

Bản án số: 193/2022/DS-PT

Ngày 22/7/2022

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Hoàng

Các thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà.

Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2022/TLPT- DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 120/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ban điều hành bến xe tàu CM. Địa chỉ: Số 269, đường Trần Hưng Đạo, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hữu Triều - Trưởng Ban điều hành bến xe tàu CMau (có mặt).

Bị đơn: Bà Phạm Thế Thiên K1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 8/26B, Bến tàu khách Cà Mau, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Công K2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 10D, đường Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2021 (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Hữu T1. Địa chỉ: Số 8/26B, Bến Tàu Khách Cà Mau, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Chị Phạm Ngọc T2. Địa chỉ: Số 8/26B, Bến tàu khách Cà Mau, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông T1 và chị T2: Ông Đào Công K2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 10D, đường Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo văn bản ủy quyền ngày 13/12/2021 (có mặt).

3. Phạm Thiên B. Sinh năm: 2010. Địa chỉ: Số 8/26B, Bến tàu khách Cà Mau, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của Phạm Thiên B là ông Phạm Hữu T1 và bà Phạm Thế Thiên K1 (vắng mặt).

4. Bà Trần Thúy N1, sinh năm 1964. Địa chỉ: 31A, Lộ Trà Vân, khóm 1, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thế Thiên K1, sinh năm 1978. Địa chỉ: khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2020 (vắng mặt)

5. Bà Trần Phương N2, sinh năm 1988. Địa chỉ: 31A, Lộ Trà Văn, khóm 1, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

6. Bà Trần Bảo Ng, sinh năm 1997. Địa chỉ: 31A, Lộ Trà Văn, khóm 1, phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

7. Miếu Bà Thiên Hậu CM. Địa chỉ: khóm 3, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của Miếu Bà Thiên Hậu CM: Ông Trần Cúi Hải - Trưởng ban trị sự Miếu Bà, đồng thời là Trưởng ban quản lý Nghĩa địa Triều Châu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/5/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/8/2021 của nguyên đơn, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như ý kiến bổ sung tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Lê Hữu Triều trình bày: Công ty Bến xe tàu Minh Hải được cấp phần đất diện tích 6.200m² tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Năm 1996 ông Trần Văn Dĩnh có đơn yêu cầu mượn phần đất của Công ty bến xe tàu Minh Hải phần đất ngang 05m dài 12 bằng 60m², ban đầu ông Dĩnh cất nhà bằng cây gỗ ở tạm, sau đó ông Dĩnh cất nhà kiên cố xây tường với diện tích khoảng 72m². Tại đơn xin mượn đất và cam kết ông Dĩnh cam kết mượn ở khi nào Ban điều hành bến tàu cần sử dụng ông Dĩnh sẽ trả lại đất, tự di dời tài sản. Đến năm 1997, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định về việc thành lập Ban điều hành bến xe tàu tỉnh Cà Mau, phân chia doanh nghiệp Nhà nước cho hai tỉnh Cà Mau và Bạc Liêu, phần đất diện tích 6.200m² tọa lạc tại khóm 2 (nay là khóm 7), phường 8, thành phố Cà Mau thuộc quyền sử dụng của Ban điều hành bến xe tàu CM.

Hiện nay đất ông Dĩnh mượn đang do bà Phạm Thế Thiên K1 ở trong phạm vi đất Ban điều hành được cấp. Ban điều hành đang thực hiện cổ phần hóa nên thu hồi đất để thực hiện dự án. Qua làm việc UBND tỉnh Cà Mau thống nhất, hỗ trợ mỗi hộ 5.000.000đ bằng nguồn kinh phí của Ban điều hành, không thuộc diện tái

định cư nên UBND tỉnh Cà Mau không chấp nhận tái định cư. Nay ông yêu cầu bà K1 di dời trả lại toàn bộ phần đất bà K1 đang sử dụng khoảng 72m², Ban điều hành bến xe tàu CM hỗ trợ di dời 5.000.000đ, ngoài ra không còn khoản hỗ trợ nào khác.

Tại biên bản hòa giải bà Phạm Thế Thiên K1 trình bày, cũng như lời trình bày tại phiên tòa của đại diện hợp pháp của bà K1 thể hiện: Ngày 19/02/2019 âm lịch, bà Trần Thúy N1 là vợ ông Trần Văn Dĩnh có bán lại cho bà phần kiến trúc căn nhà là quán bán nước giải khát tại bến tàu thuộc khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Bà mua lại kiến trúc nhà, bàn ghế, tủ, giường và các vật dụng bán quán nước giải khát là 40.000.000đ. Hiện nay bà đang ở cùng chồng là ông Phạm Hữu Chí và các con Phạm Ngọc T2 sinh năm 2002 và Phạm Thiên B sinh năm 2010, ở để mua bán trên phần đất diện tích hơn 72m² nhưng không biết chính xác diện tích bao nhiêu. Nay Ban điều hành bến tàu xe yêu cầu di dời tài sản trả đất bà đồng ý nhưng Ban điều hành bến tàu phải hỗ trợ di dời thỏa đáng, mức 5.000.000đ là quá thấp không đủ di dời, mức cụ thể bao nhiêu bà sẽ xác định sau. Ngoài ra bà yêu cầu phải tái định cư cho bà và gia đình với diện tích và vị trí tùy Ban điều hành bến tàu quyết định.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc bà K1 di dời toàn bộ công trình kiến trúc trên đất để trả lại cho Ban điều hành phần đất diện tích 62,76m²; Đại diện bị đơn yêu cầu đình chỉ vụ án do nguyên đơn chưa thống nhất được ranh đất với Miếu Bà Thiên Hậu. Trường hợp không có căn cứ đình chỉ vụ án thì thống nhất di dời trả đất cho nguyên đơn, yêu cầu ban điều hành hỗ trợ di dời 5.000.000đ, bồi thường giá trị nhà 68.830.848 và chi phí san lấp 24.476.400đ. Không yêu cầu tái định cư.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban điều hành bến xe tàu CM.

Buộc bà Phạm Thế Thiên K1, ông Phạm Hữu Chí, chị Phạm Ngọc T2 và Phạm Thiên B phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc nhà ở và tài sản khác có trên đất để trả lại phần đất diện tích thực tế 62,76m² tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho Ban điều hành bến xe tàu CM theo như “Đơn xin mượn đất cất nhà ở tạm” đề ngày 12/6/1996, phần đất có vị trí: Hướng Đông giáp lộ xi măng; Hướng Tây giáp khu nhà làm việc của Ban điều hành bến xe tàu CM; Hướng Nam giáp phần đất trống của Ban điều hành bến xe tàu CM; Hướng Bắc giáp lộ xi măng.

Chấp nhận sự tự nguyện của Ban điều hành bến xe tàu CM về việc hỗ trợ di dời số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng), bà Phạm Thế Thiên K1 được quyền nhận số tiền này.

Buộc bà Phạm Thế Thiên K1 hoàn trả lại cho Ban điều hành bến xe tàu CM tiền chi phí định giá 6.500.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất do chậm thi hành, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/5/2022, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Đào Công K2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên đình chỉ vụ án do chưa xác định được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có phải là của nguyên đơn hay không, hoặc buộc phía nguyên đơn ngoài việc hỗ trợ chi phí di dời 5.000.000 đồng cho bị đơn thì còn phải trả cho bị đơn số tiền san lấp mặt bằng theo định giá là 24.476.400 đồng. Tại phiên toà phúc thẩm đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung yêu cầu theo đơn kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Phần đất tranh chấp bà K1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở có diện tích theo đo đạc thực tế là 62,76m² là một phần trong tổng diện tích 6.200m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn đã được Ủy ban tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/1996.

[2] Tại đơn xin mượn đất ngày 12/6/2016 của ông ông Trần Văn Dĩnh có nội dung yêu cầu ban giám đốc công ty xem xét cho ông Dĩnh mượn đất của cơ quan để cất nhà ở tạm trong thời gian công tác, địa điểm tại khu vực bến tàu khách Minh Hải, diện tích: dài 12m x rộng 5m = 60m². Đồng thời ông Dĩnh có gửi kèm theo “Giấy cam kết” cùng ngày với nội dung cam kết: Ông sẽ tháo dỡ và di dời để trả lại mặt bằng cho công ty khi công ty có nhu cầu sử dụng với bất kỳ lý do nào. Mọi thiệt hại về di dời tháo dỡ ông Dĩnh xin chịu trách nhiệm hoàn toàn, sau đó ông Dĩnh đã được Công ty Bến xe tàu Minh Hải cho mượn đất cất nhà ở. Gia đình ông Dĩnh sinh sống trên phần đất này đến năm 1993 ông Dĩnh chết, bà N1 là vợ ông Dĩnh tiếp tục sử dụng phần đất này đến đầu năm 2019 bà N1 có bán lại cho bà Phạm Thế Thiên K1 toàn bộ công trình kiến trúc và vật dụng trong nhà có trên phần đất ông Dĩnh mượn của công ty Bến xe tàu Minh Hải nay là Ban điều hành bến xe tàu CM với giá 40.000.000đ. Bà N1 và bà K1 thống nhất thừa nhận chỉ mua bán phần kiến trúc nhà, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng bà K1 đã sửa chữa, coi nói nhà và lấn chiếm thêm diện tích đất của Ban điều

hành nên diện tích đất theo xem xét, thẩm định tại chỗ có diện tích thực tế là 62,76m².

[3] Như vậy trên cơ sở các chứng cứ tài liệu đã thu thập và trình bày của các đương sự đã xác định được: Ban điều hành bến xe tàu CM cho ông Dĩnh mượn đất để cất nhà ở tạm, bà N1 là vợ ông Dĩnh sang nhượng lại cho bà K1 căn nhà trên đất mượn, nay Ban điều hành bến xe tàu CM yêu cầu bà K1 tháo dỡ nhà, công trình kiến trúc và tài sản có trên đất để trả lại diện tích theo đo đạc thực tế là 62,76m² theo đúng “Đơn xin mượn đất cất nhà ở tạm” và “Giấy cam kết” cùng ngày 12/6/1996 nên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu nguyên đơn là có cơ sở.

[4] Đối với kháng cáo của bị đơn bà K1 cho rằng phần đất thuộc quyền sử dụng của Ban điều hành bến xe tàu CM và của Miếu Bà Thiên Hậu chưa thống nhất ranh đất nên yêu cầu Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Thấy rằng: Phần đất mà nguyên đơn yêu cầu nằm trong khuôn viên quyền sử dụng đất của Ban điều hành bến xe tàu CM, hướng Đông và Bắc giáp lộ xi măng; Hướng Tây giáp khu nhà làm việc của Ban điều hành bến xe tàu CM; Hướng Nam giáp phần đất trống của Ban điều hành bến xe tàu CM, không có vị trí nào giáp với ranh đất của Miếu Bà Thiên Hậu. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Miếu Bà Thiên Hậu Cà M cho rằng hiện nay không có tranh chấp gì trong vụ án này nên yêu cầu kháng cáo này của bị đơn là không có căn cứ.

[5] Đối với kháng cáo của bà K1 buộc phía nguyên đơn ngoài việc hỗ trợ chi phí di dời 5.000.000 đồng cho bị đơn thì còn phải trả cho bị đơn số tiền san lấp mặt bằng theo định giá là 24.476.400 đồng, thấy rằng: Bị đơn đã thừa nhận vào đầu năm 2019 khi bà K1 nhận sang nhượng phần kiến trúc trên đất, bà N1 đã thông tin về tình trạng đất là mượn của Ban điều hành bến xe tàu CM và bà N1 đã giao cả giấy mượn đất và giấy cam kết khi ông Dĩnh mượn đất của Ban điều hành cho bà K1. Hơn nữa, bà K1 chỉ nhận sang nhượng phần kiến trúc trên đất, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc san lấp mặt bằng nếu có là do bà N1, ông Dĩnh thực hiện, bà K1 hoàn toàn không bỏ chi phí để san lấp mặt bằng. Theo cam kết của ông Dĩnh là mượn đất cất nhà ở để công tác, khi di dời không yêu cầu bồi thường bất kì khoản tiền nào, khi bà K1 mua lại phần kiến trúc từ bà N1 thì bà K1 biết rất rõ cam kết này. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà K1.

Từ những nhận định như đã nêu trên, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở phù hợp quy định pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà K1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thế Thiên K1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban điều hành bến xe tàu CM.

Buộc bà Phạm Thế Thiên K1, ông Phạm Hữu Chí, chị Phạm Ngọc T2 và Phạm Thiên B phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc nhà ở và tài sản khác có trên đất để trả lại phần đất diện tích thực tế 62,76m² tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho Ban điều hành bến xe tàu CM theo như “Đơn xin mượn đất cất nhà ở tạm” đề ngày 12/6/1996, phần đất có vị trí: Hướng Đông giáp lộ xi măng; Hướng Tây giáp khu nhà làm việc của Ban điều hành bến xe tàu CM; Hướng Nam giáp phần đất trống của Ban điều hành bến xe tàu CM; Hướng Bắc giáp lộ xi măng.

Chấp nhận sự tự nguyện của Ban điều hành bến xe tàu CM về việc hỗ trợ di dời số tiền 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*), bà Phạm Thế Thiên K1 được quyền nhận số tiền này.

Buộc bà Phạm Thế Thiên K1 hoàn trả lại cho Ban điều hành bến xe tàu CM tiền chi phí định giá 6.500.000đ (*Sáu triệu năm trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*), bà Phạm Thế Thiên K1 phải nộp (chưa nộp). Ban điều hành bến xe tàu CM không phải chịu án phí. Ngày 28/5/2020 Ban điều hành bến xe tàu CM đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0001911 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thế Thiên K1 phải chịu 300.000 đồng, ông Đào Công K2 đã dự nộp thay 300.000 đồng theo biên lai số 0001310 ngày 10/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

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

Trong trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

Châu Minh Hoàng