

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 11/2025/DS-ST

Ngày 29/5/2025

V/v: “Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Mạnh Cường

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Lan, ông Nguyễn Thành Lam

*Thư ký phiên tòa: Bà Quách Thị Khuyển – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Thống Nhất*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất tham gia phiên tòa: Bà
Lê Thị Hằng - Kiểm sát viên.*

Ngày 29 tháng 5 năm 2025 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 29/2021/TLST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2025/QĐXXST-DS ngày 28/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 184/2025/QĐST-DS ngày 22/4/2025 và số: 202/2025/QĐST-DS ngày 14/5/2025 giữa các đương sự:

**+/ Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty
cao su Đ**

Địa chỉ: 47 đường số 1, khu phố Tr, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T – chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Anh D, sinh năm: 1985; địa chỉ: ấp T, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 20/8/2021)

+/ Bị đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm: 1964

Địa chỉ: tổ 7 ấp X, xã X1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm: 1989; địa chỉ: ấp Ph, xã P, huyện Phước Long, tỉnh Bạc Liêu; địa chỉ liên hệ: 19 Nguyễn Chí Thanh, thị trấn N, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2024)

+/Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1966

- Chị Phạm Thị Bích L, sinh năm: 1984

- Chị Phạm Thị Hồng L, sinh năm: 1987

Cùng địa chỉ: tổ 7 ấp X, xã X1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ông Phạm Văn H, sinh năm: 1964; địa chỉ: tổ 7 ấp X, xã X1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2024)

+/Người làm chứng:

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm: 1965

Địa chỉ: khu 4 ấp X, xã X1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

2. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm: 1959

Địa chỉ: khu 4 ấp X, xã X1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

(Ông D, ông Đ, ông H có mặt tại phiên tòa; ông Đ, ông T vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+/ Theo đơn khởi kiện ngày 20/8/2021, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ (do ông Tạ Anh D là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Nông trường cao su B trực thuộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ (gọi tắt là Tổng công ty cao su Đ) được giao quản lý, sử dụng đất tại xã X, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Đây là khu vực đất trồng cao su, Tổng công ty đã tiếp quản từ sau năm 1975. Đến năm 1998, nhằm tạo điều kiện cải thiện đời sống cho người lao động đang làm việc tại nông trường nên Ban lãnh đạo nông trường B thỏa thuận với người lao động được phép canh tác trên diện tích đất do nông trường B quản lý. Trong đó, ông Lê Văn Đ nguyên đội phó đội AB Nông trường B được phép canh tác tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã X. Mỗi năm ông Đ có nghĩa vụ đóng góp cho nông trường 02 tạ cà phê, 03 năm đầu không phải đóng góp do chưa có thu hoạch. Do đầu tư không có hiệu quả nên ông Đ chuyển lại quyền canh tác thửa đất này cho ông Phạm Văn H (lúc đó là Bí thư đoàn thanh niên Nông trường B). Ông H có thỏa thuận sẽ hoàn trả lại cho ông Đ chi phí đầu tư ban đầu là 01 cây vàng. Ngày 31/7/2008 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp giấy chứng nhận thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 cho Tổng công ty cao su Đ.

Tổng công ty đã làm việc với ông H đề nghị ông H trả lại thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 diện tích 8.038,9 m² đất tại ấp T, xã X, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cho Tổng công ty cao su Đ. Tuy nhiên ông H cho rằng thửa đất này do ông H khai phá nên không đồng ý giao trả. Từ thời gian ông H quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp đến nay ông H và những người sinh sống trên đất chưa

nộp tiền thuê đất cho Tổng công ty cao su Đ. Quá trình giải quyết vụ án, qua xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thì diện tích đất tranh chấp do ông H và gia đình đang quản lý, sử dụng có diện tích là 7.672 m² đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 17. Phần diện tích 366.9 m² đất còn lại bị một số hộ dân lấn chiếm sử dụng.

Nay Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Văn H cùng những người đang sinh sống trên đất có nghĩa vụ trả lại diện tích 7.672 m² đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã X, huyện Thống Nhất (đất được giới hạn bởi các điểm 1, a, b, c, d, e, f, g, h, i, 15, 16, 17, 18, j, k, 19, 20, 1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1530/2023 ngày 08/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất) cho Tổng công ty cao su Đ.

Buộc ông Phạm Văn H và những người đang sinh sống trên đất có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để giao lại diện tích 7.672 m² đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã X, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cho Tổng công ty cao su Đ (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 Tổng công ty cao su Đ không đồng ý bồi thường hỗ trợ về tài sản trên đất cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì ông H cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã sử dụng trái phép đất thuộc quyền quản lý của tổng công ty.

Tổng công ty cao su Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền thuê đất mà ông H chưa trả cho tổng công ty từ thời điểm nhận quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Nếu có yêu cầu thì Tổng công ty cao su Đ sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với phần diện tích 366.9 m² đất còn lại bị một số hộ dân lấn chiếm sử dụng, Tổng công ty cao su Đ sẽ tiến hành làm việc thỏa thuận đối với các hộ dân lấn chiếm đất để yêu cầu họ trả đất. Nếu không thỏa thuận được Tổng công ty cao su Đ sẽ khởi kiện các hộ dân lấn chiếm đất bằng vụ án khác, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1530/2023 ngày 08/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất phát hành và Chứng thư thẩm định giá số: 009/2024/110703 ngày 07/11/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ đối với tài sản trên đất đang tranh chấp được thu thập trong quá trình tố tụng vụ án thì Tổng công ty cao su Đ đồng ý và không có ý kiến hay yêu cầu gì. Tổng công ty cao su Đ đề nghị Tòa án căn cứ Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính và Chứng thư thẩm định giá trên đối với tài sản trên đất đang tranh chấp làm cơ sở để giải quyết vụ án.

+/- Về chi phí tố tụng: Trong quá trình tố tụng, Tổng công ty cao su Đ đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc đất tranh chấp là 14.499.611đ (mười bốn triệu, bốn trăm chín mươi chín ngàn, sáu trăm mười một đồng) và chi phí định giá đối với tài sản trên đất là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Tổng số tiền là 44.499.661đ (bốn mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi chín ngàn, sáu trăm sáu mươi một đồng). Trường hợp yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty cao su Đ

được chấp nhận thì yêu cầu Toà án buộc ông H có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền chi phí tố tụng trên cho Tổng công ty cao su Đ theo quy định.

Ngoài ra, Tổng công ty cao su Đ không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

+/ Theo bản tường trình ngày 20/12/2021, các lời khai tiếp theo bị đơn ông Phạm Văn H (do ông Nguyễn Thanh Đ là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày:

Diện tích 8.038,9 m² đất thuộc thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 (qua đo đạc đất có diện tích 7.672 m² đất) thuộc ấp T, xã X nguồn gốc do gia đình ông H khai hoang phục hoá vào năm 1976, 1977. Ông H và gia đình đã canh tác sản xuất nông nghiệp và làm nhà cư ngụ ở mảnh đất này hơn 40 năm, có đóng thuế đất cho nhà nước. Hiện nay mảnh vườn này đã trồng cây lâu năm xanh tốt, là nguồn sống và là nơi ở của gia đình ông H gồm có ông H, vợ ông H là bà Nguyễn Thị S cùng hai con là chị Phạm Thị Bích L và chị Phạm Thị Hồng L. Ngày 31/7/2008 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 của ông H cho Tổng công ty cao su Đ là không đúng quy định pháp luật.

Việc đóng thuế gia đình ông H đã thực hiện đầy đủ nhưng mất biên lai, xin trích lục thì địa phương không còn lưu trữ vì thời gian quá lâu nên không thể cung cấp cho Toà án. Quá trình tố tụng ông H chỉ cung cấp được 01 phiếu thu thuế. Việc gia đình ông khai hoang diện tích 8.038,9 m² đất thuộc thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 có ông Đào Văn S, sinh năm 1920, ông Lê Văn T, sinh năm 1923 và bà Võ Thị G, sinh năm 1930 biết nhưng các ông bà trên đã chết, còn những người gia đình ông thuê giúp khai hoang đất đi làm ăn xa, không rõ địa chỉ nên không thể yêu cầu họ làm chứng để cung cấp cho Toà án. Ông H thừa nhận các tài sản do ông H đầu tư trên đất tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số: 009/2024/110703 ngày 07/11/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ thể hiện là đúng.

Nay Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Văn H cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S, chị Phạm Thị Bích L, chị Phạm Thị Hồng L có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích 7.672 m² đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã X, huyện Thống Nhất (đất được giới hạn bởi các điểm 1, a, b, c, d, e, f, g, h, i, 15, 16, 17, 18, j, k, 19, 20, 1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1530/2023 ngày 08/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ thì ông H không đồng ý. Ông H đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty cao su Đ

Ngoài ra, ông H không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, chị Phạm Thị Hồng L và chị Phạm Thị Bích L (do ông Phạm Văn H là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày:

Bà Nguyễn Thị S, chị Phạm Thị Hồng L và chị Phạm Thị Bích L đồng ý với phần trình bày của ông Phạm Văn H về nguồn gốc đất đang tranh chấp và quá trình quản lý, sử

dụng đất. Bà S, chị L và chị L1 đồng ý với ý kiến của ông H đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra bà S, chị L và chị L1 không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

+/ Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Căn cứ Điều 26, 35, 39, 68, 69, 70, 71, 97, 203, 208, 209, 210, 211, 220 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án, người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành nghiêm về quan hệ tố tụng, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng khi giải quyết vụ án. Việc xác định quan hệ pháp luật đối với vụ án được thực hiện đúng quy định, việc gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát đúng thời hạn theo luật định.

- Về nội dung: Ngày 26/11/2007 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã có Quyết định số: 4144/QĐ-UBND công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cao su Đ (Nông trường B) tại các xã G, Q, X, X1, huyện Thống Nhất. Đến ngày 31/7/2008 Tổng công ty cao su Đ (Nông trường B) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579825 trong đó có thửa đất 58, tờ bản đồ số 17. Trước đó Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã cho phép Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ được khai hoang đất để trồng cao su. Theo đó, Nông trường B được giao quản lý, sử dụng 240 ha đất tại xã X, huyện Xuân Lộc (cũ) để trồng và khai thác mủ cây cao su, trong đó có thửa đất số 58 tờ bản đồ 17 diện tích 8.038,9 m² đất thuộc ấp T, xã X, huyện Thống Nhất (qua đo đạc hiện đất tranh chấp có diện tích 7.672 m²) nằm trong khu đất được giao nêu trên. Để tạo điều kiện cải thiện đời sống cho người lao động đang làm việc tại nông trường, năm 1998 Ban quản lý Nông trường B đã thoả thuận với người lao động được phép canh tác trên diện tích đất do nông trường quản lý. Trong đó có ông Lê Văn Đ nguyên Đội phó đội AB nông trường B được phép canh tác tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã X, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Mỗi năm ông Đ có nghĩa vụ đóng góp cho nông trường 02 tạ cà phê, 03 năm đầu không phải đóng góp do chưa có thu hoạch. Việc thoả thuận này hai bên không lập giấy tờ, sổ sách ghi nhận nên không xác định thời gian cho thuê mượn đất. Do đầu tư không có hiệu quả nên ông Đ đã chuyển lại quyền thuê đất canh tác đối với thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã X, huyện Thống Nhất cho ông Phạm Văn H (lúc đó là Bí thư đoàn thanh niên Nông trường B). Việc ông H cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định nguồn gốc thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 do gia đình ông H khai hoang phục hoá từ năm 1976, 1977 nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên đất đã quản lý, sử dụng đất của Tổng công ty cao su Đ trái phép và hưởng hoa lợi từ tài sản, cây trồng trên đất một thời gian dài nhưng không nộp tiền thuê đất cho tổng công ty. Từ đó có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định

- Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc đại diện của các đương sự: Ngày 20/8/2021 Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ có văn bản ủy quyền cho ông Tạ Anh D (BL 20); ngày 10/12/2024 ông Phạm Văn H có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Đ (BL 374 đến 376) và ngày 23/12/2024 bà Nguyễn Thị S, chị Phạm Thị Bích L, chị Phạm Thị Hồng L có văn bản ủy quyền cho ông Phạm Văn H (BL 382 đến 384). Tại phiên tòa, ông D, ông Đ và ông H xác định tiếp tục nhận ủy quyền của những người ủy quyền như trên. Việc ủy quyền của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện và được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên hợp pháp.

[2] Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ với ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phát sinh liên quan đến quyền sử dụng đất. Nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 265, 266 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Phạm Văn H có nơi cư trú tại tổ 7 ấp X, xã X1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và đối tượng tranh chấp trong vụ án là diện tích 7.672 m² đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã X1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai nên theo quy định tại điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất có thẩm quyền giải quyết.

[4] Về xác định tư cách của các đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ là nguyên đơn; ông Phạm Văn H là bị đơn; bà Nguyễn Thị S, chị Phạm Thị Bích L, chị Phạm Thị Hồng L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Căn cứ Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định ông Lê Văn Đ, ông Huỳnh Văn T là người làm chứng trong vụ án.

[5] Về điều luật áp dụng: Căn cứ vào thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, án phí, quyền kháng cáo thì áp dụng các Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 256, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 50, 51, 52, 105, 107, 122, 135, 136 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 12, 100,

166, 167, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

[6] Về đường lối giải quyết vụ án: Xét ý kiến, yêu cầu của các bên đương sự, cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thì thấy: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép khai hoang để trồng cao su. Theo đó, Nông trường B được giao quản lý, sử dụng 240 ha đất tại xã X1, huyện Xuân Lộc (cũ) để trồng và khai thác mủ cây cao su, trong đó có thửa đất số 58 tờ bản đồ 17 diện tích 8.038,9 m² đất thuộc ấp T, xã X1, huyện Thống Nhất (qua đo đạc hiện đất tranh chấp có diện tích 7.672 m²) nằm trong khu đất được giao nêu trên. Năm 1998 Ban quản lý Nông trường B tạo điều kiện cải thiện đời sống cho người lao động đang làm việc tại nông trường nên đã thỏa thuận với người lao động được phép canh tác trên diện tích đất do nông trường quản lý. Trong đó có ông Lê Văn Đ nguyên Đội phó đội AB nông trường B được phép canh tác tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 17 tại xã X1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Mỗi năm ông Đ có nghĩa vụ đóng góp cho nông trường 02 tạ cà phê, 03 năm đầu không phải đóng góp do chưa có thu hoạch. Việc thỏa thuận này hai bên không lập giấy tờ, sổ sách ghi nhận nên không xác định thời gian cho thuê mượn đất. Do đầu tư không có hiệu quả nên ông Đ đã chuyển lại quyền thuê đất canh tác đối với thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 cho ông Phạm Văn H (lúc đó là Bí thư đoàn thanh niên Nông trường B). Sự việc này tổng công ty không biết nên không có thỏa thuận cụ thể với ông H các nội dung thuê mượn đất cũng như hồ sơ, hợp đồng về việc thuê mượn đất. Ngày 26/11/2007 tại Quyết định số: 4144/QĐ-UBND ngày 26/11/2007 UBND tỉnh Đ đã công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cao su Đ (Nông trường B) tại các xã G, Q, X, X1, huyện Thống Nhất. Ngày 31/7/2008 Tổng công ty cao su Đ (Nông trường Bình Lộc) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 579825 trong đó có thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã X1, huyện Thống Nhất (BL 15, 18).

Đến năm 2020 tại Quyết định số: 2372/QĐ-UBND ngày 09/7/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ đã điều chỉnh quyết định công nhận kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ (Nông trường B) tiếp tục công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ (Nông trường B) đối với diện tích 8.038,9 m² đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 17 ấp T, xã X1, huyện Thống Nhất (BL 102 đến 104, 109 đến 113). Như vậy nguồn gốc thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của Tổng công ty cao su Đ.

[7]. Xét ý kiến của ông Phạm Văn H cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định nguồn gốc thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 do gia đình ông H khai hoang phục hoá từ năm 1976, 1977 là không có cơ sở. Bởi lẽ, ông H cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày như trên của mình. Quá trình ông H cùng những

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 đối với thửa 58, tờ bản đồ số 17 là hợp pháp. Theo ông H trình bày quá trình quản lý, sử dụng đất tranh chấp ông đã đóng thuế cho Nhà nước thể hiện ở Biên lai thu thuế sử dụng đất ngày 27/12/1999 (BL 135). Tuy nhiên phiếu thu thể hiện đối tượng đóng thuế là thuế cây hằng năm, thuế cây lâu năm, thuế rừng trồng, không phải thuế đối với thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã X1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Mặt khác, lời khai của người làm chứng là ông Lê Văn Đ, ông Huỳnh Văn T đều xác định nguồn gốc thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 là do ông Đ thuê mượn của Nông trường B, sau đó ông Đ không tiếp tục thuê mượn đất nữa nên đã chuyển lại quyền thuê mượn thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 cho ông H (BL 436 đến 438). Điều này phù hợp với xác nhận của Ủy ban nhân dân xã X1 về nguồn gốc thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 (BL 207-209).

[8]. Từ những nhận định trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Phạm Văn H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên đất phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại toàn bộ diện tích 7.672 m² đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 17 tại xã X1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và Tổng công ty cao su Đ không phải bồi thường thiệt hại về tài sản trên đất là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[9]. Về tài sản trên đất: Theo Chứng thư thẩm định giá số: 009/2024/110703 ngày 07/11/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ thể hiện: Thửa đất 58, tờ bản đồ số 17 tại xã X1, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai có các công trình gồm:

- 01 nhà tạm (diện tích 15,20 m²; kết cấu móng, cột gạch; xà gỗ sắt, mái tôn; tường xây gạch dày 100mm tô trát 01 mặt; nền xi măng; cửa khung sắt bọc tôn)

- Mái che phía trước và bên hông nhà tạm (diện tích 40,27m²; kết cấu khung cột sắt tròn; xà gỗ, vì kèo sắt, mái tôn; nền bê tông xi măng; bên hông có 01 khung sắt vách tôn)

- 01 chuồng heo (diện tích 47,27m²; kết cấu móng đá chẻ, cột bê tông cột sắt; xà gỗ, vì kèo hộp sắt, mái tôn; tường xây gạch dày 100mm tô trát 01 mặt cao 01m, nền bê tông xi măng)

- 03 chuồng heo con (diện tích 27,92m²; kết cấu móng đá chẻ, cột sắt hộp; xà gỗ tạp, mái tôn; 02 chuồng heo con tường xây gạch dày 100mm tô trát 01 mặt cao 0,9m; phía trên lưới B40. 01 chuồng heo xây tường hai bên, khung sắt phía trước cao 0,9m; nền bê tông xi măng)

- 02 giếng đào (kết cấu sâu khoảng 10m, phía dưới bung mở rộng khoảng 04m, miệng giếng Ø1,2m; thành giếng xây gạch).

- 01 giếng khoan (kết cấu giếng khoan sâu 55m, đường kính Ø140, máy bơm 2Hp;

- Hàng rào 258,60m (kết cấu hàng rào lưới B40 cao 1,8m; cột sắt V)

- Hệ thống tưới tiêu (kết cấu gồm béc phun tự động, đường ống nhựa) (số lượng gần 8 sào).

- 80 cây bơ (đường kính gốc Ø30cm, cây cao khoảng 6-7m; khoảng 7-10 năm tuổi); 20 cây sầu riêng (đường kính gốc Ø20-25cm, cao khoảng 06m, khoảng 07-10 năm tuổi); 40 cây bưởi (đường kính gốc Ø20cm, cao khoảng 04m, khoảng 07 năm tuổi); 100 cây mít (đường kính gốc Ø20cm, cao khoảng 04-05m); 20 cây mai vàng loại 1 (khoảng 04-05 năm tuổi); 130 cây mai vàng loại 2 (khoảng 01-02 năm tuổi).

- 10 cây muồng (đường kính gốc Ø30-40cm, cây cao khoảng 10-15m; khoảng 30 năm tuổi); 70 cây gỗ sưa loại 1 (đường kính gốc Ø10cm, cao khoảng 06-07m; khoảng 07 năm tuổi); 50 cây gỗ sưa loại 2 (đường kính gốc Ø8cm, cao khoảng 4m; khoảng 05 năm tuổi);

- 300 cây tiêu (trụ tiêu nọc gòn, khoảng 08 năm tuổi)

- 500 cây đinh lăng (300 cây trồng khoảng 07 năm, 200 cây trồng khoảng 04 năm); 02 cây xoài (đường kính gốc Ø25cm, cao khoảng 05-06m; khoảng 08 năm tuổi); 02 cây ổi (đường kính gốc Ø15cm, khoảng 08 năm tuổi); 05 cây nhãn (đường kính gốc Ø10cm, cao khoảng 03m, khoảng 08 năm tuổi); 03 cây chôm chôm (đường kính gốc Ø25cm, cao khoảng 05m, khoảng 08 năm tuổi);

- 07 cây phát tài (khoảng 07 năm tuổi).

[10]. Đây là những tài sản do ông H đầu tư, xây dựng trên thửa đất đang tranh chấp. Xét thấy từ năm 1998 khi ông Lê Văn Đ chuyển giao quyền thuê mượn diện tích đất đang tranh chấp cho ông H thì ông H quản lý, sử dụng từ thời điểm đó đến nay và không đóng khoản tiền thuê đất nào cho Nông trường cao su B. Quá trình sử dụng đất từ năm 1998 đến nay, ông H đã thu lợi từ việc trồng trọt, chăn nuôi trên đất. Do đó không có cơ sở để buộc nguyên đơn bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất mà buộc bị đơn và những người đang sinh sống trên đất phải tháo dỡ và di dời toàn bộ các tài sản trên để giao đất cho nguyên đơn theo quy định. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có yêu cầu, không có đơn phản tố yêu cầu bồi thường về tài sản, hoa màu đã đầu tư trên đất tranh chấp và công sức giữ gìn đất tranh chấp (BL 159, 391, 392). Do đó Toà án không xem xét, giải quyết.

[11]. Đối với tài sản là tường rào 127,0m (kết cấu móng đá chẻ, cột gạch, tường xây gạch dày 100mm, tô trát xi măng cao 02m) quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà đại diện Tổng công ty cao su Đ và ông H thừa nhận tường rào trên là tài sản của bà Nguyễn Thị Ánh T, được bà T xây dựng trên thửa đất của bà T (BL 367) hoàn toàn không xây dựng trên thửa đất 58, tờ bản đồ số 17. Vì vậy, Tổng công ty cao su Đ và ông H không có ý kiến hay tranh chấp nên Toà án không xem xét, giải quyết.

[12] Xét đề nghị trên của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần ghi nhận.

[13] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc là 14.499.611đ (mười bốn triệu, bốn trăm chín mươi chín ngàn, sáu trăm mười một đồng) và chi phí định giá là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) do nguyên đơn tạm ứng. Tổng số tiền chi phí tố tụng nguyên đơn đã tạm nộp là 44.499.611đ (bốn mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi chín ngàn, sáu trăm mười một đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại toàn bộ số tiền trên cho nguyên đơn theo quy định.

[14] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn

[15] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 228, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 256, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 50, 51, 52, 105, 107, 122, 135, 136 Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 12, 100, 166, 167, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ về việc “Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Phạm Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, bà Phạm Thị Hồng L và bà Phạm Thị Bích L.

[2]. Buộc ông Phạm Văn H và những người đang sinh sống trên đất có nghĩa vụ phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên đất để giao lại diện tích 7.672 m² đất thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 17 tại xã X, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (đất được giới hạn bởi các điểm 1, a, b, c, d, e, f, g, h, i, 15, 16, 17, 18, j, k, 19, 20, 1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1530/2023 ngày 08/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất) cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ (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 Tổng công ty cao su Đ không phải bồi thường tài sản trên đất.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Văn H có nghĩa vụ thanh toán lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ số tiền là 44.499.611đ (bốn mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi chín ngàn, sáu trăm mười một đồng).

[4] Về án phí:

[4.1] Ông Phạm Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

[4.2] Hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty cao su Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003395 ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

[5] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[6] Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND h. Thống Nhất;
- CCTHADS h. Thống Nhất;
- Các đương sự;
- Lưu HS.b

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

Vũ Mạnh Cường

