

Bản án số: 933/2024/DS-PT

Ngày 29-10-2024

V/v: Tranh chấp về quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Mười

Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khánh, 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 Bùi Văn Thành – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 10 năm 2024 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 531/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3033/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn C: Ông Đỗ Hải B, sinh năm 1974, địa chỉ: Số A, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 01 năm 2019). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn C1:
Ông Lê Văn B1 là Luật sư của Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần C3

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần C3:

2.1. Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1982; chức vụ: Trưởng phòng Thanh tra - Bảo vệ - Quân sự, Công ty cổ phần C3;

2.2. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1983; chức vụ: Cán bộ Phòng Thanh tra - Bảo vệ - Quân sự, Công ty cổ phần C3;

2.3. Ông Lương Hữu T1, sinh năm 1986, chức vụ: Cán bộ Phòng K1, Công ty cổ phần C3.

(Các ông có tên nêu trên là người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần C3, được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 260/GUQ-CSPH, ngày 17 tháng 4 năm 2023). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Mai Thị D, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà D: Ông Đỗ Hải B, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số A, ấp T, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3.2. Ông Mai Văn P6, sinh năm 1985; Vắng mặt.

3.3. Bà Lê Thị Mai P, sinh năm 1990; Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.4. Bà Lê Thị Mai H, sinh năm 1983; Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ A, Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3.5. Ủy ban nhân dân tỉnh B;

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà T tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh B: Ông Mai Hùng D1, chức vụ: Phó Chủ tịch. Là người đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Vũ Văn T2, sinh năm 1975;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.2. Ông Vũ Văn B2, sinh năm 1959;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.3. Ông Trần Long A, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp E, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.4. Ông Trần Đình T3, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.5. Ông Lê Văn D2, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số A, khu phố Đ phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4.6. Bà Võ Thị Lan Đ, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4.7. Bà Đỗ Thị Hồng G;

Địa chỉ: Số A, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4.8. Ông Phạm Văn P1 Văn Phùng, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Ấp E, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.9. Ông Nguyễn Như L, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.10. Ông Võ Thành N1, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.11. Ông Võ Văn P2, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.12. Ông Lê Đăng P3, sinh năm 1958;

Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.13. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.14. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.15. Bà Trần Thị X, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.16. Ông Trần Văn P4, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.17. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.18. Ông Thân Đức T5, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.19. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1958;

Địa chỉ: ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.20. Ông Lê Thế P5, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp D, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.21. Ông Nguyễn Đình Hưng Q1, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.22. Bà Trần Thị Kim H1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.23. Ông Nguyễn Thanh A1, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.24. Bà Lê Thị T6, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp E, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4.25. Ông Lê Ngọc K, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp E, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo nội dung bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày:*
Diện tích đất 4.663m² (đo đạc thực tế 4.269,7m²), thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã (nay là thị trấn), huyện B, tỉnh Bình Dương do bà Mai Thị D khai phá, sử dụng từ năm 1978. Thời điểm khai phá là đất rừng chồi, có nhiều hố bom mìn, gia đình bà D phải thuê thêm nhân công rà phá bom mìn, cải tạo phần đất trong nhiều năm để sử dụng trồng hoa màu, cây ngắn ngày.

Khoảng năm 1980, gia đình bà D cấm trụ rào, trồng điều, trà, tre, tầm vông nhưng bị trâu bò phá, giống điều không hiệu quả nên đến năm 1987, khi ông Lê Văn C xuất ngũ từ chiến trường Campuchia về thì gia đình bà D, ông C chặt cây điều, thuê xe ủi san lấp lại phần đất và trồng xen lại vườn điều, cây lâu năm khác để khai thác, quản lý, sử dụng đến nay.

Quá trình quản lý, sử dụng phần đất gia đình ông C, bà D thực hiện việc đăng ký kê khai, thực hiện nghĩa vụ thuế cho Nhà nước đầy đủ nên đã được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525/QSDĐ/TU ngày 26/4/2000. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là công khai, mọi người dân và nông trường đều biết và không có ý kiến gì. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông C đã nhiều lần thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Khi làm thủ tục vay đều có địa phương xác nhận về quá trình sử dụng đất, điều này thể hiện việc sử dụng đất công khai, ổn định đối với phần đất của nguyên đơn.

Năm 2014, Nhà nước mở rộng đường ĐH411 có thu hồi diện tích đất 431,5m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, quá trình kê khai bồi thường giải tỏa gia đình ông C, bà D mới biết được Công ty Cổ phần C3 cũng được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00251/CN-2007 ngày 09/02/2007 đối với thửa đất này. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Công ty Cổ phần C3 được cấp đã cấp chồng lấn lên thửa đất số 16 nêu trên của gia đình ông C, bà D.

Việc sử dụng đất và việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà D, ông C là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật do gia đình ông C trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay, Công ty Cổ phần C3 không có quá trình quản lý, sử dụng nhưng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào thời điểm cấp sổ đỏ cho nông trường thì Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông C, đồng thời trên đất tồn tại vườn cây lâu năm của gia đình ông C. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nông trường là không đúng trình tự, thủ tục, không phù hợp quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của gia đình ông C.

Do đó, ông C yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho gia đình ông C đối với thửa đất 16, tờ bản đồ số 24, diện tích thực tế 4.269,7m² đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525/QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00251/CN-2007 ngày 09/02/2007 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp

cho Công ty Cổ phần C3. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông C không đồng ý.

- Bị đơn Công ty Cổ phần C3 (có yêu cầu phản tố) trình bày:

Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 4.347,1m² có một phần thuộc thửa số 16, tờ bản đồ 24 là 4.269,7m² và một phần thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ 24 là 77,4m² tọa lạc xã (nay là thị trấn) T, huyện B, tỉnh Bình Dương đều là đất thuộc quyền quản lý hợp pháp của Công ty Cổ phần C3 có nguồn gốc được Ủy ban nhân dân tỉnh B cho thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE628262, số vào sổ là T00251/CN-2007 ngày 09/9/2007.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì Công ty Cổ phần C3 được quyền sử dụng thửa đất số 91 và 272; thửa 272 là thửa mới được gộp từ các thửa 14, 15, 16 được thể hiện trong bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/7/2006.

Nguồn gốc đất này trước tháng 11/1982 là khu nhà làm việc của Ban quản lý kinh tế mới (gồm các thửa đất số 14, 15, 16, tờ bản đồ số 24) huyện T (nay là huyện B). Từ tháng 11/1982, phần đất này được chuyển giao cho Công ty Cổ phần C3 mà trực tiếp là Nông trường Cao su T9 (nay là Nông trường Cao su N thuộc Công ty Cổ phần C3) quản lý, sử dụng. Đến tháng 01/1985, Công ty Cổ phần C3 được Ủy ban nhân dân tỉnh S (nay là tỉnh Bình Dương) chính thức giao tiếp quản khu nhà làm việc của ban quản lý kinh tế mới nêu trên gồm các thửa 14, 15, 16 tờ bản đồ 24 tại xã T, huyện T (nay là thị trấn T, huyện B), tỉnh Bình Dương để làm văn phòng làm việc của Nông trường Cao su T9 (tiền thân của Nông trường Cao su N) trực thuộc Công ty Cổ phần C3.

Đến ngày 31/12/1986, Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng ban hành Quyết định số 326/QĐ-CT phê duyệt dự án đầu tư của Liên hiệp các Xí nghiệp C4 (T10), trong đó Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng đã duyệt giao 36.176ha đất cho Công ty Cổ phần C3. Đến ngày 06/01/1989, Ủy ban nhân dân tỉnh S đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-UB chấp thuận quy hoạch ranh giới đất trồng cao su cho Công ty Cổ phần C3, trong đó có phần đất có thửa đất số 16, tờ bản đồ 24, tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ngày 20/7/1995, Công ty Cổ phần C3 đã tiến hành kê khai, đăng ký phần đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận vào ngày 10/8/1996. Đến ngày 29/11/1996, Ủy ban nhân dân tỉnh S đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 226/QSĐĐ/96 chứng nhận Công ty Cổ phần C3 (Nông trường N) được quyền sử dụng tổng diện tích 2.558,691ha, trong đó có diện tích 1171,9154ha tại xã T, huyện T (nay là thị trấn T, huyện B), tỉnh Bình Dương có phần diện tích hiện đang tranh chấp.

Như vậy, phần đất thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24, nay tọa lạc tại thị trấn T từ trước năm 1982 đã là đất thành thuộc chứ không phải là đất rừng hoang. Việc ông C, bà D trình bày đã khai phá đất để sử dụng là không đúng.

Sau khi chính thức tiếp quản khu đất nêu trên, nông trường đã sử dụng khu đất này làm khu văn phòng làm việc của nông trường, hội trường, kho phân, trạm y tế... Ngoài ra, nông trường còn bố trí cho một số cán bộ, nhân viên (trong số này có ông Lê Văn C) không có nhà ở được ở tạm tại khu nhà tập thể của nông trường, ông C mượn đất trong khuôn viên khu đất này để canh tác hoa màu nhằm cải thiện đời sống. Cụ thể, vào năm 1985, sau khi tiếp quản khu đất này từ ban Q2 mới, Nông trường có cho bà Võ Thị Lan Đ là kế toán nông trường mượn khu đất có diện tích 4.663m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 tại xã T nêu trên để trồng khoai mì và đậu phộng. Năm 1991, chị Đ nghỉ việc tại Nông trường Cao su N nên trả lại cho nông trường phần đất này. Đối với ông Lê Văn C, ông C chuyển ngành từ bộ đội về Nông trường Cao su N từ ngày 02/10/1987. Trong điều kiện kinh tế khó khăn, không có người thân, ở nhà tập thể, sau khi chị Đ trả lại phần đất nêu trên, ông C ngỗ lời với nông trường tiếp tục được mượn phần đất này để canh tác hoa màu nhằm cải thiện cuộc sống gia đình. Được nông trường chấp nhận cho mượn đất, ông Lê Văn C bắt đầu canh tác khoai mì trên phần đất này từ cuối năm 1991, sau đó ông C chuyển sang trồng cây điều để tăng thu nhập vào khoảng năm 1997. Những cây điều lớn có trên đất hiện nay là ông C trồng từ năm 1987. Khi mượn đất, ông Lê Văn C cam kết trả lại đất cho nông trường khi nông trường có nhu cầu sử dụng đất. Do ông C là nhân viên của công ty và đã cam kết như vậy nên nông trường mới đồng ý cho ông Lê Văn C mượn đất sử dụng nhờ (việc cho mượn không có làm giấy tờ). Thực tế xung quanh khu vực văn phòng làm việc (thửa 14, 15, 16, tờ bản đồ số 24) này của Nông trường Cao su N thì chỉ toàn là đất của Công ty Cổ phần C3, không hề có một người dân nào có quyền sử dụng đất xung quanh khu vực này. Do vậy, việc ông Lê Văn C kê khai diện tích đất 4.663m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do gia đình ông khai phá vào năm 1978 là khai báo gian dối, thể hiện trong giấy đăng ký quyền sử dụng đất ngày 16/9/1999.

Sau khi có công việc ổn định, năm 1993 ông Lê Văn C mới về quê đưa vợ là bà Mai Thị D vào xã T để làm công nhân Nông trường Cao su Nhà Nai. Ngày 11/01/1993, bà Mai Thị D được Công ty Cổ phần C3 tuyển dụng vào làm việc tại Nông trường Cao su N, đến tháng 6/2008 thì bà D nghỉ việc. Còn ông Lê Văn C tiếp tục làm việc đến tháng 01/2010 thì nghỉ hưu nhưng vẫn chiếm dụng khu đất nêu trên của Công ty Cổ phần C3 không chịu trả. Ngoài ra, vào năm 1999, khi Nhà nước cho kê khai, đăng ký đại trà đất đai, ông C đã âm thầm khai

báo gian dối về nguồn gốc đất và tiến hành kê khai, đăng ký phần đất này, Công ty Cổ phần C3 không hề hay biết. Ủy ban nhân dân xã T, huyện B không kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, vội vàng xác nhận vào đơn kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất của ông C dẫn đến ông C được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 QSDĐ/TU ngày 26/01/2000 là trái với quy định của pháp luật. Việc ông Lê Văn C được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4.663m², thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 tại xã T thì công ty cũng hoàn toàn không hay biết sự việc này.

Công ty Cổ phần C3 không hề từ bỏ quyền quản lý, sử dụng đất của mình. Cụ thể, công ty đã làm thủ tục kê khai, đăng ký sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 226 ngày 29/11/1996. Vào năm 2004, công ty đã xây dựng tường rào bao quanh toàn bộ khu đất văn phòng Nông trường Cao su N, kể cả bao quanh thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 tại xã T. Ông Lê Văn C biết điều này nhưng không phản đối vì ông C thừa biết rằng đây là đất của công ty. Đến năm 2007, công ty đã tiến hành làm thủ tục cấp đổi và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00251/CN-2007 ngày 09/02/2007 đối với phần đất này.

Năm 2014, Nhà nước có chủ trương thực hiện dự án mở rộng, nâng cấp đường ĐH411 đoạn từ Ngã ba M đến xã T. Trong quá trình kiểm kê đất thì Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh B phát hiện ông Lê Văn C đã kê khai, đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 chồng lên thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 của Công ty Cổ phần C3 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 266 vào ngày 29/11/1996. Do vậy, Công ty Cổ phần C3 có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T mời ông C lên làm việc để làm rõ việc cấp sổ chồng lấn này. Ngày 21/05/2014, Ủy ban nhân dân xã T làm việc với ông C. Tại biên bản làm việc này, ông C thừa nhận: *“tôi về Nông trường Cao su N làm từ năm 1987, đến năm 1988 thì nông trường cho công nhân mượn trồng mì, đến năm 2000 thì có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tôi kê khai nhưng tôi không biết có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Đến năm 2013, Nhà nước có chủ trương đo lại diện tích toàn xã thì tôi mới biết đã được cấp giấy chứng nhận năm 2000. Vào năm 2000, tôi có làm đơn xin làm nhà ở, nông trường nói xin xã và cấp xã nói xin nông trường. Cuối cùng hai bên nói là đất công nên không chấp thuận cho xây nhà. Và theo tờ khai năm 1996 thì phần đất tôi đang sử dụng nông trường không có đưa vào. Nên tôi thống nhất giao trả lại cho Nông trường Cao su Nhà*

Nai ½ thửa đất số 16, tờ bản đồ 24. Vì vậy, đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét”.

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 21/5/2014, Công ty Cổ phần C3 gửi Công văn số 411/CSPH-KT ngày 12/6/2014 đến Ủy ban nhân dân huyện B kiến nghị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân huyện B) cấp cho hộ ông Lê Văn C ngày 26/4/2000 vì đã cấp chồng lấn và sai đối tượng sử dụng đất.

Ngày 23/6/2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B mời hai bên lên làm việc và lập biên bản làm việc. Tại biên bản làm việc này, ông Lê Văn C có ý kiến: *“Khu đất có diện tích 4.663m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã T có nguồn gốc đất của Công ty Cổ phần C3, được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00251/CN-2007 ngày 09 tháng 02 năm 2007 cho Công ty C3. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 ngày 26/04/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp có thửa đất số 16 tờ bản đồ 24 diện tích 4.663m² là trùng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần C3 (số giấy T00251/CN-2007). Nay tôi Lê Văn C đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 ngày 26/04/2000 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho tôi để bàn giao phần diện tích 4.663m² cho Công ty Cổ phần C3. Tôi cam kết không khiếu nại về việc thu hồi đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525”.*

Căn cứ các Biên bản làm việc nêu trên, ngày 21/7/2014, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 792/QĐ-UBND thu hồi thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã T tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 cho hộ ông Lê Văn C. Trong quá trình bàn giao quyết định nêu trên, vợ ông Lê Văn C là bà Mai Thị D không đồng ý. Bà D cho rằng gia đình bà khai phá diện tích đất 4.663m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã T từ năm 1988. Đến ngày 30/6/2015, Ủy ban nhân dân huyện B ban hành Quyết định số 1076/QĐ-UBND thu hồi Quyết định số 792/QĐ-UBND ngày 21/7/2014 của Ủy ban nhân dân huyện B với lý do *“Quyết định ban hành không bảo đảm theo quy định tại Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 65 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ thi hành Luật Đất đai”.* Từ đó, giữa hộ gia đình ông Lê Văn C và Công ty Cổ phần C3 phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4.663m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ngày 25/8/2015, Công ty Cổ phần C3 tiếp tục gửi Công văn số 513/CSPH-KT ngày 25/8/2015 đề nghị Ủy ban nhân dân Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 của hộ ông Lê Văn C.

Ngày 27/8/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B mời Công ty và Ủy ban nhân dân xã T lên làm việc và lập biên bản làm việc đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 của hộ ông Lê Văn C.

Ngày 20/10/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B lập biên bản xác định vị trí khu đất có diện tích 4.663m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 tại xã T.

Ngày 29/10/2015, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B lập biên bản lấy lời khai để xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 đối với người làm chứng là bà Võ Thị Lan Đ. Theo Biên bản này, bà Võ Thị Lan Đ khẳng định chính bà Đ là kế toán của Nông trường Cao su N từ năm 1985 đến năm 1991. Trong thời gian bà Đ làm kế toán cho Nông trường, bà Đ có mượn khu đất này để canh tác khoai mì và đậu. Đến năm 1991, bà Đ nghỉ việc tại nông trường nên trả khu đất nêu trên lại cho nông trường.

Nguyên đơn ông Lê Văn C khởi kiện vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, Công ty Cổ phần C3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời, Công ty Cổ phần C3 có yêu cầu phản tố là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Lê Văn C ngày 26/01/2000 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24, diện tích đo đạc thực tế 4.269,7m²; Công nhận Công ty Cổ phần C3 có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích đo đạc thực tế 4.269,7m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00251/CN-2007 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 09/02/2007. Buộc ông Lê Văn C, bà Mai Thị D và các thành viên trong hộ gia đình ông Lê Văn C phải trả lại cho Công ty Cổ phần C3 phần đất có diện tích 4.269,7m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương để Công ty Cổ phần C3 quản lý, sử dụng đúng quy định của pháp luật. Đối với diện tích đất 77,4m² nằm ngoài thửa số 16 nên không tranh chấp.

Về tài sản trên đất, Công ty Cổ phần C5 bồi thường tài sản gồm tất cả cây điều trên đất cho hộ ông C theo giá tại biên bản định giá ngày 26/10/2022 và được sở hữu tất cả các cây trồng và tài sản trên đất, ngoài ra không đồng ý bồi thường các cây trồng khác và tài sản khác trên đất.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Mai Văn P6, bà Mai Thị D, bà Lê Thị Mai P là ông Đỗ Hải B trình bày: thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.*

- Tại Bản tự khai ngày 17/8/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mai H trình bày: thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Văn bản số 712/CCQLĐĐ-QH.TKĐĐ ngày 14/12/2016, Văn bản số 488/CCQLĐĐ-QH.TKĐĐ ngày 22/8/2017 và biên bản lấy lời khai ngày 17/5/2017 của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B, bà Nguyễn Thị Bích T7, Chi cục trưởng C6 - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày: khu đất tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24 thuộc trụ sở Nông trường cao su Nhà Nai do Công ty Cổ phần C3 quản lý, sử dụng, đất khai hoang từ năm 1983.

Theo Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm K2 (nay là Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh B) xác lập ngày 27/7/2006: Nông trường Cao su Nhà Nai có diện tích 37.367,5m² tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 37 và thửa đất số 272 (được hợp từ thửa 14, 15, 16), tờ bản đồ số 24 thị trấn T.

Ngày 09/02/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 755/QĐ-UBND hợp thức hóa, cho thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C3 với diện tích 356.434,9m². Trong Quyết định số 755/QĐ-UBND có khu đất trụ sở Nông trường Cao su N có diện tích 37.367,5m² (trong đó có 3.397,9m² thuộc hành lang bảo vệ đường bộ) và Công ty Cổ phần C3 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE-628262 ngày 09/02/2007 (số vào sổ T00251/CN-2007).

Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương là một phần thửa đất số 272, tờ bản đồ số 24 được Ủy ban nhân dân tỉnh B quyết định hợp thức hóa cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuê cho Công ty Cổ phần C3 theo Quyết định số 755 ngày 09/02/2007 và được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/02/2007 (thửa 272, tờ bản đồ số 24 là gộp lại từ thửa số 14, 15, 16, tờ bản đồ số 24) đã được chỉnh lý trên bản đồ địa chính chính quy chỉnh lý biến động năm 2007.

Ngày 20/7/1996, Công ty Cổ phần C3 đã thực hiện kê khai sử dụng đất theo Chỉ thị 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ có tổng diện tích là 30.319m² sử dụng từ năm 1982 trong đó có phần diện tích đất thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 24 thể hiện ở sơ đồ khu đất thuộc khu đất Nông trường B nằm trong diện tích 15.799m² được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 10/8/1996.

Do đó, việc Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần C3 là đúng theo quy định Luật Đất đai năm 2003 nên

không có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00251/CN-2007 ngày 09/02/2007.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương trình bày:*

Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 cấp cho hộ ông Lê Văn C với tổng diện tích là 39.083m² thuộc các thửa đất số 168, 16, 26, 37 tọa lạc tại xã T được thực hiện theo quy định tại “phần II thủ tục đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” - Thông tư 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T11 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn C không tổ chức đo đạc thực tế.

- *Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, tài sản trên đất tranh chấp gồm có:*

- + Hàng rào lưới B40 cọcximăng.
- + Cây điều trên 20 năm tuổi: 34 cây.
- + Cây điều từ 10 năm đến dưới 20 năm tuổi: 31 cây.
- + Cây tràmbông vàng Ø trên 30cm: 06 cây.
- + Cây tràmbông vàng Ø từ 10cm đến 20cm: 27 cây.
- + Cây cao su trên 10 năm tuổi đến dưới 20 năm tuổi: 03 cây.

Ngoài ra, trên ranh đất có 07 bụi tầm vông đã cỗi và một số cây tràmtựmọc.

Ông C và đại diện tham gia tố tụng của công ty thống nhất cây trái do ông C trồng, một số cây tựmọc; hàng rào do công ty X1 lên.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/6/2017, người làm chứng bà Võ Thị L2 Đào khai:* nguồn gốc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã T, huyện B là của Nông trường Cao su Nhà Nai. Năm 1985, bà về làm Kế toán tại Nông trường Cao su N và mượn khu đất hiện ông C và Công ty Cổ phần C3 đang tranh chấp để trồng khoai mì và đậu phộng. Đến năm 1991, bà nghỉ việc tại Nông trường N và trả lại khu đất nêu trên cho Nông trường cao su quản lý và sử dụng. Yêu cầu khởi kiện của ông C là không có cơ sở vì diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty Cổ phần C3. Thời điểm năm 1985, ông Lê Văn C chưa về công tác tại Nông trường và bà Mai Thị D chưa vào miền N sinh sống.

- *Tại Bản tự khai ngày 13/7/2017, người làm chứng ông Nguyễn Văn T4 trình bày:* từ trước năm 1992 thì ông không biết gì về lịch sử khu đất. Ông về công tác tại Nông trường Cao su N từ năm 1992. Ông biết khu đất các bên tranh chấp là thuộc quyền quản lý của Nông trường Cao su N2 nhưng thực tế thì ông C đang canh tác.

- *Tại Bản tự khai ngày 13/7/2017, người làm chứng ông Nguyễn Như L trình bày:* ông là công nhân Nông trường Cao su N từ năm 1983, phần đất tranh chấp trước đây thuộc Nông trường Cao su N2, thuộc xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. Từ năm 1988, ông nghỉ việc ở Nông trường nên không biết diện tích đất tranh chấp có chuyển nhượng cho ông C hay không.

- *Tại Bản tự khai ngày 13/7/2017, người làm chứng bà Đỗ Thị Hồng G trình bày:* bà là Giám đốc Doanh nghiệp Tư nhân H2, doanh nghiệp nhận thi công tường rào của Công ty Cổ phần C3, đã xây dựng đúng theo thiết kế, vị trí và quy trình của công ty. Công trình đã được hoàn công và nghiệm thu. Doanh nghiệp không còn bảo lưu hồ sơ công trình nữa.

- *Tại Bản tự khai ngày 14/7/2017, người làm chứng ông Trần Văn P4, ông Nguyễn Văn C2, ông Phạm Văn P7, ông Nguyễn Văn Q, ông Lê Ngọc K, ông Thân Đức T5, bà Nguyễn Thị L1, bà Trần Thị Kim H1, bà Lê Thị Tiến trình B3:* các ông, bà từng là công nhân Nông trường Cao su N. Thời điểm khoảng năm 1985 đến năm 1987 thì thấy trên phần đất các bên đang tranh chấp có bà Võ Thị Lan Đ và bà Trần Thị X là công nhân của nông trường mượn đất nông trường để trồng khoai mì và đậu.

- *Tại Bản tự khai ngày 14/7/2017, người làm chứng ông Nguyễn Thanh A1, ông Lê Thế P5, ông Võ Thành N1, ông Võ Văn P2, ông Nguyễn Đình Hưng Q1 trình bày:* các ông vào làm công nhân tại Nông trường Cao su N từ khoảng năm 1982 đến năm 1988 nên biết phần đất các bên tranh chấp là đất thuộc quyền quản lý sử dụng của Nông trường Cao su Nhà Nai từ trước đến nay.

- *Tại Bản tự khai ngày 14/7/2017, người làm chứng ông Lê Đăng P3 trình bày:* ông được giao làm Giám đốc Nông trường Cao su Nhà Nai từ năm 1993 đến 2005. Năm 1993, ông C đã trồng cây điều trên diện tích đất tranh chấp. Việc mượn đất, ông C chỉ nói miệng chứ không lập văn bản. Từ lúc ông làm giám đốc, thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý của Nông trường Cao su N2 do đó ông đã cho rào toàn bộ diện tích đó lại.

- *Tại Bản tự khai ngày 14/7/2017, người làm chứng bà Trần Thị X trình bày:* bà từng là công nhân Nông trường Cao su N từ năm 1984. Đến năm 1986, bà và bà Võ Thị Lan Đ có xin lãnh đạo nông trường đất để trồng khoai mì cải thiện đời sống, cuối năm 1987 thì bà không trồng nữa nên trả lại đất cho nông

trường. Đến năm 1988, ông C vào làm tại nông trường và trồng điều trên diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp. Bà không biết ông C xin hay mượn của nông trường.

- *Tại Bản tự khai ngày 24/8/2017, người làm chứng ông Lê Văn D2 trình bày:* vào khoảng năm 1978, tại Đ, xã T, huyện T, tỉnh Sông Bé, nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là rừng chồi do bà Mai Thị D (chị dâu) và ông D2 dùng dao rựa chặt phát những cây nhỏ để trồng khoai mì, bắp, đậu phộng, đậu xanh diện tích khoảng 4000m² đến 5000m². Phần đất có cạnh hướng Bắc giáp với văn phòng N2, hướng Nam có chừa đường đi rộng khoảng 0,2m. Hướng Đ1 là một số rẫy và nhà ở của người làm kinh tế. Hướng Tây giáp với đường lớn.

- *Tại Bản tự khai ngày 24/8/2017, người làm chứng ông Trần Đình T3 trình bày:* ông không có quan hệ gì với hộ ông Lê Văn C và Công ty Cổ phần C3. Năm 1986, ông được ông C thuê đào gốc cây để canh tác trên thửa đất khoảng 4.000m² đến 5.000m², hướng Bắc giáp vách tường kho lương thực của nông trường, hướng Nam giáp lô nông trường, hướng Đông giáp khu dân cư, hướng Tây giáp đường đất đỏ. Nguồn gốc đất ông biết thì từ năm 1986 do ông C sử dụng đến bây giờ.

- *Tại Bản tự khai ngày 24/8/2017, người làm chứng ông Trần Long A, ông Vũ Văn B2 trình bày:* ông không có quan hệ gì với hộ ông Lê Văn C và Công ty Cổ phần C3. Thời điểm năm 1987, ông thấy ông C canh tác trên đất tranh chấp đến bây giờ.

- *Tại Bản tự khai ngày 24/8/2017, người làm chứng ông Vũ Văn T2 trình bày:* ông không có quan hệ gì với hộ ông Lê Văn C và Công ty Cổ phần C3. Thời điểm năm 1994, ông thấy vợ chồng ông C chăm sóc và thu hoạch điều trên diện tích đất khoảng 5.000m², một bên giáp nông trường, một bên giáp lô cao su, một bên giáp đường. Về nguồn gốc đất ông không biết rõ là của ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Lê Văn C với bị đơn Công ty Cổ phần C3 đối với diện tích 145,5m² nằm ngoài thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C đối với bị đơn Công ty Cổ phần C3 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về tranh chấp tài sản trên đất.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần C3 đối với

ông Lê Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

4. Buộc hộ ông Lê Văn C trả lại cho Công ty Cổ phần C3 diện tích đất theo đo đạc thực tế là 4.275,4m² thuộc thửa đất số 16 (số mới là một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24 toạ lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần C3 số vào sổ T00251/CN-2007 ngày 09/02/2007 (vị trí đất có bản vẽ kèm theo).

5. Kiến nghị Ủy ban nhân huyện B thu hồi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 cấp cho hộ ông Lê Văn C để điều chỉnh lại thửa đất số 16, tờ bản đồ 24 ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Công ty Cổ phần C3 bồi hoàn lại giá trị cây trồng cho hộ ông Lê Văn C và bà Lê Thị D3 là 19.850.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng); Công ty Cổ phần C3 được sở hữu toàn bộ cây trồng và tài sản gắn liền diện tích đất này.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2018/DS-PT ngày 13/8/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy bản án sơ thẩm, với lý do:

Công văn số 712/CCQLĐĐ-QHTKĐĐ ngày 14/12/2016 của Chi cục quản lý đất đai tỉnh C6 thì diện tích đất tranh chấp 2.275,4m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 226/1996 ngày 29/11/1996 do Ủy ban nhân dân tỉnh S cấp cho Công ty Cổ phần C3. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện không có bản chính, chỉ có bản pho to không có chứng thực.

Tại Công văn số 111 ngày 01/9/2017, Trung tâm Công nghệ thông tin của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cho biết không lưu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty C3 với diện tích 2642,8864ha, gồm các xã T 1458,7456ha; xã T 1171,9105ha; xã T 12,2254ha. Nhưng theo Quyết định số 434/QĐ-CT ngày 01/02/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B thì đã thu hồi 99.115m² tại xã T của Công ty Cổ phần C3 giao lại cho Ủy ban nhân dân huyện T quản lý.

Tại Văn bản số 1187 ngày 17/11/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B xác định phần đất tranh chấp 4.275,4m² không nằm trong phần đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cấp cho Công ty Cổ phần C3.

Gia đình bà Mai Thị D và ông Lê Văn C đã quản lý, kê khai, sử dụng từ năm 1978 theo xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Bình Dương và xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Hải Dương. Năm 2000, đã được Ủy

ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà D, ông C đã bỏ ra nhiều công sức bồi bổ, tôn tạo và trồng nhiều cây ăn trái. Tòa án cấp sơ thẩm buộc giao trả nhưng không tính công sức giữ gìn và tôn tạo là không đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C đối với bị đơn Công ty Cổ phần C3 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 4.269,7m² thuộc thửa đất số 16, (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE628262, sổ vào sổ T00251/CN-2007 cấp ngày 09/9/2007 cho Công ty Cổ phần C3.

Buộc Công ty Cổ phần C3 bồi thường cho ông Lê Văn C, bà Mai Thị D công sức gìn giữ thửa đất số 16, (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương số tiền là 448.917.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu chín trăm mười bảy nghìn đồng).

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C đối với bị đơn Công ty Cổ phần C3 về việc tranh chấp tài sản trên thửa đất số 16, (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Buộc Công ty Cổ phần C3 bồi thường cho ông Lê Văn C, bà Mai Thị D giá trị tài sản trên thửa đất số 16, (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương số tiền là 22.015.000 đồng (hai mươi hai triệu không trăm mười lăm nghìn đồng). Sau khi bồi thường xong thì Công ty Cổ phần C3 được sở hữu đối với toàn bộ cây trái trên thửa đất này.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên, thì hàng tháng, còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần C3 đối với ông Lê Văn C.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 QSĐĐ/TU ngày 26/01/2000 đối với thửa đất số 16 (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn T, huyện B cấp cho hộ ông Lê Văn C.

Công nhận Công ty Cổ phần C3 có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích đo đạc thực tế 4.269,7m² thuộc thửa đất số 16 (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ 24, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00251/CN-2007 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 09/02/2007 cho Công ty Cổ phần C3.

Buộc ông Lê Văn C, bà Mai Thị D và các thành viên trong hộ gia đình ông Lê Văn C (gồm ông Lê Mai Văn P6, bà Lê Thị Mai P, bà Lê Thị Mai H) trả lại cho Công ty Cổ phần C3 phần đất có diện tích 4.269,7m² thuộc thửa đất số 16 (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (có bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn C làm Đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm. Nếu xác định cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ thì đề nghị làm rõ những vấn đề mà luật sư trình bày để sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận: Việc bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chỉ có bản phô-tô. Các cơ quan chức năng cũng không còn lưu trữ hồ sơ nên chưa có căn cứ xác định bị đơn được quyền sử dụng đất tranh chấp, không phải là chứng cứ; Văn phòng đăng ký đất đai huyện B có văn bản xác định phần đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần C3 nhưng cấp sơ thẩm không xem xét; Đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C năm 2000 trước thời điểm cấp giấy cho Công ty Cổ phần C3, đồng thời ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với nhà nước, canh tác sử dụng ổn định liên tục. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ, chưa thu thập các chứng cứ, lời khai của người làm chứng cho ông C nhưng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn trình bày tranh luận: Theo xác nhận của những người làm chứng và xác nhận của Ủy ban nhân dân tỉnh B thì phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần C3 cho ông C mượn canh tác và ông cũng thừa nhận trong các văn bản làm việc trước đây đã được thu thập trong hồ sơ vụ án; quyền sử dụng đất đã được cấp cho Công ty Cổ phần C3 từ năm 1996, trước khi cấp giấy cho ông C. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết nội dung yêu cầu kháng cáo: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên 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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02 tháng 10 năm 2023 nguyên đơn ông Lê Văn C làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo ông Lê Văn C thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện của ông Lê Văn C về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00251/CN-2007 ngày 09/02/2007 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho Công ty cổ phần C3; bị đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Lê Văn C ngày 26/01/2000 đối

với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 6, khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37; Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ủy ban nhân dân tỉnh B, Ủy ban nhân dân huyện B vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Mai Thị D, ông Mai Văn P6, bà Lê Thị Mai P, bà Lê Thị Mai H vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Công ty cổ phần C3 (sau đây viết tắt là Công ty C3) được thành lập theo Quyết định số 142NN-TCCB/QĐ ngày 04/3/1993 của Bộ N3 và Công nghiệp thực phẩm, đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 27/3/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/5/2017, hiện nay có tên là Công ty Cổ phần C3.

[4.2] Xem xét về nguồn gốc thửa số 16 (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, diện tích đo đạc thực tế 4.269,7m² tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương các bên tranh chấp như sau:

[4.2.1] Nguyên đơn ông Lê Văn C và vợ là bà Mai Thị D cho rằng, năm 1978 bà Mai Thị D đến phần đất này khai phá, sử dụng đến nay, lúc đó là rừng chồi, có nhiều hố bom mìn, gia đình bà D phải thuê người ra phá bom mìn, cải tạo phần đất trong nhiều năm để sử dụng.

[4.2.2] Công ty cổ phần C3, cho rằng ngày 20/7/1996, Nông trường Cao su Nhà Nai thuộc Công ty cổ phần C3 đã thực hiện kê khai đăng ký đất theo Chỉ thị số 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ, thực tế quyền sử dụng đất đã quản lý, sử dụng từ năm 1982 với diện tích là 30.319m² trong đó có diện tích đất tranh chấp 4.269,7m².

[4.2.3] Tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện bản “Sơ yếu lý lịch” của bà Mai Thị D (vợ ông C) lập ngày 15/10/1992, nộp cho Công ty C3, trong đó có phần “Sơ lược bản thân trước khi tham gia cách mạng”, bà D ghi “còn nhỏ được cha mẹ nuôi ăn học hết cấp 2 sau ở nhà phụ giúp mẹ làm ruộng, đến năm 1980 lấy chồng; đến năm 1991 vào làm công nhân hợp đồng ở nông trường” (bút lục số 490, 491). Ngoài ra, tại bản “Lý lịch cán bộ, công chức” của ông

Lê Văn C lập ngày 17/9/2001 nộp cho Công ty C3, tại phần IX hoàn cảnh kinh tế, quan hệ gia đình (bút lục số 277 đến 282), ông C ghi: *vợ Mai Thị D còn nhỏ ở với bố mẹ, phụ giúp việc nhà, học hết 7/10, đến 1987 lấy chồng phụ thuộc bố, mẹ chồng; đến năm 1990 vào làm kinh tế mới ở xã T, T, tỉnh Bình Dương và làm công nhân cao su Nông trường Nhà Nai, Công ty C3.* Tại bút lục số 269 thể hiện, ngày 11/01/1993, Công ty C3 ban hành quyết định về việc tuyển dụng công nhân vào lực lượng hợp đồng cho Công ty, trong đó có bà Mai Thị D là vợ ông C. Bản lý lịch của bà D và ông C phù hợp với nội dung tại biên bản xác minh (bút lục số 483) mà Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương cung cấp *xác định từ năm 1991 bà D vào miền N.*

[4.3] Với chứng cứ trên chứng minh bà Mai Thị Doãn V của ông C đến xã (nay là thị trấn) T, huyện T (nay là Bắc Tân U), tỉnh Bình Dương từ năm 1991, đến năm 1993 được Công ty C3 tuyển dụng vào làm công nhân cho Công ty chứ không phải từ năm 1978, bà D đã đến khai hoang phần đất tranh chấp như lời trình bày của bà D, ông C.

[4.4] Về kê khai đăng ký đất của ông C, tại “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất”, (bút lục số 83) được Ủy ban nhân dân xã T có ý kiến ngày 16/9/1999, ông C đăng ký 04 thửa đất, trong đó có thửa đất số 16, ấp E, xã T, diện tích 4.463m² ghi nguồn gốc sử dụng “*có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Trên cơ sở đó, Ủy ban nhân dân xã T thực hiện các thủ tục hồ sơ và đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Ngày 26/01/2000, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 QSDĐ/TU, thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24, diện tích 4.663m² cho hộ ông C. Việc ông C kê khai thửa đất số 16, ghi nguồn gốc sử dụng “*có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là không đúng sự thật. Ủy ban nhân dân xã T không thẩm tra, xác minh, không yêu cầu ông C cung cấp hồ sơ nguồn gốc đối với thửa đất số 16, từ đó xác lập hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là không phù hợp quy định của pháp luật.

[4.5] Đối với Công ty cổ phần C3, tài liệu chứng cứ thể hiện: ngày 20/7/1996, Nông trường Cao su N2 thuộc Công ty C3 đã thực hiện kê khai đăng ký đất diện tích 30.319m² trong đó có 15.799m² sử dụng vào mục đích chính nông trường bộ; 14.520m² sử dụng vào mục đích khác là sân bóng, theo sơ đồ khu đất tỉ lệ 1/2000 của tờ khai sử dụng đất này thì diện tích đất 4.269,7m² nằm trong diện tích đất 15.799m² (có tứ cận hướng Bắc giáp đất Nông trường Cao su Nhà Nai kê khai, hướng Nam giáp đường bao, hướng Đông giáp đất anh T8). Ngày 29/11/1996, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C3 diện tích 2.558,691 ha.

[4.6] Mặc dù hiện nay các cơ quan quản lý đất đai tỉnh Bình Dương đã

làm thất lạc hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 của Công ty cổ phần C3 và Chi cục Văn thu lưu trữ tỉnh C6 không lưu trữ bản đồ đính kèm tại Quyết định số 01/QĐ-UB ngày 06/01/1989 của Ủy ban nhân dân tỉnh S (bút lục số 679), nhưng quá trình tố tụng vụ án thì các cơ quan Nhà nước quản lý đất đai tại tỉnh Bình Dương đều xác định năm 2006, Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C3 diện tích 2.558,691 ha. Cụ thể lời trình bày của bà Nguyễn Thị Bích T7, là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh B (bút lục số 313) xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp của Công ty cổ phần C3 dựa trên cơ sở tiếp quản của Nông trường cao su Tân thành năm 1982 và đã thực hiện kê khai sử dụng đất theo Chỉ thị 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ có tổng diện tích 30.319m² sử dụng từ năm 1982, trong đó có phần diện tích thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 24 thể hiện ở sơ đồ khu đất Nông trường B nằm trong diện tích 15.799m² được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 10/8/1996.

Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 52 của Luật Đất đai năm 2003 thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C3 thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh B, nên việc xác nhận của người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh B xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C3 quản lý, sử dụng là có căn cứ. Từ đó, ngày 09/02/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 755/QĐ-UBND hợp thức hóa, cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C3 với diện tích 356.434,9m². Trong Quyết định số 755/QĐ-UBND có khu đất trụ sở Nông trường Cao su N có diện tích 37.367,5m² thuộc thửa 91, tờ bản đồ số 37 và thửa 272 (*thửa 272 là thửa mới được gộp từ các thửa 14, 15, 16 được thể hiện trong bản đồ địa chính do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 27/7/2006*), tờ bản đồ số 24, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương và Công ty C3 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE-628262 ngày 09/02/2007 (số vào sổ T00251/CN-2007).

[4.7] Mặt khác, tại biên bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã T ngày 21/5/2014 đối với đại diện Nông trường Cao su N2 và ông Lê Văn C thì ông C xác định ông C về Nông trường Cao su Nhà Nai từ năm 1987 đến năm 1988 thì Nông trường cho mượn đất trồng mì, đến năm 2000 có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông kê khai, đến năm 2013 mới biết diện tích đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C vào năm 2000 nên ông C đồng ý trả lại một nửa diện tích đất này. Tại Biên bản làm việc của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B ngày 23/6/2014, ông C đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho

ông C, để ông C bàn giao lại diện tích 4.663m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 24 cho Công ty cổ phần C3.

[4.8] Tại biên bản lấy lời khai bà Võ Thị L2 Đào ngày 27/6/2017, bà Đ xác định, năm 1985, bà Đ làm kế toán cho Nông trường Cao su N2, cùng năm 1985 bà có mượn Công ty diện tích thửa đất số 16, tờ bản đồ số 24 để trồng khoai mì và đậu, năm 1991 bà nghỉ việc và trả lại đất cho nông trường quản lý.

[4.9] Từ đó Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào việc Nông trường Cao su N - Công ty cổ phần C3 kê khai đăng ký sử dụng đất vào năm 1996; quá trình vào làm việc tại Nông trường Cao su N và sinh sống tại xã T của vợ chồng ông Lê Văn C và bà Mai Thị D; lời thừa nhận của ông Lê Văn C tại các văn bản làm việc của Ủy ban nhân dân xã T và Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện B; lời khai của bà Võ Thị Lan Đ cùng các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ có cơ sở xác định diện tích đất 4.663m², đo đạc thực tế 4.269,7m² thuộc thửa đất số 16 (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của Nhà nước giao cho Nông trường Cao su Nhà Nai thuộc Công ty C3 quản lý sử dụng trồng cây. Từ năm 1996, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 09/02/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 755/QĐ-UBND hợp thức hóa, cho thuê và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C3 nên diện tích đất này thuộc quyền quản lý của Nhà nước cho Công ty C3 thuê đất trả tiền hàng năm. Do đó, ông C khởi kiện tranh chấp thửa đất số 16 (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại thị trấn T, huyện B và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty Cổ phần C3 là không có căn cứ chấp nhận. Từ đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần C3 buộc hộ ông Lê Văn C phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 4.275,4m² thuộc thửa số 16 (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương cho Công ty cổ phần C3 quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 cấp cho hộ ông Lê Văn C để đảm bảo quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần C3 là có căn cứ pháp luật.

[5] Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty C3 là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông C kháng cáo nhưng không được

chấp nhận nên ông phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông C là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên ông không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các phần nội dung khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương .

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 38, các Điều 147, 157, 165, 266 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 52 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 56, Điều 166 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C đối với bị đơn Công ty cổ phần C3 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 4.269,7m² thuộc thửa đất số 16, (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE628262, số vào sổ T00251/CN-2007 cấp ngày 09/9/2007 cho Công ty C3.

Công ty C3 có trách nhiệm bồi thường cho ông Lê Văn C, bà Mai Thị D công sức gìn giữ thửa đất số 16, (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương số tiền là 448.917.000 đồng (bốn trăm bốn mươi tám triệu chín trăm mười bảy nghìn đồng).

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn C đối với bị đơn Công ty C3 về việc tranh chấp tài sản trên thửa đất số 16, (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Buộc Công ty C3 bồi thường cho ông Lê Văn C, bà Mai Thị D giá trị tài sản trên thửa đất số 16, (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn

T, huyện B, tỉnh Bình Dương số tiền là 22.015.000 đồng (hai mươi hai triệu không trăm mười lăm nghìn đồng). Sau khi bồi thường xong thì Công ty C3 được sở hữu đối với toàn bộ cây trái trên thửa đất này.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên, thì hàng tháng, còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty C3 đối với ông Lê Văn C.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00525 QSDĐ/TU ngày 26/01/2000 đối với thửa đất số 16 (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn T, huyện B cấp cho hộ ông Lê Văn C.

Công nhận Công ty C3 có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích đo đạc thực tế 4.269,7m² thuộc thửa đất số 16 (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ 24, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00251/CN-2007 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 09/02/2007 cho Công ty C3.

Buộc ông Lê Văn C, bà Mai Thị D và các thành viên trong hộ gia đình ông Lê Văn C (gồm ông Lê Mai Văn P6, bà Lê Thị Mai P, bà Lê Thị Mai H) trả lại cho Công ty C3 phần đất có diện tích 4.269,7m² thuộc thửa đất số 16 (nay thuộc một phần thửa 272), tờ bản đồ số 24, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Dương, (có bản vẽ kèm theo).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Văn C.

5. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú