

Bản án số: 998/2024/DS-PT  
Ngày 27 tháng 11 năm 2024  
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng 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: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các Thẩm phán:

Ông Trần Ngọc Tuấn.

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trung Kiên - 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:** Bà Trần Thị Huệ - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 11 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 phúc thẩm thụ lý số: 627/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3143/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bò sữa Thành phố H. Địa chỉ: Số A, Tỉnh lộ 15, Tổ D, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:**

1.1/ Ông Bùi Thanh Đ, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

1.2/ Bà Nguyễn Thư T, sinh năm 1998. Địa chỉ: Số F đường T, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Luật sư Võ Thị Như Q – Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số E đường B, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số D đường A, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1967; vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1987; có mặt.

3.3. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1989; vắng mặt.

3.4. Trẻ Trần Đức H, sinh năm 2018; vắng mặt.

3.5. Trẻ Trần Ngọc Tuệ N1, sinh năm 2022; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số E đường B, ấp C, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà A, bà T2 và ông N*: Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số D đường A, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của trẻ H, N1*: Ông Trần Hữu M (có mặt) và bà Nguyễn Thị Thanh T2 (có mặt).

3.6. Ông Trần Hữu M, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số A Đường B, ấp B, xã H, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân Thành phố H. Địa chỉ: Số H đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn Đ1 – Bị đơn.

## **NHẬN THẤY:**

- *Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Bò Sữa Thành phố H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (Công ty TNHH MTV) Bò Sữa Thành phố H được giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 34, Bộ địa chính xã P, huyện C (theo tài liệu năm 2005) theo Quyết định số: 5039/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 Ủy ban nhân dân (UBND) Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 31/12/2013, Công ty TNHH MTV B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp GCN: CT30683.

Trước đây, vào năm 1992, ông Trần Sỹ N2 là đội trưởng đội 9 thuộc Nông trường Phạm Văn C thuộc Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H cho một số hộ dân và ông Nguyễn Văn Đ1 (là người lao động của Nông trường) mượn đất sử dụng và ở tạm trên đất cho đến khi Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành

phố H hoạt động sản xuất kinh doanh thì sẽ di dời đi nơi khác. Ngày 12/10/2017, ông Đ1 gửi văn bản cho Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H cam kết khi Công ty có chủ trương thu hồi đất thì báo trước cho ông 15 ngày để ông Đ1 sẽ tháo dỡ nhà trả lại hiện trạng đất ban đầu cho Công ty, cam kết không đòi hỏi chi phí hay khoản bồi thường nào. Diện tích đất ông Đ1 mượn sử dụng của nguyên đơn khoảng 867,6m<sup>2</sup>, trên đất ông Đ1 có cất nhà tạm để ở.

Ngày 09/3/2022, Ủy ban nhân dân xã P có cuộc họp giải quyết tranh chấp đất đai của Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H với ông Đ1 nhưng hòa giải không thành do ông Đ1 không đồng ý di dời khỏi khu đất của Công ty. Do đó, Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Đ1 và những người cư trú trên đất có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng, cây trồng trên đất và giao phần diện tích đất tranh chấp 854.1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã P, huyện C (theo tài liệu năm 2005) nay thuộc xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh để trả lại hiện trạng ban đầu cho Công ty. Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H không đồng ý bồi thường tài sản, vật kiến trúc và cây trồng trên đất theo yêu cầu của ông Đ1.

*- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn T1 tại đơn yêu cầu phân tố, các bản tự khai và phiên tòa trình bày:*

Ông Đ1 đã làm việc tại Nông trường P thuộc Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H từ những năm đầu của kinh tế mới. Năm 1992, ông làm đơn gửi cho cán bộ của Nông trường để xin đất cất nhà ở. Cán bộ Nông trường cho phép ông dọn thẳng vào Văn phòng Đội 9, tuy nhiên ông không dọn vào mà đã cùng vợ con dọn dẹp phần đất trống gần đó để dựng nhà tranh vách lá. Khu đất nhà ông ở là khu đất đã bị bỏ hoang hóa nhiều năm, ông phải mất nhiều thời gian và công sức để khai hoang, dọn dẹp. Trước khi dọn về phần đất này để ở, phần đất này đã được cấp cho những hộ kinh tế mới, vì hoàn cảnh thời kinh tế mới khó khăn nên họ không sống được, phải bỏ đi nơi khác sinh sống, nên đất mới hoang hóa, không có ai tiếp quản, chỉ có vợ chồng ông Đ1 về khai phá mà sinh sống cho đến nay. Cứ vài năm, cán bộ Nông trường đều cử người xuống đo đạc, có chừa ra diện tích đất tranh chấp để cho gia đình ông Đ1 canh tác, sử dụng với diện tích chiều ngang là 15 mét và chiều dài là 60 mét. Từ đó, ông và gia đình đã dành dụm tiền xây dựng từ từ cho nhà cửa kiên cố hơn. Trong suốt thời gian sử dụng, gia đình ông đã trồng nhiều loại cây lâu năm, cây trồng hàng năm. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H là cấp sai đối tượng sử dụng đất.

Do đó ông Đ1 yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 854.1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã P, huyện C; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK476857, số vào sổ CT 30683 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/12/2013 cho Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông yêu cầu phía nguyên đơn phải bồi thường

bằng tiền đổi với các tài sản trên đất do ông tạo lập bao gồm các công trình xây dựng, giếng nước và cây trồng trên đất, tổng trị giá bằng 412.000.000 đồng.

- *Tại Công văn số: 906/ UBND – NCPC ngày 24/2/2024 Ủy ban nhân dân Thành phố H có ý kiến:* Ủy ban nhân dân Thành phố H khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT30683 ngày 31/12/2013 cho Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H là phù hợp quy định của pháp luật. Yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 là không có cơ sở xem xét, giải quyết. Ủy ban nhân dân Thành phố H đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố tiến hành thủ tục tố tụng vắng mặt Ủy ban nhân dân Thành phố. Ủy ban nhân dân Thành phố H xin cung cấp kèm theo các quyết định về việc thành lập, sáp nhập Nông trường Phạm Văn C vào Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H cùng các quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A, bà Nguyễn Thị Thanh T2, ông Nguyễn Thanh N có người đại diện là ông T1 trình bày:* Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bị đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ vào Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Căn cứ vào 158, 166 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án; Áp dụng Điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn – Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 và các ông bà Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thanh N, Trần Hữu M, trẻ Trần Đức H, trẻ Trần Ngọc Tuệ N1 cùng những người thực tế cư trú khác trong nhà có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng, cây trồng trên đất và giao phần diện tích đất tranh chấp 854.1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã P, huyện C (theo tài liệu năm 2005) nay thuộc xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (gồm các vị trí 3, 4, 5, 6 và 7 thuộc Khu 1 Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh số Hợp đồng 131397/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 02/6/2023) cho Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 về việc yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường bằng tiền các tài sản trên đất do bị đơn tạo lập bao gồm các công trình xây dựng, giếng nước và cây trồng trên đất là 285.904.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về việc đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn – ông Nguyễn Văn Đ1 về việc: Công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ1 quyền quản lý, sử dụng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với phần đất có diện tích là 854.1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã P, huyện C (theo tài liệu năm 2005) nay thuộc xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (gồm các vị trí 3, 4, 5, 6 và 7 thuộc Khu 1 Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh số Hợp đồng 131397/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 02/6/2023); Huy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK476857, số vào sổ CT 30683 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/12/2013 cho Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04/6/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ1 có ý kiến: Gia đình ông Đ1 đã ở trên đất từ năm 1992, do hạn chế về trình độ pháp luật nên không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Gia đình ông Đ1 đã bỏ công sức cải tạo và xây dựng nhà trên đất. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu của ông Đ1 tiếp tục sử dụng đất thì phải xem xét công sức cho ông Đ1 để giúp ông Đ1 giải quyết khó khăn về chỗ ở.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ1. Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H tự nguyện dành cho ông Đ1 thời gian lưu cư một tháng để tạo chỗ ở mới.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H có ý kiến:* Trước đây năm 2017 Công ty đã có biên bản làm việc với ông Đ1 và ông Đ1 có cam kết di dời trả đất nhưng kéo dài đến nay. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đ1, công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H dành cho ông Đ1 thời gian lưu cư một tháng để tạo chỗ ở mới.

- Người liên quan ông Trần Hữu M và bà Nguyễn Thị Thanh T2 đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Đ1, không có ý kiến bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn Đ1 làm trong hạn luật định đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo của ông Đ1 thấy rằng: Phần đất có nguồn gốc của Nông trường Phạm Văn C cho ông Đ1 ở nhờ từ năm 1992 đến nay, quá trình sử dụng ông Đ1 không có nộp thuế sử dụng đất và không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 2017 khi Công ty TNHH MTV B (Công ty B) Thành phố Hồ Chí Minh làm việc, ông Đ1 có xin ở nhờ đến khi nào Công ty có nhu cầu sử dụng thì ông Đ1 sẽ di dời, thời gian kéo dài đến nay Công ty Bò Sữa Thành phố H có nhu

cầu sử dụng đất nên yêu cầu ông Đ1 di dời để giao trả lại đất là có căn cứ. Bản án sơ thẩm buộc ông Đ1 trả đất cho Công ty Bò sữa Thành phố H và không chấp nhận yêu cầu của ông Đ1 đòi Công ty Bò sữa Thành phố H bồi hoàn giá trị tài sản cho ông Đ1 là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay Công ty Bò sữa Thành phố H tự nguyện dành cho ông Đ1 thời gian lưu cư một tháng để tạo chỗ ở mới, do đó đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty Bò Sữa Thành phố H dành cho ông Đ1 thời gian lưu cư một tháng để tạo chỗ ở mới.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 làm trong hạn luật định, đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

[2] Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ1 trả lại diện tích 854.1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã P, huyện C (theo tài liệu năm 2005) nay thuộc xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (gồm các vị trí 3, 4, 5, 6 và 7 thuộc Khu 1 Bản đồ hiện trạng vị trí – Áp ranh số Hợp đồng 131397/TTĐDBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 02/6/2023); yêu cầu ông Đ1 cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời khỏi khu đất mượn của Công ty và buộc tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, trả lại hiện trạng đất trống ban đầu cho Công ty.

Bị đơn ông Đ1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thì cho rằng vào năm 1992 vì không có chỗ ở nên gia đình ông Đ1 có gửi đơn cho Cán bộ Nông trường Phạm Văn C để xin đất ở. Sau đó gia đình ông Đ1 dọn dẹp khu đất bị bỏ hoang hóa để sử dụng từ năm 1992 cho đến nay nên yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất.

[3] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[3.1] Nông trường Phạm Văn C được sáp nhập vào Công ty Bò sữa theo Quyết định số: 1150/QĐ-UB ngày 18/3/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Ngày 12/4/2007, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số: 1580/QĐ-UBND về việc “giao các tài sản (gồm nhà xưởng - vật kiến trúc trên đất, đất doanh nghiệp lập thủ tục thuê đất với Sở T)” gồm văn phòng Công ty, ... văn phòng nông trường Phạm Văn C, trại lan, trại nuôi dê, kho (xã P), ... cho Công ty Bò Sữa Thành phố H “để chuyển đổi thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên”. Tại Điều 3 của Quyết định còn giao Công ty B sữa “phối hợp với Sở T lập thủ tục quản lý diện tích đất đang trực tiếp quản lý sử dụng là 35.168.443 m<sup>2</sup> (chưa kể diện tích đường giao thông, thủy lợi) theo các quy định hiện hành của Nhà nước”.

Ngày 24/7/2013, Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H có Văn bản số: 354/CTBS-KHĐT đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 28.813.164,4m<sup>2</sup> (tương đương 2.881,32 ha) đối với “đất đang canh tác, sử dụng ổn định từ lúc được UBND Thành phố giao đến nay, đảm bảo về mốc ranh, không chông lán, không nằm trong các trường hợp bị lấn chiếm, tranh chấp, đất có hành lang truyền tải điện, ...” trong đó có thửa đất số 45, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện C, diện tích 3.968,6m<sup>2</sup>.

Ngày 09/9/2013, Sở T có Tờ trình số: 5864/TTr-TNMT-QLSDD trình Ủy ban nhân dân Thành phố H xem xét, quyết định công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các khu đất do Công ty TNHH MTV B đang quản lý, sử dụng ..., trong đó tại trang 4, Phụ lục 4, danh sách các khu đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H bao gồm thửa đất số 45, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện C, diện tích 3.968,6m<sup>2</sup>.

Ngày 16/9/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số: 5039/QĐ-UBND về công nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV B đang quản lý, sử dụng tại huyện C, trong đó có thửa đất số 45, tờ bản đồ số 34, xã P, huyện C, diện tích 3.968,6m<sup>2</sup> đất. Theo Điều 2 của Quyết định này: “Giá trị quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Quyết định này thuộc về Nhà nước”. Sau đó, Sở T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 30683 ngày 31/12/2013 cho Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H đối với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 34, Bộ địa chính xã P, huyện C (theo tài liệu 2005), diện tích 3.968,6m<sup>2</sup> đất.

[3.2] Tại tờ tường trình ngày 30/9/2017, ông Đ1 khai nguồn gốc đất của Nông trường Phạm Văn C vì hoàn cảnh khó khăn năm 1992 có mượn đất của văn phòng đội 9 để cất nhà ở. Lúc đó ông Đ1 cất nhà bằng vách đất, lợp tol, sau đó thời gian gần đây tôi xây gạch ống cao 2 mét chung quanh nhà diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> ... (bút lục 146); Bản tự khai ngày 12/3/2024 người làm chứng ông Trần Hoài N3 cũng xác nhận: Khoảng năm 1987, ông H1 là Tổ trưởng sản xuất tổ 4 của Đội 9 Nông trường Phạm Văn C, ông Nguyễn Văn Đ1 là công nhân của tổ 4 có xin cất nhà ở trong khuôn viên văn phòng đội. Đội trưởng là ông Trần Sỹ N2 đã cho ông Đ1 ở ngay bên hông văn phòng đội, ông Đ1 và gia đình đã ở từ đó đến nay (bút lục 241) và tại biên bản ngày 10/10/2017 của Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H giải quyết việc làm cam kết di dời, trả đất mượn của văn phòng đội 9 có nội dung: Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H đề nghị ông Đ1 di dời, trả đất lại cho Công ty để sản xuất trong thời gian tới. Ông Đ1 có ý kiến “Trong thời gian công ty chưa thu hồi văn phòng đội 9 để sản xuất, tôi xin được ở tạm đến khi thu hồi tôi sẽ di dời đúng theo quy định” bị đơn ông Đ1 thừa nhận đã ký tên vào tờ biên bản (bút lục 38).

Như vậy, có căn cứ xác định ông Đ1 ở nhờ trên phần đất của Nông trường Phạm Văn C. Năm 2004, Nông trường Phạm Văn C sáp nhập vào Công ty Bò sữa Thành phố H và Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Năm

2017, Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H có lập biên bản làm việc với ông Đ1 về việc yêu cầu trả đất và ông Đ1 xin được ở tạm đến khi Công ty có nhu cầu sử dụng đất thì sẽ di dời trả lại đất. Ông Đ1 cũng thừa nhận trong quá trình sử dụng đất ông không có kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất và không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước.

Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H buộc ông Đ1 tháo dỡ và di dời tài sản để trả lại cho Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H diện tích 854.1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 34, Bộ địa chính xã P, huyện C theo Bản vẽ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 131397/ TTĐĐBĐ – VPTT ngày 2/6/2023 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố H và không chấp nhận yêu cầu của ông Đ1 về yêu cầu Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H bồi thường các tài sản trên đất do bị đơn tạo lập bao gồm các công trình xây dựng, giếng nước và cây trồng trên đất với số tiền là 285.904.000 đồng có căn cứ.

[4] Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H nhưng bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ1.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện dành cho gia đình ông Đ1 thời gian lưu cư một tháng để tạo chỗ ở mới. Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc công nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H dành cho gia đình ông Đ1 thời gian lưu cư một tháng để tạo chỗ ở mới là có căn cứ.

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về việc công nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H dành cho gia đình ông Đ1 thời gian lưu cư một tháng để tạo chỗ ở mới là phù hợp với nhận định trên.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Nguyễn Văn Đ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của 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.

[6] Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ việc giải quyết yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ1 yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ1 quyền quản lý, sử dụng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 854.1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã P, huyện C (theo tài liệu năm 2005) nay thuộc xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 476857, số vào sổ CT 30683 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 31/12/2013 cho Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả tiền tạm



ứng án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì những lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 311/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thời gian lưu cư:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn – Công ty TNHH MTV Bò Sữa Thành phố H:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 và các ông bà Nguyễn Thị A, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thanh N, Trần Hữu M, trẻ Trần Đức H, trẻ Trần Ngọc Tuệ N1 cùng những người thực tế cư trú khác trong nhà có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng, cây trồng trên đất để giao trả lại cho Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H diện tích đất 854.1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã P, huyện C (theo tài liệu năm 2005) nay thuộc xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (Kèm theo Bản đồ hiện trạng vị trí - Áp ranh số Hợp đồng 131397/TTĐĐBĐ-VPTT do Trung tâm Đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 02/6/2023).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H phải bồi thường các tài sản trên đất do ông Đ1 tạo lập bao gồm các công trình xây dựng, giếng nước và cây trồng trên đất với số tiền là 285.904.000 đồng (Hai trăm tám mươi lăm triệu chín trăm linh bốn ngàn đồng).

3. Công nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H: Dành cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ1 thời gian lưu cư 01 (một) tháng để tạo chỗ ở mới. Thời gian lưu cư được tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ1 số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0005397 ngày 01/7/2024 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm về việc đình chỉ việc giải quyết yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đ1 yêu cầu công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ1 quyền quản lý, sử dụng và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 854.1m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 34, bộ địa chính xã P, huyện C (theo tài liệu năm 2005) nay thuộc xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 476857, số vào sổ CT 30683 do Sở Tài nguyên và Môi trường

Thành phố H cấp ngày 31/12/2013 cho Công ty TNHH MTV Bò sữa Thành phố H; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

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