cưỡng chế chiếm đất của dân, trong đó có đất của hộ gia đình bà.

Lúc đầu do không biết việc thu hồi đất của Nông trường cao su B1 trái với Quyết định số 1989/1983/QĐ-UBT của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ nên gia đình bà đồng ý giao cho Nông trường cao su B1 01 ha đất nông nghiệp mua của ông C2. Khi đó, ông Nguyễn Văn T2 đại diện gia đình đã nhận tiền bồi hoàn công khai 01 ha đất này là 1000 đồng. Khi biết việc thu hồi đất của Nông trường cao su B trái với quy định pháp luật, gia đình bà cương quyết không giao 1,3 ha đất nông nghiệp mua của ông H5 cho Nông trường. Cuối năm 1984, sau nhiều lần yêu cầu gia đình bà giao 1,3 ha đất này không được, Ban Giám đốc Nông trường cao su B cho bảo vệ Nông trường và công nhân vào phá nhà, chặt bỏ khoảng 500 cây cà phê (03 năm tuổi), hoa màu và lấp 01 giếng nước tưới tiêu để chiếm 1,3 ha của gia đình bà trồng cây cao su (hiện giếng nước này vẫn còn theo biên bản xác minh hiện trạng đất tranh chấp của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ngày 28/11/2008). Năm 2003, Nông trường cao su B1 đã thanh lý cây cao su trên 1,3 ha đất của gia đình bà do đất bị ngập úng, không trồng được cao su. Sau khi thanh lý cây cao su xong, ông Nguyễn Phúc T3 là Giám đốc Nông trường cao su B1 đã đến nhà bà thương lượng giao cho gia đình 01 thửa đất thổ cư chiều ngang 12m x chiều dài 35m tại kho vật tư của Nông trường ở Đội III, ấp T, xã X, đổi lại ông T3 tiếp tục sử dụng 1,3 ha đất nông nghiệp của gia đình bà bị Nông trường lấn chiếm. Gia đình bà đồng ý và sau đó ông Lê Quốc H6 (Đội trưởng đội III của Nông trường) và ông H7 (bảo vệ Nông trường) thay mặt Nông trường kéo dây đo đất giao cho vợ chồng bà, có bà G ở giáp ranh và một số người dân ở đó chứng kiến. Hai vợ chồng bà nhận đất được gần 04 năm thì vào tháng 02/2007, khi gia đình định xây nhà thì phát hiện thửa đất này ông T3 cũng đã giao cho ông Nguyễn Đức C3 (Phó Chủ tịch Hội đồng nhân dân huyện T hiện nay).

Tháng 3, 5/2007, gia đình làm đơn khiếu nại đến Thanh tra Chính phủ và Ủy ban nhân dân xã X để đòi lại 1,3 ha đất nông nghiệp của gia đình thì ông C3 trả lại đất cho Nông trường cao su B1 và ông T3 cho cưa cây điều trồng lại cây cao su thì bị gia đình ngăn chặn.

Sau khi Thanh tra Chính phủ chuyển đơn cho Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giải quyết theo thẩm quyền. Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã ủy quyền cho Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ xác minh lập hồ sơ tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh G3. Ngày 15/8/2008 và ngày 24/11/2008, theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thì Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã mời bà lên làm việc để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với Nông trường cao su B1. Ngày 26/11/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã ra Quyết định số 4144/QĐ-UBND cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579825 (trong đó có thửa đất đang tranh chấp của gia đình bà) cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5. Như vậy, đất đang có tranh chấp mà Ủy ban nhân dân tỉnh Đ lại ban hành quyết định trên là không đúng theo quy định của pháp luật.

Nay đối với yêu cầu của Tổng Công ty T5 bà không đồng ý. Tổng Công ty T5 muốn lấy đất thì phải đổi đất thổ cư ngang 12m x dài 35m tại ấp T, xã X cho bà hoặc bồi thường lô đất nêu trên bằng tiền theo giá thị trường, nếu Tổng Công ty T5 không đồng ý thì bà yêu cầu Tòa án hủy Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4144/QĐ-UBND ngày 26/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cho Công ty Trách nhiệm hữu hạT5 một thành viênTổng Công ty T5.

- *Ông Nguyễn Văn T2:* Thống nhất ý kiến của bà D1.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ trình bày:*

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 67 Luật Đất đai 2003; Điều 6 Nghị định số 170/2004/NĐ-CP ngày 22/9/2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển nông trường quốc doanh; Điều 49, Điều 137 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 04/2005/TT-BTNMT ngày 16/7/2005 của Bộ T6 về hướng dẫn các biện pháp quản lý, sử dụng đất đai khi sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông lâm trường quốc doanh. Sở T đã lập Tờ trình số 836/TTr-TNMT ngày 06/11/2007 đề xuất Uỷ ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 26/11/2007 về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 (Nông trường B) tại các xã: G, Q, X, X (huyện T), Suối T4 (thị xã L). Việc thực hiện các nội dung trên là đúng pháp luật.

Theo Mục b điểm 4.1 khoản 4 Thông tư số 04/2005/TT-BTNMT ngày 16/7/2005 của Bộ T6 thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nông, lâm trường đã được sắp xếp lại theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

Ngày 22/6/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Văn bản số 4684/UBND-CNN chỉ đạo để đảm bảo đến cuối năm 2007 hoàn thành công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ chấp thuận cho các nông, lâm trường kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo ranh giới giao đất trước đây và hiện đang quản lý sử dụng để Sở Tài nguyên và Môi trường trình Uỷ ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi chú nội dung "*diện tích theo kết quả đăng ký đất đai, chưa rà soát, kê khai sử dụng đất, chưa lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và trình duyệt theo quy định*" và sẽ được lập thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thực hiện xong công tác rà soát, lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết đúng theo Thông tư 04/2005/TT-BTNMT ngày 18/7/2005 của Bộ T6.

Trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5; Ủy ban nhân dân xã X, huyện T cũng xác nhận diện tích thửa số 94, 96, tờ bản đồ số 06, bản đồ địa chính xã X, huyện T đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Sở T đã ký

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 theo ủy quyền của Uỷ ban nhân dân tỉnh tại Quyết định số 8137/QĐ-UBND ngày 28/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh V1 ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579825 ngày 31/7/2008 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 đã được Sở T thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 137 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ là đúng quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định như sau:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5.

2/Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1, ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và những người đang sinh sống trên đất phải tháo dỡ và di dời toàn bộ các tài sản trên đất để giao lại toàn bộ diện tích thửa đất số 94 có diện tích 23.420m^2 và thửa đất số 96 có diện tích 13.041m^2, tờ bản số 6, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp số AL 579825 ngày 31/7/2008); Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 không phải bồi thường tài sản trên đất.

3/Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1, ông Trương Văn M về việc công nhận quyền sử dụng thửa đất số 94 và thửa đất số 96, tờ bản đồ số 6, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1 và ông Trương Văn M.

4/Không chấp nhận yêu cầu của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1, ông Trương Văn M và bà Nguyễn Thị Mỹ D1 về yêu cầu hủy Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 26/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A1579825 ngày 31/7/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Trong các ngày 18/8/2023, 21/8/2023, 30/8/2023 bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và ông Nguyễn Văn T2, ông Trương Văn V (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1), ông Trương Thành L (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn M) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

- Ngày 22/8/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 287/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và ông Nguyễn Văn t (có bà Ngô Phương Hoàng G là đại diện theo ủy quyền), ông Trương Văn V (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1), ông Trương Thành L (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn M) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 (có ông Tạ Anh D là đại diện theo ủy quyền) đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Trong phần tranh luận:

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1, ông Trương Văn M) phát biểu: Chứng cứ mà nguyên đơn nêu ra là quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, Tổng công ty T5 phải giải quyết bồi thường cho những người đang quản lý sử dụng đất. Theo các văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ thể hiện tổng công tT5 đã bồi thường cho 391 hộ dân nhưng không có ông T1, ông M. Trong khi đó, ông T1, ông M đã có khiếu nại từ năm 1984. Nguyên đơn căn cứ vào quyết định giao đất để đòi lại quyền sử dụng đất là không có căn cứ

Đối với các tổ chức thuê đất, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ phải ký hợp đồng thuê đất trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Tổng công ty T5 không cung cấp được hợp đồng thuê đất. Ngoài ra, phần dất đang có tranh chấp nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng công ty T5 là không đúng quy định của Luật Đất đai. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp được giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất.

Đối với các tài liệu do Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cung cấp là Quyết định số 1689/QĐ.UBT ngày 29/10/1983, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 đã xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, vì Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã giao đất gây ảnh hưởng đến quyền lợi của người đang sử dụng đất, khi không có quyết định thu hồi đất của bị đơn. Cơ quan có thẩm quyền dựa trên báo cáo hiện trạng sử dụng đất do nông trường lập để làm tham chiếu cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng công ty là không hợp lý, vì không thông qua phòng Tài nguyên môi trường.

Đề nghị nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện, trả lại quyền sử dụng đất cho bị đơn, trường hợp Tổng công ty T5 vẫn sử dụng đất thì đề nghị bồi thường theo giá trị thẩm định giá của công ty M1 cho người sử dụng đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Trương Minh P) trình bày: Bị đơn đã cung cấp hình ảnh chứng minh năm 2004-2007 Tổng công ty T5 trồng cây điều trên đất. Nếu yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận, thì bị đơn yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho các bị đơn theo chứng thư thẩm định giá

Người đại diện theo ủy quyền của bà D1 và ông T2, và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Kháng cáo của các bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần vì Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng là chính quyền địa phương khi đương sự có yêu cầu xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm các bị đơn không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cần thiết hủy bản án sơ thẩm

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả quyền sử dụng đất nhưng không buộc nguyên đơn bồi thường là không đúng, vì phần đất do bị đơn khai hoang nên phải trả lại công khai hoang cho bị đơn. Ngoài ra, Tổng công ty T5 đã bồi thường cho 391 hộ dân mà không có các bị đơn là thiệt thòi quyền lợi cho các bị đơn. Thực tế giữa nguyên đơn và các bị đơn đã có thương lượng hòa giải nhiều lần nhưng không đạt được mức bồi thường. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị, chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc Tổng công ty T5 bồi thường đất cho bị đơn theo giá định giá của công ty M1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trương Thành L (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn M), ông Trương Văn V (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1), bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và ông Nguyễn Văn T2; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 (viết tắt là Tổng công ty T5) yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1, ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và những người đang sinh sống trên đất phải trả lại toàn bộ thửa đất số 94 có diện tích 23.420m^2 và thửa đất số 96 có diện tích 13.041m^2, tờ bản đồ số 6, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho Tổng Công ty T5. Tổng Công ty T5 không bồi thường tài sản trên đất cho các bị đơn.

[3] Theo người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn M trình bày: Nguồn gốc diện tích đất nông nghiệp 15.000m^2 tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai là do ông M mua lại của ông Lại Thế A vào năm 1982 bằng giấy viết tay, với giá là 360.000 đồng. Gia đình ông M sử dụng đất ổn định và đóng thuế đầy đủ hàng năm cho Nhà nước. Năm 1983 Tổng Công ty T5 cùng Nông trường B vào thu hồi đất của nhân dân để trồng cây cao su nhưng không bồi thường thỏa đáng.

[4] Theo người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1, thì vào năm 1978, ông T1 theo phong trào kinh tế mới khai hoang được diện tích đất nông nghiệp là 18.000m^2 tại ấp T, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Khi khai phá có nhiều người làm chứng và gia đình ông T1 đã sử dụng ổn định diện tích đất trên đến năm 1983. Từ năm 1978 đến năm 1983, gia đình ông T1 không nhận được thông báo kê khai đất của Nhà nước vì đất nằm trong vùng sâu. Năm 1983 Tổng Công ty T5 thông báo thu hồi 400 ha đất của nông dân để trồng cây cao su, nhưng không bồi thường thỏa đáng nên gia đình ông T1 không đồng ý và không giao đất.

[5] Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 trình bày: Vào năm 1976, vợ chồng bà từ ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang đến ấp T, xã X, huyện L (cũ) để khai hoang, phục hóa xây dựng kinh tế mới theo chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước. Trong thời gian này, gia đình bà D1 có khai hoang được 01ha đất nông nghiệp để sử dụng. Do nhiều nhân khẩu nên gia đình bà tiếp tục mua thêm 01ha đất nông nghiệp của ông Nguyễn Văn C2, trú tại ấp L, xã Q vào năm 1976 và 1,3ha đất nông nghiệp của ông Phạm Văn H5, trú tại ấp T, xã X vào năm 1979 để canh tác ổn định đời sống.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

[6.1] Tại Quyết định số 1689/QĐ.UBT ngày 29/10/1983 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc cho phép Tổng Công ty T5 khai hoang để trồng cây cao su. Theo đó, Nông trường B được giao quản lý sử dụng 600ha đất tại xã X, huyện X (cũ) để trồng và khai thác mủ cây cao su, trong đó có thửa đất số 94 diện tích 23.420m^2; Thửa đất số 96 diện tích 13.041m^2, bản đồ địa chính xã X, huyện T (hiện nay) nằm trong khu đất được giao nêu trên. Từ năm 1984 đến năm 2004, Nông trường B là đơn vị trực tiếp quản lý sử dụng đất để trồng và khai thác mủ cây cao su ổn định.

Năm 2007 Nông trường B tiến hành trồng mới cây cao su theo kế hoạch thì bị ông T1 và ông M lấn chiếm ngăn cản việc trồng mới của Nông trường B. Sau khi có kết quả đo đạc rà soát hiện trạng sử dụng đất của Nông trường B, ngày 26/11/2007 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 4144/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất cho Tổng Công ty T5 (Nông trường B) tại các xã: G, Q, X, X huyện T; S, thị xã L. Ngày 31/7/2008 Tổng Công ty T5 (Nông trường B) được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579825. Như vậy, nguồn gốc các thửa đất trên Tổng Công ty T5 sử dụng là hợp pháp.

Xét, ông T1, ông M và bà D1 khi sử dụng đất không đăng ký, kê khai nguồn gốc đất với chính quyền địa phương, không có giấy tờ tài liệu để chứng minh quyền sử dụng đất. Do vậy, việc Tổng Công ty T5 yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn M, ông Trương Minh T1, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và những người đang sinh sống trên đất phải trả lại toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 94; thửa đất số 96, bản đồ số 6, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho Tổng Công ty T5 là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[6.2] Ngày 22/6/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Văn bản số 4684/UBND-CNN về chỉ đạo công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh Đ chấp thuận cho các nông, lâm trường kê khai đăng ký sử dụng đất theo ranh giới giao đất trước đây hiện đang quản lý sử dụng để Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi chú nội dung "*diện tích theo kết quả đăng ký đất đai, chưa rà soát, kê khai sử dụng đất, chưa lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết và trình duyệt theo quy định*", và sẽ được lập thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thực hiện xong công tác rà soát, lập quy hoạch sử dụng đất chi tiết đúng theo Thông tư 04/2005/TT- BTNMT ngày 18/7/2005 của Bộ T6.

Ủy ban nhân dân xã X, huyện T cũng xác nhận diện tích thửa số 94, 96, tờ bản đồ số 06, xã X, huyện T đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ tại Quyết định số 8137/QĐ-UBND ngày 28/8/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh V1 ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 06/11/2007 Sở T có tờ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty T5.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579825 ngày 31/7/2008 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 đã được Sở T thực hiện theo trình tự đúng quy định tại Điều 137 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

[6.3] Theo chứng thư thẩm định giá ngày 22/11/2021 của Công ty cổ phần T7 giá và Tư vấn bất động sản Mạnh Đạt thể hiện:

- Thửa đất số 96 tờ bản đồ số 6, xã X có các công trình gồm: 01 nhà ở 1 tầng loại 5; 01 nhà ở 1 tầng loại 4; 01 trại heo lạnh; 02 nhà kho; 01 nhà kho trộn cám; 01 nhà để máy; 02 bể nước; 05 giếng khoan, 01 hệ thống đường dây điện 1 pha; Cây trồng trên đất gồm: Mít siêu sớm 4 năm tuổi có 130 cây; Bơ 4 năm tuổi có 10 cây; Ổi 4 năm tuổi có 15 cây; Xoài 4 năm tuổi có 03 cây; Dái ngựa (cây xà cừ tây Ấn) có 30 cây; Xà cừ 30 cây.

- Thửa đất số 94 tờ bản đồ số 6 có các công trình gồm: 01 trại gà; 01 nhà tạm; 01 hệ thống tưới tự động; 02 giếng khoan sâu 78m; 01 giếng khoan sâu 65m; 02 giếng khoan sâu 55m; Cây trồng trên đất do ông M trồng gồm: Mít 4 năm tuổi có 170 cây; Sầu riêng 04 năm tuổi có 36 cây; Bơ 06 năm tuổi có 06 cây; Mít siêu sớm 3 năm tuổi có 70 cây; Bơ 02 năm tuổi có 20 cây; Sầu riêng 09 năm tuổi có 140 cây; Bưởi da xanh 8 năm tuổi có 20 cây. Cây trồng trên thửa đất do bà D1 trồng gồm: Mít siêu sớm 3 năm có 50 cây; Sầu riêng 4 năm tuổi có 10 cây; Bơ 4 năm tuổi có 50 cây; Bưởi da xanh 4 năm tuổi có 50 cây; Mít 01 năm tuổi có 150 cây; Chuối 200 cây.

Xét, toàn bộ các tài sản trên được các bị đơn trồng và xây dựng trên đất sau thời điểm Tổng Công ty T5 khởi kiện ngày 17/8/2011 (chứng thư thẩm định giá ngày 22/11/2021 thể hiện độ tuổi của cây). Theo Văn bản số 282/UBND ngày 08/6/2007 của Ủy ban nhân dân huyện T thể hiện đề nghị các đương sự giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp (BL527). Mặt khác, gia đình ông T1, ông M và bà D1 tiến hành xây dựng công trình trên đất nông nghiệp là xây dựng trái phép, nên không có căn cứ để buộc nguyên đơn bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho các bị đơn.

Về bồi thường công khai phá và hoa màu đối với diện tích thửa 94, 96 tờ bản đồ số 6, xã X thì: Năm 1984, trước khi khai hoang để trồng cao su, Nông trường B đã thực hiện chi trả tiền hoa màu trên đất cho các hộ dân có đăng ký kê khai hoa màu trên đất. Gia đình ông T1 và ông M không kê khai nên Nông trường B không trả tiền hoa màu cho hai ông (BL 58). Đối với bà D1 thì quá trình giải quyết vụ án, bà D1 thừa nhận đã nhận tiền hoa màu trên đất của Nông trường B là 1000 đồng (BL 189, 216). Mặt khác, từ năm 2009 cho đến nay các bị đơn đã chiếm dụng trái phép đất trên để sử dụng, thu lợi từ việc trồng trọt chăn nuôi, trong khi Tổng Công ty T5 phải trả tiền thuê đất hàng năm cho Nhà nước. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án các bị đơn cũng không có đơn phản tố yêu cầu bồi thường hoa màu trên đất. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Nội dung nêu trong Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đã được Tòa án cấp sơ thẩm nhận định làm rõ. Các đương sự có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận. Do vậy. Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Không chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và không chấp nhận kháng cáo của đương sự; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1947 và ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1943 nên được miễn theo quy định Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Trương Thành L, ông Trương Văn V phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

I/Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 287/QĐ-VKS-DS ngày 22/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và ông Nguyễn Văn T2, ông Trương Văn V (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1), ông Trương Thành L (người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Văn M);

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

Áp dụng Điều 50, 105, 107, 122, 136 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 256, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về Án phí và Lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5.

2/Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1, ông Trương Văn M, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và những người đang sinh sống trên đất phải tháo dỡ và di dời toàn bộ các tài sản trên đất để giao lại toàn bộ diện tích thửa đất số 94 có diện tích 23.420m^2 và thửa đất số 96 có diện tích 13.041m^2, tờ bản số 6, xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp số AL 579825 ngày 31/7/2008); Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5 không phải bồi thường tài sản trên đất.

3/Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1, ông Trương Văn M về việc công nhận quyền sử dụng thửa đất số 94 và thửa đất số 96, tờ bản đồ số 6, xã X, huyện T,

tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1 và ông Trương Văn M.

4/Không chấp nhận yêu cầu của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Minh T1, ông Trương Văn M và bà Nguyễn Thị Mỹ D1 về yêu cầu hủy Quyết định số 4144/QĐ-UBND ngày 26/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A1579825 ngày 31/7/2008 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên T5.

5/Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

II/Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trương Thành L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0002014 ngày 28/9/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Ông Trương Văn V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0000978 ngày 18/8/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và ông Nguyễn Văn T2 được miễn, hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai tạm ứng án phí số 0000987, 0000988 cùng ngày 22/8/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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 các 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- NĐ (1);
- BĐ (3);
-NLQ (10);
- Lưu (10) 29b (Án TTKY).

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

Hà Huy Cầu