

Bản án số: 63/2024/DS-PT

Ngày: 26 - 01 - 2024

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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Văn Út

Ông Nguyễn Trọng Quế

- Thư ký 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 Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 488/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 240/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 460/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L; địa chỉ: Số 89, đường Hai Bà Trưng, Phường 3, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao Thanh T2, ông Thạch Hoàng T1, ông Trần Văn T3 (có đơn xin vắng mặt).

- Bị đơn: Ông Hồ Minh H, sinh năm: 1985; địa chỉ cư trú: Số 60 đường Bùi Thị Trường, Khóm 5, Phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Minh H và bà Phạm Hồng D: Ông Phan Hoàng B, sinh năm: 1959; địa chỉ cư trú: Đường H, khóm 6, phường 6, thành phố C, tỉnh C. (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Hồng D, sinh năm: 1961; địa chỉ: Số 60, Bùi Thị Trường, Khóm 5, Phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân tỉnh Cà M; địa chỉ: Số 02, Hùng V, phường 5, thành phố C, tỉnh C. (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Hồ Minh H (bị đơn) và bà Phạm Hồng D (người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn trình bày: Công ty cổ phần thương nghiệp Bạc Liêu (nay là Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L) được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số AG 904623, ngày 21/12/2006, thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 31, diện tích là 4.2298m², tọa lạc tại số 909, đường Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, sử dụng vào mục đích đất cơ sở, sản xuất, kinh doanh, thuê đất trả tiền hàng năm theo Quyết định số: 80/QĐ-UBND ngày 12/6/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà M.

Năm 2007, ông Hồ Minh H làm việc tại Công ty, hoàn cảnh khó khăn không nhà ở nên cửa hàng trường nơi ông H làm việc cho ông H mượn phần đất ngang 7,5 m, dài 18 m, diện tích 135 m² để cất nhà ở tạm, khi mượn không làm giấy tờ. Đất lúc cho mượn có sẵn nền, phần còn lại là ao trũng. Khi mượn ông H cam kết khi Công ty cần sẽ trả lại đất.

Nay, Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L yêu cầu ông H phải tháo dỡ nhà và các tài sản khác trên đất để trả đất lại cho Công ty phần đất theo đo đạc thực tế là 104,1 m²; đồng ý hỗ trợ ông H chi phí di dời nhà là 5.000.000 đồng.

Đối với phần diện tích đất còn lại qua đo đạc thực tế cho thấy ông H có san lấp ao là do ông H tự ý san lấp diện tích 302,3 m² không được sự đồng ý của Công ty. Công ty không yêu cầu phần này do đây là phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV xăng dầu dầu khí Bạc Liêu.

Theo bị đơn trình bày: Từ năm 1980 mẹ ông Hồ Minh H là bà Phạm Hồng D và cha ông là ông Hồ Văn Gai công tác tại Công ty Công nghệ phẩm (nay là Công ty TNHH MTV Xăng dầu dầu khí Bạc Liêu). Do điều kiện gia đình khó khăn không nơi ở nên được Công ty cho cha mẹ ông mượn phần đất ngang 12 m, dài 40 m, diện tích 480 m², là ao trũng để cất nhà ở. Năm 2006, bà D tiến hành san lấp ao, đóng cừ tràm toàn bộ phần đất xây nhà ở. Nhà ngang khoảng 05 m, dài 15 m. Khoảng năm 2007, 2008 ông H vào làm việc tại Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L và sống chung với bà Điều trên phần đất này. Hiện tại theo đo đạc thực tế diện tích căn nhà là 101,4 m², phần còn lại là diện tích ao, bà Điều đã đóng cừ tràm và san lấp mặt bằng.

Ông H cho rằng ông không mượn đất của Công ty TNHH MTV Xăng dầu dầu khí Bạc Liêu, người mượn đất là mẹ ông nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L. Tại phiên tòa, đại diện ông H xác định Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L khởi kiện ông H yêu cầu trả đất là sai đối tượng và khi khởi kiện phần đất nguyên đơn đã hết thời hạn sử dụng, đất chưa được gia hạn nên nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

Theo bà Phạm Hồng D trình bày: Bà D xác định phần đất tranh chấp là đất năm 2006 bà hỏi mượn của địa phương phường 6, thành phố Cà Mau, khi mượn không làm giấy tờ, bà không có mượn đất của Công ty TNHH MTV xăng dầu dầu khí Bạc Liêu như bà trình bày trước đây. Bà cất nhà khoảng tháng 6/2006, khi mượn đất địa phương không có nói cho mượn ngang, dài, diện tích bao nhiêu chỉ nói đất chưa có chủ muốn cất bao nhiêu thì cất, lúc mượn đất là ao trũng nên bà tiến hành san lấp mặt bằng, đóng cừ tràm. Từ lúc cất nhà đến nay, hiện trạng căn nhà không thay đổi, đúng như bản vẽ hiện trạng đo đạc thực tế là nhà có diện tích

là 101,4 m², phần san lấp đóng cù tràm có diện tích là 302,3 m². Do không mượn đất của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L và Công ty khởi kiện ông H yêu cầu trả đất là không đúng đối tượng và phần đất này Công ty đã hết hạn thời hạn sử dụng, đất chưa được gia hạn nên Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L không có quyền khởi kiện.

Tại Báo cáo số: 163/BC-STNMT ngày 30/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà M thể hiện: Nguồn gốc đất là của Công ty TNHH MTV xăng dầu dầu khí Bạc Liêu được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số AG 904623, ngày 21/12/2006, thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 31, với diện tích là 4.229,8 m², tọa lạc tại số 909, đường Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, sử dụng vào mục đích đất cơ sở, sản xuất, kinh doanh, thuê đất trả tiền hàng năm theo quyết định số: 80/QĐ-UBND ngày 12/6/2006. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn tháng 9/2009, được gia hạn đến tháng 9/2012. Ngày 28/12/2015, Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L có văn bản xin thuê đất trong đó có khu đất số 909, đường Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà M thông qua tại Công văn số: 3648/UBND-ND ngày 07/6/2016. Hiện nay Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L đang thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư đối với dự án Cửa hàng số 1 Cà Mau và kho tại số 909, Lý Thường Kiệt, phường 6, thành phố Cà Mau để làm cơ sở thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất. Sau khi điều chỉnh dự án, Sở tài nguyên môi trường sẽ tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định cho phép Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L gia hạn thời hạn sử dụng đất theo quy định. Đối với yêu cầu của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L yêu cầu ông Hồ Minh H trả đất cho mượn, việc tháo dỡ, di dời đối với cá nhân, hộ gia đình mượn đất là trách nhiệm của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 240/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau quyết định: Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L. Buộc ông Hồ Minh H, bà Phạm Hồng D tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, công trình kiến trúc và tài sản khác có trên đất để trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 101,4 m² tọa lạc tại số 909, đường Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L.

Phần đất có hướng Đông, hướng Bắc giáp với đất ông Bùi Văn Nhan; hướng Nam, hướng Tây giáp đất của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L. (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2023 và bản trích đo hiện trạng ngày 30/5/2023 của Công ty TNHH MTV Phát triển xanh Việt Nam).

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L về việc hỗ trợ di dời nhà cho ông Hồ Minh H và bà Phạm Hồng D số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về áp dụng pháp luật, án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 03 tháng 10 năm 2023, ông Hồ Minh H và bà Phạm Hồng D có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do chưa xem xét toàn diện vụ án hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do kiện sai đối tượng; nếu chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu xem xét quyền lợi của ông H và bà D về giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định là 140.000.000 đồng và tiền hỗ trợ di dời, các khoản khác theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện của ông Hồ Minh H xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện của bà Phạm Hồng D thay đổi nội dung kháng cáo: Đồng ý dỡ nhà trả đất cho Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L nhưng yêu cầu Công ty hoàn trả tiền nhà và tiền đầu tư trên đất theo kết quả thẩm định giá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự được pháp luật quy định;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Minh H và bà Phạm Hồng D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 240/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế 101,4 m² tọa lạc tại số 909, đường Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau nằm trong quyền sử dụng đất thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 31, diện tích là 4.229,8 m² do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L thuê trả tiền hàng năm từ năm 2006. Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L khởi kiện yêu cầu ông Hồ Minh H tháo dỡ nhà và công trình trên đất trả lại đất cho Công ty. Người đại diện của ông Hồ Minh H cho rằng nguyên đơn kiện đòi ông trả đất là sai đối tượng, vì người mượn và sử dụng phần đất tranh chấp là mẹ của ông là bà Phạm Hồng D. Người đại diện của bà Phạm Hồng D cho rằng đất là do bà hỏi mượn của chính quyền địa phương phường 6 thành phố Cà Mau. Căn cứ vào tài liệu trong hồ sơ cho thấy: Bà D đã nghỉ việc ở Công ty Công Nghệ phẩm (nay là Công ty Xăng dầu Dầu khí Bạc Liêu) từ năm 1990. Công ty Xăng dầu Dầu khí Bạc Liêu được UBND tỉnh Cà Mau cấp giấy quyền sử dụng đất năm 2006. Năm 2007 ông H vào làm việc tại Công ty. Nên việc Công ty khởi kiện xác định cho ông H mượn đất cất nhà ở là có căn cứ. Tại Biên bản làm việc giữa Công ty với ông H ngày 17/11/2020, ông H

có ý kiến đồng ý tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất trả lại phần đất cho Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc Liêu. Bà Phạm Hồng D cũng có nhiều ý kiến tại các Biên bản hoà giải cơ sở; Biên bản hoà giải tại Toà án đều đồng ý tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất trả lại phần đất cho Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc Liêu. Trước đây ông H, bà D có thời gian cùng sống tại căn nhà trên đất tranh chấp. Hiện tại ông H, bà D có thêm địa chỉ cư trú mới là số 60 đường Bùi Thị Trường khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau. Án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã xử buộc ông H và bà D tháo dỡ nhà và công trình kiến trúc trên đất giao trả đất tranh chấp cho Công ty Xăng dầu Dầu khí Bạc Liêu là có căn cứ được giữ nguyên.

[2] Xét yêu cầu xem xét quyền lợi của ông H và bà D về giá trị tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định là 140.000.000 đồng, tiền hỗ trợ di dời, các khoản khác thấy rằng: Sau khi mượn đất ông H, bà D có công sức san lấp mặt bằng, đóng cọc tràm làm nhà là thực tế. Theo kết quả Chứng thư Thẩm định giá ngày 27/6/2023 của Công ty TNHH Thẩm định giá Thịnh Việt thể hiện tiền chi phí san lấp mặt bằng 27.285.500 đồng, tiền cừ tràm 34.000.000 đồng, tổng cộng 02 khoản là 61.285.500 đồng. Khi ông H, bà D trả đất, Công ty Xăng dầu Dầu khí Bạc Liêu là bên được hưởng lợi từ công đầu tư của ông H, bà D trên đất. Do đó, có cơ sở để chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông H, bà D, sửa án sơ thẩm, buộc Công ty Xăng dầu, Dầu khí Bạc Liêu có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H, bà D tổng số tiền san lấp mặt bằng và tiền cừ tràm là 61.285.500 đồng.

[3] Ngoài việc tranh chấp 101,4 m² đất gắn liền với căn nhà của ông H, bà D mà Công ty Xăng dầu Dầu khí Bạc Liêu có khởi kiện đòi đất. Ông H, bà D còn cừ tràm, sử dụng thêm diện tích 302,3 m² đất nằm trong diện tích đất của Công ty nhưng phía Công ty không khởi kiện. Ông H, bà D không có yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm không xem xét, cấp phúc thẩm không đề cập đến. Nếu sau này, các bên có phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

[4] Do chấp nhận một phần kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí. Công ty Xăng dầu Dầu khí Bạc Liêu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Bà D là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Hồ Minh H và bà Phạm Hồng D; sửa quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 240/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 202, 203 Luật đất đai;

Buộc ông Hồ Minh H, bà Phạm Hồng D tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, công trình kiến trúc và tài sản khác có trên đất để trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 101,4 m² tọa lạc tại số 909, đường Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L.

Phần đất có hướng Đông, hướng Bắc giáp với đất ông Bùi Văn Nhan; hướng Nam, hướng Tây giáp với đất của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2023 và bản trích đo hiện trạng ngày 30/5/2023 của Công ty TNHH MTV Phát triển xanh Việt Nam).

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L hỗ trợ di dời nhà cho ông Hồ Minh H và bà Phạm Hồng D số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Buộc Công ty TNHH MTV Xăng dầu Dầu khí Bạc L hoàn trả cho ông Hồ Minh H và bà Phạm Hồng D tiền công đầu san lấp mặt bằng và cấm cừ tràm 61.285.500 đồng (Sáu mươi một triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Căn cứ các Điều 147, 148, 157 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 án phí và lệ phí Tòa án;

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch ông H phải chịu 300.000 đồng. Công ty Xăng dầu Dầu khí Bạc Liêu phải chịu 3.064.275 đồng. Ngày 13/10/2022 Công ty Xăng dầu Dầu khí Bạc Liêu dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0002161 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Minh H, bà Phạm Hồng D không phải chịu. Ngày 05/10/2023, ông H có dự nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0008360 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, nay được nhận lại.

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, 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Chi cục THADS Tp.Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM: TANDTCM).

Trần Trọng Nhân