

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 251/2022/DS-PT

Ngày: 22 - 4 - 2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất và bồi thường thiệt hại

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hoàng Tấn

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 22 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 402/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty A.

Địa chỉ: Khu phố 3A, Phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân A1, sinh năm 1965 (có mặt);

Nơi cư trú: số 31A Ngõ 424 đường Thụy Khê, phường Bưởi, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: số 43C phố X1, phường X2, quận X3, thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn*: Ông Đỗ Minh P, sinh năm: 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 3A, phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Cao Văn B, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt);

Địa chỉ: Văn phòng luật sư Tạ Đình, số 493 đường X4, quận X3, Hà Nội.

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

1. Bà Trần Thị N, sinh năm: 1959 (vắng mặt);

2. Bà Đỗ Thị G, sinh năm: 1943 (vắng mặt);

3. Bà Đỗ Ngọc Đ, sinh năm: 1947 (vắng mặt);

4. Bà Đỗ Thị T, sinh năm: 1955 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố 3A, phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị S (đã chết năm 2014)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà S:

5.1 Ông Nguyễn Văn X (tên gọi khác là Sinh) (vắng mặt);

5.2 Ông Nguyễn Văn T1 (vắng mặt);

5.3 Ông Nguyễn Văn H1 (vắng mặt);

5.4 Ông Nguyễn Hữu H2 (vắng mặt);

5.5 Ông Nguyễn Hữu C (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố 3A, phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương;

6. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Người đại diện: Ông Mai Hùng D - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

7. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B2, tỉnh Bình Dương (vắng mặt);

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn Công ty A, bị đơn ông Đỗ Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Ngọc Đ, bà Đỗ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/10/2006, bản tự khai ngày 20/10/2006, bản tự khai ngày 18/4/2011, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/5/2011, ngày 10/6/2011 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/01/2004, Công ty A (nguyên đơn) được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê với diện tích 38.371 m² (đã trừ 5.352 m² hành lang lộ giới) với thời hạn 49 năm kể từ ngày 15/01/2004, khu đất tọa lạc tại ấp 3, xã B1 (nay là khu phố 3A, phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương).

Hộ ông Đỗ Minh P có sử dụng một phần đất mà nguyên đơn đã thuê, phần đất này tiếp giáp với mặt đường Quốc lộ 13. Hộ ông P đã sinh sống trên phần diện tích đất này trước khi thực hiện cổ phần hóa Nhà máy cao su X8 thành Công ty A (theo Quyết định 1863/QĐ-UB ngày 26/5/2003 của UBND tỉnh Bình Dương) nhưng không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất. Khu đất gia đình ông P sử dụng trái phép có diện tích 4.429 m² trong đó có 332 m² hành lang bảo vệ đường bộ (HLBVĐB).

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Minh P phải tháo dỡ, di dời toàn bộ số tài sản trên đất đồng thời trả lại quyền sử dụng đất diện tích 4.429 m² cho nguyên đơn sử dụng. Ngày 10/6/2011, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu ông P trả lại diện tích 4.097 m² nằm trong tổng diện tích 38.371 m² của nguyên đơn.

Bị đơn ông Đỗ Minh P theo bản tự khai ngày 18/01/2007; bản tự khai ngày 12/5/2011; bản tự khai ngày 06/6/2014; đơn phản tố ngày 12/6/2015, ngày 16/5/2016 và các lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:

Trước ngày giải phóng, cha và mẹ ông P là ông Đỗ Văn S1 và bà Nguyễn Thị S2 có khai hoang mảnh đất có diện tích 13.250 m² tại ấp 3, xã B1 (nay là khu phố 3A, phường B1), thị xã B2, tỉnh Bình Dương. Sổ đất đã được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã B1 cấp Giấy chứng nhận số 336/ĐKRĐ ngày 25/4/1985.

Khi Xí nghiệp gỗ X8 chuyển đổi thành Xí nghiệp chế biến mủ cao su thuộc Becamex, thì Giám đốc xí nghiệp đã tự ý rào chắn phần đất diện tích 4.228 m² thuộc phần đất mà cha mẹ ông P đã đăng ký. Ngày 16/01/2006, Công ty A do ông Ngô Thanh X7 làm Giám đốc đã tự ý điều hành xe ben san lấp mặt bằng. Sau khi ông P được mời đến để giải quyết khiếu nại thì ông P mới biết Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) trên phần đất mà ông P đang trực tiếp canh tác. Ông P không đồng ý với yêu cầu

của nguyên đơn, nếu nguyên đơn muốn sử dụng thì phải bồi thường cho ông P thỏa đáng.

Ngày 12/6/2015 và ngày 16/5/2016, ông Đỗ Minh P có đơn yêu cầu phản tố, nội dung đơn ông P yêu cầu:

+ Buộc Công ty A trả lại cho ông Đỗ Minh P 4.429 m² đất mà Công ty đang chiếm giữ trái pháp luật;

+ Tuyên hủy Quyết định số 612/QĐ-CT ngày 15/01/2004 của UBND tỉnh S1 về việc thu hồi đất của Xí nghiệp chế biến mủ cao su X8 để giao lại cho Công ty A thuê diện tích 38.371 m² (đã trừ 5.352 m² hành lang bảo vệ đường bộ) và hủy GCNQSDĐ số T31335 ngày 15/01/2004 đã cấp cho Công ty A.

+ Buộc Công ty A bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 3.600.000.000 đồng (trong đó giá trị tài sản gồm nhà, ao cá, cây trồng trên đất là 2.710.000.000 đồng, tiền thuê nhà trong suốt 07 năm, mỗi tháng 1.000.000 đồng, tổn thất về tinh thần là 50.000.000 đồng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N (vợ ông P): Thống nhất với ý kiến của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Ngọc Đ, bà Đỗ Thị T cùng ủy quyền cho ông Đỗ Minh P ngày 22/01/2007, có ý kiến thống nhất với trình bày của ông Đỗ Minh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S (do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông T1, ông C đại diện) trình bày: Diện tích đất Công ty tranh chấp với ông P không liên quan gì đến gia đình và các con bà S. Phần đất tranh chấp cách 02 hộ dân mới đến đất bà S. Ông T1, ông C xác định đất đang ở (của bà S) là do hoán đổi với UBND xã (nay là phường) B1, có biên bản hoán đổi đất. Hiện nay bà S cũng có tranh chấp đất với Công ty A và vụ án đang được Tòa án cấp cao ở Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý để xét xử phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bình Dương do ông Châu Văn N đại diện theo ủy quyền trình bày ý kiến qua các Công văn số 357/CCQLĐĐ-KTĐ ngày 11/8/2015; Công văn số 448/CCQLĐĐ-KTD ngày 09/9/2016:

Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn với ông P nằm trong khu đất có tổng diện tích 39.076 m² trước đây là đất công thổ, Xí nghiệp chế biến lâm sản (Xưởng cưa X8) tiếp quản sử dụng từ năm 1975 (đăng ký đất năm 1985 tại các thửa 3922, 3923, 3924 với diện tích 48.400 m²). Đến ngày 23/12/1988, UBND tỉnh S1 đã ban hành Quyết định số 429/QĐ-UB về việc cấp Giấy phép sử dụng

đất cho Xí nghiệp chế biến gỗ X8 với tổng diện tích sử dụng 39.076 m² đã trừ lề đường và diện tích hành lang bảo vệ đường bộ. Việc cấp giấy phép sử dụng đất cho Xí nghiệp Chế biến gỗ X8 thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 1987.

Thực hiện Chỉ thị số 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ về tổ chức thực hiện một số việc cấp bách trong quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong nước được nhà nước giao đất, cho thuê đất; UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2675/QĐ-UB ngày 27/9/1997 thu hồi diện tích 39.076 m² của Xí nghiệp chế biến gỗ X8 cho Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương thuê đất và phê duyệt cấp GCNQSDĐ cho Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương (Nhà máy chế biến mủ cao su X8) thuê đất tại Quyết định số 2676/QĐ-UB ngày 27/9/1997.

Việc UBND tỉnh cấp GCNQSDĐ cho Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương (nhà máy chế biến mủ cao su X8) năm 1997 đối với diện tích 39.076 m² là việc chuyển từ hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức cho thuê đất theo Chỉ thị 245/TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 26/5/2003, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1863/QĐ-UB phê duyệt phương án chuyển Nhà máy chế biến mủ cao su X8 thành Công ty A. Ngày 15/01/2004, UBND tỉnh Bình Dương đã ban hành Quyết định số 612/QĐ-CT về việc thu hồi đất của Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương cho Công ty A thuê và cấp GCNQSDĐ cho Công ty A tại phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương. Theo đó, UBND tỉnh thu hồi 39.076 m² (đã trừ lề đường và hành lang bảo vệ đường bộ) của Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương cho thuê và cấp GCNQSDĐ cho Công ty A với diện tích 38.371 m² (đã trừ diện tích hành lang bảo vệ đường bộ là 5.352 m²).

Như vậy, qua rà soát quá trình sử dụng đất và căn cứ các quy định qua các thời kỳ thì việc UBND tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ cho Công ty A là đúng theo quy định, trình tự và thủ tục pháp luật về đất đai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi cục THADS thị xã Bến Cát trình bày:

Ngày 05/10/2007, Chi cục đã nhận đơn yêu cầu thi hành án của ông Ngô Thanh X7 – là người đại diện hợp pháp của Công ty A yêu cầu thi hành Bản án số 248/2007/DS-PT ngày 25/9/2007 đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Nội dung bản án: Yêu cầu ông P, bà N phải tháo dỡ nhà và các tài sản khác gắn liền với diện tích đất đã lấn chiếm của Công ty A (diện tích 672m² thuộc thửa đất 265, tờ bản đồ 41 thuộc GCNQSDĐ của Công ty A; ghi nhận sự tự nguyện của Công ty A bồi thường tài sản trên đất cho ông P với

số tiền 170.960.000 đồng; về án phí: Trả cho Công ty A 5.120.000 đồng, ông P phải nộp 5.392.000 đồng, hoàn trả án phí phúc thẩm cho ông P 50.000 đồng.

Đến ngày 28/5/2008 Chi cục Thi hành án đã thi hành xong toàn bộ bản án trên. Đối với phần tiền 170.960.000 đồng Công ty đã nộp thì Chi cục đã chuyển 5.392.000 đồng án phí của ông P, thanh toán chi phí cưỡng chế 19.710.000 đồng. Còn lại 145.858.000 đồng thì do vợ chồng ông P bà N không nhận nên Chi cục đã gửi tiền tiết kiệm loại không kỳ hạn tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện B2 từ ngày 10/6/2008 đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất” của Công ty A đối với ông Đỗ Minh P;

Buộc ông Đỗ Minh P, bà Trần Thị N phải giao trả lại phần đất có diện tích 4.097 m² thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu phố 3A, phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương cho Công ty A sử dụng.

Buộc ông Đỗ Minh P, bà Trần Thị N phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản trên diện tích đất nêu trên gồm: Một chuồng bò mái tôn, cột gỗ tạp; 03 cây mít; 02 cây xoài; 01 cây sung; 02 bụi chuối; 01 cây ổi; 10 cây trà.

2. Buộc Công ty A phải thanh toán cho ông Đỗ Minh P, bà Trần Thị N số tiền: 819.400.000 đồng (tám trăm mười chín triệu bốn trăm nghìn đồng).

Buộc Công ty A phải bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông Đỗ Minh P và bà Trần Thị N số tiền 170.960.000 đồng. Công ty A đã nộp 170.960.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B2. Sau khi đã khấu trừ án phí dân sự sơ thẩm, ông Đỗ Minh P và bà Trần Thị N được liên hệ Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B2 để lấy lại số tiền 145.858.000 đồng theo Thông báo kết quả thi hành án số 540/CCTHA ngày 12/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B2.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/12/2016, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 02/2016/KNPT-DS về việc kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/12/2016, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty A kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 02/12/2016, bị đơn ông Đỗ Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Ngọc Đ, bà Đỗ Thị T cùng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Công ty A, có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Xuân A1 đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Công ty không phải trả 20% giá trị quyền sử dụng đất, tương đương gần 900.000.000 đồng cho bị đơn. Vì quá trình chiếm đất sử dụng, bị đơn không san lấp cải tạo gì đối với diện tích đất đang tranh chấp, không làm tăng giá trị của đất. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Ngọc Đ, bà Đỗ Thị T, theo đó bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Đỗ Minh P, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là Luật sư Cao Văn B thống nhất trình bày: Bị đơn xin rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu Công ty A bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 3.600.000.000 đồng; đồng ý nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, với lý do: Nguồn gốc đất tranh chấp do cha mẹ bị đơn khai phá từ 1967. Sau giải phóng bị đơn tiếp tục sử dụng. Khi làm đường điện, ông P là người được bồi thường tiền giải tỏa đền bù chứ không phải là nguyên đơn, còn khi mở rộng Quốc lộ 13 thì do không ảnh hưởng đến đất của bị đơn nên chỉ bồi thường về tài sản. Quyết định năm 1997 của UBND tỉnh Bình Dương cũng không nêu hành lang lộ giới. Trong khi đó ông P đã có đơn tranh chấp đất từ năm 1996 nhưng chưa được giải quyết mà UBND tỉnh lại cấp quyền sử dụng đất là trái pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đỗ Minh P xin rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu Công ty A bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 3.600.000.000

đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần của vụ án mà bị đơn đã rút kháng cáo.

Trên thực tế gia đình ông P đã sử dụng phần đất tranh chấp từ trước năm 1985. Cha mẹ của ông P là ông Đỗ Văn S1 và bà Nguyễn Thị S2 đã được Hội đồng đăng ký ruộng đất xã B1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 336/ĐKRĐ ngày 24/4/1985 và ông P đã có đơn khiếu nại tranh chấp đất đai với Công ty xuất nhập khẩu Bình Dương (nhà máy chế biến cao su X8) trước năm 1996. Ngày 21/5/1997, Công ty xuất nhập khẩu Bình Dương đăng ký kê khai nộp tiền thuê đất với diện tích 39.076m² và khẳng định không có đất bị lấn chiếm. Tuy nhiên, ngày 21/5/1997, UBND tỉnh Bình Dương cấp đất cho Công ty xuất nhập khẩu Bình Dương (xí nghiệp chế biến cao su X8) diện tích 39.076m², đã trừ hành lang bảo vệ đường bộ (chứng nhận quyền sử dụng đất số K-940140), trong đó có cả đất ông P đang tranh chấp chưa được giải quyết, chưa có quyết định thu hồi đất của ông P. Như vậy, việc UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định thu hồi đất và cấp đất cho nguyên đơn là chưa phù hợp.

Ngày 15/01/2004, UBND tỉnh Bình Dương căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 940140 ngày 27/9/1997 trái pháp luật này để ban hành quyết định Quyết định 612/QĐ-UB cấp đất cho Công ty A thuê diện tích 43.723,8m² và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T313135 nên Quyết định này cũng không đúng. Do đó, Công ty A căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T313135 ngày 15/01/2014 để yêu cầu ông P trả đất là không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, và kháng cáo của bị đơn cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B2, tỉnh Bình Dương có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Ngọc Đ, bà Đỗ Thị T đã được triệu tập hợp lệ nhưng do già yếu nên không thể tham gia phiên tòa; tuy nhiên nội dung kháng cáo của các bà trùng với kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Minh P.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên toà phúc thẩm xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng trên và xem xét nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Đỗ Minh P xin rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu Công ty A bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 3.600.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái qui định pháp luật. Căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần của vụ án mà bị đơn đã rút kháng cáo.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc đăng ký, kê khai, sử dụng diện tích đất tranh chấp.

[2.1.1] Xét nguồn gốc, quá trình đăng ký, kê khai đất:

Đối với ông Đỗ Minh P: Tại Biên bản xác minh ngày 12/9/2007, ông Phạm Văn Thanh (Cán bộ Địa chính xã B1) xác nhận theo sổ mục kê, sổ đăng ký đất và tờ bản đồ, vào thời điểm năm 1985 (đăng ký 299) thì ông Đỗ Minh P quản lý, đăng ký, kê khai các thửa từ 3929 đến 3935, tổng diện tích 2.660m². Theo bản đồ chính quy năm 1995 thì thể hiện ông P có sử dụng thửa 309 diện tích 6.311m². Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các diện tích đất ông P kê khai năm 1985 chính là thửa 309 theo bản đồ năm 1995. Tuy nhiên, bản đồ 299 và bản đồ chính quy năm 1995 có trong hồ sơ vụ án không thể hiện các thửa đất ông P đăng ký năm 1985 và thửa 309 (diện tích 6.311m²) trong bản đồ chính quy năm 1995 là một. Căn cứ Sổ mục kê, sổ đăng ký đất (Bút lục 149) thì ông P đăng ký nhiều thửa đất tiếp giáp với Xí nghiệp chế biến lâm sản (Xưởng cưa X8).

Về phía Xí nghiệp chế biến lâm sản (Xưởng cưa X8): Xí nghiệp tiếp quản sử dụng phần đất công thổ từ năm 1975 nhưng không có hồ sơ tiếp quản, không có diện tích tiếp quản thực tế. Căn cứ Sổ mục kê, sổ đăng ký đất (Bút lục 149) thì Xí nghiệp chế biến lâm sản chỉ đăng ký thửa 3923 (diện tích 17.370m²) và phần “Thổ cư bao” mặc dù không ghi tên đăng ký nhưng Xí nghiệp chế biến lâm sản sử dụng ổn định không tranh chấp, thuộc thửa 3922 (diện tích 16.590m²). Như vậy, tổng diện tích Xí nghiệp Chế biến lâm sản đăng ký theo sổ mục kê năm 1985 chỉ là 33.960 m² đất. Tại Công văn số 357/CCQLĐĐ-KTĐ ngày 11/8/2015, Chi cục Quản lý đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cho rằng năm 1985, Xí nghiệp chế biến lâm sản (Xưởng cưa X8) đăng ký đất tại các thửa 3922, 3923, 3924 với tổng diện tích 48.460 m², là không phù hợp với Sổ mục kê, sổ đăng ký đất và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án.

[2.1.2] Quá trình sử dụng đất:

Căn cứ Tờ kê khai đăng ký nộp tiền thuê đất (mẫu số 5) (BL294) của Nhà máy chế biến cao su ngày 21/5/1997 đã ghi rõ: “Địa điểm (vị trí) đất: QL 13 xã Thái Hòa, huyện B2, tỉnh Bình Dương; Tổng diện tích đất (m^2): 39.076 m^2 ; Nguồn gốc thửa đất: Nhà nước giao; Diện tích đất theo mục đích sử dụng thực tế (m^2): 39.076 m^2 ; Diện tích đất nhóm 1 (giáp QL 13) (m^2): 39.076 m^2 ; Sử dụng vào mục đích khác (m^2): không (nghĩa là không có hành lang đường bộ); Đất đang bị chiếm dụng (m^2): không; Đất hiện chưa sử dụng (m^2): không”. Cam kết: Việc kê khai trên là đúng. Tờ khai đã được đóng dấu xác nhận của ông Bùi Văn Đức - Phó Tổng giám đốc và ông Phạm Văn Phong - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B1. Đồng thời, có ông Lý Thiệu Trì - Cán bộ kiểm tra thuế và được Chi cục trưởng Chi cục thuế huyện B2 ký tên đóng dấu. Có sự xác nhận của ông Hàn Anh Vũ - Phó Giám đốc thường trực Sở Tài chính vật giá tỉnh Bình Dương ký tên đóng dấu. Điều này khẳng định đất của Xí nghiệp tại thời điểm năm 1997 chỉ có 39.076 m^2 và đất hoàn toàn không bị lấn chiếm, nằm tiếp giáp với Quốc lộ 13.

Căn cứ Tờ trình số 308/TT-ĐC của Sở Địa chính tỉnh Bình Dương ngày 10/9/1997 cũng như Quyết định số 2676/QĐ-UB ngày 27/9/1997 đã khẳng định:

“Tổng diện tích cho thuê: 39.076 m^2 ; Loại đất cho thuê: chuyên dùng

Ranh giới khu đất của tứ cận như sau:

+ Bắc giáp đường xe bò

+ Nam giáp đất thổ cư (không phải giáp đường đất như các bản đồ sau này thể hiện)

+ Đông giáp đường lộ thị xã đi B2

+ Tây giáp đất màu”.

Mặt khác, tại Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng) (Bút lục 13) được ông Phạm Xuân Phương - Giám đốc, Chủ sử dụng đất; bà Lê Thị Ngọc Dung - Giám đốc Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường tỉnh Bình Dương, ký tên đóng dấu ngày 16/10/2003 khẳng định: “Xung quanh có tường xây cố định, hiện trạng sử dụng đất là đất trống + nhà xưởng”. Biên bản này đã được ông Nguyễn Văn Bằng - Cán bộ đo đạc ký tên, ông Phạm Văn Mạnh - Cán bộ địa chính ký tên và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã B1 ký tên đóng dấu. Đây là cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty A sau này. Biên bản này mâu thuẫn với Biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện B2 năm 2007 xác định cây cối, nhà ông P trồng trên thửa đất có tuổi đời trên 10 năm và nhà của ông P rộng tới 340 m^2 ; Chuồng nuôi lợn rộng tới 80 m^2 cùng các công trình phụ, tất cả được xây dựng từ năm 1989.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông P lấn chiếm đất của Công ty A từ trước khi cổ phần hóa từ Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương, là không có cơ sở.

[2.2] Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T31335 ngày 15/01/2004 cấp cho Công ty A.

- Về diện tích đất được cấp: Ngày 23/12/1988, UBND tỉnh S1 (nay là tỉnh Bình Dương) ban hành Quyết định số 429/QĐ-UB về việc cấp Giấy phép sử dụng đất cho Xí nghiệp chế biến gỗ X8 với tổng diện tích sử dụng 39.076 m². Việc cấp giấy phép sử dụng đất cho Xí nghiệp chế biến gỗ X8 thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 1987.

Ngày 27/9/1997, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2675/QĐ-UB thu hồi diện tích 39.076 m² của Xí nghiệp chế biến gỗ X8 cho Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương thuê đất và Quyết định số 2676/QĐ-UB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K940140 cho Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương (Nhà máy chế biến mủ cao su X8). Việc UBND tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương (Nhà máy chế biến mủ cao su X8) năm 1997 đối với diện tích 39.076 m² là việc chuyển từ hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức cho thuê đất theo Chỉ thị 245/TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 26/5/2003, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1863/QĐ-UB phê duyệt phương án chuyển Nhà máy chế biến mủ cao su X8 thành Công ty A. Căn cứ phương án cổ phần hóa, Công ty A đã kê khai: diện tích đất đai đang quản lý: 40.000 m². Tháng 01/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương dựa vào Bản đồ địa chính ngày 06/11/2003 được vẽ theo yêu cầu của chủ sử dụng đất là Công ty A, để ban hành Quyết định số 612/QĐ-CT ngày 15/01/2004 về việc thu hồi 39.076 m² đất của Xí nghiệp chế biến mủ cao su X8 và giao cho Công ty A thuê khu đất có diện tích đất lên tới 43.723,8m² và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T31335 cho Công ty A thuê tổng diện tích 43.723,8 m² (trong đó hành lang bảo vệ đường bộ là 5.352 m²) tại phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương; Trong khi quyết định thu hồi đất chỉ có 39.076 m².

Tại Công văn số 357/CCQLĐĐ-KTĐ ngày 11/8/2015, Chi cục Quản lý đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cho rằng: *“diện tích đất từ 39.076 m² (của Xí nghiệp chế biến gỗ X8) tăng lên 43.723,8 m² (của Công ty A) là do trước đây (năm 1988) việc đo đạc diện tích đất được thực hiện bằng phương pháp thủ công và không tính diện tích hành lang bảo vệ đường bộ của Quốc lộ 13”*. Tuy nhiên, theo Công văn 653/CV ngày 16/11/2016 của Tổng Công ty Đầu tư và phát triển BECAMEX IDC thể hiện, Công ty không bị thu

hồi giải phóng mặt bằng bất cứ diện tích đất nào để thực hiện dự án mở rộng Quốc lộ 13. Như vậy, khi mở rộng đường Quốc Lộ 13, Công ty A không bị thu hồi đất để mở rộng đường mà còn được cộng thêm diện tích đất hành lang lộ giới vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tăng diện tích đất từ 39.076 m² lên 43.723,8 m², là có sự mâu thuẫn. Trong khi đó, vào năm 2002, ông Đỗ Minh P được kê khai, bồi thường đối với diện tích cây trồng, hoa màu bị ảnh hưởng bởi dự án mở rộng đường Quốc lộ 13.

- Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đang có tranh chấp và tồn tại căn nhà của bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định gia đình ông P lấn chiếm đất của công ty và xây nhà ở từ năm 1989, nghĩa là ông P đã ở trên diện tích đất đang tranh chấp từ trước năm 1989. Do đó, theo quy định tại Điều 21 Luật Đất đai năm 1993: *“Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó”*, người đang trực tiếp sử dụng đất, bất kể có giấy tờ hay không có giấy quyền sử dụng đất nhưng trước khi cấp cho người khác (công ty) thì ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền bắt buộc phải có quyết định thu hồi đất của người đang sử dụng. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương khi chưa ra quyết định thu hồi đất của gia đình ông P đã cấp đất cho Công ty A, là không đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, trên thực tế ông P đã có đơn khiếu nại gửi trước tháng 9 năm 1996. Ngày 09/9/1996 ông P đã nhận được giấy báo tin của Trưởng phòng tiếp dân tỉnh S1 về việc đã giao khiếu nại của ông cho Sở Địa chính tỉnh S1 giải quyết kèm theo Công văn số 244/CV-UB ngày 09/9/1996. Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại tranh chấp đất đai với Nhà máy chế biến cao su X8 nhưng Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn ra quyết định số 2675/QĐUB ngày 27/9/1997 cấp giấy cho thuê khu đất tranh chấp diện tích 39.076m² cho Xí nghiệp chế biến cao su X8 là trái với khoản 3 Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Ngày 15/01/2004, Ủy ban nhân dân tỉnh S1 (nay là tỉnh Bình Dương) tiếp tục ban hành Quyết định số 612/QĐ-CT về việc thu hồi đất của Xí nghiệp chế biến mủ cao su X8 để giao lại cho Công ty A thuê diện tích 38.371 m² (đã trừ 5.352 m² hành lang bảo vệ đường bộ) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T31335 cho Công ty nhưng không có quyết định thu hồi đối với phần diện tích tăng thêm 4.647,4m² của hộ gia đình ông P và bốn hộ gia đình khác, là trái với quy định Điều 21 Luật đất đai 1993.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T31335 ngày 15/01/2004 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã cấp cho Công ty A là không đúng trình tự, thủ tục và diện tích đã kê khai, sử dụng.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Minh P phải tháo dỡ, di dời toàn bộ số tài sản trên đất đồng thời trả lại quyền sử dụng đất diện tích 4.429 m² cho nguyên đơn sử dụng. Ngày 10/6/2011, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu ông P trả lại diện tích 4.097 m² nằm trong tổng diện tích 38.371 m² của nguyên đơn.

Như đã phân tích ở trên, theo Công văn số 357/CCQLĐĐ-KTĐ ngày 11/8/2015 của Chi cục Quản lý đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thì việc đo đạc diện tích đất để được cấp giấy chứng nhận được thực hiện bằng phương pháp thủ công nên không chính xác. Do đó, diện tích đất kê khai theo lời trình bày của các bên về việc đã đăng ký kê khai phần diện tích đất tranh chấp không phải là căn cứ để xác định quyền sử dụng đất thừa hay thiếu và xác định bị đơn có lấn chiếm đất của nguyên đơn hay không. Việc xác định bị đơn có lấn chiếm đất của nguyên đơn hay không phải căn cứ vào quá trình thực tế quản lý, sử dụng đất của các bên.

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai các nhân chứng sống lâu năm tại địa phương đều khẳng định việc bị đơn đã cất nhà, sử dụng phần đất đang tranh chấp công khai, ổn định cho tới ngày 15/01/2004 khi Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty A với diện tích tăng thêm 4.429 m² so với các đăng ký, kê khai trước đó. Trước đó, tại các Tờ khai sử dụng đất, Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất của Xí nghiệp chế biến lâm sản (Xưởng cưa X8), Công ty Xuất nhập khẩu Bình Dương (các công ty tiền thân của Công ty A), đều không thể hiện có việc bị lấn chiếm đất.

Trong quá trình sử dụng phần đất này, bị đơn ông P có xây dựng nhà, công trình phụ, chuồng heo và các cây trồng trên đất nhưng phía nguyên đơn và chính quyền địa phương không có ý kiến ngăn cản hay xử phạt gì. Khoản 1, khoản 2 Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung...”* Như vậy, nguyên đơn cũng đã thừa nhận ranh giới đất giữa hai bên được xác định theo vị trí nhà đất mà ông Đỗ Minh P đã xây dựng.

Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đỗ Minh P, bà Trần Thị N phải giao trả lại phần đất có diện tích 4.097 m² thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu phố 3A, phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương và tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản trên diện tích đất nêu trên gồm: Một chuồng bò mái tôn, cột gỗ tạp; 03 cây mít; 02 cây xoài; 01 cây sung; 02 bụi chuối; 01 cây ổi; 10 cây trà cho Công ty A sử dụng.

[2.4] Xét các yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Bị đơn ông Đỗ Minh P có đơn phản tố yêu cầu các nội dung sau:

+ Buộc Công ty A trả lại cho ông Đỗ Minh P 4.429 m² đất mà Công ty đang chiếm giữ trái pháp luật;

+ Tuyên hủy Quyết định số 612/QĐ-CT ngày 15/01/2004 của UBND tỉnh S1 về việc thu hồi đất của Xí nghiệp chế biến mủ cao su X8 để giao lại cho Công ty A thuê diện tích 38.371 m² (đã trừ 5.352 m² hành lang bảo vệ đường bộ) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T31335 ngày 15/01/2004 đã cấp cho Công ty A.

- Như đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm có căn cứ xác định diện tích 4.429 m² đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Đỗ Minh P đăng ký kê khai từ năm 1985; ông P có quá trình quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà, đóng thuế, được cấp sổ nhà, hộ khẩu trên diện tích đất đang tranh chấp nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc Công ty A trả lại cho bị đơn ông Đỗ Minh P 4.429 m² đất (trong đó có 332m² đất hành lang bảo vệ đường bộ), là có cơ sở chấp nhận.

- Do trình tự, thủ tục và nội dung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T31335 ngày 15/01/2004 cho Công ty A không phù hợp với các quy định của pháp luật và các tài liệu, chứng cứ đã viện dẫn ở trên, nên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy Quyết định số 612/QĐ-CT ngày 15/01/2004 của UBND tỉnh S1 về việc thu hồi đất của Xí nghiệp chế biến mủ cao su X8 để giao lại cho Công ty A thuê diện tích 38.371 m² (đã trừ 5.352 m² hành lang bảo vệ đường bộ) và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T31335 ngày 15/01/2004 đã cấp cho Công ty A.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét và có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, chấp nhận kháng cáo và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Minh P; không chấp nhận kháng cáo và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty A; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty A đối với yêu cầu buộc ông Đỗ Minh P, bà Trần Thị N phải giao trả lại phần đất có diện tích 4.097 m² thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu phố 3A, phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương cho Công ty A sử dụng. Theo biên bản ngày 09/10/2013, giá trị đất tranh chấp được định giá là 4.097.000.000 đồng. Do đó, Công ty A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền

112.000.000 đồng + 0,1% (4.097.000.000 đồng - 4.000.000.000 đồng) = 112.097.000 đồng.

[3.2] Bị đơn ông Đỗ Minh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 3.600.000.000 đồng nhưng không được chấp nhận, nên ông P phải chịu 72.000.000 đồng + 2% (3.600.000.000 đồng - 2.000.000.000 đồng) = 104.000.000 đồng.

Tuy nhiên, theo Khoản 1 Điều 14 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009 ông P được giảm 50% án phí do có hoàn cảnh khó khăn, được chính quyền địa phương xác nhận, do đó, ông P phải nộp 52.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên Công ty A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định pháp luật.

Do chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Ngọc Đ, bà Đỗ Thị T nên ông Đỗ Minh P, bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Ngọc Đ, bà Đỗ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần của vụ án bị đơn yêu cầu Công ty A bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 3.600.000.000 đồng.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

Không chấp nhận kháng cáo và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty A;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Ngọc Đ, bà Đỗ Thị T;

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DS-ST ngày 29/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

1/ Áp dụng:

- Áp dụng Điều 21, khoản 3 Điều 30 Luật đất đai 1993;
- Áp dụng các Điều 26, 174 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 608, 609, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Áp dụng Khoản 1, khoản 2 Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 12 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2/ Tuyên xử:

2.1/ Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty A đối với các yêu cầu sau:

- Buộc ông Đỗ Minh P, bà Trần Thị N phải giao trả lại phần đất có diện tích 4.097 m² thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu phố 3A, phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương cho Công ty A sử dụng.

- Buộc ông Đỗ Minh P, bà Trần Thị N phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản trên diện tích đất nêu trên gồm: Một chuồng bò mái tôn, cột gỗ tạp; 03 cây mít; 02 cây xoài; 01 cây sung; 02 bụi chuối; 01 cây ổi; 10 cây tràm.

2.2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Minh P:

- Buộc Công ty A trả lại cho ông Đỗ Minh P 4.097 m² đất (đã trừ 332m² đất hành lang bảo vệ đường bộ) thuộc thửa số 265, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu phố 3A, phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương, hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T31335 ngày 15/01/2004 mà Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã cấp cho Công ty A. (Theo Sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DS-ST ngày 29/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương).

Ông Đỗ Minh P, bà Trần Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

- Hủy một phần Quyết định số 612/QĐ-CT ngày 15/01/2004 của Ủy ban nhân dân tỉnh S1 (nay là tỉnh Bình Dương) về việc thu hồi đất của Xí nghiệp chế biến mủ cao su X8 để giao lại cho Công ty A thuê diện tích 38.371 m² (đã trừ 5.352 m² hành lang bảo vệ đường bộ) và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T31335 ngày 15/01/2004 đã cấp cho Công ty A, đối với phần diện tích 4.097 m² đất (đã trừ 332m² đất hành lang bảo vệ đường bộ), thuộc thửa số 265, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại khu phố 3A, phường B1, thị xã B2, tỉnh Bình Dương. (Theo Sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2016/DS-ST ngày 29/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương).

2.3/ Hoàn lại cho Công ty A số tiền 170.960.000 (Một trăm bảy mươi triệu chín trăm sáu mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số 013 ngày 03/3/2008 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B2 mà Công ty đã tự nguyện bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông Đỗ Minh P và bà Trần Thị N.

3/ Về án phí dân sự:

3.1/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn Công ty A phải chịu 112.097.000 đồng (Một trăm mười hai triệu không trăm chín mươi bảy nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ số tiền 5.876.500 đồng đã nộp tại Biên lai số 00313 ngày 01/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thị xã) B2. Công ty A còn phải nộp 106.220.500 đồng (một trăm lẻ sáu hai trăm hai mươi nghìn năm trăm đồng).

- Bị đơn ông Đỗ Minh P phải chịu 52.000.000 đồng (Năm mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền 26.500.000 đồng ông Đỗ Minh P đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002828 ngày 24/6/2016 và số tiền án phí sơ thẩm 5.392.000 đồng mà Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B2 đã khấu trừ theo Thông báo kết quả thi hành án số 540/CCTHA ngày 12/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B2. Ông Đỗ Minh P còn phải nộp 20.108.000 đồng (Hai mươi triệu một trăm lẻ tám nghìn đồng).

3.2/ Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn Công ty A phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0010522 ngày 15/12/2016 (do ông Lê Minh X nộp thay) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương; Công ty A còn phải nộp 100.000 (một trăm nghìn) đồng.

- Bị đơn ông Đỗ Minh P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị N, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Ngọc Đ, bà Đỗ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại mỗi người số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu số 0010505, số 0010509, số 0010506, số 0010507, số 0010508 cùng ngày 06/12/2016 (đều do bà Trần Thị N nộp) của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Hoàng Tấn

Trần Thị Thúy Hồng

Trần Thị Hòa Hiệp