

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2020/DS - ST  
Ngày: 28-4-2020  
V/v: tranh chấp QSD đất, Yêu cầu  
hủy Giấy chứng nhận QSD đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

*- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Kim Rét.*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Tất Đạt

2. Bà Vũ Thị Ngọc Tươi

*- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh – thư ký Tòa án tỉnh .*

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.*

Trong ngày 28 tháng 4 năm 2020, tại Hội trường trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2017/TLST- DS ngày 23 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2019/QĐXX-ST ngày 05 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1 Bà **Nguyễn Thị Liên**, sinh năm 1949;

1.2 Bà **Mai Ngọc Tuyền**, sinh năm 1968;

1.3 Ông **Mai Ngọc Lam**, sinh năm 1971;

1.4 Ông **Mai Ngọc Quang**, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: 173 Cách Mạng Tháng 8, P.Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, Đồng Nai;

*- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đạt, sinh năm 1972 ; địa chỉ : 409 Hưng Phú, phường 9, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh ( văn bản ủy quyền ngày 5/1/2017).*

*2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn Lực Sinh.*

*- Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Phú Cường; Chức vụ : Giám đốc;*

Địa chỉ: K2/26 Ấp Tân Bình, đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bửu Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

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

3.1 Ông **Mai Ngọc Bích**, sinh năm 1970, địa chỉ: 951 Union rd, saint louis, mo 63123, USA, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Ngọc Bích là:* Bà Mai Ngọc Tuyền, sinh năm 1968, địa chỉ: số 173 Cách Mạng Tháng 8, P. Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (*văn bản ủy quyền được lập ngày 3/8/2017 tại Hoa Kỳ*);

3.2 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, địa chỉ: số 02 Nguyễn Văn Trị, phường Thanh Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Lê Thanh Tuấn**, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai (*văn bản ủy quyền số 6806/STNMT - VP, ngày 4/10/2019*), ông Tuấn có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3 Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, địa chỉ: Số 90, Hưng Đạo Vương, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Võ Phương Tùng**, Phó trưởng Phòng, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Biên Hòa (*văn bản ủy quyền số 1135/UBND-NC, ngày 7/2/2020*), ông Tùng có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông **Kiều Công Tùng**, địa chỉ: K4/135 Tân Mỹ, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

(Chị Tuyền, anh Đạt, ông Cường có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 22/8/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 4/10/2016 và ngày 22/12/2016, các bản tự khai và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đạt trình bày:*

Ông Mai Văn Vị (chết năm 2014) là chồng bà Nguyễn Thị Liên. Ông Vị và bà Liên có 4 con chung là Mai Ngọc Tuyền, Mai Ngọc Lam, Mai Ngọc Quang và Mai Ngọc Bích (anh Bích hiện ở nước ngoài). Trước ngày Miền Nam giải phóng, ông Vị có sở hữu diện tích 3.125m<sup>2</sup> đất thuộc địa bộ số 15, 16, 20, 21 tại xã Bửu Hòa (nay là phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) theo trích lục địa bộ do Ty điền địa Biên Hòa cấp ngày 20/12/1973.

Năm 1977, ông Kiều Công Tùng với tư cách là đại diện Ban điều hành chế biến lâm sản Trung Dũng đến liên hệ ông Vị xin thuê phần diện tích đất nói trên để đặt trụ sở gia công chế biến Lâm sản cho đơn vị nhà nước là Công ty Lâm sản Đồng Nai. Ngày 01/01/1977, ông Vị và ông Tùng ký “Hợp đồng mượn đất” diện tích đất trên với thời hạn 06 năm. Năm 1981, đơn vị này ngưng hoạt động, cơ sở chế biến lâm sản đặt trên diện tích đất thuê nêu trên được bàn giao cho Ban cải tạo công thương nghiệp

thành phố Biên Hòa, nhưng người thuê đất là ông Kiều Công Tùng và Ban cải tạo không thông báo cho ông Vị và gia đình bà biết.

Sau khi biết ông Kiều Công Tùng không còn thuê đất và bàn giao cơ sở cho Ban Cải tạo công thương nghiệp thành phố Biên Hòa, nhưng chưa bàn giao phần diện tích đất thuê của gia đình bà Liên, gia đình bà đã liên tục nhiều lần đến Ban cải tạo để yêu cầu trả lại phần diện tích đất mà ông Tùng đã thuê, riêng ông Kiều Công Tùng cũng có Tờ tường trình ngày 15/8/1997 để trình bày rõ sự việc là thuê đất của gia đình bà nhưng không được giải quyết thỏa đáng.

Từ năm 1995 đến nay, khi biết được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận cho Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ký hợp đồng bán nhà xưởng cho ông Ngô Tắc là chủ sở hữu công ty Ánh Dương (sau này là công ty trách nhiệm hữu hạn Lực Sinh do ông Nguyễn Phú Cường là giám đốc), gia đình bà (lúc đó ông Vị còn sống) nhiều lần khiếu nại yêu cầu trả lại diện tích đất trên nhưng không được chấp nhận.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 3.125m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 15, 16, 20, 21 theo trích lục địa bộ do Ty điền địa Biên Hòa, cấp ngày 20/12/1973, nay thuộc một phần thửa đất 108, tờ bản đồ địa chính số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, nằm trong phần diện tích 6885,5m<sup>2</sup> do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Lực Sinh đang sử dụng, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Liên và các con của bà là chị Mai Ngọc Tuyền, ông Mai Ngọc Lam, ông Mai Ngọc Bích và ông Mai Ngọc Quang. Buộc công ty trách nhiệm hữu hạn Lực Sinh phải giao trả diện tích 3.125m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế là 3.117,6m<sup>2</sup>) nói trên cho gia đình bà.

- Ngày 22/12/2016, bà Liên, bà Tuyền, ông Quang, ông Lam có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L041129 cấp ngày 20/5/1999 cho Công ty TNHH Lực Sinh tại thửa đất 108, tờ bản đồ 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**+ Đại diện theo pháp luật của bị đơn ông Nguyễn Phú Cường trình bày:**

Công ty trách nhiệm hữu hạn Lực Sinh (sau đây gọi tắt là công ty Lực Sinh) có trụ sở tại số K2126, đường Bùi Hữu Nghĩa, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Công ty Lực Sinh mua lô đất này (mua lại nhà xưởng của Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm Biên Hòa) thông qua hình thức đấu giá công khai năm 1991. Khi mua thì diện tích đất là hơn 7.000m<sup>2</sup>, sau đó địa phương vận động cắt khoảng 300m<sup>2</sup> đất cho ngôi chùa tư nhân cạnh đó, nên diện tích đất của Công ty hiện chỉ còn 6.845m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L041129 ngày 20/05/1999 đã cấp cho công ty Lực Sinh.

Như vậy, Công ty Lực sinh mua đất từ cơ quan nhà nước là hợp pháp. Do vậy công ty không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

***Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai - ông Lê Thanh Tuấn có văn bản trình bày ngày 12 tháng 11 năm 2019 (Bl 382):***

Thửa đất số 108, tờ bản đồ 01 phường Bửu Hòa có nguồn gốc do Công ty TNHH Lực Sinh nhận chuyển nhượng từ Xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm thành phố Biên Hòa (giải thể) theo chứng nhận của Ban Quản lý ruộng đất tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) tại Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng đất số 571/CN.RD, ngày 22/08/1993 và sự chấp thuận của Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc bán đấu giá tài sản nhà nước xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm thành phố Biên Hòa (Quyết định số 950/QĐ.UBT, ngày 03/06/1993, *sau đây gọi là quyết định 950*).

Sau khi được chấp thuận cho nhận chuyển nhượng đất, Công ty TNHH Lực Sinh đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước (nộp tiền sử dụng đất, thuế trước bạ, thuế sử dụng đất hàng năm..).

Căn cứ nội dung quy định tại Thông tư liên bộ số 856/LB/ĐC-TC, ngày 12/7/1996 của Tổng cục Địa chính và Bộ Tài chính, Thông tư số 293/1997/TT-ĐC ngày 14/3/1997 của Tổng cục Địa chính, Công ty TNHH Lực Sinh lập thủ tục xin giao đất. Sau khi thẩm tra hồ sơ, ngày 05/05/1999, Sở Địa chính tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường) đã trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai giao quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Lực Sinh (Tờ trình số 500/TTr.ĐC, ngày 05/05/1999).

Ngày 20/5/1999, Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định về việc giao quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Lực Sinh để sử dụng vào mục đích làm Nhà máy chế biến nông sản thực phẩm (Quyết định số 1807/QĐ.CT.UBT, ngày 20/05/1999). Sau đó, UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L041129 ngày 20/05/1999 cho Công ty TNHH Lực Sinh đối với thửa đất 108, tờ bản đồ 01 phường Bửu Hòa, diện tích 6.845,lm<sup>2</sup>.

Việc UBND tỉnh Đồng Nai ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Lực Sinh đối với thửa đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 32, Điều 36 Luật Đất đai năm 1993; khoản 14, Điều 1 Luật số 10/1998/QH10 ngày 02/12/1998, về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993.

UBND tỉnh Đồng Nai không đồng ý hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số L041129 ngày 20/5/1999 đã cấp cho Công ty TNHH Lực Sinh.

***- Người liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa do ông Võ Phương Tùng là người đại diện theo ủy quyền trình bày tại văn bản ngày 16/4/2020:***

UBND thành phố Biên Hòa không có cơ sở cung cấp thông tin và hồ sơ pháp lý về việc bán đấu giá tài sản xí nghiệp chế biến lâm sản; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận số L041129 ngày 20/5/1999 đã cấp

cho Công ty TNHH Lục Sinh.

**- Người làm chứng ông Kiều Công Tùng trình bày tại tờ tường trình ngày 15/8/1997 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Bửu Hòa, TP Biên Hòa):**

Ông Kiều Công Tùng được Ban Điều hành cử đến liên hệ với ông Mai Văn Vị để thuê mướn mặt bằng đặt trụ sở gia công, chế biến lâm sản cho đơn vị nhà nước là Công ty Lâm Sản Đồng Nai. Và được ông Mai Văn Vị cho mướn mặt bằng với diện tích là 3125m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa. Thời hạn và giá cho mướn đất như sau:

- Hai bên lập tờ hợp đồng thuê mướn đất từ 01-01-1977, thời hạn thuê là 06 năm, tiền thuê đất được tính mỗi năm: 1977-1978: mỗi năm 160 đ; 1979 – 1980: mỗi năm 200 đ; Và các năm sau: mỗi năm 300đ.

Đến năm 1981, ông được sự thông báo của Ban Cải tạo thương nghiệp thành phố Biên Hòa cho Hợp tác xã ngưng hoạt động. Ông (Tùng) có đề nghị với ông Hai Tào, Phó Ban Cải tạo CTN – TP. Biên Hòa là cho chúng tôi chuyển qua ngành nghề khác nhưng không được chấp thuận giải quyết nên chúng tôi ngưng hoạt động từ ngày đó. Diện tích đất chúng tôi thuê mướn của ông phải được ghi vào biên bản giao đất lại Ban Cải tạo Công thương nghiệp thành phố Biên Hòa. Tôi có trình bày đất của ông Mai Văn Vị có giấy tờ đầy đủ là quyền sở hữu của ông Vị, trên đất này còn 05 ngôi mộ tổ tiên của ông Vị xây bằng đá ong. Nếu không được sự đồng ý của ông thì chúng tôi không được tự ý di dời đi nơi khác. Riêng phần tôi (Tùng) thiếu sót là không báo lại cho ông Mai Văn Vị biết. Hiện nay đất đó do ai sử dụng ông không rõ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:**

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

+ Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Ngày 23/5/2017 Tòa án tỉnh thụ lý, ngày 05/8/2019 ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử là kéo dài thời hạn chuẩn bị xét xử, vi phạm quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về việc giải quyết vụ án:

Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Mai Văn Vị theo Trích lục địa bộ được Ty Điện địa Biên Hòa cấp ngày 20/12/1973. Năm 1976 ông Vị kê khai tại UBND phường Quyết Thắng sổ địa bộ mới 15 Trại cưa Bửu Hòa. Năm 1977 ông Vị cho ông Kiều Công Tùng thuê làm trụ sở gia công chế biến lâm sản cho đơn vị Nhà Nước là công ty Lâm sản Đồng Nai. Năm 1981 cơ sở chế biến Lâm sản làm ăn không hiệu quả nên Ban cải tạo Công thương nghiệp thành phố Biên Hòa cho ngưng hoạt động. Ngày 20/11/1992, Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ra quyết định số 2131/QĐ.UBT chấp thuận cho Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa bán cơ sở chế biến nông sản thực phẩm cho công ty trách nhiệm hữu hạn Ánh Dương. Ngày 10/4/1993, Chủ tịch

UBND tỉnh ra Quyết định số 584/QĐ.UBT, về việc chấp thuận cho Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa bán toàn bộ cơ sở nhà kho lương thực (giải thể) của Công ty lương thực Biên Hòa cho ông Nguyễn Phú Cường đại diện công ty trách nhiệm hữu hạn Lực Sinh (nguyên Công ty Ánh Dương cũ). Năm 1999 UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Công ty Lực Sinh trong đó có 3125m<sup>2</sup> đất tranh chấp. Gia đình ông Vị đã liên tục khiếu nại từ những năm 1996 nhưng không được giải quyết thỏa đáng. Như vậy diện tích đất tranh chấp 3127 m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 6885,8m<sup>2</sup> thửa 108, tờ bản đồ số 01 phường Bửu Hòa, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Công ty Lực Sinh có nguồn gốc của ông Mai Văn Vị chứ không phải của Công ty lâm sản Đồng Nai. Nên việc UBND tỉnh Đồng Nai ra quyết định số 2131/QĐ.UBT chấp thuận cho Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa bán cơ sở chế biến nông sản thực phẩm cho công ty trách nhiệm hữu hạn Ánh Dương. Ngày 10/4/1993, Chủ tịch UBND tỉnh ra Quyết định số 584/QĐ.UBT, về việc chấp thuận cho Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa bán toàn bộ cơ sở nhà kho lương thực (giải thể) của Công ty lương thực Biên Hòa cho ông Nguyễn Phú Cường đại diện công ty TNHH Lực Sinh (nguyên Công ty Ánh Dương cũ). Sau đó UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho công ty TNHH Lực Sinh là không đúng, vì: Toàn bộ diện tích đất của ông Mai Văn Vị quản lý sử dụng từ trước ngày Miền Nam giải phóng, sau giải phóng 1976 thì gia đình ông Vị đã kê khai đăng ký, năm 1977 cho ông Kiều Công Tùng thuê làm cơ sở gia công chế biến Lâm sản, do làm ăn thua lỗ nên bị giải thể và UBND tỉnh Đồng Nai đã cho bán toàn bộ nhà xưởng trong đó có diện tích đất của gia đình ông Vị trong khi diện tích đất này chưa bị Nhà nước thu hồi. Theo biên bản xác minh ngày 28/8/2002 thể hiện "...ông Mai Văn Vị không đăng ký kê khai năm 1976 – 1977 và không trực tiếp quản lý sử dụng từ 1975 đến nay. Năm 1976 cũng không đăng ký kê khai theo nghị định số 60 của Chính phủ là không phù hợp với chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án.

Đối với công ty Lực Sinh mặc dù đã mua diện tích đất trên qua việc bán đấu giá của UBND nhưng như đã phân tích ở trên việc UBND tỉnh cho thanh lý toàn bộ nhà xưởng của cơ sở chế biến thực phẩm Đồng Nai trong đó có diện tích đất không phải của cơ sở chế biến thực phẩm Đồng Nai, đồng thời cũng không có quyết định thu hồi đất đối với diện tích đất của gia đình ông Vị. Do đó yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, hiện nay Công ty Lực Sinh đã xây dựng nhà xưởng và các công trình trên đất, nên không buộc Công ty Lực sinh giao trả diện tích 3125m<sup>2</sup> đất và hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho Công ty Lực Sinh, mà cần buộc Công ty Lực Sinh phải thanh toán lại giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Thẩm định giá Đồng Nai. Công ty lực sinh có quyền khởi kiện đối với UBND tỉnh Đồng Nai và UBND thành phố Biên Hòa yêu cầu bồi thường Nhà nước đối với việc bán đấu giá diện tích đất 3125m<sup>2</sup> trên. Bởi các lẽ trên, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ Luật Đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 2003, Bộ luật dân sự năm 2005.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Liên, bà Mai Ngọc Tuyên, ông Mai Ngọc Lam, ông Mai Ngọc Quang

Buộc Công ty TNHH Lực Sinh thanh toán lại giá trị quyền sử dụng diện tích 3125 m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 3117,6m<sup>2</sup>) đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Thẩm định giá Đồng Nai cho các nguyên đơn.

Công ty TNHH Lực Sinh phải chịu án phí và các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định tư cách đương sự:

- Bà Nguyễn Thị Liên, chị Mai Ngọc Tuyên, anh Mai Ngọc Lam, anh Mai Ngọc Quang khởi kiện Công ty TNHH Lực Sinh nên xác định bà Liên, chị Tuyên, anh Lam, anh Quang là nguyên đơn, Công ty TNHH Lực Sinh là bị đơn, do ông Nguyễn Phú Cường - Giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

- Anh Mai Ngọc Bích là con ông Vị (hiện cư trú tại nước ngoài) được xác định là người có quyền lợi liên quan. Anh Bích ủy quyền cho chị Tuyên tham gia tố tụng, như vậy chị Tuyên vừa là nguyên đơn vừa là người đại diện theo ủy quyền của anh Bích. UBND tỉnh Đồng Nai, UBND thành phố Biên Hòa là cơ quan bán đấu giá đất tranh chấp nên xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Người đại diện của UBND tỉnh Đồng Nai và UBND thành phố Biên Hòa có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Mai Ngọc Bích đã ủy quyền và có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 1, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

[3] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với một phần thửa đất số 108, (có diện tích 3117,6m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, hiện do công ty Lực Sinh quản lý sử dụng; yêu cầu công ty Lực Sinh phải giao trả diện tích đất này; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho công ty Lực Sinh. Phía bị đơn xác định việc mua đất thông qua bán đấu giá nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Do vậy xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và “yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[4] Về áp dụng pháp luật: Đất tranh chấp bị đơn mua đấu giá năm 1992, đến năm 1999 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy áp dụng Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993 và Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết; nguyên đơn có đơn khởi kiện tháng 8/2016, do vậy áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án. Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Tòa án áp dụng Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.



[5] Về nội dung vụ án:

Bà Nguyễn Thị Liên và các con là chị Mai Ngọc Tuyền, anh Mai Ngọc Lam và anh Mai Ngọc Quang khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 3125m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế là 3117,6m<sup>2</sup>), thuộc địa bộ số 15, 16, 20, 21 tọa lạc tại xã Bửu Hòa (nay là phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) theo trích lục địa bộ do Ty điền địa Biên Hòa cấp ngày 20/12/1973 có nguồn gốc là của ông Mai Văn Vị, nay là một phần thửa đất số 108 (qua đo đạc thực tế là 3117,6m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, hiện do công ty Lục Sinh đang quản lý sử dụng; yêu cầu công ty Lục Sinh phải giao trả lại diện tích đất trên; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L0041129 ngày 20/5/1995 đã cấp cho công ty Lục Sinh. Phía bị đơn không đồng ý vì cho rằng đất tranh chấp là do mua đấu giá của UBND thành phố Biên Hòa và UBND tỉnh Đồng Nai là hợp pháp nên không chấp nhận.

[6] Về nguồn gốc của diện tích 3125m<sup>2</sup> đất thuộc tờ địa bộ số 15, 16, 20, 21 xã Bửu Hòa (nay là một phần thửa đất số 108 (qua đo đạc thực tế là 3117,6m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa) do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng.

Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và tranh tụng tại phiên tòa thể hiện: diện tích đất 3.125m<sup>2</sup> thuộc tờ địa bộ số 15, 16, 20, 21 xã Bửu Hòa do Ty Điền địa Biên Hòa cấp cho ông Mai Văn Vị ngày 20/12/1973, nay là một phần thửa đất số 108 (qua đo đạc thực tế là 3117,6m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa (sau đây viết tắt là đất tranh chấp). Sau ngày Miền Nam giải phóng năm 1975, ông Mai Văn Vị vẫn quản lý sử dụng.

Năm 1977, ông Vị cho mướn (thuê) diện tích đất này làm cơ sở gia công chế biến lâm sản cho Nhà nước (trại của Trung Dũng). Việc cho mướn đất có làm hợp đồng (đánh máy), do ông Mai Văn Vị ký trực tiếp với ông Kiều Công Tùng (BL 14). Theo hợp đồng thì thời gian mướn (thuê) đất là 6 năm kể từ năm 1977. Trong quá trình làm việc, mặc dù Tòa án không triệu tập được ông Tùng để lấy lời khai, tuy nhiên qua tài liệu gồm: các “Biên bản làm việc” giữa Thanh tra tỉnh Đồng Nai với ông Kiều Công Tùng (BL 225, 227- 228) và “ Bản tường trình” của ông Kiều Công Tùng có ký xác nhận, đóng dấu của UBND phường Bửu Hòa ngày 15/8/1997 đều thể hiện việc ông Tùng có đứng ra mướn (thuê) đất của ông Vị để làm trại của Trung Dũng (cơ sở chế biến lâm sản). Theo lời trình bày của ông Tùng, sau khi trại của Trung Dũng giải thể, ông báo cho Ban quản lý ruộng đất để trả lại cho ông Vị nhưng không được. Tòa án tiến hành xác minh Ông Trần Đức Cận (BL 212- 213), là Trưởng khu phố 1 phường Bửu Hòa, ông Cận khai ông sinh sống tại Khu phố 1 Phường Bửu Hòa từ năm 1976. Ông (Cận) làm Trưởng khu phố 1 từ năm 2012 cho đến nay. Ông Cận xác định tại thời điểm năm 1977, lúc đó ông có làm nhân viên của Nhà máy xay xát thuộc công ty lương thực; sát bên nhà máy xay xát có Trại của Trung Dũng, nay thuộc đất của công ty TNHH Lục Sinh (viết tắt là Công ty Lục Sinh). Ông cũng biết trại của Trung Dũng thuê đất, còn thuê của ai thì ông không biết.



Như vậy, lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với các lời khai và các tài liệu chứng cứ khác có tại hồ sơ, đã có đủ cơ sở khẳng định diện tích 3125 m<sup>2</sup> đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Mai Văn Vị, ông Vị cho cơ sở gia công chế biến lâm sản Nhà nước mướn (thuê) làm Trại cưa Trung Dũng, nay là một phần thuộc thửa đất số 108 (qua đo đạc thực tế là 3117,6m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa hiện do Công ty Lực Sinh đang quản lý sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L0041129 ngày 20/5/1995 đã cấp cho công ty Lực Sinh).

Từ những nhận định trên đã có đủ cơ sở khẳng định nguồn gốc diện tích 3.125m<sup>2</sup> đất thuộc tờ địa bộ số 15, 16, 20, 21 xã Bửu Hòa do Ty Điện địa Biên Hòa cấp cho ông Mai Văn Vị ngày 20/12/1973, nay là một phần thửa đất số 108 (qua đo đạc thực tế là 3117,6m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa là của ông Mai Văn Vị. Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 3125m<sup>2</sup> đất một phần thửa đất số 108 (qua đo đạc thực tế là 3117,6m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa cho nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[7] Về việc bán đấu giá tài sản nhà nước là xí nghiệp chế biến nông sản thực phẩm thành phố Biên Hòa (sau đây viết tắt là XNCB nông sản) trong đó có diện tích đất tranh chấp.

Trong quá trình làm việc, người liên quan là UBND thành phố Biên Hòa và UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản nêu ý kiến về việc không cung cấp được hồ sơ bán đấu giá đất cho Công ty Lực Sinh. Qua các tài liệu Tòa án thu thập được và tài liệu do Công ty Lực Sinh cung cấp thể hiện:

Công ty Lực Sinh được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép thành lập số 002217/GP/TLDN-02 ngày 03/10/1993 do ông Nguyễn Phú Cường làm giám đốc; Công ty TNHH Lực Sinh được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L041129 đối với thửa đất 108 (có diện tích 6.845,1m<sup>2</sup>), tờ bản đồ 01 phường Bửu Hòa (sau đây viết tắt là thửa đất 108) trong đó có một phần đang tranh chấp.

Ngày 20/11/1992, Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ra quyết định số 2131/QĐ.UBT chấp thuận cho Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa bán XNCB nông sản cho công ty trách nhiệm hữu hạn Ánh Dương (nay là Công ty Lực Sinh), quyết định này không ghi diện tích đất. Thực hiện Quyết định trên, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa ban hành Quy chế về việc tổ chức bán đấu giá; thành lập Ban thanh lý và tổ chức bán đấu giá XNCB nông sản. Ngày 30/10/1992, Ban thanh lý đã tổ chức bán đấu giá XNCB nông sản (có Biên bản bán đấu giá). Ngày 21/11/1992, UBND thành phố Biên Hòa (do ông Nguyễn Tùng Phương là Phó chủ tịch) ký hợp đồng mua bán nhà cho ông Ngô tác (tức Công ty Ánh Dương) và 7000m<sup>2</sup> đất, trong đó có diện tích đất của ông Vị.

Sau đó, Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ra quyết định số 950/QĐ.UBT ngày 03/6/1993 (thay thế cho quyết định số 2131/QĐ.UBT) về việc chấp thuận cho Ủy ban

nhân dân thành phố Biên Hòa bán đấu giá tài sản Nhà nước XNCB nông sản cho Công ty Lục Sinh. Tại quyết định số 950 QĐ.UBT (BL 106) của Ủy ban tỉnh Đồng Nai có ghi “Tổng diện tích đất sử dụng 7000m<sup>2</sup>..”, trong đó có diện tích đất của ông Vị. Sau khi bán đấu giá XNCB nông sản, thực hiện quyết định của Ủy ban tỉnh, Ban thanh lý kiểm kê tài sản, bàn giao hồ sơ, tài sản cho Công ty Lục Sinh. Ngày 03/8/1993, Ban quản lý ruộng đất tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận số 571/GCN.RĐ về việc chuyển quyền sử dụng đất cho công ty Lục Sinh. Ngày 14/8/1993, UBND thành phố Biên Hòa tổ chức bàn giao đất cho công ty Lục sinh (BL 302-303).

Việc UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định chấp thuận cho UBND thành phố Biên Hòa bán đấu giá XNCB nông sản trong đó có 3117,6m<sup>2</sup> đất của ông Vị nhưng không có giấy tờ hoặc bằng chứng khác chứng minh quyền sở hữu 3117,6m<sup>2</sup> đất đó thuộc về XNCB nông sản thành phố Biên Hòa. Do vậy việc UBND tỉnh Đồng Nai và UBND thành phố Biên Hòa bán đấu giá tài sản XNCB nông sản trong đó có 3117,6m<sup>2</sup> đất của ông Vị là vi phạm về quyền định đoạt tài sản được quy định tại Điều 198, Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 4 Điều 12 Luật đất đai năm 1987.

Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 1995 (tương ứng với Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2005) quy định về Đối tượng của hợp đồng mua bán như sau: “1. Đối tượng của hợp đồng mua bán là tài sản được phép giao dịch. 2. Trong trường hợp đối tượng của hợp đồng mua bán là vật thì vật phải được xác định rõ. 3. Trong trường hợp đối tượng của hợp đồng mua bán là quyền tài sản thì phải có giấy tờ hoặc các bằng chứng khác chứng minh quyền đó thuộc sở hữu của bên bán”.

Tại khoản 4 Điều 12 Luật đất đai năm 1987 quy định như sau “Việc quyết định giao đất đang sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, quy định tại Điều 15 của Luật này”.

Từ những nhận định trên cho thấy: việc Công ty Lục Sinh sở hữu tài sản (trong đó có quyền sử dụng diện tích đất của ông Vị) thông qua việc mua đấu giá là không hợp lệ, trách nhiệm này thuộc về các cơ quan trong việc bán đấu giá tài sản là XNCB nông sản thành phố Biên Hòa.

[8] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa (viết tắt là thửa đất 108) cho Công ty Lục Sinh

Mặc dù đã cấp Giấy chứng nhận số 571/GCN.RĐ về việc chuyển quyền sử dụng thửa đất 108 cho công ty Lục Sinh, song ngày 11/9/1998, Công ty Lục sinh do ông Nguyễn Phú Cường lại làm đơn xin thuê đất (BL 301) với thửa đất số 108 (diện tích 6885,8m<sup>2</sup>). Tại “tờ kê khai đăng ký nộp tiền thuê đất” đối với thửa đất số 108 có xác nhận của Ủy ban Phường Bửu Hòa ngày 20/9/1998 (BL 304, 305- 306), phân xác nhận của Chi Cục Thuế Biên Hòa ngày 16/10/1998 đã xác định tiền thuê đất đối với thửa đất trên là 17.214.500 đồng. Tại Phiếu chuyển số 856/PC.ĐC ngày 19/9/1998 của

Sở Địa chính tỉnh Đồng Nai (BL 856) gửi Sở Tài Chính Vật giá với nội dung đề nghị các cơ quan có ý kiến để Sở địa chính lập thủ tục trình UBND tỉnh quyết định cho thuê diện tích đất trên.

Ngày 05/5/1999, Sở địa chính tỉnh Đồng Nai ban hành Tờ trình số 500/TTr.ĐC gửi Chủ tịch UBND tỉnh về việc giao thửa đất 108 cho Công ty Lục Sinh, tại Tờ trình số 500/TTr.ĐC của Sở tài chính có đoạn *“khu đất được Công ty TNHH Lục Sinh sử dụng ổn định không có tranh chấp.”*. Trên cơ sở tờ trình số 500 nói trên, ngày 20/5/1999, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 1807/QĐ/CT.UBT về việc giao quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Lục Sinh đối với thửa đất 108. Cũng trong ngày 20/5/1999, UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L041129 cho Công ty TNHH Lục Sinh đối với thửa đất 108, tờ bản đồ 01 phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa.

Việc Sở Địa chính nêu tại Tờ trình số 500/TTr.ĐC trong đó có nội dung *“đất không có tranh chấp..là không phù hợp với thực tế. Bởi từ năm 1996, ông Vị đã gửi đơn khiếu nại nhiều nơi đối với diện tích đất nêu trên, được thể hiện tại “Giấy mời” ngày 14/5/1996 của Thanh tra tỉnh mời ông Vị làm việc (BL 264); Phiếu số 20/KNTC ngày 16/7/1996 của Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai về việc đã nhận đơn khiếu nại của ông Vị”; Phiếu hướng dẫn ngày 16/7/1997 của Thanh tra Nhà nước gửi ông Mai Văn Vị.*

Ngày 25/9/2002, Thanh tra tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 77/BC-XKT kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản trả lời đơn khiếu nại của ông Mai Văn Vị không có cơ sở giải quyết (BL 223 -224). Ngày 28/10/2002, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành văn bản số 4515/UBT trong đó có nội dung *“..Đề nghị Thanh tra tỉnh mời ông Mai Văn Vị lên làm việc giải thích các quy định của pháp luật về đất đai để ông Mai Văn Vị thông suốt việc khiếu nại về 3125m<sup>2</sup> đất này là không có cơ sở. trường hợp ông Mai Văn Vị chưa nhất trí thì khởi kiện tại cơ quan Tòa án để được giải quyết theo thẩm quyền”* (BL 222).

Như vậy, tại thời điểm các cơ quan chức năng của tỉnh rà soát hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Lục Sinh thì đất đang có tranh chấp và chưa được giải quyết. Do vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 108 cho Công ty Lục sinh là vi phạm Điều 30 của Luật đất đai năm 1993.

Năm 1999, UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Công ty Lục Sinh trong đó có 3125m<sup>2</sup> đất tranh chấp; trong quá trình Công ty Lục sinh sử dụng đất, có một phần diện tích tranh chấp với chùa tư nhân, sau đó các bên thương lượng và diện tích thửa đất 108 của Công ty Lục Sinh điều chỉnh còn lại 6885,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L041129 ngày 20/5/1999.

Như đã nhận định trên, diện tích 3117,6m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa có nguồn gốc là của ông Mai Văn Vị. Việc UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định chấp thuận cho UBND thành phố Biên Hòa bán đấu giá tài sản Nhà nước XNCB nông sản cho Công



ty Lục Sinh trong đó có 3117,6m<sup>2</sup> đất của ông Vị là vi phạm Điều 12 Luật đất đai năm 1987; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 108 cho Công ty Lục Sinh khi đất có tranh chấp chưa được giải quyết là vi phạm Điều 30 Luật đất đai năm 1993. Do vậy lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[9] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc công ty Lục Sinh giao lại 3117,6m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 108 (qua đo đạc thực tế là 3117,6m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L041129 ngày 20/5/1999 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Lục Sinh.

Nhận thấy công ty TNHH Lục Sinh đã sử dụng ổn định đối với diện tích đất 6.845 m<sup>2</sup> (trong đó có 3117,6 m<sup>2</sup> đất là của nguyên đơn như đã nhận định trên); trên đất tranh chấp có 3 căn nhà do công ty Lục Sinh dùng làm nhà kho và hiện đang sử dụng vào việc kinh doanh, mặt khác đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho Công ty Lục Sinh. Vì vậy cần tiếp tục giao cho công ty Lục Sinh quản lý sử dụng nhằm đảm bảo việc ổn định sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời buộc Công ty Lục Sinh phải thanh toán lại toàn bộ giá trị đất cho nguyên đơn theo Chứng thư Thẩm định giá số 1761/TĐG-CT ngày 04/7/2018 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L041129 ngày 20/5/1999 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Lục Sinh.

Tại Chứng thư Thẩm định giá số 1761/TĐG-CT ngày 04/7/2018 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai (BL 201) định giá 3117,6m<sup>2</sup> đất có giá trị 10.288.080.000 đồng (mười tỷ hai trăm tám mươi tám triệu, không trăm tám mươi ngàn đồng), như vậy Công ty TNHH Lục Sinh do ông Nguyễn Phú Cường làm đại diện phải thanh toán trả cho các nguyên đơn số tiền 10.288.080.000 đồng (mười tỷ hai trăm tám mươi tám triệu, không trăm tám mươi ngàn đồng).

[10] Công ty TNHH Lục Sinh có quyền khởi kiện UBND tỉnh Đồng Nai và UBND thành phố Biên Hòa để yêu cầu bồi thường Nhà nước đối với việc bán đấu giá diện tích đất 3117,6 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 108, tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L041129 ngày 20/5/1999 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Lục Sinh).

[11] Về án phí, chi phí tố tụng:

[11.1] Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 10.288.080.000 đồng phải thanh toán cho nguyên đơn. Cụ thể 112.000.000 đồng + 0,1% (6.288.080.000 đồng) = 118.288.080.000 đồng. Công ty Lục Sinh phải chịu 118.288.080.000 đồng án phí sơ thẩm.

Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Liên, chị Mai Ngọc Tuyền, anh Mai Ngọc Lam, anh Mai Ngọc Quang được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 21.000.000

đồng (hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 000514 ngày 25/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

[11.2] Về chi phí tố tụng:

Tổng số tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá và xác minh là 58.545.000 đồng, phía nguyên đơn đã tạm ứng số tiền này (58.545.000 đồng), do vậy cần tuyên buộc bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng 58.545.000 đồng.

[12] Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các Điều 34, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 1995 (tương ứng với Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2005), Điều 198 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 4 Điều 12 Luật đất đai năm 1987, Điều 30 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 326 của UBTV Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty trách nhiệm hạn Lục Sinh do ông Nguyễn Phú Cường làm đại diện theo pháp luật phải thanh toán trả toàn bộ giá trị 3117,6m<sup>2</sup> đất (thuộc một phần thửa số 108, tờ bản đồ số 01, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa) với số tiền **10.288.080.000 đồng** (mười tỷ hai trăm tám mươi tám triệu, không trăm tám mươi ngàn đồng) cho bà Nguyễn Thị Liên, chị Mai Thị Tuyền, anh Mai Ngọc Lam, anh Mai Ngọc Quang.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Liên, chị Mai Thị Tuyền, anh Mai Ngọc Lam, anh Mai Ngọc Quang về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L041129 ngày 20/5/1999 của UBND tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty TNHH Lục Sinh.

3. Về án phí sơ thẩm

- Công ty TNHH Lục Sinh do ông Nguyễn Phú Cường làm đại diện theo pháp luật phải chịu 118. 288.080.000 đồng (một trăm mười tám triệu hai trăm tám mươi tám ngàn không trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Liên, chị Mai Thị Tuyền, anh Mai Ngọc Lam, anh Mai Ngọc Quang được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng (hai mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 000514 ngày 25/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

4. Về chi phí tố tụng:

Công ty TNHH Lục Sinh do ông Nguyễn Phú Cường làm đại diện theo pháp luật phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Liên, chị Mai Thị Tuyền, anh Mai Ngọc



Lam, anh Mai Ngọc Quang số tiền chi phí tố tụng là 58.545.000 đồng (năm mươi tám triệu năm trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

#### 5. Nghĩa vụ chậm thi hành án

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án 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.

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

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết, tổng đạt hợp lệ bản án.

#### Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- TANDCC tại TP Hồ Chí Minh
- Các Đương sự;
- Lưu HS, Lưu trữ.

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



**Bùi Kim Rết**