

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NĂM CĂN
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 96/2024/DS-ST
Ngày 23-9-2024
V/v Tranh chấp đất rừng sản xuất
giao khoán

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NĂM CĂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thùy Linh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Quốc Thống

Ông Hứa Trọng Nhơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Diễm Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn tham gia phiên tòa: Bà Trương Ngọc Trù – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 23 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 05/2023/TLST - DS ngày 07 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2024/QĐXXST – DS ngày 15 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn M, sinh năm 1977 và bà Võ Kim B, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Lâm Văn H, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Công ty TNHH Một thành viên L1 (xin vắng).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- Bà Võ Thị T, sinh năm 1946 (xin vắng);

- Ông Cao Trung Đ1, sinh năm 1974 (xin vắng).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Ông Cao Trung D, sinh năm 1967 (xin vắng).

Địa chỉ: Cảng T, khu phố C, phường T, T, Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 31/3/2023 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn M – bà Võ Kim B đồng trình bày:**

Khoảng từ năm 2002-2003, ông M bà B có một phần đất lâm nghiệp nhận khoán của Công ty TNHH MTV L1, thửa đất số 150, khoản 11, tiểu khu C, diện tích 30.099,3m² tọa lạc ấp B, xã T, huyện N, được Công ty TNHH MTV L1 lập hồ sơ giao nhận khoán rừng và đất rừng sản xuất (cấp lần 2) số 808 vào tháng 4 năm 2015. Vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp Kênh C T; phía Nam giáp Rạch V, phía Đông giáp Thửa 148; phía Tây giáp Kênh C T.

Quá trình nhận giao khoán do điều kiện kinh tế nên ông bà đi làm xa nên cho nhiều người thuê lại phần đất.

Đến năm 2021, khi ông bà về canh tác thì phát hiện hộ đất ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Đ là người có đất cạp ranh đã có hành vi lấn chiếm qua phần đất bằng cách xây dựng nhà và đào ao nuôi tôm công nghiệp qua phần đất ông M. Tại đơn khởi kiện ban đầu ông bà chỉ đo đạc thủ công diện tích lấn chiếm khoảng 4.135,7m² nhưng qua đo đạc thực tế do Công ty TNHH MTV L1 xác định diện tích bị lấn chiếm 4.210,8m². Nguyên đơn xác định 4.135,7m² có giá trị là 120.000.000 đồng, giá trị căn nhà là 70.000.000 đồng, không yêu cầu định giá.

Về trữ lượng cây rừng: Trên diện tích đất tranh chấp không có trồng cây rừng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại diện tích 4.210,8m² và di dời căn nhà xây dựng trái phép trên đất ông bà.

*** Bị đơn ông Lâm Văn H và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:**

Vào ngày 9/9/2018 ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Cao Văn T1 do vợ ông T1 và con trai ông T1 là ông Đ thực hiện giao dịch, cụ thể: Phần đất lâm nghiệp do Công ty TNHH MTV L1 số 807, cấp ngày 03/4/205 thửa 148, khoảnh 11, tiểu khu C có tổng diện tích 66.979,8m². Trong đó, đất lâm nghiệp 40.187,9m² (có rừng 36.700,0m², đất chưa có rừng 3.487,9m²); đất kênh bờ NTTS 21.719,9m²; đất khác 5.000,0m² tọa lạc ấp B, xã T, huyện N. Là phần đất giáp ranh phần đất ông Phan Văn M và bà Võ Kim B. Hiện trạng phần đất lúc đó giáp gần ao tôm và ranh đất có nhà ở đường cống. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông bà vẫn giữ nguyên hiện trạng ban đầu, nhưng có dời căn nhà. Giá nhận chuyển nhượng là 1.260.000.000 đồng. Hiện nay có đơn xin nhận giao khoán nhưng chưa được cấp sổ. Thời điểm nhận chuyển nhượng không có mặt vợ chồng ông M bà B ký giáp ranh lân cận nên ông bà không biết đất có tranh chấp.

Ông bà thống nhất với diện tích do Công ty TNHH MTV L1 xác định là 4.210,8m² và thống nhất mức giá đất là 120.000.000 đồng, giá trị căn nhà là 70.000.000 đồng, không yêu cầu định giá.

Về trữ lượng cây rừng: Trên diện tích đất tranh chấp không có trồng cây rừng.

Tại phiên tòa, ông bà thống nhất trả lại cho bị đơn diện tích đất là 4.210,8m² với điều kiện nguyên đơn hỗ trợ chi phí đầu tư trên đất số tiền 30.000.000 đồng và cho thời gian di dời căn nhà hợp lý chứ không thể di dời ngay.

* Ông Cao Trung Đ1 cung cấp lời khai ngày 05/12/2023:

Ông Cao Trung Đ1 là con ông Cao Trung T2, sinh năm 1939 và bà Võ Thị T, sinh năm 1946 trình bày: Gia đình ông thực tế quản lý, khai thác, trồng rừng phần đất ở ấp B, xã T, huyện N từ khoảng những năm 1988. Cho đến ngày 03/4/2015 thì được giao khoán phần đất lâm nghiệp do Công ty TNHH MTV L1 số 807, cấp ngày 03/4/2015 thửa 148, khoảnh 11, tiểu khu C có tổng diện tích 66.979,8m². Trong đó, đất lâm nghiệp 40.187,9m² (có rừng 36.700,0m², đất chưa có rừng 3.487,9m²); đất kênh bờ NTTS 21.719,9m²; đất khác 5.000,0m² tọa lạc ấp B, xã T, huyện N.

Ngày 02/10/2019, gia đình hợp lại ủy quyền cho mẹ là bà Võ Thị T và ông T2 đại diện thực hiện chuyển nhượng thành quả lao động trên đất phần đất nêu trên cho vợ chồng ông Lâm Văn H – bà Nguyễn Thị Đ với giá 1,2 tỷ hay 1,3 tỷ do thời gian lâu không nhớ rõ.

Việc thực hiện đổi sổ giao khoán thì hoàn toàn do bên ông H – bà Đ trực tiếp làm, bên gia đình ông T2 không rõ. Gia đình ông T2 chỉ giao hồ sơ nhận giao khoán đất bản gốc cho phía ông H – bà Đ, đến nay cũng không biết vợ chồng ông H – bà Đ đã được cấp hồ sơ giao khoán từ phía Công ty TNHH MTV L1 hay chưa.

* Ông Cao Trung D trình bày:

Trước khi gia đình ông chuyển nhượng thành quả lao động trên đất cho ông H – bà Đ thì ông D thay mặt gia đình quản lý phần đất rừng sản xuất giao khoán, ông cất căn nhà lá với đào 1 ao tôm. Khi chuyển nhượng thành quả lao động trên đất thì chuyển nhượng luôn cả căn nhà và ao tôm cho ông H, bà Đ.

Từ khi gia đình nhận giao khoán phần đất cho đến ngày chuyển nhượng cho ông H – bà Đ thì không hề có tranh chấp với gia đình ông M - bà B. Thời điểm gia đình cất căn nhà và ao tôm có hỏi ông M thì ông M không có ý kiến gì tranh chấp. Gia đình chuyển nhượng thành quả lao động trên đất hoàn toàn trong diện tích được nhận giao khoán theo sổ hợp đồng.

* Công ty TNHH MTV L1 trình bày ý kiến:

Ông Phan Văn M được Công ty TNHH MTV L1 ký xác lập hợp đồng giao

khoản số 808/2015/HĐ-RSX ngày 03/4/2015, về việc giao nhận khoán rừng và đất rừng sản xuất với diện tích 30.099,3m², tờ bản đồ địa chính số 11, tại thửa đất số 150, khoảnh 11, **tiểu khu C, tọa lạc ấp B, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau**. Phần đất ông **M** nhận hợp đồng theo Nghị định số 01 ngày 04/01/1995 được Giám đốc **L** ngư trường 184 cấp ngày 08/11/2004.

Đối với thửa đất số 148, khoảnh 11, **tiểu khu C**, diện tích 66.979,8m² được **Công ty TNHH MTV L1** ký xác lập hợp đồng giao khoán số 807/2015/HĐ-RSX ngày 03/4/2015 về việc giao nhận khoán rừng và đất rừng sản xuất với ông **Cao Trung T2**. Việc chuyển nhượng thành quả lao động trên thửa đất số 148 từ ông **Cao Trung T2** cho vợ chồng ông **H**, bà **Đ** thì **Công ty TNHH MTV L1** biết nhưng chưa xác lập ký hợp đồng giao khoán với vợ chồng ông **H**, bà **Đ**.

Công ty L1 xác định ông **Cao Trung T2** không có thẩm quyền xác định cột mốc, ranh giới của các diện tích Công ty giao khoán. Việc xác định cột mốc, ranh giới của các diện tích công ty giao khoán căn cứ vào trích lục thửa đất từ hồ sơ địa chính.

- **Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến:** Về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự. Qua xem xét lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 203 Luật đất đai, Điều 26 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, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **M**, bà **B**. Buộc ông **H** và bà **Đ** phải có trách nhiệm hoàn trả cho 4.210,8m² và di dời căn nhà trên đất trả lại diện tích nêu trên. Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm bị đơn chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] **Công ty L1**, ông **Đ**, bà **T**, ông **D** có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất diện tích đo đạc thực tế theo xác định của **Công ty TNHH MTV L1** theo bản vẽ trích đo ngày 05/9/2024 là 4.210,8m² (thửa 2 + thửa 4) có giá trị 120.000.000 đồng; giá trị căn nhà là 70.000.000 đồng, các bên đương sự không yêu cầu định giá. Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp

với giá thị trường và phù hợp quy định của pháp luật nên được xem xét chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn đòi bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 4.135,7m² do đo đạc thủ công, nay đo đạc thực tế là 4.210,8m² (thửa 2 + thửa 4) nên nguyên đơn yêu cầu trả lại diện tích đo đạc thực tế 4.210,8m² tuy diện tích có nhiều hơn nhưng xét thấy không vượt khởi kiện ban đầu do đo đạc có chênh lệch.

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp trên là gia đình ông bà được Công ty TNHH MTV L1 và canh tác quản lý từ năm 2002-2003, sau đó lập sổ giao khoán lại ngày 03/4/2015, diện tích được giao khoán theo sổ giao khoán là 30.099,3m².

Bị đơn cho rằng phần đất bị đơn là nhận chuyển nhượng thành quả lao động trên đất từ ông Cao Trung T2, diện tích được giao khoán là 66.979,8m², nhưng bị đơn chưa được Công ty TNHH MTV L1 ký hợp đồng giao khoán. Bị đơn trình bày nhận chuyển nhượng thành quả lao động trên đất của ông T2 theo đúng hiện trạng ông T2 xác định nhưng không có sự chứng kiến của hộ ông M và bà B, cũng không có sự chứng kiến của Công ty TNHH MTV L1. Thời điểm nhận chuyển nhượng thành quả lao động trên đất đã có sẵn căn nhà lá và ao nuôi tôm. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn sửa chữa lại căn nhà, đắp đất nền nhà.

Ông D, ông Đ là con ông Cao Trung T2 trình bày gia đình có chuyển nhượng thành quả lao động trên đất cho hộ ông H, bà Đ; diện tích theo sổ hợp đồng giao khoán chứ không đo đạc lại diện tích. Ông D và ông Đ cũng xác nhận căn nhà và ao tôm thuộc đất của gia đình ông và chuyển nhượng cho ông H, bà Đ vì không xảy ra tranh chấp với gia đình ông M, bà B trước đó.

Xét thấy, phần đất tranh chấp thuộc quản lý của Công ty TNHH MTV L1. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như diễn biến tại phiên tòa thể hiện: Năm 2015, ông M và bà B được cơ quan chủ quản về đất đai tại địa phương mà hiện nay là Công ty TNHH MTV L1 cấp lại sổ hợp đồng giao khoán diện tích đất là 30.099,3m². Trình tự, thủ tục lập sổ hợp đồng giao khoán đất rừng sản xuất đối với hộ ông M, bà B là đúng theo quy định. Hộ ông M, bà B là hộ đã được cấp sổ hợp đồng giao khoán theo Luật đất đai. Chứng tỏ hộ ông M, bà B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người quản lý, sử dụng đất nên mới được Công ty TNHH MTV L1 cấp sổ hợp đồng giao khoán đất rừng sản xuất.

Công ty TNHH MTV L1 xác định năm 2015 cấp sổ hợp đồng giao khoán (lần 2) cho ông M, bà B; diện tích đo đạc bằng thủ công. Tuy nhiên, về sơ đồ, vị trí cũng như diện tích thửa đất giao khoán không thay đổi. Công ty xác định ông H, bà Đ không có trong hồ sơ quản lý đất đai, có nghĩa là ông H và bà Đ không được cấp

sổ hợp đồng giao khoán. Đối với thửa đất số 148, khoảnh 11, tiểu khu C diện tích 66.979,8m² được Công ty TNHH MTV L1 ký xác lập hợp đồng giao khoán số 807/2015/HĐ-RSX ngày 03/4/2015 về việc giao nhận khoán rừng và đất rừng sản xuất với ông Cao Trung T2. Việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất thửa đất số 148 từ ông Cao Trung T2 cho vợ chồng ông H, bà Đ thì Công ty biết nhưng chưa xác lập ký hợp đồng giao khoán với vợ chồng ông H, bà Đ. Công ty L1 cũng xác định ông Cao Trung T2 không có thẩm quyền xác định cột mốc, ranh giới của các diện tích Công ty giao khoán. Việc xác định cột mốc, ranh giới của các diện tích công ty giao khoán căn cứ vào trích lục thửa đất từ hồ sơ địa chính.

Diện tích phần đất đang tranh chấp là loại đất giao khoán, đất rừng sản xuất là loại đất đặc thù riêng được Nhà nước quản lý mà cụ thể đơn vị chủ quản là Công ty TNHH MTV L1. Ngày 30/8/2024, Công ty L1 đã xác định cột mốc, ranh giới diện tích công ty giao khoán cho ông M đúng với diện tích do ông M xác định ngày 04/10/2023, diện tích tranh chấp 4.210,8m².

Tại phiên tòa, bị đơn ông H và bà Đ cũng thống nhất trả lại diện tích đất 4.210,8m² cho nguyên đơn.

Từ những lập luận đã phân tích, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp nêu trên trong diện tích đất đã được Công ty TNHH MTV L1 giao khoán cho hộ ông Phan Văn M. Do đó, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông H, bà Đ trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 4.210,8m² giá trị là 120.000.000 đồng và di dời các tài sản, công trình có trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, gồm có: Căn nhà làm bằng cây gỗ địa phương. Thuộc thửa 150 theo trích đo bản vẽ bổ sung của Công ty T3 ngày 05/9/2024.

Do nguyên đơn không có lỗi nên buộc bị đơn di dời không hỗ trợ chi phí.

[3] Bị đơn có quyền yêu cầu khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác nếu có tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động trên đất đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4] Ý kiến của kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 13.778.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu ½ chi phí nên bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại ½ chi phí đo đạc cho nguyên đơn số tiền 6.889.000 đồng.

[6] Về án phí:

Bị đơn chịu theo quy định (120.000.000đ x 5%) là 6.000.000 đồng.

Nguyên đơn được nhận lại án phí dự nộp ngày 07/4/2023 số tiền 3.750.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0016069 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 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.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phan Văn M**, bà **Võ Kim B**. Buộc bị đơn ông **Lâm Văn H**, bà **Nguyễn Thị Đ** trả lại phần đất rừng sản xuất giao khoán lần chiếm cho nguyên đơn có diện tích theo đo đạc thực tế 4.210,8m² và di dời các tài sản có trên đất (căn nhà tạm, mái thiếc, vách thiếc) theo biên bản thẩm định (ngày 23/10/2023 và ngày 30/8/2024) của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn tại **ấp B, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau** có vị trí: Phía Bắc tiếp giáp Kênh 3 **T**, phía Nam giáp **Rạch Cây V (Rạch V)**, phía Đông giáp phần đất còn lại của ông **H** (thửa 148), phía Tây giáp phần đất còn lại của ông **M** được giao khoán (thửa 150).

(Theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 05/9/2024 của Chi nhánh **Công ty TNHH T3** tại Cà Mau).

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại ½ chi phí đo đạc cho nguyên đơn số tiền 6.889.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, 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 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông **Lâm Văn H** và bà **Nguyễn Thị Đ** liên đới chịu là 6.000.000 đồng.

Nguyên đơn được nhận lại án phí dự nộp ngày 07/4/2023 số tiền 3.750.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0016069 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn.

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.

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Năm Căn;
- CCTHADS huyện Năm Căn;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Thùy Linh