

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 18/2022/DS-PT
Ngày 13 – 01 – 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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Út
Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - 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 13 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 210/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2021 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2020/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty T

Địa chỉ: Ấp 15, xã N, huyện U, tỉnh C ..

Do ông Trần Ngọc Thảo, chức vụ: Chủ tịch, kiêm Giám đốc đại diện theo pháp luật.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của của Chủ tịch, kiêm Giám đốc Công ty T: Ông Phạm Duy L, chức vụ: Nhân viên bộ phận pháp chế của Công ty (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2021) (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tuấn K1, sinh năm 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp 18, xã B, huyện T, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Kim T1 (vắng mặt).
2. Chị Nguyễn Thị Loan A1 (vắng mặt).
3. Anh Nguyễn Nhật A2 (vắng mặt).
4. Chị Nguyễn Vân A3 (vắng mặt).
5. Anh Đoàn Chí T2 (vắng mặt).

6. Chị Ngô Tiết K2 (vắng mặt).

7. Đoàn Uyển V (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 18, xã B, huyện T, tỉnh C .

8. Ngân hàng thương mại cổ phần C (Vắng mặt).

Địa chỉ: quận H, Thành Phố H.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Tuấn K1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đại diện nguyên đơn trình bày:*

Năm 1995, do Nhà nước đóng cửa rừng, đơn vị không có nguồn thu và tiền trả lương nên động viên cho một số nhân viên nghỉ việc, trong đó có gia đình ông K1. Do hoàn cảnh khó khăn, nên Ban giám đốc Lâm ngư trường Sông Trẹm (nay là Công ty T) có cho ông K1 mượn phần đất tại trụ sở để cất căn tin phục vụ cho Lâm ngư trường Sông Trẹm và có thêm đồng lời để nuôi gia đình, hàng tháng ông K1 nộp 50.000 đồng để thu quỹ Chi đoàn của đơn vị.

Ngày 09/5/2014, ông K1 tự ý cuốn nèn, sửa chữa nhà không xin phép Công ty T; ngày 10/5/2014, Công ty T làm việc với ông K1 yêu cầu tạm ngừng việc xây cất nhưng ông K1 không đồng ý, tiếp tục xây cất, không chấp nhận trả đất cho Công ty. Do đây là khu vực Công ty có kế hoạch xây dựng nhà xưởng nên yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Tuấn K1 và các thành viên gia đình tháo dỡ, di dời, khai thác các thành quả lao động có trên phần đất tranh chấp trả lại cho Công ty phần đất diện tích 741,4m² tại ấp 18, xã Biển Bạch, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Có vị trí: Đông giáp Sông Trẹm, Tây giáp đất còn lại của Công ty, Nam giáp lộ kênh 18, Bắc giáp trụ sở Sông Trẹm. Công ty thống nhất hỗ trợ cho ông K1 chi phí san lấp mặt bằng và khoan cây nước theo biên bản định giá.

- *Theo đơn phản tố của ông Nguyễn Tuấn K1 trình bày:*

Năm 1995, ông K1 là cán bộ Lâm ngư trường Sông Trẹm, Ban giám đốc Lâm ngư trường Sông Trẹm có thu hồi của ông phần đất ông được cấp năm 1985 diện tích 5000m² và phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Sớm năm 1992 diện tích 5.400m². Khi đó, Ban giám đốc Lâm trường không có bồi thường hoặc hỗ trợ cho ông mà chỉ hứa cấp cho ông phần đất thổ cư khác. Năm 1995, Ban giám đốc Lâm ngư trường Sông Trẹm cấp cho ông phần đất đang tranh chấp hiện nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty T ông K1 có ý kiến:

Ông K1 thống nhất trả lại phần đất tranh chấp cho Công ty T, đồng thời ông yêu cầu Công ty T phải hỗ trợ cho ông các khoản như sau:

Phần đất 10.400m² số tiền 250.000.000 đồng; tiền công lấp ao 24.300.000 đồng; tiền cát lấp nền nhà căn nhà lớn 35.000.000 đồng; tiền hỗ trợ di dời căn nhà lớn 200.000.000 đồng; tiền căn nhà phụ 13.500.000 đồng; nhà vệ sinh 4.500.000 đồng; giếng nước khoan 3.500.000 đồng; chuồng rắn 3.000.000 đồng. Tổng cộng là 533.800.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố về việc hỗ trợ 01 căn nhà 03 căn, 01 nhà sau số tiền 100.000.000 đồng và hỗ trợ căn nhà cất năm 1992 bằng 05 lượng vàng 24K ông K1 tự nguyện rút lại yêu cầu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:27/2021/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T về việc yêu cầu ông Nguyễn Tuấn K1, bà Bùi Kim T1, chị Nguyễn Thị Loan A1, anh Nguyễn Nhật A2, chị Nguyễn Vân A3, anh Đoàn Chí T2, chị Ngô Tiết K2, Đoàn Uyên V giao trả đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tuấn K1 đối với Công ty T.

Buộc ông Nguyễn Tuấn K1, bà Bùi Kim T1, chị Nguyễn Thị Loan A1, anh Nguyễn Nhật A2, chị Nguyễn Vân A3, anh Đoàn Chí T2, chị Ngô Tiết K2, Đoàn Uyên V tháo dỡ, di dời, khai thác các thành quả lao động gồm: Nhà chính, nhà phụ, hồ nước, lưới B40 gắn liền hồ nước, nhà vệ sinh trả lại cho Công ty T phần đất có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đường nhựa Kênh 18 mốc M3, M4 dài 21m; mặt hậu giáp phần đất còn lại của nguyên đơn mốc M1, M2 dài 21m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của nguyên đơn mốc M2, M3 dài 35.3m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền mốc M1, M4 giáp phần đất còn lại của nguyên đơn dài 35.3m, diện tích 741,4m² tại ấp 18, xã Biển Bạch, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông K1 với Công ty T về việc hỗ trợ một căn nhà 03 căn, một nhà sau số tiền 100.000.000 đồng và hỗ trợ căn nhà cất năm 1992 bằng 05 lượng vàng 24K.

Về thành quả lao động: Giao cho Công ty T quản lý, sử dụng phần mặt bằng do ông K1 san lấp, cây nước, 04 cây dừa. Công ty T có trách nhiệm hoàn lại giá trị các tài sản này, cụ thể: Cây nước 2.500.000 đồng, 04 cây dừa 1.200.000 đồng và tổng chi phí san lấp theo biên bản định giá ngày 23/7/2015, ngày 19/12/2018 tổng số tiền 25.897.000 đồng (lấy tròn số). Tổng cộng số tiền 29.597.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/6/2021, ông Nguyễn Tuấn K1 có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K1, buộc nguyên đơn bồi thường, hỗ trợ cho ông K1 số tiền 533.800.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Tuấn K1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa: Ông K1, ông L không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn K1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Công ty T khởi kiện ông Nguyễn Tuấn K1 yêu cầu tháo dỡ, di dời nhà và các tài sản trên đất để trả lại cho Công ty T diện tích đất theo đo đạc thực tế 741,4m² tại ấp 18, xã Biển Bạch, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Ông K1 có đơn yêu cầu phản tố đòi Công ty T bồi hoàn cho ông K1 giá trị tài sản trên đất tổng số tiền là 533.800.000 đồng.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K1 thừa nhận phần đất tranh chấp diện tích 741,4m² nằm trong tổng diện tích đất Công ty T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thông nhất trả lại đất cho Công ty T. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T, buộc ông K1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến phần đất tranh chấp tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 741,4m² cho Công ty T. Do các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với phần nội dung này nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[3] Đối với yêu cầu phản tố của ông K1 yêu cầu Công ty T bồi thường tổng số tiền 533.800.000 đồng, cấp sơ thẩm chỉ buộc Công ty T bồi hoàn cho ông K1 số tiền 29.597.000 đồng. Do đó, ông K1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty T bồi hoàn cho ông K1 tổng số tiền 533.800.000 đồng.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn K1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Đối với trình bày của ông K1 về việc Lâm ngư trường Sông Trẹm cấp đất, thu hồi đất đối với ông K1 là không có cơ sở, bởi lẽ: Theo quy định của Luật đất đai năm 1993 thì Ban giám đốc Lâm ngư trường Sông Trẹm không có thẩm quyền cấp đất hoặc thu hồi đất. Đồng thời, theo trình bày của ông Nguyễn An Nhân - nguyên Giám đốc Lâm ngư trường Sông Trẹm tại biên bản xác minh ngày 01/4/2021 thì Ban giám đốc Lâm ngư trường Sông Trẹm có giao khoán dài hạn đất quy hoạch Lâm trường Bộ cho cán bộ, công nhân viên của đơn vị trong đó có ông K1 để canh tác cải thiện cuộc sống; đến năm 1992, 1993 thì người dân chiếm lại toàn bộ các phần đất giao khoán nói trên, sau đó Ban giám đốc Lâm ngư trường Sông Trẹm cho ông K1 mượn phần đất tranh chấp hiện nay để cất nhà ở và buôn bán. Hơn nữa, ông K1 cũng không có chứng cứ gì chứng minh Ban giám đốc Lâm ngư trường Sông Trẹm cấp đất, thu hồi đất như ông K1 trình bày.

[5] Ông K1 thừa nhận phần đất tranh chấp là của Công ty T, do Lâm ngư trường Sông Trẹm trước đây kêu ông K1 cất nhà để bán quán để có thu nhập cho gia đình; khi đó cũng không có quy định sau này Lâm trường yêu cầu di dời nhà trả lại đất thì Lâm trường phải bồi hoàn. Trong quá trình sử dụng, ông K1 tự ý sửa chữa nhà và xây cất thêm trên phần đất mà không xin phép và được sự đồng ý của Công ty T.

[6] Ngày 09/5/2014, ông K1 tiến hành sửa chữa, xây cất lại nhà; đến ngày 10/5/2014, Công ty T có lập biên bản làm việc với ông K1, yêu cầu ông K1 dừng lại nhưng ông K1 không chấp hành mà tiếp tục sửa chữa, xây cất. Ngày 11/5/2014, Công ty T có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Biển Bạch hỗ trợ ngăn chặn ông K1 cất nhà trái phép trên đất Công ty. Ngày 29/5/2014, Ủy ban nhân dân xã Biển Bạch lập biên bản làm việc với ông K1 đề nghị ngưng việc sửa chữa, xây cất

nhưng ông K1 vẫn không chấp hành. Do đó, khi buộc ông K1 tháo dỡ, di dời nhà và tài sản để trả lại đất cho Công ty T, thiệt hại ông K1 tự gánh chịu. Tuy nhiên, trên phần đất ông K1 có đầu tư san lấp, khoan cây nước, trồng cây, do các tài sản này không thể tháo dỡ, di dời nên Công ty T nên Công ty T đồng ý bồi hoàn cho ông K1, nên cấp sơ thẩm buộc Công ty T bồi hoàn cho ông K1 giá trị các tài sản này theo định giá 29.597.000 đồng là phù hợp; phần còn lại theo yêu cầu của ông K1 là 504.203.000 đồng, cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông K1 là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có sai sót như: Ông K1 có yêu cầu phản tố buộc Công ty T bồi hoàn tổng số tiền 533.800.000 đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông K1, buộc Công ty T bồi hoàn số tiền 29.597.000 đồng, nhưng tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K1 và buộc ông K1 chịu án phí 5% trên tổng số tiền 533.800.000 đồng là không chính xác. Đồng thời, theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án quy định: Giá trị tài sản tranh chấp từ 400.000.000 đồng đến 800.000.000 đồng thì mức thu án phí là 20.000.000 đồng +4% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 400.000.000 đồng. Do đó, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên và phần án phí dân sự sơ thẩm ông K1 phải chịu.

[8] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Tuấn K1, sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Tuấn K1 phải chịu được điều chỉnh lại theo quy định pháp luật. Án phí dân sự phúc thẩm ông K1 phải chịu theo quy định.

[10] 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 nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tuấn K1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2021/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T.

Buộc ông Nguyễn Tuấn K1, bà Bùi Kim T1, chị Nguyễn Thị Loan A1, anh Nguyễn Nhật A2, chị Nguyễn Văn A3, anh Đoàn Chí T2, chị Ngô Tiết K2, Đoàn Uyên V tháo dỡ, di dời nhà và vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà chính, nhà phụ, hồ nước và lưới B40 gắn liền hồ nước, nhà vệ sinh để trả lại cho Công ty T phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 741,4m² tọa lạc tại ấp 18, xã Biển Bạch, huyện Thới

Bình, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí, kích thước: Mặt tiền giáp đường nhựa Kênh 18 (mốc M3, M4) dài 21m; mặt hậu giáp phần đất còn lại của nguyên đơn (mốc M1, M2) dài 21m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của nguyên đơn (mốc M2, M3) dài 35.3m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền (mốc M1, M4) giáp phần đất còn lại của nguyên đơn dài 35.3m.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính ngày 24/4/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình)

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tuấn K1 đối với Công ty T về việc hỗ trợ một căn nhà 03 căn, một nhà sau số tiền 100.000.000 đồng và hỗ trợ căn nhà cất năm 1992 bằng 05 lượng vàng 24K.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tuấn K1.

Buộc Công ty T có trách nhiệm bồi hoàn cho ông K1 giá trị cây nước, 04 cây dừa và chi phí san lấp tổng số tiền là 29.597.000 đồng.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tuấn K1 đối với Công ty T với số tiền là 504.203.000 đồng.

- Giao cho Công ty T được quản lý, sử dụng phần mặt bằng do ông Nguyễn Tuấn K1 san lấp, cây nước và 04 cây dừa trên phần đất được giao trả lại.

- Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá ông Nguyễn Tuấn K1 phải chịu số tiền 4.183.000 đồng. Do Công ty T đã nộp xong số tiền này, nên buộc ông K1 trả lại cho Công ty T số tiền 4.183.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tuấn K1 phải chịu số tiền 27.875.000 đồng. Ngày 01/11/2017, ông K1 đã dự nộp số tiền 18.117.000 đồng theo biên lai thu số 0018844 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình, đối trừ ông K1 còn phải nộp tiếp số tiền 9.758.000 đồng.

Công ty T phải chịu 1.479.000 đồng. Ngày 21/10/2014 và ngày 28/4/2021 Công ty T đã dự nộp số tiền 500.000 đồng theo biên lai thu số 006239 và 0011617 Của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình, đối trừ còn phải nộp tiếp số tiền 979.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Tuấn K1 phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 24/6/2021, ông K1 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011684 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình, được đối trừ chuyển thu án phí.

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 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 thoả 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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**

Nguyễn Thành Lập