

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 186/2022/DS-PT

Ngày: 19-7-2022

V/v: Tranh chấp 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: Ông Hồ Minh Tấn

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 07 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 05 năm 2022 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2022/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Tấn H – Chức vụ Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc H1, sinh năm 1959 – Chức vụ: Phó phòng nghiệp vụ tổng hợp (có mặt).

Địa chỉ: Số 27, khóm 2, phường 7, thành phố C, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đặng Minh H2 – Văn phòng Luật sư Đặng Minh H2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

Bị đơn: Bà Đỗ Thị Cẩm N - sinh năm: 1962 (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đỗ Thị Cẩm V – sinh năm: 1956 (có mặt)

- Anh Nguyễn Quốc N1 - sinh năm 1982 (có mặt)

- Chị Phạm Minh T - sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng cư trú tại: Số 43, khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh C.

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Cẩm N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phạm Quốc H1 trình bày: Năm 1993, Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) ra Quyết định số 162/QĐ-UB ngày 03/11/1993 về việc giao quỹ đất cho Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A, phần đất có tổng diện tích 173.446m² để xây dựng công trình Trung tâm thương mại và Cảng Năm Căn. Vị trí tọa lạc tại khóm 1, khóm 2, khóm 3, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Trên phần đất được giao này có nhà và đất của nhiều hộ dân, trong đó có gia đình của bà Đỗ Thị Cẩm N nằm trong phương án bồi thường giải phóng mặt bằng khu Trung tâm thương mại tổng hợp tỉnh Cà Mau.

Ngày 03/10/1995, Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A đã chi trả cho gia đình bà N số tiền 25.947.456 đồng để bồi hoàn nhà, đất và tiền hỗ trợ di dời cho gia đình bà N xong. Đến năm 1996, Công ty cũng đã bán đất tái định cư tại mặt bằng số 43, đường số 7 (nay là đường số 02), khóm 2, phường 8, thành phố Cà Mau có diện tích 40m² cho gia đình bà N và gia đình bà N cũng đã nhận phần đất này xong. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay gia đình bà N vẫn còn ở tại căn nhà và đất đã được bồi hoàn tại khóm 1, phường 7, thành phố C, không chịu di dời bàn giao nhà, đất cho Công ty. Đồng thời còn xây dựng nhà lán chiếm thêm trên phần đất của Công ty. Nay Công ty yêu cầu bà Đỗ Thị Cẩm N và những người ở trên đất phải di dời toàn bộ tài sản trên đất lán chiếm, bàn giao lại cho Công ty toàn bộ phần đất ngang 10m x dài 09m, diện tích 90m² (Trong đó, phần nhà đất Công ty đã bồi hoàn là 68,27m², phần còn lại gia đình bà N lán chiếm thêm), tọa lạc tại khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh C.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, anh Nguyễn Quốc N1 trình bày: Trước đây gia đình bà N có phần đất diện tích khoảng 98m², tọa lạc tại khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh C. Nguồn gốc phần đất này là do bà N và chồng là ông Dương Chấn H3 mua lại của ông Trần Đình H4 vào năm 1989. Đến năm 1994, căn cứ theo Quyết định giao quỹ đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) cho Công ty Chợ để xây dựng theo quy hoạch Trung tâm thương mại. Phần đất của gia đình bà N nằm trong diện giải tỏa, bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A có thỏa thuận với gia đình bà N là thu hồi một phần đất và một phần căn nhà có diện tích 68,27m² (nằm trong tổng diện tích 98m² nêu trên) và chỉ bồi thường một phần căn nhà, phần đất bị thu hồi và hỗ trợ thêm một nền tái định cư cho gia đình bà N. Phần đất còn lại không bị thu hồi, vì tại thời điểm này hiện trạng là ao, địa (sau này lấp đất thành đất thịt như hiện nay) gia đình bà N dùng để trồng rau, làm chuồng nuôi gà.

Phía Công ty Chợ trong quá trình thực hiện thu hồi một phần diện tích đất và căn nhà của gia đình bà N như nêu trên, nhưng lại không hỗ trợ một nền tái định cư như đã thỏa thuận mà buộc gia đình bà N phải mua nền tái định cư tại phường 8 theo giá thị trường. Theo thỏa thuận ban đầu thì phía Công ty Chợ vẫn còn nợ gia đình bà N một nền tái định cư. Gia đình bà N có yêu cầu Công ty hỗ trợ một nền

tái định cư như đã thỏa thuận nhưng phía Công ty không có bất kỳ động thái nào để thực hiện theo thỏa thuận ban đầu. Nên phía gia đình bà N vẫn tiếp tục sử dụng ổn định phần đất có diện tích hơn 90m² tại khóm 1, phường 7, thành phố C cho đến nay.

Theo yêu cầu của Công ty buộc gia đình bà N di dời để trả lại phần đất tại khóm 1, phường 7, thành phố C thì không đồng ý. Vì phần đất này gia đình bà N đã quản lý, sử dụng ổn định và đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với Nhà nước cho đến nay nên yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất này. Đối với số tiền giải tỏa, bồi thường 25.947.456 đồng mà gia đình bà N đã nhận của Công ty vào năm 1995 thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Phạm Minh T trình bày: Chi thống nhất với lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:63/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A. Buộc bà Đỗ Thị Cẩm N, anh Nguyễn Quốc N1, chị Phạm Minh T và bà Đỗ Thị Cẩm V phải tự tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc, vật nuôi để trả lại phần đất có diện tích 97m² thửa số 170, tờ bản đồ số 07 (Bản đồ chỉnh lý năm 2009) tọa lạc tại khóm 1, phường 7, thành phố C, tỉnh C cho Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A. *(Có bản vẽ kèm theo).*

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A hỗ trợ cho gia đình bà N tiền di dời là 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08/4/2022, bà Đỗ Thị Cẩm N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại A. Tại phiên tòa, bà N giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Cẩm N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Cẩm N, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Không buộc anh Nguyễn Quốc N1, chị Phạm Minh T và bà Đỗ Thị Cẩm V chịu án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị Cẩm N, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình bà Đỗ Thị Cẩm N nhận chuyển nhượng của ông Trần Đình H4 vào năm 1989. Theo Quyết định số 160/QĐ-UB ngày 24/12/1990 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải về việc phê duyệt hồ sơ luận chứng kinh tế kỹ thuật công trình phục vụ sản xuất, giao cho Công ty quản lý, xây dựng chợ Minh Hải làm chủ đầu tư công trình Trung tâm thương mại tổng hợp tỉnh Minh Hải thuộc phường 7, thị xã Cà Mau với diện tích 170.000m². Ngày 11/3/1991, Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải ban hành Quyết định số 46/QĐ-UB về việc cấp mặt bằng xây dựng công trình Khu phố số 1 thuộc Trung tâm thương mại tổng hợp cho Công ty quản lý Chợ với diện tích 2.321m² tại vị trí khóm 1, phường 7, thị xã Cà Mau.

Đến ngày 03/11/1993, Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải ban hành Quyết định số 162/QĐ-UB về việc giao quỹ đất để xây dựng theo quy hoạch Trung tâm thương mại và cảng Năm Căn cho Công ty Dịch vụ kinh doanh Chợ (được đổi tên từ Công ty quản lý, xây dựng chợ Minh Hải) với tổng diện tích 173.446m², vị trí tọa lạc tại khóm 1, khóm 2, khóm 3, phường 7, thị xã Cà Mau. Trong phần đất được giao quy hoạch khu phố 1 mở rộng thuộc Trung tâm Thương mại tổng hợp Minh Hải có nhà và đất của nhiều hộ dân, trong đó có gia đình của bà Đỗ Thị Cẩm Nhung.

Tại biên bản số 01/BB.BH ngày 03/10/1995 của Công ty dịch vụ thương mại Minh Hải (Được đổi tên từ Công ty Dịch vụ và Kinh doanh chợ) về việc tính giá trị bồi hoàn khi giải tỏa đối với gia đình bà N (đứng tên chủ hộ là ông Dương Chấn H3 là chồng của bà N) gồm: Phần đất có diện tích 68,27m² và giá trị tài sản được bồi thường là 25.947.456 đồng, gia đình bà N đã nhận xong tiền bồi thường và cam kết trong thời hạn chậm nhất là 60 ngày gia đình sẽ tự tháo dỡ, di dời và giao mặt bằng lại cho Công ty. Ngày 04/10/1995, Công ty có giải quyết hỗ trợ cho gia đình bà N được mua một nền tái định cư tại phường 8, thành phố Cà Mau với giá ưu tiên vì hộ bà N thuộc diện giải tỏa trắng, đôi bên thống nhất và đã ký hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 27/09/2001, Công ty dịch vụ thương mại A có Công văn gửi Ban nhân dân khóm 1, UBND phường 7 thành phố Cà Mau đề nghị bà N tháo dỡ di dời trả lại mặt bằng (bút lục 139).

Ngày 06/09/2009, Ban chỉ đạo hợp giải quyết tồn đọng đất đai của Công ty dịch vụ thương mại A, trong biên bản có thể hiện nội dung: Tiếp tục đề nghị bà N giao đất theo cam kết (bút lục 137).

Ngày 22/09/2014, Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A có Công văn gửi UBND phường 7, thành phố Cà Mau đề nghị buộc bà N giao trả đất.

Ngày 12/04/2019 và ngày 10/12/2019, Công ty dịch vụ thương mại tỉnh A tiếp tục có thư mời bà N làm việc với nội dung như đã nêu trên, nhưng đến nay bà N vẫn không giao trả đất.

Tại Công văn số 1718/STNMT-QLĐĐ ngày 01/7/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau xác định: Nguồn gốc đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh Minh Hải (nay là Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau) cấp để xây dựng trụ sở Ngân hàng và giao cho Công ty Dịch vụ Minh Hải (nay là Công ty cổ phần dịch vụ thương mại Cà Mau) để thực hiện dự án quy hoạch khu phố 1 thuộc Trung tâm thương mại tổng hợp Minh Hải tại phường 7, thị xã Cà Mau (nay là thành phố Cà Mau) vào các năm 1993, 1994 thuộc quỹ đất do Ủy ban nhân dân tỉnh giao Công ty quản lý, xây dựng chợ (nay là Công ty cổ phần dịch vụ thương mại Cà Mau) để xây dựng công trình khu phố 1 thuộc Trung tâm thương mại tổng hợp tại Quyết định số 46/QĐ-UB ngày 11/3/1991, đến nay dự án nêu trên do Công ty cổ phần dịch vụ thương mại Cà Mau đang tiếp tục quản lý và thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình theo quy hoạch được duyệt. Do đó, án sơ thẩm buộc bà N và những người có liên quan trả cho Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A diện tích đất 68,27m² là có cơ sở để chấp nhận.

[2] Đối với phần diện tích đất 28,73m² trong tổng diện tích 97m² theo đo đạc thực tế, xét thấy: Bà N cho rằng phần đất này do bà N và ông H3 nhận chuyển nhượng của ông Trần Đình H4 vào năm 1989 với diện tích 98m². Phần đất nằm trong quy hoạch chỉ có 68,27m², phần diện tích đất còn lại 28,73m² không thuộc dự án nên vẫn thuộc quyền sở hữu của gia đình bà N nhưng bà N không có giấy tờ gì chứng minh. Mặt khác, đất bà N là một trong 19 hộ thuộc diện giải tỏa trắng và tái định cư. Hơn nữa, ngày 05/10/2005 đại diện Công ty dịch vụ thương mại A cùng với bà Đỗ Thị Cẩm N xác định nguồn gốc đất đang ở thì ý kiến bà N cho rằng: “*Vào khoảng năm 1991 thấy đất trống thì san lấp mặt bằng cất nhà ở cho đến nay*”(bút lục 298), nên bà N cho rằng phần đất này nhận chuyển nhượng từ ông Trần Đình H4 là không có cơ sở. Án sơ thẩm xác định diện tích đất này do bà N lấn chiếm và buộc bà N trả lại cho Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A là có căn cứ.

Từ những nhận định nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Cẩm N. Tuy nhiên, án sơ thẩm buộc anh Nguyễn Quốc N1, chị Phạm Minh T và bà Đỗ Thị Cẩm V phải chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm là không phù hợp bởi: Anh Nguyễn Quốc N1, chị Phạm Minh T và bà Đỗ Thị Cẩm V không phải nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, mà chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn, nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí và chi phí tố tụng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Cẩm N là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, Luật sư, Kiểm sát viên đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Cẩm N, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2022/DS-ST ngày 29 tháng 03 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A. Buộc bà Đỗ Thị Cẩm N, anh Nguyễn Quốc N1, chị Phạm Minh T và bà Đỗ Thị Cẩm V phải tự tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc, vật nuôi để trả lại phần đất có diện tích 97m² thửa số 170, tờ bản đồ số 07 (Bản đồ chính lý năm 2009) tọa lạc tại khóm 1, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A. *(Có bản vẽ kèm theo).*

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A hỗ trợ cho gia đình bà N tiền di dời là 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng).*

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đỗ Thị Cẩm N phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A số tiền đo đạc và thẩm định giá 7.236.000 đồng *(Bảy triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn đồng)*

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền 7.236.000 đồng, người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần dịch vụ thương mại A không phải chịu án phí. Ngày 13/10/2020, Công ty có dự nộp 6.827.000 đồng theo lai thu số 0000012 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại khi án có hiệu lực. Bà Đỗ Thị Cẩm N được miễn án phí theo quy định pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Cẩm N được miễn.

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

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại 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.

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

Hoàng Thị Hải Hà Đặng Minh Trung

Hồ Minh Tấn