

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Bản án số: 106/2023/DS-PT

Ngày 13-7-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2023/TBTL-TA ngày 06 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DSST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 87/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2023, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 56/2023/TB-TA ngày 19 tháng 6 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 78/2023/QĐ-TA ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ M, khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Phạm Thị M, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ N, khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 12-3-2021 (có mặt).

- Bị đơn: Công ty cổ phần F.

Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Phước H - Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Trương Đức A - Trưởng Ban quản lý dự án bất động sản.
2. Bà Phạm Thị Mỹ V - Nhân viên pháp chế doanh nghiệp.

Theo Văn bản ủy quyền số 103/GUQ- PHUFI.Co ngày 19-6-2023 (có mặt ngày 06-7-2023, vắng mặt ngày 13-7-2023).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Hải N, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ M, khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N:

Bà Phạm Thị M, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ N, khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 12-3-2021 (có mặt).

2. Bà Trần Thùy D, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ M, khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Công ty Cổ phần F - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị M trình bày:

Bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn D kết hôn năm 1984. Đến năm 1986, ông bà chuyển vào sinh sống và khai hoang đất tại xã P, huyện T (nay là phường T, thị xã P). Diện tích đất khai hoang là 4.739 m² thuộc một phần thửa 33, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (thửa 33c).

Hiện trạng đất: Trên đất có xây dựng nhà cấp 4 và các lán trại làm đá, xây dựng từ năm 1987. Đất có ranh giới rõ ràng và không tranh chấp với ai.

Đến năm 1991, Ủy ban nhân dân xã P cấp Giấy chứng nhận tạm quyền sử dụng ruộng đất số 1022/GCN.UBX ngày 30-11-1991. Năm 1996, bà N, ông D đã được Ủy ban nhân dân xã P cấp sổ thuê nông nghiệp gia đình. Bà N sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai và đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất hàng năm cho nhà nước.

Năm 2018, bà N tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân phường T. Trong quá trình thực hiện quy trình niêm yết thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty cổ phần F (gọi tắt là Công ty F) có đơn tranh chấp dẫn đến việc Ủy ban ngưng giải quyết việc cấp giấy. Đến ngày 03-02-2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hướng dẫn bà N rút hồ sơ xin cấp giấy để chuyển sang giải quyết tranh chấp tại Tòa án.

Do hiện nay Công ty F xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N nên bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19 diện tích 4.739m², tọa lạc tại khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N.

2. Buộc Công ty F chấm dứt hành vi ngăn cản bà Nguyễn Thị N thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Công ty cổ phần F trình bày:

Tiền thân của Công ty cổ phần F (sau đây gọi tắt là Công ty F) là Xí nghiệp đá F được thành lập năm 1985. Đến năm 1993, Xí nghiệp đá P chuyển đổi thành Công ty đá F. Ngày 31-12-2004, Công ty đá F chuyển đổi thành Công ty cổ phần F, trong đó nhà nước giữ cổ phần chi phối và được thừa hưởng toàn bộ tài sản từ Xí nghiệp đá F chuyển sang. Công ty tiếp tục quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất theo các quyết định đã cấp trước đây.

Theo Kết luận thanh tra số 3365/KL-STNMT ngày 25-8-2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì Công ty F đăng ký sử dụng đất với tổng diện tích là 1.719.932 m² do được Nhà nước cấp đất theo 04 quyết định, cụ thể như sau:

- Theo Quyết định số 103/QĐ-UBT ngày 27-01-1986 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai “*Phê duyệt cấp đất cho Xí nghiệp đá P để khai thác đá, xây dựng công trình phụ trợ và nhà ở cán bộ công nhân viên*” (sau đây gọi tắt là Quyết định 103), trong đó diện tích bao gồm:

Khu khai thác: Cả quả núi Ô do Công ty đo sơ bộ vào năm 1994, trong đó có: Diện tích đất 364.095m² đã được nhà nước cho thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 90.000m² đất cao độ từ 150m trở lên công ty chưa sử dụng; 374.000m² đất thuộc Bộ Quốc phòng (Trường lục quân II) hiện Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ban hành quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 15-7-2016 và giao về cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Diện tích 530.000 m² đất chồng lấn với đất quy hoạch quốc phòng do Trường Sĩ quan lục quân II quản lý nhưng công ty sử dụng khai thác đá. Ngày 12-11-2012, Trường Sĩ quan lục quân II đã có văn bản bàn giao đất cho địa phương quản lý.

- Theo Quyết định số 364/QĐ-UBH ngày 27-6-1986 của Ủy ban nhân dân huyện C “*v/v cấp đất cho Xí nghiệp đá P bổ sung khu phụ trợ giáp khu phụ trợ C1 theo quyết định 103 (không có sơ đồ)*”. Diện tích 10.000m² chưa được giải quyết do huyện T chưa có quy hoạch mới. Công ty đang sử dụng làm bãi tẩy đá.

- Theo Quyết định số 46/QĐ-UBT ngày 10-01-1987 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai “*v/v cấp đất cho Xí nghiệp đá P đợt 2 để xây dựng nhà khách và nhà ở cho CBCNV (có sơ đồ kèm theo)*”.

- Theo Quyết định số 2710/QĐ-UBT ngày 25-12-1989 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai “*v/v cấp đất cho Xí nghiệp đá P xây dựng đường vận chuyển và bãi tập kết đá (có sơ đồ kèm theo)*”: Diện tích 17.632 m², công ty chưa làm thủ tục xin thuê đất hiện nay công ty sử dụng làm bãi tập kết và vận chuyển tiêu thụ sản phẩm.

Diện tích đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị N sử dụng thuộc một phần thửa 33, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại khu phố Ô, phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu với diện tích 4.739 m² nằm trong diện tích đã cấp cho Công ty theo Quyết định số 103/QĐ-UBT ngày 27-01-1986 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Căn cứ tiêu chuẩn Việt Nam số 5178/1990 thì bán kính bảo vệ an toàn mỏ phải lớn hơn 300m, do đó vị trí đất nằm trong khu vực vành đai an toàn mỏ của Công ty.

Thửa đất trên đã được công ty F thu hồi và bồi thường hỗ trợ cho hai hộ dân là ông Vũ Ngọc T và bà Trần Thị D năm 1986 - 1988.

Năm 1991, do ảnh hưởng bụi nên công ty F đã di dời hệ thống dây chuyền nghiền đá vào sát chân mỏ và để lại bãi sản xuất này làm khu sản xuất đá tẩy.

Đến năm 1994, địa chính huyện T có lập biên bản địa chính và sổ dã ngoại kèm theo thì khu đất trên thuộc Công ty F.

Đến năm 1995, Công ty F đã giao thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn N1 – Đội trưởng đội sản xuất sử dụng thửa đất đó làm bãi chứa sản phẩm sản xuất đá. Sau đó ông N1 không sử dụng và để cho ông Trần Văn D tự ý vào sử dụng đất mà không thông qua công ty F.

Đến năm 2004, Công ty F đã có báo cáo Ủy ban nhân dân xã T về việc bà N lấn chiếm đất nhưng không khởi kiện đến Tòa án.

Ngày 01-10-2006, Phòng cảnh sát kinh tế Công an tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có Văn bản số 509/CV-PC15 xác định khu đất ông D sử dụng không thể hiện trên sơ đồ địa chính xã T.

Ngày 15-8-2007, Công ty F được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu phê duyệt dự án xây dựng khu trung bày và khu nhà ở cho cán bộ công nhân theo Quyết định số 2721/QĐ-UBND. Phần đất bà N đang sử dụng cũng nằm trong phê duyệt quy hoạch trên.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty F cho rằng Giấy chứng nhận tạm quyền sử dụng đất do xã P cấp cho bà N không thể hiện rõ ràng vị trí, toạ độ. Đất của Công ty F nhưng do sự buông lỏng quản lý của các thể hệ lãnh đạo trước dẫn đến bị bà N lấn chiếm. Vì vậy, Công ty F không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đồng thời, Công ty F có yêu cầu phản tố như sau: Đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị N chấm dứt việc lấn chiếm, di dời các tài sản hiện có trên đất ra khỏi phần đất thuộc quyền quản lý và sử dụng của Công ty F để công ty F tiếp tục quản lý và sử dụng theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của Công ty F giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Hải N và bà Trần Thuỳ D trình bày:

Ông N và bà D xác định nguồn gốc đất tranh chấp do bố mẹ của ông bà là bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn D khai hoang tại xã P, huyện T (nay là phường T, thị xã P). Diện tích đất khai hoang là 4.739 m² thuộc một phần thửa 33 (thửa 33c), tờ bản đồ số 19 phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Hiện trạng trên đất có xây dựng nhà cấp 4 và các lán trại làm đá được xây dựng từ năm 1987. Gia đình ông bà sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai và đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất hàng năm cho nhà nước.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông N, bà D nhất trí với toàn bộ lời trình bày của bà N và không có ý kiến gì bổ sung. Ông N, bà D cũng xác định thửa đất này thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị N nên đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ các yêu cầu của bà N.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Khoảng năm 1986, ông N1 làm việc tại Công ty F. Ban đầu, ông làm công nhân, đến khoảng năm 1990-1991 ông được giao nhiệm vụ trưởng phòng kinh doanh của Công ty. Đối với phần diện tích đang đất tranh chấp thuộc thửa 33c, tờ bản đồ số 19, ông không phụ trách khu vực này, ông chỉ biết khu vực này do người dân quản lý từ lâu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DSST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với Công ty cổ phần F về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần F đối với bà Nguyễn Thị N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

2. Công nhận cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 4.739m², trong đó có 300m² thổ cư, thuộc thửa 167 và một phần các thửa 165, 169 (là một phần của thửa 33 cũ), tờ bản đồ 71 (tờ bản đồ số 19 cũ), tọa lạc tại phường T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Buộc Công ty cổ phần F chấm dứt hành vi ngăn cản bà Nguyễn Thị N thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 22-9-2022, bị đơn Công ty cổ phần F có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số 16/2022/DSST ngày 09-9-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N (do bà Phạm Thị M đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn,

giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn Công ty cổ phần F giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án này xét xử không khách quan, không đúng quy định pháp luật và không bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tiến hành công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng; các đương sự và những người tham gia tố tụng khác đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần F đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa, người làm chứng ông Nguyễn Văn N1 vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 và đã có lời khai tại hồ sơ vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt người làm chứng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần F:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

[2.1.1] Phần đất tranh chấp có diện tích 4.739 m², thuộc thửa 167 và một phần thửa 165, 169 tờ bản đồ 71 (là một phần thửa 33, tờ bản đồ số 19 cũ), tọa lạc phường T, thị xã P. Theo nguyên đơn, diện tích đất này do vợ chồng ông Trần Văn D (đã chết) và bà Nguyễn Thị N khai phá và sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1986 đến nay để làm nhà ở, lán trại chế biến đá và trồng cây. Ủy ban nhân dân xã P (nay là phường T) đã cấp giấy chứng nhận tạm quyền sử dụng ruộng đất đối với phần đất trên cho ông D từ năm 1991 và cấp Sổ thuế nông nghiệp gia đình cho ông D từ năm 1996. Nguyên đơn đã nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước đối với diện tích đất trên.

Lời khai trên của nguyên đơn hoàn toàn phù hợp với chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Giấy chứng nhận tạm quyền sử dụng ruộng đất số 1022/GCN-UBX ngày 30-11-1991 của Ủy ban nhân dân xã P (Bl 73), Sổ thuế nông nghiệp số 230 ngày 18-7-1996 (Bl 63-71), Biên lai thu thuế nhà đất (Bl 39-40); phù hợp với nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T về việc sử dụng diện tích đất trên của hộ bà N (Bl 404); phù hợp với lời khai của người làm chứng Nguyễn Văn N1 (Bl 175) và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm (Bl 342-343). Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Nguồn gốc phần đất tranh chấp 4.739m^2 là do vợ chồng ông D, bà N khai phá và sử dụng ổn định từ năm 1989 đến nay. Trong quá trình quản lý và sử dụng phần đất này, nguyên đơn đã xây dựng nhà ở, lán trại chế biến đá và trồng một số loại cây trên đất. Ngày 30-11-1991, Ủy ban nhân dân xã P (nay là phường T) đã cấp giấy chứng nhận tạm quyền sử dụng ruộng đất diện tích 3.000m^2 (có 300m^2 đất thổ cư) cho ông Trần Văn D. Ngày 18-7-1996, Ủy ban nhân dân xã P cấp sổ thuế nông nghiệp diện tích 3.000m^2 cho ông D và ông D đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với diện tích đất này theo đúng quy định của pháp luật.

[2.1.2] *Xét ý kiến của bị đơn cho rằng diện tích 4.739m^2 đất tranh chấp nằm trong diện tích đất Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty F theo Quyết định số 103/QĐ-UBT ngày 27-01-1986:*

Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng và lồng ghép tọa độ thửa đất tranh chấp với tọa độ diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty F theo Quyết định số 103/QĐ-UBT ngày 27-01-1986 thì thấy: Phần đất tranh chấp có diện tích 4.739m^2 , thuộc thửa 167 và một phần thửa 165, 169 (một phần thửa 33 cũ), tờ bản đồ 71 (tờ bản đồ số 19 cũ), tọa lạc phường T, thị xã P không nằm trong diện tích đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty F. Cụ thể, tại Công văn số 619/CNVPĐK-KTĐC của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác định “Phần diện tích và tọa độ do bà Nguyễn Thị N chỉ ranh theo trích đo địa chính số 207-2021, hệ tọa độ VN-2000 không chồng lấn qua đất Công ty F được cấp theo Quyết định số 46/QĐ-UTB ngày 10-01-1987 và Quyết định số 103/QĐ-UBT ngày 27-01-1986 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai” (Bl 348a-350).

Vì vậy, việc bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích đất Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã cấp cho Công ty F theo Quyết định số 103/QĐ-UBT ngày 27-01-1986 là hoàn toàn không có căn cứ.

[2.1.3] *Xét ý kiến của bị đơn cho rằng diện tích 4.739m^2 đất tranh chấp nằm trong khu vực vành đai an toàn mở bán kính 300m theo Tiêu chuẩn Việt Nam số 5178/1990:*

Sau khi có kết quả đo đạc xác định diện tích đất tranh chấp không nằm trong diện tích đất mà Công ty F được cấp năm 1986, Công ty F lại thay đổi ý kiến cho rằng phần đất tranh chấp trên nằm trong khu vực vành đai an toàn mở có bán kính là 300m tính từ chân mỏ khai thác, theo Tiêu chuẩn Việt Nam số 5178/1990. Tuy nhiên, khi Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thực hiện việc đo vẽ lại và lồng ghép bản đồ để xác định diện tích

đất tranh chấp có thuộc khu vực vành đai an toàn mỏ có bán kính là 300m hay không, thì phía bị đơn Công ty F không chỉ được ranh giới khu vực vành đai an toàn mỏ mà chỉ cung cấp bản đồ khu vực khai thác mỏ (mỏ đá Granit núi Ô) được Cục QLTKS nhà nước xác nhận ngày 06-11-1993. Theo Công văn số 106/TTKT.D91 ngày 28-7-2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì *“Trên bản đồ khu vực khai thác có thể hiện tọa độ các điểm, nhưng qua kiểm tra các điểm tọa độ này không phù hợp với hệ tọa độ VN 2000 đang sử dụng hiện nay. Như vậy, Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở để lồng ghép vào sơ đồ vị trí mà nguyên đơn chỉ ranh được”* (Bl 374). Do đó, Tòa án không có căn cứ để kết luận diện tích 4.739m² đất tranh chấp nằm trong khu vực vành đai an toàn mỏ bán kính 300m theo Tiêu chuẩn Việt Nam số 5178/1990.

Mặt khác, Tiêu chuẩn Việt Nam số 5178/1990 chỉ quy định giới hạn và những biện pháp kỹ thuật an toàn trong khai thác và chế biến đá lộ thiên, không phải là văn bản của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho Công ty F theo quy định của Luật Đất đai. Đồng thời theo Kết luận Thanh tra số 3365/KL-STNMT ngày 25-8-2016 của Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cũng đã xác định Công ty F được Nhà nước cấp đất tại khu vực núi Ô theo 04 quyết định, trong đó phần diện tích đất được cấp tại Quyết định số 103/QĐ-UBT ngày 27-01-1986 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai không thể hiện có khu vực vành đai an toàn mỏ.

[2.1.4] Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 4.739m² là do ông D, bà N khai phá, sử dụng từ năm 1989 đến nay và phần đất này nằm ngoài ranh giới diện tích đất mà Nhà nước đã giao cho Công ty F.

[2.2] Xét quá trình đăng ký và sử dụng phần đất tranh chấp:

[2.2.1] Nguyên đơn bà N khai vợ chồng bà khai phá và sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1986, nhưng theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T thì ông Trần Văn D khai phá và sử dụng phần đất này từ năm 1989 và sử dụng liên tục từ đó đến nay. Ngày 30-11-1991, ông D được Ủy ban nhân dân xã P cấp Giấy chứng nhận tạm quyền sử dụng ruộng đất số 1022/GCN – UBX. Ngày 18-7-1996, ông D được cấp Sổ thuế nông nghiệp số 230 đối với diện tích đất 3.000m². Sau khi ông D chết vào năm 2017, bà N và các con vẫn tiếp tục sử dụng phần đất này đến nay. Trên đất có nhà, lán trại và cây trồng của gia đình nguyên đơn, ngoài ra không có tài sản, vật kiến trúc nào của Công ty F trên đất. Do vậy, Hội đồng xét xử đủ căn cứ kết luận việc sử dụng phần đất tranh chấp 4.739m² của ông D, bà N và nay là những người thừa kế của ông D là công khai, liên tục từ năm 1989 đến nay, được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận.

Về việc kê khai đăng ký: Quá trình sử dụng phần đất trên, ông Trần Văn D đã thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nên đã được Ủy ban nhân dân xã P cấp Giấy chứng nhận tạm quyền sử dụng ruộng đất số 1022/GCN-UBX ngày 30-11-1991. Mặc dù tại Sổ mục kê của xã P năm 1997 thể hiện thửa đất số 33, tờ bản đồ số 19 với tổng diện tích là 50.830m² do Ủy ban nhân dân xã P đăng ký, nhưng chính Ủy ban nhân dân xã P đã cấp giấy

chứng nhận tạm quyền sử dụng đất đai đối với 3.000m² đất của thửa đất số 33 trên cho ông Trần Văn D. Đồng thời, chính Ủy ban nhân dân phường T (tách ra từ xã P cũ) cũng xác nhận là ông D trực tiếp sử dụng phần đất này từ năm 1989 đến nay. Điều này chứng tỏ trên thực tế Ủy ban nhân dân xã P và sau này là phường T không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên.

[2.2.2] Bị đơn Công ty F khai năm 1986-1988, Công ty này đã bồi thường và hỗ trợ cho hai hộ dân Vũ Ngọc T và Trần Thị D đối với diện tích đất tranh chấp và sử dụng đến năm 1995 thì giao lại cho ông Nguyễn Văn N1 – Đội trưởng đội sản xuất để làm bãi chứa sản phẩm sản xuất đá. Sau đó, ông N1 không sử dụng mà để ông Trần Văn D tự ý vào sử dụng đất mà không thông qua Công ty F. Tuy nhiên, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai trên. Ông Nguyễn Văn N1 có lời khai xác nhận không được Công ty giao quản lý phần đất tranh chấp mà phần đất này do ông Trần Văn D sử dụng từ rất lâu, Công ty F không sử dụng phần đất này (Bl 342-343). Sổ dã ngoại mà bị đơn cung cấp (Bl 114-117) không được coi là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai 2003 (Điều 100 Luật đất đai 2023) (theo Công văn số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ ngày 25-4-2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường). Như vậy, bị đơn không có các giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất tranh chấp và trên thực tế, bị đơn cũng không quản lý sử dụng phần đất này.

[2.3] Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 4.739m² được bà N và ông D khai phá và sử dụng liên tục từ năm 1989 đến nay, đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và được cấp Giấy chứng nhận tạm quyền sử dụng ruộng đất vào năm 1991. Do vậy, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013, trường hợp sử dụng đất của ông D, bà N đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] *Đối với diện tích đất 1.739m² không được ghi nhận trong Giấy chứng nhận tạm quyền sử dụng đất:*

Mặc dù trong Giấy chứng nhận tạm số 1022/GCN-UBX của Ủy ban nhân dân xã P và Sổ thuế nông nghiệp cấp cho ông D chỉ ghi diện tích đất là 3.000 m² (có 300m² đất ở), nhưng trên thực tế, diện tích đất mà ông D, bà N sử dụng ổn định, liên tục từ năm 1989 đến nay là 4.739m². Điều này đã được Ủy ban nhân dân phường T xác nhận tại Công văn số 314/UBND-VP ngày 18-8-2022 (Bl 404). Căn cứ điểm 3 khoản 20 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính phủ quy định “*Trường hợp diện tích đất tăng thêm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của Nghị định này thì thực hiện như sau: a) Trường hợp người sử dụng đất không vi phạm pháp luật về đất đai thì việc xem xét xử lý và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm thực hiện theo quy định tại Điều 20 của Nghị định này*”. Theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-6-2014 của Chính phủ thì phần diện tích đất 1.739m² nêu trên của nguyên đơn đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho bà N

được sử dụng diện tích đất 4.739m² đất tranh chấp, buộc bị đơn chấm dứt hành vi ngăn cản nguyên đơn thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.5] Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] *Đối với ông Trần Hải N và bà Trần Thuỳ D*: Ông N, bà D cùng với bà N là người thừa kế theo pháp luật của ông Trần Văn D nên được thừa kế quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do ông N và bà D không yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho mình mà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho một mình bà N là có căn cứ. Trường hợp giữa các đồng thừa kế của ông D phát sinh tranh chấp thì được quyền khởi kiện vụ án dân sự khác.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần F, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 273, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 169 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 166, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 18, Điều 20, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014; khoản 20 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính phủ; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với Công ty cổ phần F về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”;

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần F đối với bà Nguyễn Thị N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”;

2. Công nhận bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 4.739 m², trong đó có 300m² thổ cư, thuộc thửa 167 và một phần thửa 165, 169 (một phần thửa 33 cũ), tờ bản đồ 71 (tờ bản đồ số 19 cũ), tọa lạc phường T, thị xã P, tỉnh Bà

Rịa-Vũng Tàu (theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 28-7-2022, kèm theo bản án này).

Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4.739 m² nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

Buộc Công ty cổ phần F chấm dứt hành vi ngăn cản bà Nguyễn Thị N thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Công ty cổ phần F phải chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ là 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006348 ngày 09-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty cổ phần F phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006260 ngày 22-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Công ty cổ phần F còn phải nộp số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty cổ phần F phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 0006442 ngày 28-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Công ty cổ phần F đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13-7-2023).

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tx. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tx. Phú Mỹ, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tx. Phú Mỹ; tỉnh BR-VT;
- Các đương sự.
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ

