TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2023/DS-ST

Ngày 15-8-2023

"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Phạm Lan Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Chính

Ông Phan Minh Sang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Hồng Như là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Kim - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 8 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 189/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2021, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty A

Địa chỉ: xã N, huyện M, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Duy L – Nhân viên bộ phận pháp chế của Công ty (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị O (Trương Kiều O) – Sinh năm 1973 (Vắng mặt).

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

1/ Ông Nguyễn Minh T - Sinh năm 1969 (Vắng mặt).

2/ Chị Nguyễn Tố N - Sinh năm 1994 (Vắng mặt).

3/ Ông Trương Thanh L (Vắng mặt).

4/ Bà Nguyễn Thị T (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau.

5/ Ủy ban nhân dân huyện T

Địa chỉ: thị trấn B, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T: Ông Nguyễn Hoàng A – Trưởng phòng Tài nguyên &Môi trường huyện T (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/5/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/11/2022 và tại phiên tòa, ông Phạm Duy L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2021, Công ty A (Gọi tắt là Công ty) phát hiện bà Trương Thị O ngang nhiên cất nhà trên phần đất của Công ty quản lý tại xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau mà không xin phép Công ty nên Công ty có đơn yêu cầu gửi đến UBND xã B, UBND xã B tổ chức hòa giải nhưng không thành. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00257 ngày 08/3/1995 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải nay là tỉnh Cà Mau cấp cho Lâm ngư trường Sông Trẹm nay là Công ty A có tổng diện tích 850.000m^2 thì phần đất bà O lấn chiếm nằm một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty. Nay Công ty A yêu cầu bà Trương Thị O phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản cùng với cây trồng có trên đất đi nơi khác để trả lại cho Công ty phần đất lấn chiếm có diện tích 6.156m^2, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau có vị trí tức cận như sau: Phía Đông, Tây giáp đất Công ty quản lý, phía Nam giáp Lộ kênh 18, phía Bắc giáp đất UBND xã B quản lý (phần đất này công ty đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Công ty đã bàn giao cho UBND xã B quản lý từ năm 2013).

Quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản làm việc xác định vị trí đất tranh chấp ngày 19/10/2022 giữa Công ty với bà Trương Thị O, Biên bản hòa giải ngày 16/12/2022 tại UBND xã Biển Bạch thì bà O có trình bày như sau : Bà O yêu cầu Công ty lấy lại đất của các hộ khác trong diện tích 85 hecta, nếu các hộ khác đồng ý thì bà O sẽ trả lại đất cho Công ty. Đất bà O ở có nguồn gốc do ông bà, cha mẹ bà O khai phá rồi cho lại bà vào năm 1994, bà không đồng ý trả lại đất cho công ty. Đất này là đất của bà O canh tác quản lý từ trước đến nay, không phải chiếm dụng của Công ty.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã tuân thủ đúng theo quy định.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX buộc bà Trương Thị O, ông Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Tố N cùng những người có liên quan có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản để trả lại cho Công ty A phần đất tranh chấp có diện tích 6.156 $m^{2.}$

Án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Công ty A khởi kiện yêu cầu bà Trương Thị O trả lại phần đất có diện tích 6.156 m^2. Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau, vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Công ty A thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với bà Trương Thị O, ông Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Tố N, ông Trương Thanh L, bà Nguyễn Thị T và Ủy ban nhân dân huyện T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng trong vụ án, được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để xét xử nhưng bà O, ông T, chị N, ông L, bà T và đại diện UBND huyện T vắng mặt tại phiên tòa không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự kể trên theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Công ty A với bà Trương Thị O là thực tế có xảy ra. Quá trình giải quyết vụ án, vào các ngày 18/4/2023 và 23/5/2023 Tòa án kết hợp với cơ quan chuyên môn và đại diện chính quyền địa phương tiến hành đo đạc, thẩm định giá đối với phần đất tranh chấp nhưng bị đơn không thống nhất việc đo đạc, thẩm định giá nên không thể tiến hành việc đo đạc, thẩm định giá phần đất này. Tại bản đồ hiện trạng đất do Công ty cung cấp thể hiện phần đất tranh chấp có tổng diện tích 6.156 m^2, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Công ty A yêu cầu vợ chồng bà Trương Thị O, ông Nguyễn Minh T cùng những người quản lý phần đất trả lại cho Công ty phần đất tranh chấp diện tích 6.156 m^2, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau, thuộc một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích

850.000m^2 do Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải nay là tỉnh Cà Mau cấp cho Lâm ngư trường sông trẹm đứng tên quyền sử dụng đất. Xét thấy, mặc dù phần đất diện tích 850.000m^2 do Ủy ban nhân dân tỉnh cấp cho Lâm ngư trường sông trẹm đứng tên quyền sử dụng đất nhưng do việc chuyển đổi hợp nhất của 05 công ty gồm Công ty Lâm nghiệp U Minh I, Công ty Lâm Nghiệp U Minh II, Công ty Lâm nghiệp 30/4, Công ty Lâm nghiệp Trần Văn Thời và Công ty Lâm nghiệp Sông Trẹm thành Công ty A theo Quyết định số 1009/QĐ-UBND ngày 02/7/2008 và Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 26/02/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau nên hiện nay quyền sử dụng phần đất diện tích 850.000 m^2 là của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên U Minh Hạ là phù hợp. Tại biên các biên bản hòa giải và làm việc tại UBND xã Biển Bạch, bà O phần đất tranh chấp nêu trên thuộc một phần nằm trong tổng diện tích 850.000 m^2 mà Lâm ngư trường Sông Trẹm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/3/1995 là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập tại hồ sơ vụ án.

[5] Theo bà O xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà cha mẹ ruột bà O khai phá từ năm 1945, công ty được cấp đất nhưng không quản lý sử dụng là không có cơ sở. Bởi vì phần đất tranh chấp với diện tích nêu trên cho dù nguồn gốc là của cha ông L khai phá nhưng vào năm 1982 đất đã bị thu hồi và công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Khi gia đình ông L, bà T bị thu hồi đất để giao cho Lâm ngư trường thì gia đình vợ chồng ông L, bà T đã chấp hành tốt chủ trương và di dời nhà cửa tài sản để giao đất cho Lâm ngư trường quản lý là phù hợp với lời trình bày của bà T tại các biên bản hòa giải, quá trình giải quyết vụ án tranh chấp quyền sư dụng đất giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên U Minh Hạ với ông Trương Thanh L vfa bà Nguyễn Thị T. Việc Lâm ngư trường Sông Trẹm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995, gia đình ông L, bà T có biết nhưng cũng không có bất cứ yêu cầu gì liên quan đến phần đất tranh chấp mà chỉ chiếm dụng phần đất tranh chấp. Xét việc bà O cho rằng phần đất tranh chấp được ông L bà T cho lại bà là không có cơ sở bởi người sử dụng đất hợp pháp vào thời điểm này là Công ty mà không phải là ông L và bà T.

[6] Mặc dù bà O đang ở trên đất tranh chấp nhưng không có căn cứ chứng minh quá trình sử dụng đất gia đình bà được Nhà nước công nhận hoặc đã được cấp quyền sử dụng. Trong khi đó Công ty được cấp giấy chứng nhận vào năm 1995 đến nay thì bà O và gia đình mặc dù ở trên phần đất tranh chấp, biết rõ nhưng không phản đối, không có yêu cầu gì đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty, việc bà O sinh sống lâu dài trên phần đất tranh chấp không là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất.

[7] Từ những căn cứ nêu trên, cần buộc vợ chồng bà O và những người có liên quan có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà cửa, khai thác vật nuôi, cây trồng (nếu có) để trả lại cho Công ty A phần đất tranh chấp với diện tích 6.156 m^2, đất tọa lạc tại ấp 18, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau. Xét việc cất nhà trên đất tranh chấp của bà O không được sự đồng ý của nguyên đơn, tại phiên tòa Công

ty A không đồng ý bồi thường, hỗ trợ chi phí đầu tư trên phần đất tranh chấp nên không có cơ sở xem xét.

[8] Tại biên bản xem xét thẩm định phần đất tranh chấp và các tài sản có trên phần đất tranh chấp ngày 23/5/2023 ghi nhận hiện trạng phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 có mặt tiền ốp gạch men, mái lợp tôn, nền lát gạch men, chân tường xây gạch khoảng 50 cm, xung quanh vách tol, có mái che, sân tráng xi măng. Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn trồng một số loại cây cảnh, cây ăn trái như xoài, dừa, đước không xác định được số lượng và một số công trình khác như nhà bếp, nhà vệ sinh. Xét thấy, bà O và người nhà tự ý xây dựng trên phần đất tranh chấp. Nên cần buộc bà O có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản để trả lại đất cho nguyên đơn.

[9] Các vấn đề khác: Đối với chi phí hợp đồng đo đac, thẩm định đất: Công ty đã ký hợp đồng dịch vụ trích đo lập bản vẽ hiện trạng thửa đất và thẩm định giá tài sản tranh chấp. Tuy nhiên, việc đo đạc, thẩm định giá không tiến hành được, Công ty đã thanh lý hợp đồng nên không xem xét là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự có giá ngạch: Nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí trên diện tích đất bị buộc trả tính theo giá đất của UBND tỉnh Cà Mau ở khu vực tranh chấp là 30.000 đồng/m^2; Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

[11] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai; Điều 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A về việc yêu cầu bà Trương Thị O cùng những người ở trên phần đất tranh chấp trả lại đất.

2. Buộc bà Trương Thị O, ông Nguyễn Minh T, chị Nguyễn Tố N cùng những người có liên quan có nghĩa vụ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản để trả lại cho Công ty A phần đất tranh chấp có diện tích 6.156 m^2. tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau. Về vị trí, tứ cận theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp và các tài sản trên đất ngày 23/5/2023, cụ thể như sau: Mặt tiền giáp Lộ xe Kênh 18; Mặt hậu giáp phần đất do UBND xã B quản lý; Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp kinh thủy lợi; Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp lộ bê tông 2m.

3. Về án phí dân sự có giá ngạch: Công ty A không phải chịu án phí. Ngày 17/6/2021 và 29/12/2022, Công ty A có dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0011672 và số tiền 4.542.000 đồng theo

biên lai thu tiền số 0003267 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại. Bà Trương Thị O phải chịu án phí số tiền 9.234.000 đồng.

4. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án tống đạt hợp lệ. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo luật định.

5. 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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
-VKSND huyện Thới Bình;
-Chi cục THADS huyện Thới Bình;
-TAND tỉnh Cà Mau;
-Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Huỳnh Phạm Lan Chi