

Bản án số: 125/2019/DS-PT
Ngày 19 -4- 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 236/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2018 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 332/2019/QĐ- PT ngày 21 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C.

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh T, chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Anh Q, sinh năm 1958
(Giấy ủy quyền ngày 14/12/2016)

Cùng địa chỉ: Số 04 đường N, Khóm 7, Phường 8, thành phố C1, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976

Địa chỉ: Ấp 3, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Bà Nguyễn Thị H1,
Văn phòng luật sư Nguyễn Thị H1, Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

Địa chỉ: 52 đường N1, Khóm 10, Phường 01, thành phố Bạc Liêu.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Ủy ban nhân dân tỉnh B

Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Thành T1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B. Ông T1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, đơn đề ngày 23/3/2018.

Địa chỉ: 05 đường N2, Phường 1, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

3.2 Bà Đặng Thị L, sinh năm 1979 (vắng mặt)

3.3 Trẻ Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 2002 (vắng mặt)

3.4 Trẻ Nguyễn Văn Thành T2, sinh năm 2004 (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật của trẻ Nguyễn Thị Tường V và Nguyễn Văn Thành T2 là ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị L.

Đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Nguyễn Văn H, theo văn bản ủy quyền ngày 07/3/2018.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H, bị đơn và bà Đặng Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 12 năm 2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Ngô Anh Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C (sau đây gọi là Công ty thủy sản C) trình bày: Ngày 30 tháng 6 năm 2015 Công ty thủy sản C có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với Công ty Cổ phần thủy sản B1 (sau đây gọi là Công ty thủy sản B1), diện tích đất nhận chuyển nhượng hai thửa đất theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 583799 ngày 02/7/2008, diện tích 8.218,34m² thửa 04, tờ bản đồ số 42 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 532645 ngày 02/7/2009, thửa 112, tờ bản đồ 42, diện tích 288m² cùng tọa lạc tại ấp 3, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì Công ty thủy sản C có làm thủ tục xin hợp nhất hai thửa đất nêu trên, đến ngày 03/3/2016 Công ty thủy sản C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích là 8.506,34m², tại thửa 121, tờ bản đồ số 42, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 563287. Khi nhận chuyển nhượng hai phần đất nêu trên không đo đạc thực tế mà hai bên căn cứ theo diện tích đất được thể hiện trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Do khi nhận chuyển nhượng đất không đo đạc thực tế, phần đất nhận chuyển nhượng rộng nên Công ty thủy sản C chỉ xem nhà xưởng và các máy móc thiết bị trong công ty, Công ty thủy sản B1 không cho Công ty thủy sản C biết trên đất có nhà của ông Nguyễn Văn H đang ở nên Công ty thủy sản C không biết trên đất nhận chuyển nhượng có nhà của ông H. Sau đó, Công ty thủy sản C tiến hành sửa chữa nhà xưởng thì phát hiện nhà của ông H nằm trên đất của Công ty thủy sản C, nay công ty yêu cầu ông H tháo dỡ nhà trả đất lại cho Công ty thủy sản C theo diện tích đất đo đạc thực tế là 66m².

Bị đơn ông Nguyễn Văn H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L, là người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Thị Tường V và Nguyễn Văn Thành T2 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị X, bà X chuyển nhượng lại cho mẹ vợ ông là bà Ngô Thị Thu N3, không biết chuyển nhượng thời gian nào, diện tích đất nhận chuyển nhượng bao nhiêu; khoảng năm 2006 bà N3 chuyển nhượng lại căn nhà trên đất và phần đất tranh chấp cho ông nên ông sử dụng đất từ năm 2006 đến nay. Việc chuyển nhượng giữa bà N3 và ông không có làm giấy tờ. Năm 2015 ông làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất nhưng cơ quan chuyên môn xác định đất đang tranh chấp nên không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2010 Nhà nước làm bờ kè G nên giải tỏa một phần đất phía trước, còn lại phần đất phía sau chiều ngang khoảng 05m, chiều dài khoảng 6,5m, phía sau phần đất này còn một phần đất trống chiều dài khoảng 5,5m nên ông sửa chữa căn nhà lại và cất thêm trên phần đất trống 5,5m, đến năm 2012 ông sửa chữa lại căn nhà như hiện nay.

Khi ông cất nhà trên phần đất chiều dài 5,5m thì Ủy ban nhân dân thị trấn G không đồng ý vì đất của Nhà nước nên yêu cầu tháo dỡ nhà để trả lại phần đất 5,5m; do ông không có nhà ở nên có làm đơn yêu cầu xin ở lại phần đất này nhưng Ủy ban nhân dân thị trấn G không đồng ý, sau đó ông vẫn ở trên phần đất này đến nay.

Ông H xác định trong diện tích đất tranh chấp thì có 6,5m chiều dài ông nhận chuyển nhượng của bà N3, 5,5m chiều dài là đất của Nhà nước, không phải đất của Công ty thủy sản C nên ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của Công ty thủy sản C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B, đại diện theo pháp luật là ông Dương Thành T1: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập Ông T1 tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng Ông T1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt nên không có lời khai của ông T1.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C đối với ông Nguyễn Văn H về tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị L, Nguyễn Thị Tường V và Nguyễn Văn Thành T2 tháo dỡ, di dời căn nhà diện tích 68,4m² (có cả phần lán xi măng, mái che) để trả diện tích đất 66m² cho Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C, phần đất thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 42, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 563287, ngày 03/3/2016 do Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất (thửa đất cũ là 04, tờ bản đồ số 42, diện tích 8.218,34m²); đất tọa lạc tại ấp 3, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C có cạnh dài 5,59m;

Hướng Tây giáp đất thu hồi dự án kè G có cạnh dài 5,70m;

Hướng Nam giáp vách tường rào của Chi nhánh xăng dầu B2 có cạnh dài 11,38m;

Hướng Bắc giáp Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C có cạnh dài 11,72m.

3. Ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị L, Nguyễn Thị Tường V và Nguyễn Văn Thành T2 có quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 17/4/2018, ngày 19/4/2018 và ngày 27/4/2018, ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B rút 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C để lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà L.

Ngày 19/4/2018 và ngày 27/4/2018, bà Đặng Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B rút 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C để lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H cùng đại diện theo ủy quyền cho bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông H yêu cầu được tiếp tục ở nhà trên và trả cho nguyên đơn giá trị đất. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ Công ty xuất nhập khẩu P chuyển giao tài sản cho Công ty thủy sản B1 vào ngày 29/02/2008 và Công ty thủy sản B1 chuyển nhượng phần đất trên cho Công ty thủy sản C. Việc chuyển nhượng chỉ trên giấy tờ, không đo đạc thực tế, nhà ông H đã xây dựng trên đất. Diện tích đất tranh chấp là ngoài khuôn viên Công ty thủy sản C. Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc tổng thể đất, không có cơ sở để xác định đất Công ty thủy sản C được cấp vào năm 2016. Việc chuyển nhượng sau thời điểm ông H đã ở. UBND xử phạt vi phạm hành chính với ông H và yêu cầu ông H tháo dỡ một phần. UBND thị trấn G có Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 07/12/2010 về việc cưỡng chế thi hành xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Nguyễn Văn H buộc ông H phải tháo dỡ mái che có chiều dài 5,5 m chiều ngang 5,5 m, tổng diện tích 30,25 m² trả lại hiện trạng ban đầu trên phần đất do Nhà nước quản lý và tháo dỡ toàn bộ

phần kiến trúc nhà của bà L1 để lại cho ông H sử dụng giao mặt bằng cho công trình kè đoạn G3. Như vậy, phần đất tranh chấp là do Nhà nước quản lý, không phải đất của nguyên đơn. Ông H quản lý sử dụng đất sau khi Công ty thủy sản P quản lý, có xây dựng hàng rào, thể hiện trên bản vẽ, hình ảnh. Ông Nguyễn Thanh Đ1 là Tổng giám đốc Công ty Cổ phần thủy sản B1 xác định khi Công ty thủy sản B1 chuyển nhượng lại cho Công ty thủy sản C thì cũng căn cứ trên diện tích được thể hiện trong chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đo đạc thực tế, Công ty không biết phần đất ông H đang sử dụng có nằm trong quyền sử dụng đất do Công ty thủy sản B1 đứng tên hay không nên không xác định được có chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp 66m² cho Công ty thủy sản C không. Khi chuyển nhượng thì có chỉ ranh là phía trong hàng rào, không có chỉ đất ông H đang sử dụng. Từ năm 2010-2016, Nhà nước có chủ trương xây dựng Bờ kè, thời điểm cấp giấy hợp thửa thì chỉ cộng diện tích của hai giấy đề cấp, không có đo đạc. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ biên bản giải quyết của địa phương. Bà X quản lý trước khi ông H quản lý, việc chuyển nhượng đất của bà X không hợp pháp nhưng quyền lợi của bà X không còn, không mời ông H là không đảm bảo quyền lợi của ông H. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất của ông H sử dụng thuộc quyền sở hữu của bị đơn là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H không đồng ý tháo dỡ nhà trả đất vì diện tích nằm ngoài diện tích nguyên đơn chuyển nhượng.

Ông H trình bày: Thống nhất ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm. Trước đây, nguyên đơn đã hòa giải với ông H, yêu cầu trả lại đất và hỗ trợ nhưng ông H không đồng ý nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn yêu cầu ông H trả lại đất và hỗ trợ cho ông H chi phí di dời nhưng ông H không nhận nên nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ nữa, vụ kiện kéo dài, nguyên đơn bị thiệt hại rất nhiều.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tại biên bản xác minh ngày 15/11/2017 ông Nguyễn Thanh Đ1 (là Tổng giám đốc Công ty cổ phần thủy sản B1) xác định khi Công ty thủy sản B1 chuyển nhượng lại cho Công ty thủy sản C căn cứ trên diện tích được thể hiện trong chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đo đạc thực tế. Khi chuyển nhượng thì có chỉ ranh là phía trong hàng rào, không có chỉ đất ông H đang sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích chuyển nhượng trên thực tế của Công ty thủy sản C, xác minh tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu để làm rõ chuyển nhượng có ranh đất cụ thể hay không; Phần đất trúng đấu giá có nhà của ông H hay không. Biên bản bàn giao tài sản phát mại ngày 29/02/2008 có căn nhà của bà Nguyễn Thị X, nhà của bà X có giống nhà của ông H hiện nay hay

không. Tòa án cấp sơ thẩm có xác minh tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu nhưng chưa triệt để, chưa thu thập đầy đủ tài liệu liên quan đến tài sản trúng thầu. Biên bản ngày 29/02/2008 bà X cam kết sau khi nhận được tiền bồi hoàn về tài sản gia đình bà di dời trả lại mặt bằng hiện trạng cho Nhà nước. Vì vậy, ông H khai mua nhà năm 2006 là không chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn kiện của ông H là đúng. Tuy nhiên, hồ sơ còn nhiều vấn đề chưa rõ, ông H sinh sống bao lâu, có yêu cầu hỗ trợ không. Vợ chồng ông H mua của nhiều chủ bán lại. Tòa án cấp sơ thẩm không lấy lời khai của họ để đưa họ làm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hay người làm chứng, bà X đã nhận tiền bồi hoàn hay chưa để xác định rõ nguồn gốc đất tranh chấp, ai là chủ thực sự mới có đủ cơ sở vững chắc giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét cải tạo đất của vợ chồng ông H. Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, hủy toàn bộ án sơ thẩm để điều tra xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị L: Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2016 và mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 66m², tại thửa đất 04, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp 3, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty thủy sản C. Đất có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C có cạnh dài 5,59m;

Hướng Tây giáp đất thu hồi dự án kè G có cạnh dài 5,70m;

Hướng Nam giáp vách tường rào của Chi nhánh xăng dầu B2 có cạnh dài 11,38m;

Hướng Bắc giáp Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C có cạnh dài 11,72m.

Trên phần đất tranh chấp có căn nhà của ông H đang sử dụng, căn nhà có kết cấu khung sườn làm bằng sắt tiền chế, vách thiết, mái lợp tole thiết sóng vuông, nền lát xi măng, chiều ngang 5,7m, chiều dài 12m diện tích 68,4m²; sân xi măng chiều ngang 5,7m, chiều dài 3,4m, tổng diện tích 19,38m² (trong diện tích căn nhà nêu trên có 2,4m² là phần mái che của căn nhà; còn diện tích sân xi măng 19,38m² bao gồm nền nhà và sân lát phía trước cửa nhà).

[2.2] Công ty thủy sản C xác định phần đất tranh chấp 66m² thuộc quyền sử dụng của công ty, ông H cho rằng trong diện tích đất tranh chấp 66m² thì 6,5m chiều dài có nguồn gốc là của ông nhận chuyển nhượng của bà N3, còn lại 5,5m chiều dài là đất của Nhà nước, không phải đất của Công ty thủy sản C.

[2.3] Ngày 30/6/2015 Công ty thủy sản C và Công ty thủy sản B1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, phần đất tại thửa số 04, diện tích 8.218,34 m² và thửa 112, diện tích 288m² cùng tờ bản đồ số 42 tại địa chỉ ấp 3, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu, hợp đồng được công chứng theo qui định của pháp luật, đến ngày 05/01/2016 Công ty thủy sản C đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu chứng nhận. Ngày 23/01/2016 Công ty thủy sản C xin hợp 2 thửa đất nêu trên và ngày 03/3/2016 Công ty thủy sản C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 563287 tại thửa 121, tờ bản đồ số 42, diện tích 8.506,34m².

Tại Công văn số 55/VPĐKĐĐ ngày 02/11/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu xác định: “...*Công ty thủy sản C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty thủy sản B1 đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đo đạc lại và thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật qui định. Diện tích đất tranh chấp 66m² là một phần của thửa đất số 04 cũ, nay là thửa 121, tờ bản đồ số 42...*”. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Công ty thủy sản C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Ngày 07/12/2010 UBND thị trấn G có Quyết định số 444/QĐ-UBND về việc cưỡng chế thi hành xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Nguyễn Văn H buộc: "Ông Nguyễn Văn H phải tháo dỡ mái che có chiều dài 5,5 m chiều ngang 5,5 m, tổng diện tích 30,25 m² trả lại hiện trạng ban đầu trên phần đất do Nhà nước quản lý và tháo dỡ toàn bộ phần kiến trúc nhà của bà L1để lại cho ông H sử dụng giao mặt bằng cho công trình kè đoạn G3".

Theo biên bản xác minh ngày 15/3/2018, ông Đặng Văn H2 là Phó chủ tịch UBND thị trấn G xác định: nguồn gốc đất được thể hiện tại Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 07/12/2010 của UBND thị trấn G diện tích 30,25 m² là đất của Công ty thủy sản P, công ty cho bà L1 mượn đất cất căn nhà nhỏ để làm căn tin, đến năm 2010 Nhà nước có chủ trương thu hồi đất để làm bờ kè G nên căn nhà của bà L1chiều dài 5,5 m chiều ngang 5,5 m nằm trong phạm vi giải tỏa, không biết thời gian nào bà L1 bán nhà cho bà Nguyễn Thị X, sau đó bà X chuyển nhượng lại cho bà N3 và bà N3 để lại cho vợ chồng ông H sử dụng. Vào

năm 2010 Nhà nước giải tỏa làm bờ kè sông G nhưng sử dụng không hết đất nên ông H tái chiếm phần đất còn lại cất căn nhà trước, còn căn nhà sau là phần đất trống của Công ty. Phía trước căn nhà của ông H là đất Nhà nước giải tỏa nhưng sử dụng không hết.

[2.5] Tại biên bản làm việc ngày 20/10/2015 (Bút lục 291) giữa Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ với ông H, ông H xác định phần đất căn nhà ông bị giải tỏa trắng và ông đã tháo dỡ căn nhà, sau đó do không có đất ở phần đất trống nên ông mới xây cất nhà dời vào phía trong sinh sống cho đến nay.

[2.6] Tại biên bản hòa giải của UBND Thị trấn G ngày 19/11/2015 (Bút lục 19) ông H xác định trước năm 2010 có cất căn nhà ở trên phần đất của Xí nghiệp cũ, năm 2010 UBND Thị trấn G cưỡng chế tháo dỡ căn nhà trả lại hiện trạng làm kè G, còn lại phần nhà phía sau vợ chồng ông H ở cho đến nay là phần đất của Xí nghiệp để trống.

[2.7] Ông H xác định phần đất tranh chấp một phần có nguồn gốc là đất của bà Nguyễn Thị X, bà X chuyển nhượng lại cho bà Ngô Thị Thu N3, bà N3 chuyển nhượng lại cho ông H vào năm 2006 và một phần là đất của Nhà nước. Việc chuyển nhượng không có giấy tờ. Bà X, bà N3 không được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất.

Xét Biên bản bàn giao tài sản phát mại ngày 29/02/2008 do ông H cung cấp thể hiện: “...*Căn cứ biên bản đấu giá thành tài sản của Công ty xuất nhập khẩu thủy sản P tại G ngày 22/02/2008. Hôm nay, tổ quản lý, thanh lý tài sản Công ty xuất nhập khẩu thủy sản P tiến hành bàn giao toàn bộ nhà xưởng, máy móc, thiết bị... cho đơn vị mua trúng đấu giá tài sản là Công ty cổ phần thủy sản B1. Sau khi hai bên tiến hành đối chiếu Công ty Cổ phần thủy sản B1 đã nhận đủ tài sản và toàn bộ diện tích đất gắn liền với tài sản của Công ty. Trong phần diện tích đất của Công ty có căn nhà của bà Nguyễn Thị X, do diện tích đất này nằm trong phạm vi giải tỏa xây dựng bờ kè, đã có phương án bồi hoàn. Sau khi làm việc với bà Nguyễn Thị X, bà X cam kết sau khi nhận được tiền bồi hoàn về tài sản gia đình bà di dời trả lại mặt bằng hiện trạng cho Nhà nước...*”.

Như vậy, có căn cứ xác định phần đất bà X cất nhà là đất của Công ty thủy sản B1 trúng đấu giá tài sản.

Mặt khác, tại Công văn số 84/UBND ngày 11/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định: “...*Diện tích đất tranh chấp nằm ngoài phạm vi giải tỏa xây dựng kè G và nằm ngoài phạm vi chỉ giới quy hoạch giao thông đường Phan Ngọc Hiển*”.

Do đó, ông H xác định phần đất tranh chấp của bà Nguyễn Thị X và của Nhà nước là không có căn cứ.

[2.8] Tại biên bản xác minh ngày 11/01/2018 ông Huỳnh Việt C2 xác định: “...*Năm 2008 tôi là cửa hàng trưởng Cửa hàng xăng dầu G- Chi nhánh Bạc Liêu, ngày 29/2/2008 ông có chứng kiến việc bàn giao tài sản phát mãi, có ký tên xác nhận hộ kế cận đối với phần đất mà Cục Thi hành án Bạc Liêu giao cho Công ty cổ phần thủy sản B1, tôi ký xác nhận ranh đất giữa 2 công ty là hàng rào xây tường, phần đất tranh chấp nằm giáp ranh nhà kho công ty xăng dầu...*”.

Như vậy, lời trình bày của đại diện Công ty thủy sản C là phù hợp với Biên bản bàn giao tài sản phát mãi ngày 29/02/2008, Biên bản xác minh ngày 11/01/2018 đối với ông Huỳnh Việt Chương, Công văn số 55/VPĐKĐĐ ngày 02/11/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu, Công văn số 84/UBND ngày 11/01/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Đ và Biên bản hòa giải tại địa phương ngày 19/11/2015. Do đó, Công ty thủy sản C yêu cầu ông H trả lại phần đất tranh chấp là có cơ sở.

[2.9] Tại biên bản xác minh ngày 15/11/2017 ông Nguyễn Thanh Đ1 (là Tổng giám đốc Công ty cổ phần thủy sản B1) xác định: “...*Khi nhận đất từ Cục Thi hành án thì không có đo đạc thực tế nên không biết phần đất của ông H cất nhà có nằm trong chứng nhận quyền sử dụng đất không; khi Công ty thủy sản B1 chuyển nhượng lại cho Công ty thủy sản C thì cũng căn cứ trên diện tích được thể hiện trong chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đo đạc thực tế, Công ty không biết phần đất ông H đang sử dụng có nằm trong quyền sử dụng đất do Công ty thủy sản B1 đứng tên hay không nên không xác định được có chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp 66m² cho Công ty thủy sản C không. Khi chuyển nhượng thì có chỉ ranh là phía trong hàng rào, không có chỉ đất ông H đang sử dụng...*”.

Xét thấy lời trình bày của ông Đ1 về nội dung phần đất của Công ty thủy sản B1 nằm phía trong hàng rào được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ vì phù hợp với lời trình bày của ông Huỳnh Việt C2; phù hợp với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2016 xác định phía Nam giáp tường rào của Chi nhánh xăng dầu Bạc Liêu; biên bản bàn giao tài sản phát mãi ngày 29/02/2008; Công văn số 55/VPĐKĐĐ ngày 02/11/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu.

Đối với nội dung ông Đ1 cho rằng khi chuyển nhượng có chỉ ranh nhưng không có chỉ phần đất ông H đang sử dụng là không phù hợp với lời khai của

Đại diện Công ty thủy sản C là việc chuyển nhượng chỉ xem xét trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các nhà xưởng không có chỉ ranh cụ thể, quá trình thu thập chứng cứ không thể hiện có việc chỉ ranh như ông Đ1 trình bày, do vậy lời trình bày của ông Đ1 không phù hợp với chứng cứ khác đã thể hiện trong hồ sơ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[2.10] Như vậy, qua xác minh của chính quyền địa phương, xác nhận của cơ quan chuyên môn về đất đai và sự xác nhận của ông H có đủ cơ sở xác nhận phần đất tranh chấp mà ông H đang cất nhà ở là phần đất của Công ty Cổ phần thủy sản B1 đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C. Ông H ở trên phần đất của Nhà nước thuộc phạm vi giải tỏa trắng để làm kè G, đến năm 2010 bị chính quyền địa phương cưỡng chế buộc tháo dỡ nhà, do không có đất cất nhà nên ông H đã lấn chiếm phần đất trống của Công ty Cổ phần thủy sản B1 (nay là Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C) cất nhà ở cho đến khi phát sinh tranh chấp.

[2.11] Ông H xác định gia đình ông gồm có ông, vợ ông là bà Đặng Thị L, các con là Nguyễn Thị Tường V và Nguyễn Văn Thành T2 chỉ có 01 căn nhà duy nhất trên phần đất đang tranh chấp, nhưng tại biên bản xác minh ngày 03/4/2018 thể hiện: “...Ngoài căn nhà trên phần đất đang tranh chấp, ông H còn có 01 căn nhà gắn liền với đất tại ấp 3, thị trấn G, nhà không có sổ, căn nhà này khoảng năm 2010 – 2014 ông H có tranh chấp lối đi với các hộ giáp ranh và đã được Ban nhân dân ấp 3, thị trấn G hòa giải thành...”. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thừa nhận ông có căn nhà và đất như biên bản xác minh ngày 03/4/2018 và ông đã chuyển nhượng cho người khác, nhưng ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông đã chuyển nhượng căn nhà như ông trình bày. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định căn nhà trên phần đất đang tranh chấp không phải là căn nhà duy nhất của ông H là có căn cứ.

[2.12] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2015, thể hiện trên phần đất tranh chấp có căn nhà diện tích 68,4m² gồm cả phần lán xi măng 19,38m² (gồm nền nhà và sân lán trước cửa nhà) của vợ chồng ông H; ông H, bà Đặng Thị L, Nguyễn Thị Tường V và Nguyễn Văn Thành T2 đang ở. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà L, Nguyễn Thị Tường V và Nguyễn Văn Thành T2 trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật phải tháo dỡ, di dời căn nhà và diện tích lán xi măng trên đất tranh chấp để trả đất lại cho Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C là có căn cứ.

[2.13] Đối với việc ông H cho rằng phần đất tranh chấp có một phần bà X chuyển nhượng cho bà N3, bà N3 chuyển nhượng lại cho ông, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác minh nhưng không thu thập được địa chỉ của bà Út, bà N3 (bút lục 280, 354, 412, 413) và ông H cũng không yêu Tòa án giải

quyết việc ông nhận chuyển nhượng đất của bà N3 nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết trong cùng vụ án. Do vậy, nếu các đương sự có yêu cầu thì khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác là đúng pháp luật.

[2.14] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 2.389.400 đồng ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị L phải chịu. Công ty thủy sản C đã nộp tạm ứng 2.389.400 đồng nên buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị L phải nộp lại số tiền 2.389.400 đồng để hoàn lại cho Công ty thủy sản C.

[2.15] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H yêu cầu được tiếp tục ở nhà trên và trả cho nguyên đơn giá trị đất nhưng nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận ý kiến này của ông H.

[3] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty thủy sản C là có cơ sở, đúng pháp luật.

[4] Ông H, bà L kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà L.

Nhận định của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, ý kiến của ông H và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông H, bà L phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 164, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C đối với ông Nguyễn Văn H về tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị L, Nguyễn Thị Tường V và Nguyễn Văn Thành T2 tháo dỡ, di dời căn nhà diện tích 68,4m² (có cả phần lán xí măng, mái che) để trả diện tích đất 66m² cho Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C, phần đất thuộc một phần thửa đất số 121, tờ bản đồ số 42, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 563287, ngày 03/3/2016 do Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất cũ là 04, tờ bản đồ số 42, diện tích 8.218,34m²); đất tọa lạc tại ấp 3, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C có cạnh dài 5,59m;

Hướng Tây giáp đất thu hồi dự án kè G có cạnh dài 5,70m;

Hướng Nam giáp vách tường rào của Chi nhánh xăng dầu B2 có cạnh dài 11,38m;

Hướng Bắc giáp Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C có cạnh dài 11,72m.

3. Ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị L, Nguyễn Thị Tường V và Nguyễn Văn Thành T2 có quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 2.389.400 đồng ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị L phải chịu. Công ty cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản Cà Mau đã nộp tạm ứng xong số tiền 2.389.400 đồng nên buộc ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị L phải nộp lại số tiền 2.389.400 đồng tại Cục Thi hành án huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu để hoàn lại cho Công ty Cổ phần chế biến và dịch vụ thủy sản C.

5. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 200.000 đồng ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị L phải chịu theo quy định của pháp luật, nộp tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

Công ty cổ phần chế biến và thủy sản C không phải chịu án phí, Công ty cổ phần chế biến và thủy sản C đã nộp tạm ứng án phí số tiền 246.240 đồng theo biên lai thu số 0000837 ngày 09 tháng 3 năm 2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại 246.240 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị L phải chịu mỗi người là 300.000 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền 300.000 đồng ông H đã tạm nộp theo theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009646 ngày 17/4/2018 và số tiền 300.000 đồng bà L đã tạm nộp theo theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009649 ngày 27/4/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

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 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh ;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- Sở Tư pháp tỉnh Bạc Liêu;
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu;
- Đương sự;
- Lưu

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương