TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 282/2024/DS-PT
Ngày 24- 7- 2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

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 Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Đặng Minh Trung

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lâm Ngọc Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 24 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024 về việc: tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trường K1, sinh năm 1991 (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1: Bà Ngô Phượng N, sinh năm 1991 (Văn bản ủy quyền ngày 26/9/2023) (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Ngô Đình Chiến thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp.

Địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện C, tỉnh C .

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lâm Thùy T3, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 162, đường Lý Văn Lâm, khóm 2, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thành S thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

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

1 Ông Nguyễn Văn K2, sinh năm 1954 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C ..

2.Chị Nguyễn Bửu T2, sinh năm 1994 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh C ..

3. Bà Lâm Lệ T1, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện C, tỉnh C ..

Chỗ ở: Số 162 Lý Văn Lâm, Khóm 2, Phường 1, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thu: Bà Lâm Thùy T3, sinh năm 1979 Địa chỉ: Số 162, đường Lý Văn Lâm, khóm 2, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

4. Uỷ ban nhân dân xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc Văn.

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện C, tỉnh C .

- *Người kháng cáo*: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp là bị đơn; Bà Lâm Lệ T1 là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 6 năm 2023 và các lời khai tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trường K1 là bà Ngô Phượng Nhi trình bày:

Ông K1 có phần đất bảo lưu ven sông tuyến kênh xáng Lương Thế Trân, diện tích ngang 34m, dài từ lộ Cà Mau – Đầm Dơi hiện hữu đến giáp kênh xáng Lương Thế Trân, toạ lạc tại ấp N, xã L, huyện C, tỉnh C .. Nguồn gốc phần đất do ông K1 được thừa hưởng từ mẹ ruột là bà Lê Thị Lệ.

Ngày 18/5/2017, ông K1 và bà Lâm Thùy Trang – đại diện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp (gọi tắt là Công ty Quý Hiệp) ký Hợp đồng thuê đất; theo đó ông K1 sẽ cho Công ty Quý Hiệp thuê toàn bộ phần đất ngang 34m nêu trên. Mục đích để Công ty Quý Hiệp làm bãi chứa các loại vật liệu xây dựng cát, đá và một số vật tư khác (MST: 2001178173 -003; địa chỉ ấp Năm Đảm, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau). Thời gian thuê là 06 năm (từ ngày 18/5/2017 đến ngày 18/5/2023); giá thuê mỗi năm là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), thanh toán vào đầu năm thuê. Ngày 18/5/2023, hợp đồng cho thuê giữa ông K1 với Công ty Quý Hiệp đã hết hạn và Công ty Quý Hiệp đã thanh toán đủ tiền thuê theo hợp đồng thuê đất, ông K1 không cho thuê nữa, ông K1 đã có thông báo trước cho Công ty Quý Hiệp là ngay khi hết hạn hợp đồng, phải chuẩn bị di dời vật liệu xây dựng cát, đá và một số vật tư khác, máy móc, thiết bị để bàn giao lại phần đất thuê cho ông K1.

Tuy nhiên, đến ngày 19/5/2023 đến nay, dù rằng đã hết hạn hợp đồng, Công ty Quý Hiệp không có bất kỳ động thái nào để chuẩn bị trả lại phần đất thuê cho ông K1. Trái lại, Công ty Quý Hiệp tiếp tục yêu cầu công nhân dùng máy móc đưa vật liệu xây dựng cát, đá từ các sà lan lên chứa tại phần đất thuê để tiếp tục kinh doanh. Ông K1 có báo với chính quyền địa phương hỗ trợ thương lượng nhưng Công ty Quý Hiệp không có thiện chí hợp tác và cho rằng phần đất là của Công ty Quý Hiệp chứ không phải thuê của ông K1. Ngày 30/5/2023, ông K1 có liên hệ đến Ủy ban nhân dân xã Lương Thế Trân nhờ hỗ trợ và Uỷ ban xã có lập biên bản. Việc Công ty Quý Hiệp và người đại diện là bà Lâm Thuỳ Trang thiếu thiện chí,

ngang ngược không trả lại đất cho ông K1 sau khi hết hạn hợp đồng thuê khiến ông K1 bị thiệt hại nhiều mặt, những dự định làm ăn của ông K1 bị ngưng trệ.Trước khi cho Công ty Quý Hiệp thuê phần đất này thì ông K1 có cho Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư và thương mại xuất nhập khẩu Cát Vàng thuê để kinh doanh, nhưng sau đó không còn hoạt động nên chấm dứt hợp đồng thuê và ông K1 mới cho Công ty Quý Hiệp thuê đến ngày 18/5/2023.

Nay ông K1 yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp phải di dời toàn bộ vật liệu xây dựng cát, đá và một số vật tư khác, máy móc, thiết bị để trả lại cho ông K1 hiện trạng phần đất ven kênh xáng Lương Thế Trân theo đo đạc thực tế có diện tích là 916,7m^2. Đồng thời, do Công ty Quý Hiệp chậm trả tài sản thuê nên phải trả tiền thuê trong thời gian chậm trả từ ngày 19/5/2023 đến ngày xét xử xong vụ án, với giá tiền mỗi tháng là 4.166.000 đồng, tổng số tiền là 09 tháng 26 ngày x 4.166.000 đồng = 41.118.000 đồng (làm tròn số).

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp là bà Lâm Thùy T3 trình bày tại Biên bản làm việc ngày 21/6/2023 và Biên bản hòa giải ngày 21/9/2023 của Tòa án:

Bà là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp. Vào ngày 18/5/2017, bà đại diện Công ty Quý Hiệp có ký hợp đồng thuê đất với ông Nguyễn Trường K1, nội dung hợp đồng Công ty Quý Hiệp thuê phần đất bảo lưu ven sông nhưng nằm ở phía trong lộ Cà Mau – Đầm Dơi, với thời hạn thuê là 06 năm, mỗi năm là 50.000.000 đồng. Hợp đồng thuê đất ngày 18/5/2017 mà phía ông K1 cung cấp cho Toà án không đúng với hợp đồng mà bà và ông K1 đã ký kết, hợp đồng này không có mộc của Công ty Quý Hiệp và cũng không có mộc giáp lai. Hợp đồng ký kết giữa hai bên có mộc và có đóng giáp lai. Hợp đồng được lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản, nhưng hiện nay bà không cung cấp được cho Toà án bản hợp đồng có mộc của Công ty Quý Hiệp và mộc giáp lai. Chữ ký trong hợp đồng thuê đất ngày 18/5/2017 do ông K1 cung cấp là của bà, đó là hợp đồng nháp vì có sai sót nội dung nên bà mới soạn lại hợp đồng sau và hiện nay không nhớ nội dung sai sót là ở nội dung nào. Hợp đồng đã hết hạn và Công ty Quý Hiệp đã thanh toán dứt điểm tiền thuê cho ông K1, hiện nay Công ty Quý Hiệp đã trả phần đất thuê lại cho ông K1. Hiện nay, Công ty Quý Hiệp không quản lý phần đất thuê của ông K1, mà ông K1 là người đang quản lý phần đất này. Khi bà ký hợp đồng với ông K1 thì bà và ông K1 không có đo đạc. Phần đất mà bà đang quản lý, sử dụng là phần đất của chị bà là bà Lâm Lệ T1. Đối với phần đất này, thì năm 2008 Công ty Cát Vàng quản lý, hoạt động và đến năm 2015 thì bà là người quản lý, sử dụng cho đến nay. Mục đích bà quản lý, sử dụng phần đất này là vì bà giữ đất giùm cho bà Thu. Bà không có chứng cứ gì để chứng minh phần đất này là của bà Thu để cung cấp cho Toà án.

Do phần đất Công ty Quý Hiệp đang quản lý là đất của bà Lâm Lệ T1 nên không đồng ý di dời toàn bộ vật liệu xây dựng cát, đá và một số vật tư khác, máy móc, thiết bị để trả lại cho ông K1 hiện trạng phần đất ven kênh xáng Lương Thế Trân theo đo đạc thực tế có diện tích là 916,7m^2.

Đồng thời, Công ty Quý Hiệp không đồng ý trả tiền thuê trong thời gian chậm trả tài sản thuê từ ngày 19/5/2023 đến ngày xét xử xong vụ án, với giá tiền

mỗi tháng là 4.166.000 đồng, tổng số tiền là 09 tháng 26 ngày x 4.166.000 đồng = 41.118.000 đồng (làm tròn số) cho ông K1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn K2 trình bày tại Biên bản làm việc ngày 07/7/2023 của Tòa án:

Ông là chồng của bà Lê Thị Lệ, ông và bà Lệ có hai người con là Nguyễn Trường K1 và Nguyễn Bửu T2. Ngày 26/7/2015, vợ ông là bà Lê Thị Lệ qua đời. Bà Lệ được cha mẹ ruột của bà là cụ Lê Văn Tạ và cụ Trần Thị Bân để lại một phần đất có diện tích chiều ngang 34m giáp lộ Cà Mau – Đầm Dơi, chiều dài giáp xuống sông kênh xáng Lương Thế Trân theo Di chúc ngày 17/9/2004, được UBND xã Lý Văn Lâm xác nhận. Tài sản này là tài sản riêng của bà Lệ. Thời điểm bà Lệ còn sống thì sống chung với con ông là Nguyễn Trường K1, bà Lệ giao cho con ông là Nguyễn Trường K1 quản lý, sử dụng và quyết định đối với phần đất này. Sau khi bà Lệ chết thì con ông vẫn quản lý, sử dụng cho đến nay. Lúc còn sống bà Lệ đã tặng cho phần đất này cho con ông là Nguyễn Trường K1, ông cũng thống nhất và không có yêu cầu gì đối với phần đất này. Nay ông thống nhất giao toàn bộ quyền quyết định, quản lý, sử dụng và canh tác phần đất này lại cho con ông là Nguyễn Trường K1. Con ông là Nguyễn Trường K1 yêu cầu Công ty Quý Hiệp trả lại phần đất mà con ông là Nguyễn Trường K1 đang cho Công ty Quý Hiệp thuê thì ông không có ý kiến gì, mong muốn Công ty Quý Hiệp trả lại phần đất trên cho con ông. Do ông lớn tuổi đi lại khó khăn nên ông xin Tòa án cho phép ông được vắng mặt tại tất cả các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án. Ông bảo lưu ý kiến trình bày tại biên bản làm việc và không khiếu nại bất cứ vấn đề gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Bửu T2 trình bày tại Biên bản làm việc ngày 07/7/2023 của Tòa án:

Chị là con của bà Lê Thị Lệ và ông Nguyễn Văn K2. Ngày 26/7/2015, mẹ chị là bà Lê Thị Lệ qua đời. Mẹ chị là bà Lệ được cha mẹ ruột của bà là cụ Lê Văn Tạ và cụ Trần Thị Bân để lại một phần đất có diện tích chiều ngang 34m x chiều dài giáp xuống sông kênh xáng Lương Thế Trân theo Di chúc ngày 17/9/2004, được UBND xã Lý Văn Lâm xác nhận. Thời điểm mẹ chị còn sống thì sống chung với anh chị là Nguyễn Trường K1, bà Lệ giao cho anh chị là Nguyễn Trường K1 quản lý, sử dụng và quyết định đối với phần đất này. Sau khi mẹ chị chết thì anh của chị vẫn quản lý, sử dụng cho đến nay. Lúc còn sống mẹ chị đã tặng cho phần đất này cho anh chị là Nguyễn Trường K1, chị cũng thống nhất và không có yêu cầu gì đối với phần đất này. Nay chị thống nhất giao toàn bộ quyền quyết định, quản lý, sử dụng và canh tác phần đất này lại cho anh chị là Nguyễn Trường K1. Anh chị là Nguyễn Trường K1 yêu cầu Công ty Quý Hiệp trả lại phần đất mà anh chị là Nguyễn Trường K1 đang cho Công ty Quý Hiệp thuê thì chị không có ý kiến gì, mong muốn Công ty Quý Hiệp trả lại phần đất trên cho anh của chị. Do đi lại khó khăn, con còn nhỏ nên chị xin Tòa án cho phép chị được vắng mặt tại tất cả các phiên hòa giải, xét xử của Tòa án. Chị bảo lưu ý kiến trình bày tại biên bản làm việc và không khiếu nại bất cứ vấn đề gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Lương Thế Trân có ý kiến tại Công văn số 164/UBND-ĐC ngày 06/9/2023:

Phần đất tranh chấp từ trước đến nay do người dân tự quản lý, Ủy ban nhân dân xã không có quản lý. Phần đất tranh chấp là đất bảo lưu ven sông (tuyến kênh

xáng Lương Thế Trân), theo quy định không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân xã chỉ biết hai bên có lập hợp đồng thuê đất với nhau, xã không ký xác nhận hay chứng thực đối với hợp đồng hai đương sự này. Căn cứ vào nội dung vụ việc tranh chấp giữa hai bên, các hồ sơ tài liệu Tòa án thu thập được để làm cơ sở giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân xã không có ý kiến.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 27/11/2023 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Lệ T1 là bà Lâm Thùy T3 trình bày:

Năm 2012, bà Lâm Lệ T1 có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Lệ phần đất bảo lưu ven sông có chiều ngang 34m dài từ lộ Cà Mau – Đầm Dơi đến kinh xáng Lương Thế Trân tại ấp N, xã L, huyện C, tỉnh C .. Khi chuyển nhượng phần đất này của bà Lệ đang cho Công ty Cát Vàng thuê làm bãi vật liệu xây dựng đến hết năm 2015 để lấy tiền cho con ăn học. Vì khó khăn nên bà Lệ đồng ý bán đứt cho bà T1 với giá 170.000.000 đồng và tiếp tục thu tiền cho thuê đất của Công ty Cát Vàng đến hết hợp đồng, vì phần đất này là đất bảo lưu ven sông nên không được cấp giấy chứng nhận cũng như thực hiện công chứng hợp đồng. Nên từ đó bà T1 đã làm kè đất, san lắp tu bổ đầu tư vào đất cho đến nay. Đến năm 2014, Công ty Cát Vàng làm ăn thua lỗ, ông Trần Thanh Dân (chồng bà T1) bị đi tù (chấp hành án), nên bà T1 cũng rời địa phương giao lại phần đất cho bà Lâm Thùy T3 (em ruột bà T1) quản lý. Năm 2023, Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau đã tiến hành xác minh tài sản trên của bà T1 và ông Dân trong đó có thửa đất bà T1 mua của bà Lệ. Nhưng do phần đất này là đất bảo lưu, thuộc quy hoạch giao thông, không được cấp giấy, nên không kê biên phát mãi được mà chỉ giữ nguyên hiện trạng. Nay bà T1 biết được bà Lệ đã chết, ông K1 là con của bà Lệ kiện đòi lại phần đất trên bà T1 không đồng ý. Đồng thời, yêu cầu Tòa án xem xét giữ nguyên hiện trạng cho bà T1 quản lý, sử dụng đến khi nhà nước thực hiện quy hoạch.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường Kinh đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp phải di dời toàn bộ vật liệu xây dựng cát, đá và một số vật tư khác, máy móc, thiết bị để trả lại cho ông Nguyễn Trường Kinh quản lý hiện trạng phần đất ven kênh xáng Lương Thế Trân theo đo đạc thực tế có diện tích là 916,7m^2, tọa lạc tại ấp Năm Đảm, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Có vị trí, tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp với kinh xáng Lương Thế Trân.

Phía Nam giáp với lộ Cà Mau – Đầm Dơi.

Hướng Tây giáp với phần đất của bà Lâm Lệ Thu.

Hướng Đông giáp với phần đất của bà Lâm Lệ Thu.

(Trích đo hiện trạng là một phần không thể tách rời bản án).

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp phải trả tiền thuê trong thời gian chậm trả tài sản thuê cho ông Nguyễn

Trường Kinh số tiền là 41.118.000 đồng (làm tròn số) (Bốn mươi mốt triệu một trăm mười tám nghìn đồng).

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

Ngày 28/3/2024 bà Lâm Lệ T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1.

Ngày 28/3/2024 Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lâm Lệ T1, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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 bà Lâm Lệ T1, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp (Viết tắt Công ty Quý Hiệp) về nội dung: Vị trí tiếp giáp trong hợp đồng không đúng với hiện trạng thực tế, đất Công ty Quý Hiệp đang quản lý, sử dụng là do bà T1 giao cho bà T3 nên không có trách nhiệm trả đất và tiền thuê đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]Theo hợp đồng thể hiện nội dung các vị trí tiếp giáp của đất thuê trong hợp đồng không đúng với hiện trạng thực tế, cụ thể:

Trong hợp đồng thuê thể hiện:

- Phía Đông giáp hộ ông Lưu Văn Sở.
- Phía Tây giáp Văn phòng công ty Quý Hiệp.
- Phía Nam giáp lộ đi Đầm Dơi.
- Phía Bắc giáp sông Lương Thế Trân

Bản án sơ thẩm thể hiện:

- Phía Đông giáp phần đất bà Lâm Lệ T1.
- Phía Tây giáp phần đất bà Lâm Lệ T1.
- Phía Nam giáp lộ đi Đầm Dơi.
- Phía Bắc giáp với kinh xáng Lương Thế Trân.

Tại phiên toà phía nguyên đơn xác định các vị trí tiếp giáp khác so với hợp đồng là vì phía nguyên đơn cho Công ty Cát Vàng thuê thì có vị trí tiếp giáp giống như hợp đồng cho Công ty Quý Hiệp thuê, còn phía tiếp giáp của là giáp ông Lưu Văn Sở, hiện nay là giáp bà Lâm Lệ T1 thì nguyên đơn không nắm được giữa ông Sở và bà T1 có chuyển nhượng hay không. Mặc dù vị trí tiếp giáp trong hợp đồng có thay đổi, tuy nhiên phần đất giáp bà Lâm Lệ T1 cũng không thay đổi về diện

tích chiều ngang là 34m theo hợp đồng đã ký kết ngày 18/5/2017 giữa ông K1 và bà T3.

Công ty Quý Hiệp cho rằng Công ty đang sử dụng là đất của bà Lâm Lệ T1 vì bà T1 đã chuyển nhượng đất từ bà Lê Thị Lệ, bà Lệ đã viết biên nhận nhận tiền đất của bà T1. Xét tại phiên toà phúc thẩm phía nguyên đơn thừa nhận bà Lệ(mẹ ông K1) có nhận tiền của bà T1, số tiền này là do bà Lệ chuyển nhượng phần đất ngang 8m cho ông Trần Thanh Dân là chồng của bà T1 (BL 149), giá mỗi m ngang là 15 triệu. Lời trình bày của phía nguyên đơn là có căn cứ, nguyên đơn có cung cấp hợp đồng chuyển nhượng có thể hiện nội dung nêu trên, phù hợp với việc bà Lệ nhận 120.000.000 đồng. Thời gian chuyển nhượng là năm 2012, tuy nhiên đến ngày 20/5/2015 mới viết giấy chuyển nhượng do thời điểm này bà Lệ bị bệnh. Lời trình bày của Nguyên đơn có cơ sở vì trong nội dung giấy chuyển nhượng có chính quyền địa phương xác nhận, hợp đồng có thể hiện chuyển nhượng phần đất bảo lưu bờ sông tại ấp Năm Đảm, xã Lương Thế Trân, chiều ngang 8m giá 1m là 15.000.000 đồng, phù hợp với việc bà Lê Thị Lệ chết vào ngày 06/8/2015 (BL 08). Phía bà T3 cho rằng bà T1 chuyển nhượng đất của bà Lệ ngang 34m nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh, chỉ có giấy nhận tiền từ bà Lệ là 120.000.000 đồng, việc nhận tiền này đã được bên nguyên đơn chứng minh. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty Quý Hiệp.

[2] Đối với kháng cáo của bà Lâm Lệ T1 về việc bản án sơ thẩm không giải quyết yêu cầu độc lập của bà T1, thấy rằng: Bản án sơ thẩm nhận định "…Bà T1 đưa ra yêu cầu độc lập sau khi đã có Quyết định đưa vụ án ra xét xử nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết yêu cầu độc lập của bà T1". Căn cứ theo khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *"Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải"* nhận định của bản án sơ thẩm là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà T1.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Quý Hiệp và bà Lâm Lệ T1. Như phân tích trên, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Lâm Lệ T1 phải chịu 300.000đ, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp phải chịu 300.000đ, đã dự nộp được chuyển thu.

[5] 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 1 Điều 308, 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 bà Lâm Lệ T1, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp phải di dời toàn bộ vật liệu xây dựng cát, đá và một số vật tư khác, máy móc, thiết bị để trả lại cho ông Nguyễn Trường Kinh quản lý hiện trạng phần đất ven kênh xáng Lương Thế Trân theo đo đạc thực tế có diện tích là 916,7m^2, tọa lạc tại ấp Năm Đảm, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Có vị trí, tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp với kinh xáng Lương Thế Trân.

Phía Nam giáp với lộ Cà Mau – Đầm Dơi.

Hướng Tây giáp với phần đất của bà Lâm Lệ Thu.

Hướng Đông giáp với phần đất của bà Lâm Lệ Thu.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp phải trả tiền thuê trong thời gian chậm trả tài sản thuê cho ông Nguyễn Trường Kinh số tiền là 41.118.000 đồng (làm tròn số) (Bốn mươi mốt triệu một trăm mười tám nghìn đồng).

Về chi phí tố tụng số tiền 16.182.000 đồng: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp phải chịu ông Nguyễn Trường Kinh đã dự nộp. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp phải trả cho ông K1 số tiền là 16.182.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành 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 suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp phải chịu số tiền là 300.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp phải chịu số tiền là 2.055.900 đồng.

Ông Nguyễn Trường Kinh không phải chịu án phí. Ông K1 đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009189 ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được nhận lại.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lâm Lệ T1 phải chịu 300.000đ, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp phải chịu 300.000đ, Ngày 28/3/2024, bà Lâm Lệ T1 đã dự nộp 300.000đ, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên vật liệu xây dựng Quý Hiệp đã dự nộp 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0013003, 0013004 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được chuyển thu.

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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thành Lập **Đặng Minh Trung** **Hoàng Thị Hải Hà**

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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

Hoàng Thị Hải Hà