

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 52/2026/DS-PT

Ngày 12-01-2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
bồi thường thiệt hại tài sản; hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng; Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:** Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1250/2025/TLPT-DS ngày 14/11/2025 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại tài sản; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DSST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6890/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Văn H, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Nhật Q – Luật sư Công ty L1 chi nhánh D thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên L1. Địa chỉ: Ấp Đ, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức H1. Chức danh: Tổng giám đốc.

Ông Nguyễn Đức H1 ủy quyền tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền số 1501/UQ-CSDT ngày 29/12/2023 cho:

1. Ông Nguyễn Văn T – Phó Trưởng phòng Thanh tra Bảo vệ Công ty TNHH MTV L1.

2. Ông Phan Anh T1 – Nhân viên Phòng Thanh tra bảo vệ Công ty TNHH MTV L1.

3. Ông Trần Hàn P – Phó Phòng kỹ thuật Công ty TNHH MTV L1.

4. Ông Nguyễn Thiện L - Nhân viên Phòng Thanh tra bảo vệ Công ty TNHH MTV L1.

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

1. Bà Mai Thị Lệ H2, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp T, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn giải quyết vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn giải quyết vắng mặt.

6. Ông Mai Hữu Đ, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn giải quyết vắng mặt.

7. Ông Mai Đức Â, sinh năm 2002; địa chỉ: Ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn giải quyết vắng mặt.

8. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Tầng A, tòa nhà T tỉnh Bình Dương, Đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ (sau sáp nhập): Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H; địa chỉ: số H, đường L, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân tỉnh B ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Võ Thanh V1 – Chi cục Trưởng C thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (theo văn bản ủy quyền số 4516/UBND-KT ngày 19/8/2024).

- *Người kháng cáo: nguyên đơn ông Mai Văn H.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 31/7/2023; đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/8/2024 và lời trình bày tranh tụng tại phiên tòa nguyên đơn (ông Mai Văn H) trình bày:*

Nguồn gốc đất sử dụng của gia đình ông Mai Văn H tranh chấp với công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên L1 (viết tắt là TNHH MTV) cao su Dầu Tiếng vào ngày 22/10/1975, gia đình Mai Văn H lên vùng kinh tế mới tại ấp D, xã M, huyện B, tỉnh Sông Bé (nay là ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh). Khi lên tới xã M thì Nhà nước có cấp các dụng cụ như: 1 cây cưa, 1 cây rựa, 1 cây cuốc, 1 cây xẻng, 1 cây búa và lương thực để gia đình ông Mai Văn H sinh sống và khai phá tạo lập phần đất mà theo hiện trạng gia đình ông Mai Văn H đang sử dụng. Lúc này, để giữ gìn, xác định mốc ranh nhà đất, gia đình ông Mai Văn H trồng các loại cây như tầm vông, cây phát tài và dùng cọc gỗ để làm hàng rào. Sau đó, gia đình ông Mai Văn H tiếp tục sử dụng nhà đất trên thực tế như hiện trạng khai phá tạo lập từ năm 1975 cho đến nay.

Vào khoảng năm 1986 đến năm 1989, Công ty TNHH MTV L1, Nông trường M (nay là Nông trường M) bắt đầu khai phá đất để trồng cao su. “Đường lô cao su” phía Tây nhà của gia đình ông Mai Văn H đi vào lô cao su 2B của Nông trường M thuộc Công ty TNHH MTV L1 bây giờ là do gia đình ông Mai Văn H đồng ý để Công ty L1, Nông trường mở đường trên phần đất của gia đình ông Mai Văn H sử dụng, do lúc đó không có đường vào lô cao su của Công ty. Lúc này, gia đình ông Mai Văn H và Công ty TNHH MTV L1, Nông trường M (nay là Nông trường M) thỏa thuận mốc ranh, cắm các cọc bê tông và rào bằng dây kẽm gai còn cho đến ngày nay.

Ngày 22/05/2001, hộ gia đình ông Mai Văn H được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R925386, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00805/QSDĐ/QĐ-UB, số thửa 233, tờ bản đồ 37, tại địa chỉ ấp C (nay là ấp H), xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, tổng cộng diện tích trong Giấy chứng nhận là 5.351m². Do không có dụng cụ đo đạc, nên người dân như gia đình ông Mai Văn H chỉ biết sử dụng đất theo hiện trạng, mà không biết diện tích trong Giấy chứng nhận được cấp năm 2001 có bằng với diện tích sử dụng theo hiện trạng hay không.

Ranh đất của gia đình ông Mai Văn H sử dụng và ranh đất của bị đơn Công ty TNHH MTV L1 (thửa đất 283) thì phần diện tích phía Tây hiện trạng ông Mai Văn H đang sử dụng (có nhà đất ông H xây cho con và cây tầm vông, cây cao su, cây phát tài, hàng rào..) liền kề với thửa 283 (lô cao su 2B của Nông trường M), và phần diện tích phía Tây Nam và phía Đông Nam hiện trạng gia đình ông Mai Văn H đang sử dụng (có cây cao su, cây tầm vông, cây phát tài, hàng rào) liền kề thửa 283 và

234 (lô cao su 2B của Nông trường M): những phần diện tích này gia đình ông Mai Văn H đang sử dụng theo hiện trạng thì đáng lẽ phải thể hiện bằng nét liền nhưng lại được thể hiện bằng nét đứt, như vậy là chưa đúng với quy định tại Điều 12 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 của Bộ T6 về bản đồ địa chính:

Ngày 15/02/2022, ông Mai Văn H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thừa ủy quyền Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD629530, số vào sổ cấp GCN: CS05093, thửa đất số 1213, tờ bản đồ số 37, địa chỉ xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, tổng diện tích là 4.009,1m². Lúc này, một số phần đất và tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng sử dụng của ông Mai Văn H đã không được thể hiện trong Giấy chứng nhận, bao gồm:

- Một phần đất có căn nhà cấp 4, ông Mai Văn H xây cho con, (có vị trí giáp “Đường lô cao su”, hướng Tây của thửa đất 1213).

- Một phần đất lòi ra liền kề thửa 1213 của ông Mai Văn H (vị trí hướng T, giáp với thửa 283 của Nông trường M).

- Toàn bộ phần đuôi đất phía sau liền kề thửa 1213 của ông Mai Văn H (vị trí hướng T và Đ, ở giữa hai thửa 283 và 234 của Nông trường M). Đây là điều hoàn toàn không hợp lý nếu đối chiếu với quá trình xác nhận ranh mốc và đo vẽ, bởi vì lúc đó theo thỏa thuận ông Mai Văn H chỉ phải cưa vào một ít cây cao su và tầm vông chứ không phải cưa toàn bộ cây và mất hết toàn bộ đất chỗ này.

Quá trình xảy ra tranh chấp thì gia đình ông Mai Văn H và Công ty TNHH MTV L1 trong mùa dịch COVID, nguyên đơn bị ép phải ký vào biên bản thỏa thuận do ông T4 là người đại diện nguyên đơn là phải trả lại diện tích hơn 1.000m² đất và cưa tất cả các loại cây trên phần đất đó thì nguyên đơn mới được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn H. Tuy nhiên phía nguyên đơn hoàn toàn không có tài liệu, chứng cứ gì để minh nội dung này.

Đối với diện tích đất 196,2m² (phần A) thuộc thửa đất 1318, tờ bản đồ số 37 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ (ông, bà) Mai Thị Lệ H2. Hiện nay ông H vẫn tranh chấp yêu cầu công nhận diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông Mai Văn H sử dụng.

Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 863-2023 ngày 20/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thực hiện; Biên bản xem xét, thẩm định tài sản ngày 28/9/2023, ngày 27/02/2025; Kết quả định giá tài sản ngày 28/02/2024; ngày 09/10/2024. Ông Mai Văn H thống nhất kết quả và không có ý kiến gì bổ sung.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ pháp lý sau:

1. Đất ông Mai Văn H đang sử dụng theo hiện trạng là do gia đình ông Mai Văn H khai phá tạo lập bằng công sức, mồ hôi, nước mắt, và sử dụng ổn định liên tục từ năm 1975 đến nay. Trong khi đó, Công ty TNHH MTV L1, Nông trường M khai phá, sử dụng phần đất của công ty để trồng cao su vào khoảng năm 1986 đến 1989.

2. Công ty TNHH MTV L1 xác nhận gia đình ông Mai Văn H đang thực tế sử dụng đất theo hiện trạng khoảng 1.460m², chứ không phải phần đất này gia đình ông Mai Văn H lấn chiếm. Bởi vì không thể nói gia đình ông Mai Văn H “lấn chiếm” đất của chính mình đã sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1975. Phần diện tích này nếu có thể hiện trong Giấy chứng nhận được cấp vào năm 2009 cho Công ty TNHH MTV L1 thuộc, chứng tỏ diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp chồng vào diện tích hiện trạng của gia đình ông Mai Văn H đã sử dụng trước đó từ năm 1975 – mà phần đất này cũng đã được Nông Trường M, Công ty TNHH Một Thành Viên L1 và gia đình ông Mai Văn H thỏa thuận mốc ranh là thuộc về gia đình ông Mai Văn H sử dụng. Công ty TNHH MTV L1 cho rằng đất Công ty được Ủy ban nhân dân Tỉnh B giao, cho thuê và hàng năm có thu tiền sử dụng đất nên Công ty không có thẩm quyền giao đất, cấp đất hoặc trả đất cho người dân. Như vậy thì cũng đồng nghĩa với việc trước đó Công ty không có quyền lập Biên bản xác nhận mốc ranh để lấy đất của gia đình ông Mai Văn H. Vì vậy, Biên bản ngày 08/11/2021 về việc xác nhận mốc ranh giữa hộ dân Mai Văn H và lô 2B Nông trường M thuộc Công ty TNHH MTV L1 vô hiệu và không có giá trị áp dụng để lấy phần đất 1.460m² của gia đình ông Mai Văn H cho Nông trường M.

3. Gia đình ông Mai Văn H đã sử dụng nhà đất ổn định lâu dài (bao gồm phần diện tích nhà đất khoảng 1.460m²) trong ranh giới của mình nên theo quy định tại Điều 98 khoản 5, Điều 101 khoản 1 khoản 2 Luật Đất đai năm 2013 thì ông Mai Văn H được quyền sử dụng nhà đất và được cấp Giấy chứng nhận. Còn đối với phần diện tích đất của Nông trường M Hòa/Công ty TNHH MTV cao su D1, nếu có phần diện tích khoảng 1.460m² trên giấy tờ của Nông trường Minh Hòa/Công ty TNHH MTV cao su D1 chồng lấn ranh sang phần đất ông Mai Văn H đang sử dụng là do quá trình đo đạc chứ không phải do lỗi của gia đình ông Mai Văn H.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Mai Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc Công ty TNHH MTV L1 trả lại phần đất lấn chiếm là 2.172,5m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TO1800/CN-2009 cấp ngày 09/12/2009 cho Nông

trường M (nay là nông trường M) thuộc Công ty TNHH MTV L1 đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại vật chất và tiền lãi phát sinh 160.950.000 đồng. Đối với diện tích đất 196,2m² thuộc một phần thửa 1318 thì ông Mai Văn H xin rút lại yêu cầu khởi kiện không tranh chấp với bà Mai Thị Lệ H2.

Ngoài ra, nguyên đơn không tranh chấp gì khác.

- Quá trình tố tụng và ý kiến trình bày tại phiên tòa (đại diện ủy quyền của bị đơn) trình bày:

1. Tóm tắt sự việc:

- Thời điểm khoảng tháng 09/2021, ông Mai Văn H có liên hệ với Công ty ký liên ranh thửa đất giáp ranh với lô 2B - nông trường M - Công ty TNHH MTV L1. Sau khi áp bản đồ kiểm tra diện tích mảnh trích lục ngày 09/7/2021 mà ông H đề nghị ký liên ranh thì đúng với ranh bản đồ Công ty. Tuy nhiên hiện trạng sử dụng thực tế của ông H nhiều hơn diện tích trong mảnh trích lục là do Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã cắt phần diện tích đất ông H đang sử dụng chồng lấn qua đất Công ty nên ranh đất trong mảnh trích lục đúng ranh bản đồ Công ty. Phần diện tích đất hiện trạng ông H sử dụng qua đất Công ty tạm xác định khoảng 1.460m², vì vậy Công ty C1 ký xác nhận liên ranh cho ông được và yêu cầu ông H liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác định lại ranh mốc để trả lại Công ty phần diện tích mà ông H đang lấn chiếm sử dụng ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) của ông và thuộc GCNQSDĐ của Công ty.

- Sau khi làm việc với Công ty, ông H thống nhất phần diện tích giáp ranh đất Công ty theo tọa độ ranh mốc mảnh trích lục được Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 09/7/2021.

- Ngày 08/11/2021 có sự chứng kiến của Công ty TNHH MTV L1, nông trường M, địa chính xã M và ông H, Văn phòng đăng ký đất đai huyện D thực hiện cắm mốc ranh giới đất giáp lô 2B nông trường Minh Hòa theo tọa độ mảnh trích lục Văn phòng đăng ký đã lập cho ông H. Tại phòng Kỹ thuật Công ty, ông Mai Văn H đã thống nhất lập Biên bản xác nhận ranh mốc và cam kết đồng ý trả lại đất cho Công ty theo đúng tọa độ pháp lý.

- Ngày 15/11/2021 Công ty đã ký xác nhận liên ranh và trả hồ sơ cho ông H.

- Ngày 15/02/2022 ông H được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 629530, sổ vào sổ CS05093. Sau nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ĐĐ 629530, ngày 24/3/2022 ông Mai Văn H tự tháo dỡ các trụ mốc ranh đã được cắm theo tọa độ pháp lý ngày 08/11/2021 và tái lấn chiếm lại phần đất mà ông trả lại trước đó. Nông trường Minh H4 đã có đề nghị số 06/ĐN-NTMH ngày 24/3/2022 gửi UBND xã M.

- Ngày 31/3/2022 tại UBND xã M đã tổ chức làm việc cùng nông trường Minh H4 và Ông Mai Văn H về việc ông H tái lần chiếm phần diện tích đất ông đã trả vào ngày 08/11/2021. Ngày 17/5/2022, UBND xã M tiếp tục mời đại diện các bên có liên quan để tổ chức cắm lại trụ rào ranh đất (đã bị ông H bị phá dỡ) theo biên bản xác nhận mốc ranh đất đã được lập và thỏa thuận ngày 08/11/2021. Tuy nhiên trong 02 ngày làm việc trên UBND xã M cũng không thể làm việc và lập Biên bản được do ông H không hợp tác.

- Ngày 26/11/2022 Công ty nhận được đơn xin cứu xét lần 1 của ông H, Công ty đã có văn bản số 1259/CSDT-KT ngày 28/12/2022 trả lời cho ông Mai Văn H.

- Ngày 17/5/2023 Công ty nhận được đơn xin cứu xét lần 2 của ông H, Công ty chưa trả lời thì có giấy mời hòa giải tại UBND xã M vào ngày 02/6/2023. Tại đây hòa giải không thành.

2. Quá trình sử dụng đất:

- Năm 1995 UBND tỉnh S (sau khi tách tỉnh, nay là UBND tỉnh B) ban hành Quyết định số 4247/QĐ/UB ngày 30/9/1995 về việc điều chỉnh quy hoạch đất giao cho Công ty L1 (nay là Công ty TNHH MTV L1).

- Năm 1996, UBND tỉnh S ban hành Quyết định 6103, 6104/QĐ-UB ngày 13/12/1996 về việc giao đất cho Công ty L1; Tổng diện tích được giao là: 30.069,3755 ha, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-401794, sổ vào sổ: 245/QSDĐ/96, ngày 13/12/1996 và bản đồ chi tiết lô từng nông trường, trong đó có nông trường Minh H4.

- Năm 1998, tại Quyết định số 4109/QĐ-CT ngày 31/10/1998, UBND tỉnh B (tỉnh Sông Bé cũ) công nhận diện tích thực tế của 11 nông trường do Công ty L1 đang quản lý sử dụng là 300.693.755m² (30.069,3755 ha), đồng thời cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M-934028, sổ vào sổ: 1265/QSDĐ/1998, ngày 31/10/1998, trong đó có nông trường Minh H4.

- Ngày 09/12/2009, UBND tỉnh B ra Quyết định số: 5265/QĐ-UBND về việc Hợp thức hóa, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ thuê đất cho Công ty bao gồm 11 Nông trường, trong đó có Nông trường cao su Minh H4 (theo GCNQSDĐ là nông trường Minh T5). Quyết định này đến nay vẫn còn hiệu lực.

3. Ý kiến Công ty:

- Theo đơn khởi kiện của ông Mai Văn H gửi Công ty thì đất của ông được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận số R925386, sổ vào sổ 00805/QSDĐ/QĐ-UB, cấp ngày 22/05/2001, số thửa 233, tờ bản đồ 37 với tổng diện tích 5.351m² (trong đó diện tích Hành lang 966m² và được quyền sử dụng 4.385m²). Việc ông H

nêu trong đơn là ông được cấp giấy chứng nhận trước Công ty là không đúng. Trên cơ sở quá trình sử dụng đất đã nêu thì đất Công ty được cấp trước ông H.

- Theo bản đồ năm 1996 diện tích lô 2B là 227.037m² (tương đương 22,7ha), theo bản đồ năm 2009 diện tích lô 2B còn 200.588,3m² (tương đương 20,06ha). Như vậy, từ thời điểm năm 1996 đến năm 2009 diện tích lô 2B giảm 26.448,7m² (tương đương 2,64ha). Diện tích bị giảm này là do người lấn chiếm và sử dụng.

- Năm 2009, trước khi xác lập lại Giấy chứng nhận và bản đồ, Công ty đã trích đo và đã cắt phần diện tích (26.448,7m²) bị người dân lấn chiếm này ra khỏi bản đồ và Giấy chứng nhận Công ty, tuy nhiên do thời điểm từ năm 2009 đến khoảng 2015 những thiết bị định vị chưa thực sự đầy đủ, diện tích quản lý quá lớn, Công ty không thể xác định chính xác tọa độ ranh của tất cả các vị trí nên quá trình quản lý bị người dân tiếp tục lấn chiếm. Như vậy, Công ty không tranh chấp đất với ông Mai Văn H mà ngược lại ông H là người lấn chiếm và tranh chấp đất với Công ty.

- Trên cơ sở Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và mảnh trích lục ký ngày 09/7/2021 thì tổng diện tích 4.546,3m² (trong đó diện tích: Hành lang 610,7m² và diện tích còn lại 3.935,6m²) nhưng trong Giấy chứng nhận QSDĐ số ĐĐ 629530 cấp ngày 15/02/2022 thì tổng diện tích là 4.009,1m² (trong đó diện tích: Hành lang 502,4 m² và diện tích còn lại 3.506,7m²). Như vậy, có sự chênh lệch diện tích 537,2 m² giữa mảnh trích lục ông H yêu cầu Công ty ký mô tả và diện tích thực cấp trong Giấy chứng nhận QSDĐ của ông H (Mảnh trích lục ký ngày 09/7/2021: Cạnh phía Đông, tại tọa độ điểm 16 và 17 độ dài cạnh là 6,02 m; Theo Giấy chứng nhận QSDĐ ký ngày 15/02/2022: Cạnh phía Đông, tại tọa độ điểm 12 và 13 thì độ dài cạnh là 13 m). Công ty đề nghị được làm rõ diện tích thực tế đã cắt giảm để có cơ sở đối chiếu với diện tích ban đầu của ông H.

- Việc lập Biên bản xác nhận mốc ranh được lập ngày 08/11/2021 giữa Công ty và ông Mai Văn H là sự thống nhất và đồng ý xác lập ranh mốc theo tọa độ được Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đo đạc và triển khai cắm mốc ranh tại hiện trường lô 2B - nông trường M, có sự chứng kiến của địa phương (Chị Ngô Thị Thu H5 - Công chức địa chính xã M). Vì vậy ông H nêu trong đơn là Công ty ép buộc ông ký vào biên bản là không có cơ sở .

- Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Tại Biên bản xác nhận mốc ranh được lập ngày 08/11/2021, Công ty yêu cầu ông Mai Văn H trả đất, phần tài sản trên đất là do ông H tự thanh lý. Công ty không thực hiện nên việc ông H yêu cầu Công ty phải bồi thường là không cơ sở và Đề nghị Tòa án mời Cơ quan chức năng làm rõ việc ông H nêu trong đơn kiện là “Bị cán bộ của Công ty TNHH MTV L1 đe dọa tháo dỡ nhà”. Việc vu khống này làm mất uy tín, hình ảnh của Công ty V2 cần phải được làm rõ.

Ngoài ra, đại diện ủy quyền của bị đơn không có tranh chấp gì khác.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Nguyễn Thị H3, ông Mai Hữu Đ, ông Mai Đức Á) trình bày: Thống nhất ý của ông Mai Văn H và không bổ sung nội dung gì khác.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Mai Thị Lệ H2 bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Minh T3, ông Nguyễn Minh T3) trình bày:

Bà Mai Thị Lệ H2 có mối quan hệ là chị ruột của ông Mai Văn H.

Các thành viên trong hộ gia đình bà Mai Thị Lệ H2 thì bà Mai Thị Lệ H2 là chủ hộ, chồng tên Nguyễn Minh Đ1, sinh năm 1960 (chết ngày 17/6/2024); có 3 người con tên bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1985; hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Nguyễn Minh T3, sinh năm 1991, ông Nguyễn Minh V, sinh năm 1997; cùng hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguồn gốc đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1975, gia đình bà Mai Thị Lệ H2, ông Nguyễn Minh Đ1 tiến hành khai phá phần đất diện tích 22.021,4m² thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp C (nay là ấp H), xã M, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 22/5/2001 được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00804 QSDĐ/QĐ-UB với diện tích 22.021m² và sử dụng ổn định cho đến nay. Đến năm 2022, bà Mai Thị Lệ H2, ông Nguyễn Minh Đ1 đã lập hợp đồng tặng cho 01 phần đất cho chồng và 03 người con theo nội dung biến động cơ sở pháp lý ngày 11/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận. Diện tích 18.094,3m² (trong đó có 100m² ONT, 17.994,3m² CLC thuộc thửa đất 1318, tờ bản đồ số 37). Tuy nhiên trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/12/1999 thì khai phá năm 1985, có sự nhầm lẫn về nội dung này, thực tế đúng là khai phá năm 1975. Công sức đóng góp của các thành viên trong hộ gia đình bà Mai Thị Lệ H2 đối với phần đất diện tích 22.021m² thì các thành viên đều có công sức canh tác, cải tạo phần đất này. Trước đây ranh đất được xác định bằng bụi cây trồng tầm vong, sau đó đến năm 2007- 2008 thì ranh đất giữa bà Mai Thị Lệ H2 và ông Mai Văn H được xác định bằng trụ lục bê tông + dây kẽm gai cho đến nay hai bên không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

Mặc dù diện tích 196,2 m² (phần A) thuộc thửa đất 1318, tờ bản đồ số 37 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ (ông, bà) Mai Thị Lệ H2 nhưng phía gia đình bà H2 không có tranh chấp gì đối với ông Mai Văn H và cũng không có đơn yêu cầu độc lập gì, bởi lẽ ranh đất giữa bà H2 và ông H sử dụng ổn định, vị trí, tứ cận rõ ràng nên sẽ giải quyết bằng tình cảm gia đình với ông Mai Văn H. Do đó, đề nghị Tòa án ghi nhận sự việc không tranh chấp, hai bên bà H2 và ông H sử dụng ranh đất thực tế hiện tại.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ủy ban nhân dân tỉnh B) trình bày:

Tại công văn số 759/CCQLĐĐ-QHTK ngày 28/11/2024 của C - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện:

1. Yêu cầu giải quyết vắng mặt: Đề nghị quý Tòa án được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp cho đến khi vụ án kết thúc bằng một bản án hoặc quyết định có hiệu lực. Lý do: Bận công việc tại cơ quan.

2. Tham gia ý kiến:

- Ngày 9/12/2009, Ủy ban nhân dân tỉnh B có Văn bản số 5265/QĐ-UBND về việc hợp thức hóa, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê cho Công ty L1. Tại Điều 1 của Quyết định nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh T7 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất M-934028 ngày 31/10/1998 do Ủy ban nhân dân tỉnh C2 cho Công ty L1 và tại khoản 1 Điều 2 của Quyết định, hợp thức hóa, cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê cho Công ty L1, khu đất có đặc điểm: diện tích đất phi nông nghiệp là 1.004,312,8m², diện tích đất nông nghiệp là 295.156.811,1m². Thửa đất 283, tờ bản đồ số 37, xã M thuộc phần diện tích đất nông nghiệp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 934128, sổ vào sổ TO1800/CN-2009 cho Công ty L1.

- Ngày 6/5/2010, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 1299/QĐ-UBND điều chỉnh Quyết định số 5265/QĐ-UBND ngày 09/12/2009, nội dung điều chỉnh tên "Công ty L1" thành "Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, cao su Dầu Tiếng". Theo trên, việc Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 934128, sổ vào sổ TO1800/CN-2009 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên L1 Tiếng là đúng với quy định pháp luật đất đai năm 2003.

- Đối với diện tích B, D, F đề nghị Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, đơn vị xác lập Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý để thu thập thông tin và lấy ý kiến.

- Liên quan đến nội dung ông Mai Văn H yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TO1800/CN-2009 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 09/12/2009 cho Nông trường M (nay là nông trường M) thuộc Công ty TNHH MTV L1 đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D. Sở T đề nghị Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng căn cứ quy định pháp luật để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DSST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H đối với Công ty TNHH L1 đối với phần đất tranh chấp diện tích 2.172,5m² và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H đối với Công ty TNHH L1 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản và lãi suất phát sinh đối với số tiền 160.950.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn H đối với Công ty L1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số TO1800/CN-2009 được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 09/12/2009 cho Nông trường M (nay là nông trường M) thuộc Công ty TNHH MTV L1 đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn H về việc không tranh chấp diện tích đất 196,2m² thuộc một phần thửa đất số 1318 (số thửa gốc 234) tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp H, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 16/7/2025, nguyên đơn ông Mai Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và nguyên đơn ông Mai Văn H trình bày: Đất tranh chấp do gia đình ông Mai Văn H khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1975; ranh giới được xác lập từ khoảng năm 1980, có hàng rào kẽm gai làm mốc. Trên đất hiện có hai căn nhà do ông H xây dựng, quá trình sử dụng đất ổn định, Công ty không có ý kiến phản đối. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng.

Đại diện bị đơn – Công ty TNHH MTV L1 trình bày: Công ty đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, chứng cứ và giữ nguyên quan điểm đã trình bày; đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông H trong thời hạn quy định tại 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn H thấy rằng:

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nguyên đơn ông Mai Văn H thể hiện: ngày 30/12/1999 hộ ông Mai Văn H làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.351m², thửa đất số 233, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 22/5/2001, hộ ông Mai Văn H được UBND huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với số 00805 QSDĐ/QĐ-UB đối với diện tích nêu trên. Ngày 03/12/2021, ông Mai Văn H có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất từ hộ gia đình sang cá nhân. Ngày 22/01/2022, nguyên đơn ông H có đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất đối với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 37, theo đó thửa đất số 233, tờ bản đồ số 37 được tách thành 02 thửa là thửa đất số 1212 diện tích 1.095,9m², thửa đất số 1213 diện tích 4.009,1m². Ngày 15/02/2022, ông Mai Văn H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05093 đối với diện tích 4.009,1m², thửa đất số 1213 (thửa đất này giáp với thửa đất 283 của bị đơn).

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn Công ty TNHH MTV L1 thể hiện: Thửa đất số 283 có nguồn gốc năm 1995 UBND tỉnh S (sau khi tách tỉnh, nay là UBND tỉnh B) ban hành Quyết định số 4247/QĐ/UB ngày 30/9/1995 về việc điều chỉnh quy hoạch đất giao cho Công ty L1 (nay là Công ty TNHH MTV L1). Năm 1996, UBND tỉnh S ban hành Quyết định 6103, 6104/QĐ-UB ngày 13/12/1996 về việc giao đất cho Công ty L1; Tổng diện tích được giao là: 30.069,3755 ha, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-401794, sổ vào sổ: 245/QSDĐ/96, ngày 13/12/1996 và bản đồ chi tiết lô từng nông trường, trong đó có nông trường Minh H4. Năm 1998, tại Quyết định số 4109/QĐ-CT ngày 31/10/1998, UBND tỉnh B (tỉnh Sông Bé cũ) công nhận diện tích thực tế của 11 nông trường do Công ty L1 đang quản lý sử dụng là 300.693.755m² (30.069,3755 ha), đồng thời cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M-934028, sổ vào sổ: 1265/QSDĐ/1998,

ngày 31/10/1998, trong đó có nông trường Minh H4. Ngày 09/12/2009, UBND tỉnh B ra Quyết định số: 5265/QĐ-UBND về việc Hợp thức hóa, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ thuê đất cho Công ty L1. Ngày 06/5/2010, UBND tỉnh B ra Quyết định số 1299/QĐ-UBND về việc điều chỉnh quyết định số 5265/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 về việc Hợp thức hóa, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ thuê đất cho Công ty TNHH MTV L1, bao gồm 11 Nông trường, trong đó có Nông trường Cao su M1 (theo GCNQSDĐ là nông trường Minh T5). Tại Bản đồ năm 1996, diện tích lô 2B là 22,7m², bản đồ năm 2009 diện tích là 20,66m². Như vậy, diện tích lô 2B của Nông trường M giảm 26.448,7m² (2,64 ha), diện tích này giảm do người dân lấn chiếm năm 2009. Như vậy, thửa đất 283, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã M thuộc phần diện tích đất nông nghiệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 934128, số vào sổ T01800/CN-2009 do UBND tỉnh B cấp ngày 09/12/2009 cho Công ty L1.

Đối với diện tích 2.172,5m² là diện tích mà các bên đang tranh chấp: theo Mệnh lệnh địa chính ngày 20/10/2023 xác định diện tích đất này thuộc thửa đất 283 của bị đơn Công ty TNHH MTV L1. Đồng thời, quá trình cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn ông H đã ký biên bản xác nhận mốc ranh ngày 08/11/2021 với bị đơn Công ty L1 trong đó có nội dung: “Ông Mai Văn H đồng ý trả lại phần đất bị chồng lấn lại cho công ty theo đúng tọa độ bản vẽ của công ty đối với phần đất trồng cây lâu năm, còn phần đất chồng lấn mà ông H sử dụng đã xây nhà ở thì công ty vẫn để cho gia đình ông H nhưng sau này công ty có quy hoạch phần đất trên có quy hoạch vào công trình khác thì ông H tự tháo dỡ cơ sở vật chất và tài sản có trên đất trả lại mặt bằng theo bản vẽ pháp lý của công ty, công ty không có hỗ trợ hay đền bù giá trị tài sản trên đất”. Như vậy, ông H đã thừa nhận phần đất tranh chấp là của bị đơn Công ty L1, ông H cho rằng bị ép buộc ký vào biên bản này nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở.

Quá trình thỏa thuận giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty TNHH MTV L1 không yêu cầu phản tố buộc ông H tháo dỡ nhà và tài sản trên phần đất của Công ty L1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp.

Tại cấp phúc thẩm, ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H.

[3] ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là chưa phù hợp.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Ông Mai Văn H phải chịu theo quy định của pháp luật.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DSST ngày 15/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 18, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Mai Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông H đã nộp theo Biên lai số 0006020 ngày 29/7/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – TPHCM;
- TAND khu vực 18 – TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng