

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦY NGUYÊN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: /2024/DS-ST
Ngày 28-8- 2024
V/v kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦY NGUYÊN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Văn Sóng

Bà Nguyễn Thị Lương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2024/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên **tòa số /2024/QĐST-DS** ngày 09 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty CPĐT XDBĐ8, địa chỉ trụ sở: P303 nhà D5-C đường Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Chiến, bà Phạm Thị Nhung thuộc Công ty Luật TNHH Một thành viên Investco; địa chỉ: Xóm 6, thôn Bạch Mai, xã Đồng Thái, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng là đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 22 tháng 7 năm 2021 và Quyết định số 981/2021/QĐ-INVESTCO ngày 19 tháng 8 năm 2021). Ông Chiến vắng mặt, bà Nhung có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1964; nơi cư trú: Thôn Thanh Lãng, xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. **Vắng mặt.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm

1962; nơi cư trú: Thôn Thanh Lãng, xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. **Vắng mặt.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Công ty CPĐT XDBĐ8 (sau đây gọi tắt là Công ty Bạch Đằng 8) có tiền thân là Xí nghiệp đá vôi Phi Liệt đồi núi lửa (số 18) được thành lập từ năm 1959. Sau nhiều lần đổi tên đến năm 2004, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1667/QĐ-BXD ngày 27 tháng 10 năm 2004 quyết định chuyển thành Công ty CPĐT XDBĐ8. Công ty Bạch Đằng 8 được kế thừa các quyền nghĩa vụ của Công ty tiền thân. Năm 1959 Xí nghiệp đá vôi thành lập, được Ủy ban hành chính huyện Thủy Nguyên cấp cho diện tích đất tại thôn Phi Liệt, xã Lại Xuân để xây dựng Xí nghiệp theo văn bản cho đất số 63-UB/CD. Khoảng năm 1972 đến 1975, Xí nghiệp đá vôi cùng với việc xây dựng trụ sở làm việc, đã xây dựng các gian nhà tập thể cấp 4 và 01 khu nhà 4 tầng cho cán bộ, công nhân ở trong thời gian làm việc tại Công ty. Khi giao các gian nhà cho công nhân ở, Công ty không có thu tiền hay phí gì khác. Năm 2009, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 10.846,9m² đất tại xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO. 892121, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận T00842 cho Công ty CPĐT XDBĐ8. Ông Trần Văn L trước đây là nhân viên của Công ty, được Công ty giao cho 01 gian nhà tập thể để ở không thu tiền. Sau khi nghỉ hưu, ông Linh vẫn ở trên nhà tập thể của Công ty. Công ty đã nhiều lần yêu cầu ông Linh di chuyển tài sản trên đất để trả lại cho Công ty sử dụng nhưng ông Linh không trả. Nay Công ty khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn L phải di chuyển toàn bộ tài sản trên diện tích đất đang sử dụng để trả lại nhà tập thể và diện tích đất cho Công ty sử dụng.

Bị đơn ông Trần Văn L trình bày: Ông Linh và vợ là Nguyễn Thị Th sinh năm 1962 đều là nhân viên của Công ty. Năm 1991 vợ chồng ông chuyển về khu tập thể của Công ty. Thời điểm đó, vợ chồng ông được cấp 01 căn hộ hai gian và công trình phụ. Sau khi nhận nhà vợ chồng ông đã phải sửa chữa nhà và xây mới lại công trình phụ và bếp, còn xây 01 bể nước 10 m³. Năm 2014 vợ chồng ông đã chuyển về thôn Thanh Lãng, xã Quảng Thanh, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Nay nguyên đơn khởi kiện, ông đồng ý trả lại tài sản nhưng yêu cầu nguyên đơn phải hỗ trợ, bồi thường cho gia đình ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng đến tại thời điểm mở phiên tòa vẫn không có quan điểm, ý kiến gì.

Nguyên đơn đã nộp đã nộp cho Tòa án: Bản sao: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 và năm 2020..... để chứng minh cho yêu cầu của mình. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 50/TB-TA ngày 18/7/2024 và đã không có ý kiến gì đối với các tài liệu, chứng cứ có trong Hồ sơ vụ án cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 15, 17 Pháp lệnh số 51/LCT/HĐNN năm 1993; Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, các điều 166, 174, 175 Luật Đất đai năm 2013; Các điều 163, 166 Bộ luật Dân sự. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Văn L phải di chuyển toàn bộ tài sản là động sản trên gian nhà tập thể và diện tích đất ông Linh đang sử dụng để trả lại nhà và quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. **Buộc nguyên đơn phải trả cho ông Linh số tiền 59.230.000 đồng cho ông Trần Văn L.**

Về án phí, áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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; buộc bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho ông **Linh 59.230.000 đồng. ông Linh là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.** Ghi nhận sự tự nguyện nộp cả chi phí xem xét thẩm định, đo vẽ của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án kiện đòi tài sản là nhà và quyền sử dụng đất, bị đơn hiện đang cư trú tại huyện Thủy Nguyên và tài sản tranh chấp ở huyện Thủy Nguyên nên được xác định là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử để tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

[3.1] Công ty Bạch Đằng 8 có tiền thân là Xí nghiệp đá vôi Phi Liệt đồi núi lửa (số 18) được thành lập từ năm 195. Năm 1962 Ủy ban hành chính huyện Thủy Nguyên đã có văn bản số 63-UB/CĐ đồng ý cho Xí nghiệp đá vôi Phi Liệt đồi núi lửa (số 18) diện tích đất ở xã Lại Xuân để xây dựng Xí nghiệp. Sau nhiều lần chuyển tên, năm 2004 đã chuyển thành Công ty Bạch Đằng 8 như hiện nay. Công ty Bạch Đằng 8 kế thừa quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thôn Phi Liệt xã Lại Xuân trong đó có các gian nhà tập thể do công ty tiền thân xây dựng. Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Th hiện nay đang quản lý, sử dụng 01 gian nhà tập thể diện tích xây dựng 18,8m² và 286m² đất, Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất nằm trong diện tích đã được UBND thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 892121 số vào sổ T00842 cho chủ sử dụng là Công ty CPĐT XDBĐ8. Ông Linh, bà Thanh trước đó đã không đồng ý trả lại diện tích đất trên

nhưng không xuất trình được các tài liệu chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đối với thửa đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Linh đã đồng ý trả lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn.

Công ty CPĐT XDBĐ8 (Viết tắt là Công ty Bạch Đằng 8) có xây dựng các gian nhà tập thể cho cán bộ công nhân ở. Khi ông Linh, bà Thanh là cán bộ công nhân viên của công ty thì ông được công ty cho ở tại gian nhà tập thể tại khu 4 tầng vào năm 1991. Như vậy có thể khẳng định: Công ty Bạch Đằng 8 được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên và gian nhà tập thể do ông Linh, bà Thanh đang sử dụng nên yêu cầu khởi kiện của Công ty Bạch Đằng 8, buộc ông Trần Văn L và bà Thanh phải di chuyển toàn bộ tài sản trên đất để trả lại nhà và quyền sử dụng đất trên cho Công ty Bạch Đằng 8 là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Trong quá trình quản lý sử dụng đối với tài sản trên, Công ty Bạch Đằng 8 đã không quản lý chặt chẽ đối với diện tích đất được giao và tài sản trên đất. Sau khi ông Trần Văn L và bà Thanh không còn làm việc tại Công ty, Công ty đã không thực hiện các thủ tục yêu cầu ông Linh, bà Thanh bàn giao lại gian nhà tập thể để Công ty quản lý nên ông Trần Văn L và bà Thanh vẫn ăn ở sinh hoạt trên thửa đất cho đến nay. Trong quá trình sử dụng gian nhà tập thể bị xuống cấp nên ông Linh, bà Thanh có sửa chữa, tu tạo để ăn ở nhưng Công ty cũng không có ý kiến gì. Vì vậy, Công ty Bạch Đằng 8 phải có trách nhiệm hỗ trợ một khoản tiền để ông Trần Văn L và bà Thanh di chuyển tài sản trên đất. Theo kết luận định giá tài sản, Tổng giá trị tài sản trên đất của ông Linh, bà Thanh đang sử dụng là 59.230.000 đồng. Tại phiên tòa Công ty Bạch Đằng 8 đồng ý trả bồi thường và hỗ trợ cho ông Linh, bà Thanh toàn bộ số tiền 59.230.000 đồng là tổng giá trị của toàn bộ căn nhà, tài sản trên đất đã tu bổ, sửa chữa nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

4. Về chi phí xem xét thẩm định: Công ty Bạch Đằng 8 tự nguyện nộp cả chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản nên được ghi nhận.

5. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm nhưng ông Trần Văn L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị Quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

6. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 273 của BLTTDS; Điều 163, 166, Bộ luật Dân sự, Điều 166, 174, 175 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty CPĐT XDBĐ8. Buộc ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Th phải di chuyển toàn bộ tài sản là động sản trên diện tích 286m² tại thửa đất số 2, tờ bản đồ "00" tại thôn Phi Liệt, xã Lai Xuân, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO. 892121, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận T00842 cấp ngày 21 tháng 10 năm 2009 cho Công ty CPĐT XDBĐ8 để trả lại cho Công ty CPĐT XDBĐ8.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty CPĐT XDBĐ8 hỗ trợ cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Th số tiền 59.230.000 đồng để ông Linh, bà Thanh di chuyển các tài sản trên thửa đất nêu trên.

3. Về án phí sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Công ty CPĐT XDBĐ8 không phải chịu án phí sơ thẩm, trả lại cho Công ty CPĐT XDBĐ8 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 750.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008589 ngày 12 tháng 5 năm 2023. Ông Trần Văn L là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm. Công ty CPĐT XDBĐ8 tự nguyện chi cả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.000.000 đồng. (đã nộp đủ).

4. Về quyền kháng cáo: Công ty CPĐT XDBĐ8 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị Th được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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, 7a 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./

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

