TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 64/2020/DS-ST Ngày: 29-12-2020 V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất"	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ;

2. Ông Bùi Thanh Hải.

- Thư ký phiên toà: Ông Văn Quang Bảo - Thư ký Toà án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Đình Thìn– Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 392/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2020/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 888/9/8 đường A phường B, thành phố C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Viết T, sinh năm 1963; địa chỉ: Lô K25 đường Q, khu E, phường R, thành phố C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/08/2017). Có mặt

- *Bị đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên cao su I; địa chỉ: khu phố Y, thị trấn U, huyện I, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Hàn P, sinh năm 1976 – Nhân viên phòng kỹ thuật và ông Lê Xuân H, sinh năm 1985 – Nhân viên phòng thanh tra bảo vệ (văn bản ủy quyền ngày 28/12/2020). Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Nông trường cao su S; địa chỉ: Ấp D, xã G, huyện I, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Nông trường cao su S: Ông Nguyễn Công P1, sinh năm 1964, chức vụ: Trợ lý Nông nghiệp Nông trường cao su S, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/3/2020). Có mặt.

- *Người làm chứng*:

1. Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp D, xã G, huyện I, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Văn P2, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp D, xã G, huyện I, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị vắng mặt.

3. Ông Hồ Huy A2, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp D, xã G, huyện I, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp L, xã X, huyện I, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị vắng mặt.

5. Ông Lê Văn K1, sinh năm 1956; địa chỉ: ấp D, xã G, huyện I, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1947; địa chỉ: ấp D, xã G, huyện I, tỉnh Bình Dương. Có đơn đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 18/10/2019, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày*: Ông Nguyễn Ngọc B là con của ông Nguyễn Văn H2 và bà Trần Thị L, cha mẹ ông B được Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027 vào ngày 27/10/1997 với diện tích là 11.207m^2, phần đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 9. Nguồn gốc thửa đất này do cha mẹ ông B khai phá từ trước năm 1987. Ông Nguyễn Văn H2 chết vào năm 1997 và bà Trần Thị L chết vào tháng 9/2005, đến khoảng tháng 4 năm 2005 thì phía gia đình ông B đã phát hiện Nông trường cao su S thuộc Công ty cao su I đã canh tác (trồng cao su) trên phần đất thuộc thửa số 3, tờ bản đồ 9, bà L đã gửi đơn lên ấp D, Ủy ban nhân dân xã G và các cấp yêu cầu giải quyết trả lại đất nhưng Nông trường Cao su S không giải quyết, từ đó đến nay gia đình đã nhiều lần đến canh tác trên thửa đất này nhưng không được phía Nông trường cao su S chấp nhận. Ngày 25/01/2010 ông B được Ủy ban nhân dân huyện I cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 155028 do được nhận thừa kế từ cha mẹ. Ông B đã nhiều lần đến cơ quan có thẩm quyền đề nghị Công ty Cao su I trả lại đất. Ngày 12/10/2017 Ủy ban nhân dân xã G tổ chức hòa giải thì đại diện công ty Cao su I đã công nhận hiện nay đang canh tác trên phần đất này của ông B và yêu cầu ông B cung cấp vị trí đất. Ngày 09/5/2019 Ủy ban nhân dân xã G tổ chức gặp gỡ để giải quyết vụ việc, tại buổi họp thì đại diện Công ty Cao su I yêu cầu khi đo đạc, cắm móc xác định vị trí đất phải có mặt của Công ty Cao su I. Ngày 08/7/2019 phòng Tài nguyên và Môi Trường có tổ chức đo đạc, xác định tọa độ thửa đất đã được cấp, sau khi đo đạc thì phía Công ty cao su I không đồng ý ký biên bản đo đạc mà không có lý do. Sau đó ông B đã yêu cầu đơn vị có tư cách pháp nhân tiến đo đạc phần đất mà công ty Cao su I lấn chiếm có diện tích là 7.835m^2 (nhưng theo biên bản đo

đạc thực tế của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện I thực hiện ngày 28/4/2020 là 7.712,6m^2).

Như vậy, nay ông Nguyễn Văn B yêu cầu Công ty Cao Su I trả lại phần đất đã lấn chiếm là 7.835m^2 (theo đo đạc thực tế là 7.712,6m^2) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 155028 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 25/01/2010 (đất trước đây đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027 QSDĐ ngày 27/10/1997 cho hộ bà Trần Thị L) và phải có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào để trả lại đất cho ông B.

Ông B hoàn toàn thống nhất với biên bản xem xét thẩm định và đo đạc của Tòa án nhân dân huyện I và biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện I, không có ý kiến gì thêm.

- *Tại văn bản ngày 06/03/2020, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện bị đơn trình bày*:

1. Về pháp lý:

- Thời điểm năm 1985-1986 Công ty đã tiến hành khai hoang, san lấp hố bom và tiến hành trồng cao su trên lô 92 nông trường S. Tổng diện tích lô 92 là: 233.480 m^2 (không có bất kỳ tranh chấp nào trên phần diện tích này).

- Đến năm 1995, Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương) ban hành Quyết định số 4247/QĐ-UB ngày 30/09/1995 về việc điều chỉnh quy hoạch đất, giao cho Công ty;

- Năm 1996, Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương) ban hành Quyết định 6103, 6104/QĐ-UB ngày 13/12/1996 về việc giao đất cho Công ty, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H-401794 (đính kèm bản đồ địa chính nông trường cao su S, gồm nhiều lô, trong đó diện tích lô 92 là: 233.480 m^2);

- Năm 1998, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương) ban hành Quyết định 4109/QĐ-CT ngày 31/10/1998 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H-401794 và 2 quyết định 6103 và 6104/QĐ-UB ngày 13/12/1996. Giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty số: 1265QSDĐ/1998 ngày 31/10/1998.

- Năm 2009, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định 5265/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 về việc hợp thức hóa, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê cho Công ty giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP934129 (đính kèm bản đồ địa chính nông trường S, gồm nhiều lô, trong đó diện tích lô 92 là: 147.790,8 m^2).

Như vậy, việc Công ty quản lý và sử dụng diện tích của lô 92 nông trường S là hoàn toàn hợp pháp, có hồ sơ pháp lý rất rõ ràng, Công ty quản lý và sử dụng đất (trồng cây cao su) từ khi khai hoang trồng mới cho đến nay.

2. Về hiện trạng lô 92:

- Lô 92 - Nông trường Cao su S, trồng mới cao su năm 1986 có tổng diện tích 19 ha, thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 55, giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP934129.

- Hiện nay, tổng diện tích lô 92 còn 14,35 ha, có 2 năm trồng: 8,52 ha tái canh năm 2005, 5,83 ha tái canh năm 2018.

Nguyên nhân lô 92 có 2 năm trồng là do trước đây lô 92 bị cháy 1 phần diện tích giáp dân (do gia đình ông B làm rẫy đốt cháy lan sang, sau đó bố mẹ ông B mất, do đó Công ty không truy cứu trách nhiệm và không bồi thường), phần diện tích 5,83 ha lô cao su bị cháy này Công ty đã trồng lại năm 1995 đến năm 2017 hết tuổi cạo, Công ty đã thanh lý trồng lại vào năm 2018.

Nguyên nhân tổng diện tích lô 92 giảm 4,65 ha so với diện tích trồng mới ban đầu là do diện tích đất ngập úng ở hành lang hồ M, ven suối cạn, vị trí là hai bên của lô 92 giáp với hồ M, tờ bản đồ số 55, thửa đất số 09, và một số diện tích bị người dân bị lấn chiếm, về hộ dân lấn chiếm đất của Công ty cao su I thì Công ty không xác định được ai lấn chiếm.

Đối với bản đồ Nông trường cao su S được Sở địa chính, tỉnh Sông Bé trích lục vào ngày 05/12/1996 thì lô 92 thể hiện diện tích 233.480,00m^2 là do Công ty cao su thực tế sử dụng, về bản đồ này thì lúc đó chưa qua đo đạc thực tế. Sau này đến năm 2008 mới đo đạc thực tế và hiện nay Công ty sử dụng diện tích đất 147.790,80m^2 theo đúng như bản đồ đo đạc địa chính trích đo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Dương xác lập ngày 18/11/2008. Diện tích đất này Công ty sử dụng đúng so với thực tế bản đồ cấp năm 2008 (diện tích đất này đã trừ ra diện tích đất của một số hộ dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có hiện tích đất của hộ nhà bà Trần Thị L mẹ ông Nguyễn Văn B). Hiện nay diện tích đất công ty thực tế sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ còn lại 147.790,8m^2 (còn diện tích 143.500m^2 (của lô 92) là diện tích kiểm kê của Công ty cao su thực hiện vào ngày 01/01/2020, diện tích này hàng năm công ty thực hiện). Nguyên nhân thiếu đất thì công ty cũng đã trình bày trên là do Hồ M ngập úng và một số hộ dân lấn đất. Đối với ranh đất và diện tích đất các lô khác của Công ty cao su I thì không thay đổi so với các bản đồ trước đây.

3. Ý kiến Công ty đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B:

- Trong Quyết định 4468/QĐ-UBND ngày 12/10/2009 của UBND tỉnh Bình Dương về phương án sử dụng đất của Công ty không thể hiện có sự chồng lấn đối với phần diện tích mà ông Nguyễn Ngọc B đang yêu cầu giải quyết tranh chấp. Nếu có sự chồng lấn thì Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã không ra quyết định để ban hành phương án sử dụng đất cho Công ty (*đính kèm QĐ 4468)*.

- Biên bản kiểm tra hiện trạng của Sở TN&MT tỉnh Bình Dương và Biên bản về việc bàn giao diện tích đất trên địa bàn huyện I ngày 13/07/2010 cũng không thể hiện có phần diện tích chồng lấn này (*đính kèm các biên bản)*.

- Năm 2016 Công ty được Sở TN&MT tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án sử dụng đất để chuyển sang Công ty cổ phần, rà soát trong danh sách

20,69 ha chồng lấn do địa phương xác nhận, không có khu đất tranh chấp trên lô 92 (*đính kèm biên bản rà soát và CV 5063*).

- Phần diện tích đất ông Nguyễn Ngọc B đang yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với Công ty là thuộc Thửa đất số 03, Tờ bản đồ số 09 mà ông B trình bày thì thửa đất này không trùng số thửa và số tờ với lô 92 của Công ty vì lô 92 thuộc thửa số 9, 10 tờ bản đồ 55.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA155028 cấp ngày 25/01/2010 ông B thì Công ty không ký giáp ranh đất với đất của ông B. Thời điểm này Công ty không tiếp nhận hồ sơ xác nhận giáp ranh với phần đất của ông B.

- Năm 1987 thì Công ty cao su I không cấp đất cho hộ bà Trần Thị L (Nông trường cao su S trực thuộc Công ty cao su I cũng không cấp đất cho hộ bà Trần Thị L là mẹ ông B).

- Sơ đồ trích lục thửa đất được xác lập theo yêu cầu của bà Trần Thị L ngày 18/08/2008 nhưng trong đơn khởi kiện của ông B bà Trần Thị L mất ngày 12/09/2005. Điều này là vô lý.

Vì vậy, nay với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc B thì Công ty cao su I không đồng ý trả đất vì đất là của Công ty cao su I theo bản đồ được cấp.

Về phần đất lô cao su của Công ty cao su I trước đây bị ông H2 là bố của ông B đốt rãy bị cháy vào năm 1995 lan sang đất của Công ty cao su I có diện tích khoảng 5830,8m^2, phần diện tích đất này thuộc một phần của thửa đất số 09, tờ bản đồ số 55 (thuộc 01 phần của lô 92), phần diện tích đất này sau này Công ty cao su tiến hành trồng tái canh nên hiện trạng lô 92 có 02 năm trồng cây, 01 là trồng năm 2005. Phần đất lô cao su bị cháy thì Công ty trồng lại năm 1995, sau đó hết tuổi cạo nên thanh lý trồng lại năm 2018 (đính kèm bản vẽ là diện tích 5.830,8m^2 đo đạc năm 2018).

Công ty cao su I hoàn toàn thống nhất với biên bản xem xét thẩm định và đo đạc của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng và biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện Dầu Tiếng, tôi không có ý kiến gì thêm.

Tại bản tự khai ngày 22/09/2020 đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất với ý kiến của Công ty cao su I.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2020 người làm chứng ông Nguyễn Quang V, ông Huỳnh Văn P2, ông Hồ Huy A2 trình bày: Ông V, ông P2, ông A2 là người dân sinh sống tại ấp D xã G, huyện I, tỉnh Bình Dương từ trước năm 1975 nên biết rất rõ về nguồn gốc đất mà ông B đang tranh chấp với công ty cao su I. Phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn H2 và bà Trần Thị L tự khai phá từ trước năm 1986. Thời điểm này đất toàn là rừng, bụi le. Ông H2 và bà L khai phá đất rất cực khổ mới có được. Sau đó ông H2 đốt rãy và bị cháy lan sang lô sao su của Nông trường S. Sau này khi nông trường cao su S trồng lại cao su thì lấn sang phần đất của gia đình ông H2. Sau đó ông H2 chết, bà L có yêu cầu phía Nông trường S trả lại đất nhưng không được. Việc Nông trường cao su S lấn đất của gia đình ông H2 thì ai cũng biết. Nay ông V, ông A2, ông P2 đề nghị

đất của ai thì trả lại đất cho người đó, Công ty cao su I trả lại đất cho ông B là con của ông H2, bà L theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2020 người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Trước đây vào năm 1995 ông H1 có bán cho ông Nguyễn Văn H2 và bà Trần Thị L 01 phần đất có diện tích khoảng 7500m^2 với giá chuyển nhượng là 370.000 đồng (ba trăm bảy mươi ngàn đồng). Về nguồn gốc đất là của ông ngoại ông H1 (hiện đã mất) để lại cho mẹ ông H1 (đã mất năm 1997), sau đó mẹ ông để lại cho ông H1 từ năm 1995. Vào thời điểm này đất của ông H1 chưa có sổ và mọi người dân ở đây không ai được cấp sổ đỏ. Ông H1 bán phần đất này cho ông Nguyễn Văn H2 bằng miệng, không làm giấy tờ, ông H2 đã giao đủ tiền và sử dụng đất ổn định, sau đó vào khoảng năm 1997 thì ông H2 và bà L được cấp sổ đỏ. Ông H1 là người dân sống ở địa phương xã G lâu năm và ở gần nhà ông H2 nên biết rất rõ nguồn gốc phần đất hiện ông B đang tranh chấp với công ty cao su I là do ông H2 và bà L tự khai phá mà có được. Trước đây đất toàn là bụi le và cây rừng, ông H2 phải đốt đèn làm cả ban đêm để khai phá. Sau đó ông H2 và bà L mới làm thủ tục sang kê khai phần đất tự khai phá này và kê khai phần đất đã mua của ông H1 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đầu ông H2 trồng cây điều trên đất. Giáp ranh đất của ông H2 là đất của công ty cao su Dầu Tiếng, ranh đất chỉ là móc giới. Khi ông H2 đốt lá cây điều trên phần đất của mình thì bị cháy lan sang phần đất của Công ty cao su I. Ông H2 bị truy cứu trách nhiệm hình sự, sau đó khoảng 02 năm thì ông H2 bị té chết. Sau này công ty cao su I thanh lý hết cây cao su và trồng lại cây mới thì công ty cao su I mới ủi hết ranh đất của ông H2. Bà L phát hiện việc lấn đất nên có gửi đơn lên chính quyền để giải quyết nhưng không được, sau này bà L cũng chết. Ông H1 xác định nguồn gốc đất đang tranh chấp với công ty cao su I là của gia đình ông H2 và bà L, là do Công ty cao su trồng lấn sang phần đất của ông H2, bà L.

Tại biên bản xác minh ngày 26/02/2020 người làm chứng ông Lê Văn K1 trình bày: Trước năm 1987 ông K1 là tổ trưởng đội 2 thuộc Nông trường Cao su S thuộc đội chăm sóc cây cao su nên biết rất rõ về nguồn gốc đất mà ông B đang tranh chấp với công ty cao su I. Phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn H2 và bà Trần Thị L tự khai phá từ trước năm 1986. Thời điểm này đất toàn là rừng, bụi le. Ông H2 và bà L khai phá đất rất cực khổ mới có được. Sau đó ông H2 đốt rãy bị cháy sang lô sao su của Nông trường S. Thửa đất tranh chấp nói trên là do ông H2, bà L tự khai phá mà có và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sự việc này ai cũng biết. Vào năm 1997 khi nông trường cao su S trồng lại cao su do ông H2 làm cháy thì lấn sang phần đất của gia đình ông H2. Sau đó ông H2 chết, bà L có đơn yêu cầu giải quyết buộc phía Nông trường S trả lại đất nhưng không được. Vào năm 2005 ông K1 là trưởng ấp và thụ lý đơn yêu cầu giải quyết của bà L và có yêu cầu Nông trường cao su S trả lại đất cho gia đình ông H2 nhưng không được.

Tại biên bản xác minh ngày 26/02/2020 người làm chứng ông Nguyễn Văn B1 trình bày: Phần đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn H2 và bà Trần Thị L tự khai phá từ trước năm 1986. Thời điểm này đất toàn là rừng, bụi le. Ông H2

và bà L khai phá đất rất cực khổ mới có được. Sau đó ông H2 đốt lá Điều bị cháy sang lô sao su của Nông trường S. Vào năm 1997 khi nông trường cao su S trồng lại cao su do ông H2 làm cháy thì lấn sang phần đất của gia đình ông H2. Sau đó ông H2 chết, bà L có đơn yêu cầu giải quyết buộc phía Nông trường S trả lại đất nhưng không được. Vào năm 2005 ông B1 là bí thư ấp cùng với ông Lê Văn K1 thụ lý đơn yêu cầu giải quyết của bà L và có yêu cầu Nông trường cao su S trả lại đất cho gia đình ông H2 nhưng không được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong suốt quá trình tố tụng là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, về nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông H2, bà Liên khai phá từ trước năm 1986 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997, việc cấp đất là đúng trình tự thủ tục. Năm 1997 do ông H2 đốt rãy nên cháy lan sang phần đất của Nông trường cao su S nên Nông trường cao su S mới tiến hành trồng lại cao su năm 1997. Đến năm 2005 Nông trường cao su S tiến hành trồng cao su và có lấn sang phần đất của gia đình ông H2 thì bà L phát hiện và yêu cầu ấp giải quyết. Các bản đồ của Nông trường cao su S thì không thể hiện phần đất của gia đình ông H2, tại Công văn số 1565/UBND-BTCD ngày 27/8/2020 của Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương cũng thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 7.712,6m^2 là thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH00002 ngày 25/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp cho ông Nguyễn Ngọc B. Từ những chứng cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9, Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã G, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người làm chứng ông Nguyễn Quang V, ông Huỳnh Văn P2, ông Hồ Huy A2, ông Nguyễn Văn H1, ông Lê Văn K1 và ông Nguyên Văn B1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông V, ông P2, ông A2, ông H1, ông K1 và ông B1 theo Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu một thành viên cao su I (gọi tắt là Công ty cao su I) trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 7.712,6m^2 thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 155028 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp ngày 25/01/2010 cho ông Nguyễn Ngọc B (đất trước đây đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027 QSDĐ ngày 27/10/1997 cho hộ bà Trần Thị L).

[3.1] Hội đồng xét xử xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00027/QSDĐ ngày 27/10/1997 do Ủy ban nhân dân huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Trần Thị L thì thấy rằng phần đất hiện tranh chấp với Công ty cao su I có nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn H2 và bà Trần Thị L khai phá từ trước năm 1986. Bà L và ông H2 đã sử dụng, canh tác ổn định trên phần đất này, cụ thể là gia đình ông H2 trồng cây Điều và các loại cây nông nghiệp khác. Giáp ranh với phần đất của ông H2 và bà L là phần đất thuộc lô 92 của Nông Trường Cao su S thuộc Công ty cao su I. Vào năm 1995 do ông H2 và gia đình đốt rẫy, do bất cẩn nên bị cháy lan sang phần đất thuộc lô 92 của Nông trường cao su S. Vụ việc này ông H2 bị truy tố trách nhiệm hình sự (được thể hiện tại Bản án số 35 ngày 10/6/1995 của Tòa án nhân dân huyện N). Điều này chứng tỏa rằng giáp với đất của gia đình ông Nguyễn Văn H2 là phần đất của Nông trường cao su S (lô 92). Sau khi lô 92 của Nông trường Cao su S bị cháy thì vào năm 1995 phía Nông trường Cao su S tiến hành trồng mới lại cây cao su trên phần đất bị cháy này. Phần đất của gia đình ông H2 thì ông H2 tiếp tục sử dụng (thời điểm này chưa xảy ra tranh chấp đất giữa bà L và Nông trường cao su S). Đến năm 1997 thì gia đình ông H2, bà L tiến hành kê khai phần đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Bình Dương xét duyệt, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 11.207m^2 thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 và các phần đất có diện tích 654m^2 thuộc tờ bản đồ số 09, thửa đất số 08 và phần đất có diện tích 1.565m^2 và phần đất mua từ ông Nguyễn Văn H1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00027 QSDĐ ngày 27/10/1997 cho hộ bà Trần Thị L. Các phần đất này đều tọa lạc ấp 5 (nay là ấp D), xã G, huyện I, tỉnh Bình Dương.

Vào cuối năm 1997 ông Nguyễn Văn H2 chết và bà L chết ngày 12/9/2005. Do đó, ông Nguyễn Ngọc B đã làm thủ tục nhận di sản thừa kế và đã được Ủy ban nhân dân huyện I (trước đó là thuộc Ủy ban nhân dân huyện N cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích là 13.426m^2, thửa đất số 03,08,09, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 155028, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00002 ngày 25/01/2010 cho ông Nguyễn Ngọc B.

Tại Công văn số 1565/UBND-BTCD ngày 27/8/2020 của Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương thể hiện: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 155028, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00002 ngày 25/01/2010 cho ông Nguyễn Ngọc B là đúng trình tự, thủ tục quy định tại đất đai ngày 26/11/2003 và Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính Phủ về

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy có đủ căn cứ để chứng minh rằng phần đất có diện tích 13.426m^2, thửa đất số 03,08,09, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 155028, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00002 ngày 25/01/2010 là phần đất do gia đình ông Nguyễn Ngọc B khai phá từ trước năm 1986 và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp từ năm 1997. Điều này cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông Nguyễn Quang V, ông Huỳnh Văn P2, ông Hồ Huy A2, ông Nguyễn Văn H1, ông Lê Văn K1 và ông Nguyễn Văn B1.

[3.2] Hội đồng xét xử xét phần đất thuộc lô 92 của Nông trường Cao su S thuộc công ty cao su I:

Tại Điều 3 của Quyết định số 4247/QĐ-UB ngày 20/9/1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương) thể hiện: Ủy ban nhân dân huyện N phối hợp cùng Công ty cao su I và các ngành ở huyện, Ủy ban nhân dân các xã tiến hành cho đăng ký thống kê và xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất ổn định trên diện tích đất giao cho địa phương.

Tại Quyết định số 4109/QĐ-CT ngày 31/10/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1265 QSDĐ/1198 ngày 31/10/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương công nhận cho Nông trường Cao su S phần đất có diện tích 25.987.875m^2, không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ (kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản đồ diên tích đất, trong đó lô 92 có diện tích là 182.000m^2). Tuy nhiên, bản đồ này lại không thể hiện số tờ, số thửa, chỉ thể hiện ranh đất của lô 92, ranh đất lô 92 này cũng không thể hiện phần giáp ranh với ranh đất của thửa đất số 09, tờ bản đồ 03, 08, 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00027/QSDĐ ngày 27/10/1997 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ bà Trần Thị L. Trong khi đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00027/QSDĐ ngày 27/10/1997 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ Trần Thị L lại được cấp trước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1265 QSDĐ/1198 ngày 31/10/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương công nhận cho Nông trường Cao su S.

Đồng thời tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 934129 ngày 09/12/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương công nhận cho Nông trường Cao su S phần đất có diện tích 25.725.041,7m^2 (kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản đồ diên tích đất, trong đó diện tích lô 92 thuộc tờ bản đố số 55, thửa đất số 09 có diện tích là 109.068.4m^2) cũng không thể hiện số tờ bản đồ, chỉ thể hiện thửa đất là Nông trường cao su S. Ranh đất của lô 92 (thửa đất số 09, tờ bản đồ số 55) cũng không thể hiện phần ranh đất giáp với ranh đất thửa đất số 09, tờ bản đồ 03, 08, 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00027/QSDĐ ngày 27/10/1997 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho hộ bà Trần Thị L. Như vậy, tại thời điểm này, ranh đất của lô 92 Nông trường cao su S

là chưa đúng so với thực tế sử dụng (vì giáp lô 92 là thửa đất số 09, tờ bản đồ 03 của gia đình ông H2).

Tại văn bản số 68/CSDT-KT ngày 06/9/2020 của Công ty cao su I cho rằng nguyên nhân diện tích lô 92 giảm so với diện tích ban đầu là do ngập úng hồ M, ven suối can và bị một số hộ dân lấn chiếm nhưng không trình bày được ngập úng diện tích bao nhiêu, ven suối can diện tích bao nhiêu và ai là người lấn chiếm và lấn chiếm ở vị trí chỗ nào ở lô 92. Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng thì Công ty cao su I, Nông trường cao su S không chỉ được ranh đất thuộc lô 92 (phần đất thuộc tờ bản đồ số 55, thửa đất số 09) mà chỉ đề nghị Cán bộ đo đạc xác định ranh đất lô 92 theo hiện trạng sử dụng đất đã trồng cây cao su. Điều này ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của phần đất ông B vì thực tế thì Nông trường cao su S đã trồng cao su sang phần đất của ông B. Tại Công văn số 1565/UBND-BTCD ngày 27/8/2020 của Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Bình Dương cũng thể hiện: Phần đất có diện tích tranh chấp là 7.712,6m^2 là thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH 00002 ngày 25/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện I cấp cho ông Nguyễn Ngọc B.

Như vậy, phần đất tranh chấp có diện tích 7.712,6m^2 thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09 là của gia đình ông H2 nên vào năm 1995 khi ông H2 đốt rãy bị cháy lan sang lô 92 thì Nông trường cao su S mới không tiến hành trồng mới lại cao su (lúc này phần đất của ông H2 thì Nông trường cao su S chưa trồng cao su). Đến tháng 4 năm 2005 thì phía Nông trường cao su S lấn sang phần đất diện tích hiện đang tranh chấp (7.712,6m^2) của gia đình ông H2 để tiến hành trồng cao su thì bà Trần Thị L là mẹ của ông B phát hiện và gửi đơn lên ấp D, xã G để giải quyết nhưng vụ việc không thành (được thể hiện tại Biên bản hòa giải ấp G ngày 25/5/2005). Điều này được thể hiện là hiện nay, trên phần đất tranh chấp diện tích 7.712,6m^2 có 345 cây cao su là do Nông trường cao su S trồng vào năm 2005 (phần diện tích 864,9m^2 nằm ngoài phần đất tranh chấp là thuộc lô 92 của Nông trường cao su S thì có 85 cây cao su là do Nông trường cao su S trồng mới năm 2018, trước đó trồng vào năm 1995 khi bị cháy). Sự việc này phù hợp với lời khai và lời trình bày của Nông trường cao su S và Công ty cao su I tại phiên tòa là: "*phần đất lô cao su bị cháy thì Công ty trồng lại năm 1995, sau đó hết tuổi cạo nên thanh lý vào năm 2017 và trồng mới lại năm 2018*".

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để xác định rằng phần đất tranh chấp có diện tích là 7.712,6m^2 là thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 155028, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00002 ngày 25/01/2010 cho ông Nguyễn Ngọc B. Nông trường cao su S thuộc Công ty cao su I đã sử dụng phần đất này của ông B nên phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc B theo quy định tại các Điều 100, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, Nông trường cao su S thuộc Công ty cao su I đã trồng 345 cây cao su vào năm 2005 (có giá trị 120.750.000 đồng) trên phần đất của ông Nguyễn Ngọc B, do đó cần giao cho ông B được quản lý sử dụng 345 cây cao su trồng năm 2005, ông B phải có nghĩa vụ thanh toán lại

giá trị cao su là 120.750.000 đồng cho Nông trường cao su S thuộc Công ty cao su I. Nông trường cao su S thuộc Công ty cao su I phải có nghĩa vụ tháo dở hàng rào kẽm gai và 36 trụ xi măng có diện tích 70m^2 để trả lại phần diện tích đất cho ông Nguyễn Ngọc B theo quy định.

[4] Theo biên bản định giá ngày 25/6/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện I thì phần đất tranh chấp có giá trị là: 7.712,6m^2 x 198.000 đồng = 1.527.094.800 đồng (một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu không trăm chín mươi tư ngàn tám trăm đồng).

[5] Quan điểm về nội dung vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng tại phiên tòa là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định và đo đạc định giá: Đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các 100, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc B đối với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cao su I về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cao su I có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Ngọc B phần đất có diện tích 7.712,6 thuộc 01 phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 155028, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00002 ngày 25/01/2010 cho ông Nguyễn Ngọc B, phần đất tọa lạc tại ấp D, xã G, huyện I, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận:

+ Phía Bắc giáp lô 92 thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 55;

+ Phía Nam giáp thửa đất 09, tờ bản đồ số 09;

+ Phía Đông giáp thửa đất số 08, tờ bản đồ số 08; Hồ Cần Nôm

+ Phía Tây giáp lô 92 thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 55.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cao su I phải có nghĩa vụ di dời hàng rào kẽm gai gồm 36 trụ cột xi măng có diện tích 70m^2 nằm trên phần đất diện tích 7.712,6 thuộc 01 phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 09,

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 155028, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00002 ngày 25/01/2010 cho ông Nguyễn Ngọc B.

- Ông Nguyễn Ngọc B được quyền quản lý, sử dụng tài sản trên đất là 345 cây cao su do Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cao su I trồng năm 2005.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc B có nghĩa vụ thanh toán lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cao su I với số tiền là 120.750.000 đồng (một trăm hai mươi triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) là giá trị của 345 cây cao su trồng năm 2005.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cao su I phải nộp số tiền 57.812.844 đồng (năm mươi bảy triệu tám trăm mười hai ngàn tám trăm bốn mươi bốn đồng).

- Hoàn trả ông Nguyễn Ngọc B số tiền 7.835.000 đồng (bảy triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm mà ông B đã nộp tạm ứng trước đây theo biên lai thu số AA/2016/0032193 ngày 03/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Cao su I phải nộp số tiền 2.363.861 đồng (hai triệu ba trăm sáu mươi ba ngàn tám trăm sáu mươi mốt đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Ngọc B. (Trong đó tiền đo đạc là 1.663.861 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi ba ngàn tám trăm sáu mươi mốt đồng) và tiền định giá là 700.000 đồng (bảy trăm ngàn đồng)).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;

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

- CCTHADS huyện I;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trần Quang Tuấn

Hội thẩm nhân dân	**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**
Nguyễn Thị Thu Thu **Bùi Thanh Hải**	**Trần Quang Tuấn**