

Bản án số: 138/2018/DS-PT
Ngày 18-6-2018
V/v tranh chấp 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 Hữu Ba

Các Thẩm phán: Ông Phạm Công Mười

Ông Phạm Trí Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 18 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, 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: 296/2016/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2016 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2016/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2017/QĐPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Doanh nghiệp tư nhân TP.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn X - Chủ doanh nghiệp, sinh năm 1951; địa chỉ: Khóm 1, thị trấn TVT, huyện TVT, tỉnh Cà Mau; (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Ngô Đình Ch, là Luật sư Văn phòng Luật sư Ngô Đình Ch, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau; (có mặt)

- *Bị đơn:*

1/ Ông Huỳnh Trung V, sinh năm 1959; (vắng mặt)

2/ Bà Đào Thị Nh, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 1, thị trấn TVT, huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Trung Th, sinh năm 1953; địa chỉ: Khóm 1, thị trấn TVT, huyện TVT, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2015 và 20/6/2015); (có mặt)

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

1/ Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tiến H; Chức vụ: Chủ tịch; (vắng mặt, ngày 28/5/2018 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Hữu L, là Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 11/11/2015); (vắng mặt, ngày 15/6/2018 có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/ Ủy ban nhân dân huyện TVT, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đồng Kh; Chức vụ: Chủ tịch; (vắng mặt, ngày 04/12/2017 có đơn xin xét xử vắng mặt)

3/ Ngân hàng NN VÀ PT NT VN; địa chỉ: Số 2, Láng Hạ, Ba Đình, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Th, chức vụ: Tổng giám đốc; (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là Huỳnh Trung V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Ông Nguyễn Văn X trình bày:

Năm 1993, ông chuyển nhượng của UBND huyện TVT, tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) nhà kho chứa hàng gắn liền với phần đất có diện tích 961m² thuộc khóm 1, thị trấn TVT, tỉnh Cà Mau. Sau đó ông chuyển tài sản trên qua tài sản thương sự thuộc Doanh nghiệp tư nhân TP đứng tên đăng ký quyền sử dụng với diện tích 961m² - (Doanh nghiệp tư nhân TP thuộc tài sản của ông X). Năm 1996 ông V chiếm dụng một phần trong diện tích đất trên bằng 77,7m² cất nhà ở, ông ngăn cản, chính quyền địa phương giải quyết nhưng không dứt điểm.

Nay yêu cầu ông Huỳnh Trung V di dời nhà, trả đất chiếm dụng lại cho Doanh nghiệp tư nhân TP là 77,7m² và buộc ông V hoàn trả cho Doanh nghiệp tư nhân TP 43.200.000 đồng tiền bồi hoàn giải tỏa đất tranh chấp Nhà nước thanh toán ông V nhận.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất chuyển nhượng nêu trên ông có dùng tài sản quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng để thế chấp vay tiền của Ngân hàng NN VÀ PT NT VN - chi nhánh huyện TVT với số tiền 1.000.000.000 đồng. Hiện tại ông đã thanh toán nợ và giải chấp tài sản xong, không còn nghĩa vụ với ngân hàng.

* Ông Huỳnh Trung V trình bày:

Trước năm 1993, ông công tác tại Phòng công nghiệp huyện TVT. Do không có nơi ở nên được Công ty thương nghiệp hàng xuất khẩu huyện TVT bán 04 căn nhà thuộc phần nhà kho của xí nghiệp sậy chuối trực thuộc công ty. Cùng năm 1993 ông X được UBND huyện TVT bán phần đất nhà kho của xí nghiệp sậy chuối trực thuộc Công ty thương nghiệp hàng xuất khẩu huyện TVT phía trước mặt nhà ông đã mua trước đó. Do phần đất ông X mua phần lối đi chính ra sông OĐ bị cản trở bởi 02 căn nhà mà ông mua của xí nghiệp sậy chuối nên qua thương lượng ông nhượng lại cho ông X 02 căn để ông X dùng làm lối đi; 02 căn nhà còn lại có kích thước ngang 6,2m, dài khoảng 20m ông quản lý sử dụng cho đến nay.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2016/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, quyết định:

Áp dụng: Các Điều 163, 166, 245, 246, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Pháp lệnh số 10 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Doanh nghiệp tư nhân TP.

Buộc ông Huỳnh Trung V và bà Đào Thị Nh phải tháo dỡ, di dời nhà vật kiến trúc khác được cất trên phần đất tiếp giáp sông OĐ thuộc đất liền kề trong quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp tư nhân TP, trả lại quyền ưu tiên quản lý, khai thác đất liền kề cho Doanh nghiệp tư nhân TP, phần đất có vị trí, kích thước cụ thể như sau:

- Hướng Bắc giáp lộ Nguyễn Ngọc S dài 6,26m;
 - Hướng Nam tiếp giáp Sông OĐ dài 6,16m;
 - Hướng Đông giáp đất do Ủy ban nhân dân thị trấn TVT quản lý dài 7,13m;
 - Hướng Tây giáp nhà đất ông X đang quản lý, sử dụng dài 7,31m
- Diện tích thực tế bằng 44,6m².

Bác yêu cầu chênh lệch của Doanh nghiệp tư nhân TP đòi quyền quản lý, sử dụng đất bằng 31,1 m².

Buộc ông Huỳnh Trung V và bà Đào Thị Nh phải hoàn trả lại cho Doanh nghiệp tư nhân TP tiền bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất bằng 43.200.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Trung V về việc đòi quyền ưu tiên được mua quyền sử dụng đất có vị trí, kích thước, diện tích như sau:

- + Hướng Bắc giáp thửa đất số 94, có chiều dài 03m.
- + Hướng Nam giáp vỉa hè lộ Nguyễn Ngọc S, có chiều dài 03m.
- + Hướng Đông giáp thửa số 97, có chiều dài 14,5m

+ Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa số 12, do ông X làm chủ sử dụng dài 14,5m.

Diện tích 43,5m². Công nhận phần đất có diện tích 43,5m² nêu trên thuộc quyền sử dụng của Doanh nghiệp tư nhân TP, ông Nguyễn Văn X là người đại diện của Doanh nghiệp tư nhân TP có quyền đăng ký kê khai làm chủ sử dụng phần đất này.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, lệ phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 12/10/2016 bị đơn ông Huỳnh Trung V kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, không có giấy tờ và phần đất này là đất thuộc quyền quản lý của Nhà nước.

Nguyên đơn Doanh nghiệp tư nhân TP do ông Nguyễn Văn X đại diện theo ủy quyền đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Trung V và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm với lý do đối với số tiền đền bù giải tỏa 43.200.000 đồng ông V nhận là thuộc quyền sử dụng đất của ông V nên được nhận. Ông X đã nhận tiền đền bù đối với phần đất của ông X. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận việc đòi tiền của ông X.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Trung V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Nguyên đơn Doanh nghiệp tư nhân TP do ông Nguyễn Văn X là Chủ doanh nghiệp cho rằng vào năm 1993 ông chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân huyện TVT nhà kho chứa hàng gắn liền với phần đất có diện tích 961m² thuộc khóm 1, thị trấn TVT, tỉnh Cà Mau. Năm 1996 ông Huỳnh Trung V chiếm dụng một phần trong diện tích đất trên là 77,7m² cất nhà ở. Nay ông yêu cầu ông V phải di dời nhà trả lại đất lấn chiếm cho Doanh nghiệp tư nhân TP và số tiền đền bù giải tỏa là 43.200.000 đồng ông V được nhận từ phần đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Trung V, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Căn cứ vào Phiếu thu tiền mua nhà ngày 20/4/1993 thì ông Huỳnh Trung V được mua bốn căn nhà chiều ngang 12,5m. Theo ông V thì sau đó ông

đã nhượng lại cho ông Nguyễn Văn X 02 căn, còn lại 02 căn có chiều ngang 6,2m, dài 11m, ông sử dụng từ đó đến nay.

[3] Ngày 04/6/1993 tại Quyết định số 233 Ủy ban nhân dân huyện TVT bán nhà kho với giá 43.450.000 đồng, cho phép ông Nguyễn Văn X sử dụng 660m². Đến ngày 16/8/1993, Ủy ban nhân dân huyện TVT ra tiếp Quyết định 377 giao quyền cho ông Nguyễn Văn X là người mua nhà kho của xí nghiệp xay chuỗi để sản xuất nước đá được sử dụng diện tích đất 961m². Theo biên bản đo đạc của Phòng Công nghiệp - Xây dựng - Giao thông ngày 02/7/1993 thì gồm 02 thửa đất: 01 thửa phía trên lộ có diện tích 747,6m², 01 thửa cặp bờ sông có diện tích 213,6m². Ngày 18/8/1993 Phòng Công nghiệp-Xây dựng-Giao thông TVT lập biên bản xác định thu tiền sử dụng đất theo Quyết định 377 là 747m². Ngày 23/8/1993 Phòng Công nghiệp-Xây dựng-Giao thông có tờ trình số 08/TT-93 đã căn cứ vào vị trí lô đất và nội dung sử dụng đất khi chuyển nhượng, xác định diện tích chuyển nhượng là 747m² và được Ủy ban nhân dân huyện TVT ghi chấp thuận trong tờ trình giao cho ông X theo Quyết định 377 là 747m². Như vậy, diện tích đất mà ông X nộp tiền và được quyền sử dụng đất theo chấp thuận của Ủy ban nhân dân huyện TVT là 747m² ít hơn so với Quyết định 377 là 213,6m², phần đất này cặp bờ sông OD là đất chung thuộc quyền quản lý của Nhà nước

[4] Năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện TVT thực hiện dự án xây dựng đường nội ô thị trấn, Hội đồng bồi thường, giải tỏa đền bù đo đạc diện tích đất, kiểm kê vật kiến trúc và bồi thường cho ông V số tiền 71.735.710 đồng, trong đó đất 24m² = 43.200.000 đồng (Trích lục bản đồ địa chính tờ bản đồ số 08 thửa số 45), nhà 28.535.710 đồng. Ông X cũng được bồi thường 261,1m² trong diện tích 747,6m² (thửa số 23 và thửa 82 tờ bản đồ số 8 theo trích lục bản đồ địa chính). Như vậy diện tích đất bị thu hồi của nguyên đơn và bị đơn không nằm cùng một thửa nên không có sự trùng lặp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất của ông V bị giải tỏa là của ông X và buộc ông V phải hoàn lại số tiền đền bù quyền sử dụng đất cho ông X là chưa có căn cứ.

[5] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định giải quyết đối với phần đất nằm cặp bờ sông OD là đất chung thuộc quyền sở hữu Nhà nước là không đúng quy định của pháp luật.

[6] Để vụ án được giải quyết triệt để, công bằng và đúng pháp luật, Hội đồng xét xử thấy cần phải hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Trung V.

Tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 15/2016/DS-ST ngày 30/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Trung V không phải nộp. Hoàn lại số tiền 200.000 đồng ông V đã nộp tại biên lai thu số 000945 ngày 12 tháng 10 năm 2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau cho ông Huỳnh Trung V.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục THADS tỉnh Cà Mau;
- ND;
- BD;
- NLQ;
- Lưu: VP; HS, 16bTNB.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Hữu Ba