

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

Bản án số: 71/2022/DS-PT

Ngày 05 – 4 – 2022

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là 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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng

Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn – 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 05 tháng 4 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: 131/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 134/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ban điều hành Bến xe tàu C

Địa chỉ: Đường T, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh C..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Tr– Trưởng Ban điều hành Bến xe tàu C (có mặt)

Địa chỉ: Đường Q, khóm 2, phường 7, thành phố C, tỉnh C.

- Bị đơn: Ông Đoàn Văn H, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: Nhà không số, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1979; Địa chỉ cư trú: Đường H, khóm 7, phường 7, thành phố C, tỉnh C.(theo giấy ủy quyền ngày 06/01/2020) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đoàn Văn T, sinh năm 1988 (vắng mặt)

2. Chị Võ Thị S, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Nhà không số, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

3. Ban Trị sự Miếu Bà Thiên Hậu Cà M

Địa chỉ: Phường 2, thành phố C, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Cúi H - Trưởng ban Trị sự Miếu Bà Thiên Hậu, Trưởng ban quản lý Nghĩa địa Triều Châu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* ông Đoàn Văn H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Lê Hữu Tr trình bày: Vào năm 1994, Công ty bến xe tàu Minh Hải nay là Ban điều hành Bến xe tàu C có cho ông Đoàn Văn H (nhân viên) mượn một phần đất cát nhà ở tạm với diện tích ban đầu là $31,5m^2$ (ngang 4,5m, dài 07m), tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau. Trong quá trình sử dụng, ông H lấn thêm chiều dài khoảng 7m, diện tích hiện nay là $63m^2$ (ngang 4,5m, dài 14m) và tự ý xây nhà kiên cố, thời điểm ông H xây lấn thêm thì Ban điều hành không hay biết. Phần đất ông H đang ở là một phần trong tổng diện tích $6.200m^2$ thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ban điều hành đã được UBND tỉnh Minh Hải (nay là tỉnh Cà Mau) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số E 0127543 ngày 26/11/1996, tọa lạc tại khóm 7, phường 8, Tp Cà Mau.

Ngày 11/6/1996, ông H làm đơn xin mượn đất cát nhà ở tạm kèm theo giấy cam kết với nội dung: Khi Công ty có nhu cầu sử dụng đất sẽ tự nguyện tháo dỡ nhà trả lại đất mà không yêu cầu bồi thường.

Từ khi có quyết định chuyển đổi thành Công ty cổ phần, Ban điều hành đã kết hợp với UBND phường 8, Tp Cà Mau tiến hành các thủ tục như: Thông báo đến ông H, tiến hành làm việc, động viên, hòa giải cơ sở... Tuy nhiên ông H không tự nguyện di dời như đã cam kết, ngược lại ông yêu cầu phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư... Do đất của ông H đang ở thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ban điều hành nên ông H không thuộc diện phải bồi hoàn, tái định cư.

Nay Ban điều hành yêu cầu ông Đoàn Văn H phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản khác có trên phần đất mượn ở tạm, trả lại cho Ban điều hành phần đất có diện tích $68,2m^2$ ngang 4,43m, dài 15,4m, tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, đồng thời Ban điều hành đồng ý hỗ trợ cho ông H số tiền 5.000.000 đồng để di dời tài sản.

Người đại diện ông Đoàn Văn H bị đơn, ông Nguyễn Văn K trình bày:

Vào năm 1994, ông Đoàn Văn H là nhân viên thuộc Bến tàu khách tỉnh Minh Hải được ông Đồng Minh Quang là Giám đốc Công ty Bến xe tàu Minh Hải đồng ý cho mượn phần đất có diện tích $31,5m^2$ (ngang 4,5m dài 07m) để tự cát nhà ở, đến ngày 11/6/1996 ông H có làm Đơn xin mượn đất cát nhà ở tạm tại vị trí chưa phân định ranh giới giữa bến tàu và nghĩa địa Triều Châu. Trong thời gian ở ông H cát nhà, coi nói thêm thì phía lãnh đạo Ban điều hành không ai ngăn cản. Hiện tại, ông H đang sử dụng phần đất diện tích $68,2m^2$ (ngang 4,43m, dài 15,4m), và đã cát nhà, trùng tu tôn tạo trên đất với số tiền khoảng 500.000.000 đồng.

Phần đất hiện Ban điều hành khởi kiện đối với ông H là phần đất đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 1996, có diện tích là $6.200m^2$ đứng tên trong

GCNQSDĐ là Công ty Bến xe tàu C. Công ty Bến xe tàu C đã chuyển nhượng cho khoảng hơn 40 hộ dân và Công ty CAMIMEX một phần diện tích, nên ông H không xác định được đất ông đang ở có phải diện tích của Ban điều hành hay không. Trường hợp phần đất này thuộc Ban điều hành quản lý thì ông H đồng ý di dời nhà giao trả lại phần đất diện tích 31,5m², nhưng Ban Điều hành trả cho ông H số tiền 250.000.000 đồng và hỗ trợ một nền tái định cư. Trường hợp buộc bị đơn di dời toàn bộ tài sản trả lại phần đất diện tích 68,2m² thì yêu cầu Ban điều hành trả lại tiền trùng tu tôn tạo trên phần đất số tiền 500.000.000 đồng và hỗ trợ một nền tái định cư. Đồng thời ngày 31/3/2021 đại diện bị đơn có đặt ra yêu cầu xem xét vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện.

Anh Đoàn Văn T, chị Võ Thị S không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:63/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban điều hành bến xe tàu Cà M Buộc ông Đoàn Văn H, Đoàn Văn T và Võ Thị S tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc nhà ở để trả lại phần đất diện tích thực tế 68,2m² tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C. cho Ban điều hành Bến xe tàu C theo “Đơn xin mượn đất cất nhà ở tạm” ngày 11/6/1996, có các hướng tiếp giáp:

- Hướng đông giáp nhà ông Phạm Tấn Yên;
- Hướng tây giáp nhà Lý Thanh Hồng;
- Hướng nam giáp Nghĩa địa Triều Châu;
- Hướng Bắc giáp Lộ xi măng.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2020 và ngày 03/8/2020).

Ghi nhận sự tự nguyện của Ban điều hành Bến xe tàu C về việc hỗ trợ ông Đoàn Văn H số tiền 5.000.000 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 26/4/2021, ông Đoàn Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Đoàn Văn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn K tranh luận: Ngày 01/6/1996, Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Bến xe tàu Minh Hải nên Công ty không có quyền cho mượn đất. Ngoài ra, ông H chỉ mượn phần đất ngang 4,5m, dài 7m. Việc ông H sử dụng phần đất hiện nay dài 15,4 m là do ông H coi nói ra thêm nhưng Ban điều hành Bến xe tàu C không phản đối. Phần đất, ông H coi nói ra thêm là đất của nghĩa địa Triều Châu chứ không phải của Bến xe tàu Cà Mau. Ông H đầu tư, cải tạo trên đất rất nhiều nhưng chỉ hỗ trợ 5.000.000

đồng là không hợp lý. Nếu buộc ông H trả toàn bộ đất cho Ban điều hành Bến xe tàu C thì Ban điều hành Bến xe tàu C hoàn lại giá trị theo thẩm định giá số tiền 465.694.748 đồng.

Ông Lê Hữu Trư tranh luận: Phần đất Ban điều hành Bến xe tàu C đòi lại là đất của Nhà nước cho mượn ở, không phải nhà nước thu hồi đất nên không bồi thường. Việc hỗ trợ cho ông H 5.000.000 đồng là chủ trương của tỉnh chứ Ban điều hành không tự ý bồi thường. Ban điều hành Bến xe tàu C đã làm hết sức mình vì ông H trước cũng là nhân viên của Bến xe tàu Cà Mau.

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 01 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 15 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Đoàn Văn H kháng cáo: Yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban điều hành bến xe tàu Cà M Buộc ông H, anh Đoàn Văn T và chị Võ Thị S tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc nhà ở để trả lại phần đất diện tích thực tế 68,2m² cho Ban điều hành Bến xe tàu C làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Xét kháng cáo của ông H, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Ngày 12 tháng 8 năm 1996, ông H là nhân viên Công ty Bến xe tàu Minh Hải có làm Đơn xin mượn đất của Công ty Bến xe tàu Minh Hải để cất nhà ở tạm, ngang 4,5m, dài 7m, diện tích 31,5 m². Trong quá trình sử dụng phần đất mượn thì ông H có sử dụng thêm phần đất phía sau nên diện tích sử dụng thực tế là 68,2 m² (dài 14,5m, ngang 4,43m). Điều này được chính người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận tại biên bản phiên tòa ngày 14 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Tuy nhiên, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng, trong phần đất Ban điều hành Bến xe tàu C đòi diện tích 68,2 m² thì phần đất của Ban Điều hành cho mượn là 31,5 m² (ngang 4,5m, dài 7m), phần đất còn lại diện tích 36,7 m² là của Nghĩa địa Triều Châu. Hội đồng xét xử xét thấy, qua xem xét thẩm định tại chỗ thì toàn bộ phần đất ông H đang sử dụng (gồm: Phần đất mượn và phần đất sử dụng thêm) được ngăn cách với phần đất của Nghĩa địa Triều Châu bằng bức tường do Nghĩa địa Triều Châu xây dựng. Mặt khác, năm 2017, Ban điều hành Bến xe tàu C cũng đã đo đạc lại phần đất của Bến xe tàu Cà Mau để phục vụ cho công tác quy hoạch (Theo Mảnh trích đo địa chính) thì phần đất của ông H nằm trong ranh giới, diện tích đất của Bến xe tàu Cà Mau có Nghĩa địa Triều Châu ký giáp ranh. Chính bị đơn, người đại diện theo ủy quyền bị đơn trình bày phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho Công ty Bến xe tàu Minh Hải diện tích 6.200 m² (BL45, 52, 58).

[3] Phần đất mà Ban điều hành Bến xe tàu C cho ông H mượn và ông H sử dụng thêm là tài sản của Nhà nước. Việc ông H sinh sống trên đất chỉ là mượn tạm để ở và lấn chiếm đất của Nhà nước nên khi Ban điều hành Bến xe tàu C thực hiện chủ trương của Nhà nước cần sử dụng phần đất trên và đòi lại quyền sử dụng đất thì ông H phải trả là phù hợp. Trong quá trình sử dụng đất, ông H đã tự ý xây cất lấn thêm ngoài phần diện tích đất được Công ty Bến xe, tàu Minh Hải cho mượn và cũng không được sự đồng ý của Ban điều hành Bến xe, tàu Cà Mau. Hơn nữa, vào năm 2012, Ban điều hành Bến xe tàu C đã có thông báo, làm việc cho ông H biết di dời ra khỏi phần đất tranh chấp theo chỉ thị của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau nhưng ông H tiếp tục sử dụng, đầu tư công trình trên đất là lỗi của ông H. Do đó, Ban điều hành Bến xe tàu C tự nguyện hỗ trợ cho ông H số tiền 5.000.000 đồng theo chủ trương của tỉnh là có cơ sở.

[4] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp đã chuyển cho Trung tâm đăng kiểm phương tiện thủy nội địa ngày 19 tháng 11 năm 2020. Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Ban điều hành Bến xe tàu C có đơn khởi kiện ông H ngày 10/10/2019, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án ngày 20/12/2019. Quyết định số 2211 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau được ban hành ngày 19/11/2020, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án. Hơn nữa, phần đất tranh chấp vẫn còn thuộc quyền sử dụng đất của Ban điều hành Bến xe, tàu Cà Mau. Mặt khác, tại Biên bản ghi ý kiến Sở Giao thông vận tải tỉnh Cà Mau ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Tòa án thành phố Cà Mau, đại diện Sở giao thông vận tải tỉnh Cà Mau xác định: Tài sản là quyền sử dụng đất mà Công ty Bến xe tàu Minh Hải (nay là Ban điều hành Bến xe tàu C) thuộc quyền quản lý, sử dụng của Ban điều hành Bến xe tàu C.

[5] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H có đơn xin miễn nộp tiền án phí phúc thẩm do ông H trên 60 tuổi và thuộc trường hợp miễn nộp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] 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 ông Đoàn Văn H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 15/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban điều hành Bến xe tàu C.

Buộc ông Đoàn Văn H, anh Đoàn Văn T và chị Võ Thị S tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc, nhà ở để trả lại phần đất diện tích thực tế 68,2m², tọa lạc tại khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C. cho Ban điều hành bến xe tàu Cà M Phần đất có các hướng tiếp giáp: Hướng đông giáp nhà ông Phạm Tấn Yên dài 15,4m; Hướng tây giáp nhà Lý Thanh Hồng dài 15,4m; Hướng nam giáp Nghĩa địa Triều Châu cạnh 4,43m; Hướng Bắc giáp Lộ xi măng cạnh 4,43m.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2020 và ngày 03/8/2020).

Ghi nhận sự tự nguyện của Ban điều hành Bến xe tàu C về việc hỗ trợ ông Đoàn Văn H số tiền 5.000.000 đồng.

Buộc ông Đoàn Văn H hoàn trả lại cho Ban điều hành Bến xe tàu C tiền chi phí định giá 6.500.000 đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Văn H phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp). Ban điều hành Bến xe tàu C không phải chịu, ngày 20/12/2019 Ban điều hành Bến xe tàu C đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001204 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau nên được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Văn H được miễn theo quy định.

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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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**

Đặng Minh Trung