TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 33/2023/DS-PT
Ngày 21-4-2023
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hà

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thanh Vân

Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đồng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp kiện đòi tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Đ, thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH M, địa chỉ trụ sở: Khu dân cư số X, đường Y, phường N, quận Đ, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Đình M, sinh năm 196X, nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ, thành phố H; bà Trần Thị N, sinh năm 197Y, nơi cư trú: Số X, hẻm Y đường T, phường B, quận H, thành phố H và ông Chu Huy T, sinh năm 199Y, nơi cư trú: Phòng Z, nhà Y, ngõ T, phố K, quận Đ, thành phố H (Văn bản uỷ quyền ngày 17-10-2022); Ông Mỹ, bà Nguyệt có mặt; ông Tùng vắng mặt.

- *Bị đơn:* Anh Phan Trung H, sinh năm 19Y; nơi cư trú: Số X, lô Y, đường T, tổ dân phố T, phường N, quận Đ, thành phố H; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Văn N, sinh năm 195X; nơi cư trú: Số X, lô Y, đường T, tổ dân phố T, phường N, quận Đ, thành phố H; (Văn bản uỷ quyền ngày 22-11-2022); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn N là đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Phan Trung H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 03-10-2022, Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty TNHH M trình bày:

Ngày 15-01-2003, Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đ (sau đây viết tắt là Xí nghiệp) giao cho anh Phan Trung H sử dụng đất để nuôi trồng thủy sản theo Hợp đồng khoán đất nuôi trồng thủy sản hàng năm số 239A/HĐK (sau đây viết tắt là Hợp đồng số 239A) với diện tích 0,74ha tại khu đầm A, địa chỉ: Phường N, quận Đ, thành phố H; thời hạn từ ngày 01-01-2003 đến ngày 31-12-2016. Theo hợp đồng, anh Hải có nghĩa vụ giao nộp sản lượng đầy đủ và đúng hạn, nếu giao nộp chậm, phải chịu lãi suất theo lãi suất ngân hàng; tới ngày 30-11-2016, hai bên sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng.

Năm 2015, Công ty cổ phần Du lịch Dịch vụ Thủy sản Đ (sau đây viết tắt là Công ty Thủy sản) được cổ phần hóa từ Chi nhánh Công ty Chế biến thủy sản xuất khẩu H - Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đ theo Quyết định số 2914/QĐ-UBND ngày 28-12-2015 của UBND thành phố H, kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ từ Hợp đồng số 239A nêu trên.

Ngày 03-10-2016, Công ty Thủy sản có Thông báo số 06/TB/CTCP gửi anh H về việc dừng đầu tư xây dựng cơ bản trên diện tích đầm nhận khoán, yêu cầu có kế hoạch đầu tư thả giống và thu hoạch phù hợp với thời hạn hợp đồng đã ký. Ngày 25-11-2016, Công ty Thủy sản có Thông báo số 09/TB-CTCP gửi các hộ dân, trong đó có anh H về việc không tiếp tục ký hợp đồng nuôi trồng thủy sản để quy hoạch lại theo định hướng mô hình phát triển mới công nghệ cao; yêu cầu các hộ có kế hoạch tận thu sản phẩm cho phù hợp khi hết hạn hợp đồng vào ngày 31-12-2016. Do đặc thù của hoạt động nuôi trồng thủy sản, nhằm hạn chế tối đa thiệt hại cho các hộ dân, Công ty Thủy sản đã rất thiện chí, tạo điều kiện tối đa cho hộ dân tận thu sản phẩm. Công ty Thủy sản đã nhiều lần làm việc với anh H yêu cầu bàn giao lại khu đầm và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho công ty, thực hiện thanh lý Hợp đồng số 239A nhưng anh H không bàn giao.

Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất: Từ năm 1980, Công ty Thủy sản được giao quản lý, sử dụng 122ha trong tổng số 1.470ha đất ven đường 14, gần khu nghỉ mát Đ và cảng H. Ngày 08-11-2017, Công ty Thủy sản được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 866774 với diện tích 1.114.534,3m^2; mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp (nuôi trồng thủy sản); thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 17-7-2017 đến 17-7-2067, trong đó có khu đất được Xí nghiệp khoán cho các hộ dân và anh H. Ngày 16-11-2020, Công ty TNHH MTV Du lịch và Vui chơi giải trí Đ (sau đây viết tắt là Công ty Vui chơi giải trí Đ) được tách ra từ Công ty Thủy sản, kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ liên quan đến khu đầm trên, cũng như Hợp đồng số

239A. Ngày 05-02-2021, Công ty Vui chơi giải trí Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 291174 đối với diện tích 701.899,3m^2 đất tại phường N, quận Đ, thành phố H, trong đó có khu đầm mà Xí nghiệp giao khoán cho anh H nuôi trồng thủy sản trước đây.

Do anh H không bàn giao khu đầm và toàn bộ tài sản gắn liền với đất nên Công ty Vui chơi giải trí Đ không triển khai được kế hoạch phát triển sản xuất, kinh doanh, gây thiệt hại nghiêm trọng cho công ty. Theo Trích đo hiện trạng tỷ lệ 1:2000 do Công ty cổ phần Tư vấn, đầu tư Tài nguyên và Môi trường H lập ngày 23-8-2022 (sau đây viết tắt là Trích đo hiện trạng), diện tích đầm mà anh H đang sử dụng là 8.814m^2.

Do đó, Công ty Vui chơi giải trí Đ khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc anh H phải trả lại cho công ty toàn bộ quyền sử dụng 8.814m^2 đất theo diện tích thực tế và tài sản gắn liền với đất tại khu đầm A, theo Hợp đồng khoán nêu trên; buộc anh H phải trả tiền nợ sản lượng đến hết năm 2016 là 35.203.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do anh H sử dụng trái phép tài sản tạm tính đến ngày 30-6-2022 là 77.767.388 đồng; tổng cộng là 112.970.388 đồng. Anh H phải tiếp tục trả tiền lãi phát sinh từ sau ngày 30-6-2022 cho đến khi thanh toán hết các khoản nợ trên cho Công ty Vui chơi giải trí Đ.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh H và người đại diện theo uỷ quyền của anh H là ông Phan Văn N trình bày:

Từ năm 1995, ông N đã được Xí nghiệp giao đất để nuôi trồng thuỷ sản. Đến năm 2003, con trai ông N là anh H vào làm công nhân của Xí nghiệp nên phải có tư liệu để sản xuất. Do đó, Xí nghiệp đã tách một phần diện tích đất đã giao cho ông N để giao cho anh H và ký lại hợp đồng mới (Hợp đồng số 239) với ông N và Hợp đồng số 239A với anh H. Việc ký kết Hợp đồng số 239A giữa Xí nghiệp với anh H là tự nguyện, không bị ép buộc; diện tích đầm nhận khoán theo hợp đồng là 0,74ha. Từ sau khi ký kết hợp đồng, ông N và anh H cùng nhau quản lý, sử dụng đầm. Đến khoảng năm 2007-2008, anh H không sử dụng đầm nữa mà để cho ông N quản lý, sử dụng. Tài sản trên đầm (chòi, cống, bờ đầm,…) là do cả ông N và anh H đầu tư tạo lập chung, không liên quan đến người khác. Về diện tích đầm, thực tế hiện nay diện tích có sự thay đổi so với diện tích được ghi trong hợp đồng. Theo Trích đo hiện trạng, diện tích đầm mà anh H đang sử dụng là 8.814m^2; sự thay đổi diện tích là do việc đo đạc khi ký hợp đồng là không chính xác; Xí nghiệp và Công ty Thuỷ sản không giao thêm diện tích đầm nào cho anh H. Về diện tích, vị trí, mốc giới đã được mô tả trong Trích đo hiện trạng là đúng. Biên bản kiểm kê đã kiểm kê, mô tả đúng, đầy đủ và khách quan các tài sản trên khu đầm; được sự uỷ quyền của anh H, ông N đồng ý và đã ký vào biên bản này. Bị đơn đề nghị Toà án căn cứ vào Trích đo hiện trạng và Biên bản kiểm kê để định giá, giải quyết vụ án.

Diện tích đầm của anh H được cơ quan Nhà nước giao khoán, có hợp đồng ký kết giữa hai bên, trước đó, ông N cũng đã quản lý, sử dụng và hiện nay vẫn đang sử dụng ổn định, không tranh chấp, tạm tính đến ngày 31-10-2022 là 27 năm. Theo Nghị định 01/2017 của Thủ tướng Chính phủ thì đất đầm của anh H đang sử

dụng đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tài sản trên đất là tiền và công sức của ông N và anh H bỏ ra tạo dựng. Trong hợp đồng có ghi rõ trách nhiệm của Xí nghiệp là chịu trách nhiệm về điều hành sản xuất, hướng dẫn mùa vụ, điều tiết nước theo yêu cầu sản xuất. Tuy nhiên, khi nước thải của Khu công nghiệp Đ và khu sân golf chưa qua xử lý chảy vào đầm, gây ảnh hưởng đến việc nuôi trồng thuỷ sản thì Xí nghiệp không có phương án giải quyết, gây thiệt hại cho dân. Bên cạnh đó, việc cổ phần hoá Xí nghiệp năm 2015 không công khai, minh bạch, thiếu dân chủ, không tuân theo quy định của pháp luật. Khi cổ phần hoá, doanh nghiệp không thống nhất với các hộ dân là chủ sở hữu tài sản. Ngày 28-12-2015, UBND thành phố H ra Quyết định số 2914/QĐ-UBND cho phép Công ty Thuỷ sản kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ từ các hợp đồng giao khoán, trong đó có Hợp đồng số 239A nhưng khi chưa hết thời hạn hợp đồng, Công ty Thuỷ sản lại liên tục ra thông báo là hợp đồng đã hết hạn, yêu cầu thanh lý mà không kế thừa là vi phạm Quyết định này. Biên bản đối chiếu công nợ không có chữ ký của anh H nên không hợp pháp.

Anh H đang sử dụng hợp pháp đất và tài sản trên đất của mình. Việc nguyên đơn khởi kiện anh H là không hợp pháp nên không được chấp nhận. Nếu nguyên đơn muốn có quyền sử dụng đối với diện tích đầm của anh H thì phải thoả thuận với anh H theo đúng quy định của pháp luật, cụ thể: Bồi thường, hỗ trợ về đất tính theo giá đất nuôi trồng thuỷ sản là 180.000.000 đồng/sào (có thoả thuận); bồi thường về vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đầm tính bằng 100% giá trị tài sản. Bị đơn không chấp nhận trả tiền sản lượng còn nợ và bồi thường thiệt hại theo đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tài liệu, chứng cứ Tòa án xác minh, thu thập được thể hiện:

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, ông N đề nghị Toà án không tiến hành thẩm định, kiểm kê lại mà căn cứ vào Trích đo hiện trạng và Biên bản kiểm kê để xác định diện tích, kích thước, vị trí đất và các tài sản trên đất. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-11-2022, anh H cũng thống nhất với ý kiến của ông N.

Theo Trích đo hiện trạng, diện tích đất anh H đang sử dụng (trên cơ sở Hợp đồng số 239A) là 8.814m^2, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05-2020, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 8, phường N, quận Đ (ký hiệu là thửa S4); trên đất có một số công trình, vật kiến trúc như: Chòi, cống, bờ đầm, ….

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 15-12-2022, các vật kiến trúc trên đất sau khi đã tính khấu hao có giá trị là 674.948.808 đồng.

Ngày 29-12-2022, Công ty Vui chơi giải trí Đ có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường thiệt hại do sử dụng trái phép tài sản và đòi tiền nợ sản lượng như nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Đ, thành phố H đã căn cứ vào Điều 131 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 135, Điều 138, khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 221, khoản 1 Điều 422 và Điều 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, Điều 85, khoản 3 Điều 218,

khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 điểm a khoản 2 Điều 27 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,tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH M về việc kiện đòi lại tài sản. Buộc anh Phan Trung H phải trả lại cho Công ty TNHH M quyền sử dụng diện tích 8.814m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đầm A, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05-2020, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 8, phường N, quận Đ, thành phố H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 291174, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT16179, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp cho Công ty TNHH M ngày 05-02-2021. Vị trí, kích thước, mốc giới của diện tích đất này cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc, giáp đầm ông Phan Văn N đang sử dụng, được xác định từ mốc 1 đến mốc 2, dài 73,70m;

- Phía Đông Nam, giáp đất của Công ty TNHH M (là khu đầm đã san lấp), được xác định từ mốc 2 đến mốc 3, dài 127,19m;

- Phía Tây Nam, giáp đất của Công ty TNHH M (là khu đầm đã san lấp), được xác định từ mốc 3 đến mốc 4, dài 75,83m;

- Phía Tây Bắc, giáp đất của Công ty TNHH M (là khu đầm đã san lấp), được xác định từ mốc 4 đến mốc 1, dài 129,56m.

Kèm theo Bản án này là Sơ đồ khu đầm và Trích đo hiện trạng thửa đất.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty TNHH M về việc buộc anh Phan Trung H phải trả tiền nợ sản lượng đến hết năm 2016 là 35.203.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại do sử dụng trái phép tài sản tạm tính đến ngày 30-6-2022 là 77.767.388 đồng và tiền lãi phát sinh.

3. Buộc Công ty TNHH M bồi thường cho anh Phan Trung H trị giá các tài sản gắn liền với đất là 674.949.000 (*Sáu trăm bảy mươi tư triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn*) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/01/2023 đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Đ, H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo cụ thể: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do:

Việc cổ phần hoá Xí nghiệp năm 2015 không công khai, minh bạch, thiếu dân chủ, không tuân theo quy định của pháp luật. Khi cổ phần hoá, doanh nghiệp không thống nhất với các hộ dân là chủ sở hữu tài sản. Ngày 28-12-2015, UBND

thành phố H ra Quyết định số 2914/QĐ-UBND cho phép Công ty Thuỷ sản kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ từ các hợp đồng giao khoán, trong đó có Hợp đồng số 239A nhưng khi chưa hết thời hạn hợp đồng, Công ty Thuỷ sản lại liên tục ra thông báo là hợp đồng đã hết hạn, yêu cầu thanh lý mà không kế thừa là vi phạm Quyết định này. Do vậy, nguyên đơn không có quyền đòi lại 8.814m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đầm A, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05-2020, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 8, phường N, quận Đ, thành phố H.

Nếu nguyên đơn muốn có quyền sử dụng đối với diện tích đầm của anh H thì phải thoả thuận với anh H theo đúng quy định của pháp luật, cụ thể: Bồi thường, hỗ trợ về đất tính theo giá đất nuôi trồng thuỷ sản là 180.000.000 đồng/sào (có thoả thuận); bồi thường về vật kiến trúc, cây cối hoa màu trên đầm tính bằng 100% giá trị tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại Tòa án cấp sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Đ, thành phố H; Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền:* Công ty Vui chơi giải trí Đ khởi kiện đòi lại quyền sử dụng diện tích đất 0,74ha; địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường N, quận Đ, thành phố H do anh Phan Trung H hiện đang quản lý, sử dụng. Vụ án có quan hệ tranh chấp về đòi lại tài sản, đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 2, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân quận Đ, thành phố H. Vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố H.

[2] *Về người tham gia tố tụng*:

Hợp đồng số 239A được ký kết giữa Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đ với anh H. Tuy nhiên, sau khi Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đ được cổ phần hóa thành Công ty Thủy sản thì công ty được kế thừa quyền và nghĩa vụ từ Hợp đồng này. Theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30-10-2020 của Đại hội

đồng cổ đông Công ty Thủy sản thì Công ty Vui chơi giải trí Đ được tách ra từ Công ty Thủy sản, được bàn giao đất trong đó có diện tích đất khoán cho anh H theo Hợp đồng số 239A (có biên bản bàn giao), kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng này.

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ông N trình bày có cùng anh H tại lập một số tài sản trên đất. Tuy nhiên, ông N đề nghị Toà án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Mặt khác, ông N đã tham gia vụ án với tư cách là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cũng khẳng định ông là người đại diện theo ủy quyền của anh H. Ông không có ý kiến gì về quyền lợi của ông tại diện tích đất mà anh H được giao khoán tại Hợp đồng số 239A.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm việc giải quyết vụ án này không đưa Công ty Thủy sản và ông Phan Văn N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

[3] *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo:* Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong trường hợp nguyên đơn muốn lấy lại diện tích đất trên thì phải bồi thường 100% giá trị về vật kiến trúc và bồi thường có thỏa thuận theo mức giá 180.000.000 đồng/1 sào.

Kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong thời hạn nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và xem xét giải quyết nội dung kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[4] *Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:* Ngày 24-3-1993, Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đ được thành lập theo Quyết định số 741/QĐ-TCCQ của Chủ tịch UBND thành phố H, được UBND thị xã Đ, thành phố H giao diện tích 440,4ha đất nuôi trồng thủy sản. Ngày 25-01-1997, Xí nghiệp có Hợp đồng số 239A khoán cho anh H diện tích đất 0,74ha (tương đương 7.400m^2) tại khu đầm A, địa chỉ: Phường N, quận Đ để nuôi trồng thủy sản, thời hạn từ ngày 01-01-2003 đến ngày 31-12-2016. Diện tích đất này là một phần của 440,4ha đất nuôi trồng thủy sản nêu trên. Ngày 27-9-2005, UBND thành phố H có Quyết định số 2269/QĐ-UBND sáp nhập Xí nghiệp vào Công ty Chế biến thuỷ sản xuất khẩu H. Ngày 28-8-2006, Công ty Chế biến thuỷ sản xuất khẩu H có Quyết định thành lập Xí nghiệp là chi nhánh của công ty. Năm 2015, Công ty Thủy sản được cổ phần hóa từ Xí nghiệp, được UBND thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 866774 với diện tích 1.114.534,3m^2 trong đó có diện tích đất khoán cho anh H. Cho đến khi thành lập Công ty Thuỷ sản, hợp đồng khoán với anh H vẫn được công ty kế thừa quyền, nghĩa vụ và thực hiện trên thực tế. Ngày 16-11-2020, Công ty Vui chơi giải trí Đ tách ra từ Công ty Thủy sản, được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 291174 đối với 701.899,3 m^2 đất trong diện tích đất của Công ty Thủy sản, trong đó có diện tích đất khoán cho anh H (lúc này, hợp đồng khoán cho anh H đã hết thời hạn). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 221 của Bộ

luật Dân sự năm 2015 xác định Công ty Vui chơi giải trí Đ hiện là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng 0,74ha đất đang có tranh chấp là có căn cứ.

[5] *Về hiệu lực của hợp đồng khoán đất:* Ngày 15-01-2003, Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đ (sau đây viết tắt là Xí nghiệp) giao cho anh Phan Trung H sử dụng đất để nuôi trồng thủy sản theo Hợp đồng khoán đất nuôi trồng thủy sản hàng năm số 239A/HĐK với diện tích 0,74ha tại khu đầm A, địa chỉ: Phường N, quận Đ, thành phố H; thời hạn từ ngày 01-01-2003 đến ngày 31-12-2016.

Hợp đồng số 239A/HĐK được giao kết trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 131, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[6] *Về quá trình thực hiện hợp đồng:*

Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều thống nhất: Anh H được sử dụng 0,74ha đất tại khu đầm A với thời hạn từ ngày 01-01-2003 đến ngày 31-12-2016. Sau khi hết thời hạn này (ngày 01-01-2017, ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực), hai bên đã không gia hạn hợp đồng. Ngày 25-11-2016, Công ty Thủy sản có Thông báo số 09/TB-CTCP gửi các hộ dân, trong đó có anh H về việc không tiếp tục ký hợp đồng nuôi trồng thủy sản, yêu cầu các hộ có kế hoạch tận thu sản phẩm cho phù hợp. Công ty Thủy sản cũng đã nhiều lần làm việc với anh H yêu cầu bàn giao lại khu đầm, thực hiện thanh lý hợp đồng nhưng anh H không bàn giao. Đại diện theo uỷ quyền của anh H cũng trình bày Công ty Thủy sản mời anh H lên làm việc để thanh lý hợp đồng nhưng anh H không đồng ý.

[7] Từ các phân tích ở mục [4] [5] [6] nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhận định Hợp đồng khoán đất nuôi trồng thủy sản hàng năm số 239A/HĐK ngày 15-01-2003 đương nhiên chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ.

Theo Điều 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và theo Điều III của hợp đồng, tới ngày 30-11-2016, hai bên sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng, do vậy anh H phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán cho Công ty Vui chơi giải trí Đ khi hết thời hạn khoán nhưng anh H đã không thực hiện nghĩa vụ này, tiếp tục chiếm giữ, sử dụng. Việc chiếm hữu, sử dụng diện tích đất nêu trên của anh H là không có căn cứ pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 165 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng anh H có quyền sử dụng đất với diện tích đất (đầm) vì được cơ quan nhà nước (Xí nghiệp là doanh nghiệp nhà nước) giao đất thông qua hợp đồng, nay muốn thu hồi lại thửa đất trên phải do Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành Quyết định thu hồi đất, công ty không có quyền đòi lại thửa đất trên. Quan điểm trên của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở, vì: Hợp đồng số 239A không phải là văn bản giao đất mà là văn bản giao khoán đất (khoán tư liệu sản xuất) để nuôi trồng thuỷ sản có thời hạn, Xí nghiệp cũng không phải là cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất. Anh H chỉ

được quyền sử dụng 0,74ha đất để nuôi trồng thủy sản trong thời hạn khoán (từ ngày 01-01-2003 đến ngày 31-12-2016).

Từ phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Vui chơi giải trí Đ buộc anh H trả lại quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế là 8.814m^2 là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 166 và Điều 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sự thay đổi diện tích đất hiện nay là do việc đo đạc tại thời điểm giao khoán chưa chính xác và do việc cải tạo bờ đầm trong quá trình sử dụng, Xí nghiệp và Công ty Thủy sản không giao khoán thêm phần diện tích đất nào cho anh H; anh H cũng không lấn chiếm sang các diện tích đất liền kề.

[9] *Về yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại và đòi tiền sản lượng:* Sau khi Toà án cấp sơ thẩm có quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 29-12-2022, nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đòi tiền nợ sản lượng và yêu cầu về bồi thường thiệt hại đối với anh H. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các Điều 5, khoản 4 Điều 70 và khoản 2 Điều 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[10] *Xét yêu cầu của bị đơn về bồi thường, hỗ trợ về đất:* Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường, hỗ trợ về đất với giá là 180.000.000 đồng/01 sào (có thoả thuận). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Công ty Vui chơi giải trí Đ hiện là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng 8.814m^2 đất nêu trên, anh H chỉ được sử dụng diện tích đất này trong thời hạn khoán là có căn cứ. Khi hết thời hạn trong hợp đồng, bên thuê khoán là anh H phải có nghĩa vụ trả lại tài sản thuê khoán cho chủ sở hữu hợp pháp. Vì vậy, Công ty Vui chơi giải trí Đ không có nghĩa vụ bồi thường, hỗ trợ về đất cho anh H, yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[11] *Xét yêu cầu của bị đơn về bồi thường, hỗ trợ đối với tài sản trên đất:* Các công trình, vật kiến trúc trên đất (nhà chòi, bờ đầm, cống, bể, …) là do anh H và ông N đầu tư, tạo dựng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-11-2022, ông N trình bày đối với phần diện tích đầm do anh H ký hợp đồng thì toàn bộ giấy tờ pháp lý đều mang tên anh H nên để thuận tiện, ông đề nghị Toà án không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án; toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến tài sản trên đầm và diện tích đầm do anh H ký kết hợp đồng thì anh H được toàn quyền quyết định. Đây là sự tự nguyện của ông N cần được chấp nhận. Trong hợp đồng khoán không có thoả thuận khi hết thời hạn giao khoán, anh H phải bàn giao lại công trình, vật kiến trúc đã đầu tư, tạo lập trên đất cho Xí nghiệp mà không được bồi thường. Trên thực tế, có một số tài sản không thể tháo dỡ, di dời, một số tài sản nếu tháo dỡ, di dời sẽ làm mất hoặc giảm nghiêm trọng giá trị sử dụng. Vì vậy, bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường đối với các tài sản này là có căn cứ. Mặt khác, các tài sản trên đất (chòi, cống, bờ đầm,…) được tạo lập và sử dụng từ khi nhận khoán, có cải tạo trong quá trình sử dụng, đã khấu hao giá trị nên việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường, hỗ trợ bằng 100% giá trị tài sản là không phù hợp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn trị giá các tài sản trên đất theo giá mà Hội đồng định giá xác định là 674.948.808 đồng, làm

tròn là 674.949.000 đồng và được nguyên đơn chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chấp nhận bồi thường tài sản trên đất cho bị đơn với số tiền như cấp sơ thẩm quyết định.

[12] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 131 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào Điều 135, Điều 138, khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 221, khoản 1 Điều 422 và Điều 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, Điều 85, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 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,

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Đ, H.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH M về việc kiện đòi lại tài sản. Buộc anh Phan Trung H phải trả lại cho Công ty TNHH M quyền sử dụng diện tích 8.814m^2 đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đầm A, thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05-2020, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố 8, phường N, quận Đ, thành phố H, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 291174, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT16179, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố H cấp cho Công ty TNHH M ngày 05-02-2021. Vị trí, kích thước, mốc giới của diện tích đất này cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc, giáp đầm ông Phan Văn N đang sử dụng, được xác định từ mốc 1 đến mốc 2, dài 73,70m;

- Phía Đông Nam, giáp đất của Công ty TNHH M (là khu đầm đã san lấp), được xác định từ mốc 2 đến mốc 3, dài 127,19m;

- Phía Tây Nam, giáp đất của Công ty TNHH M (là khu đầm đã san lấp), được xác định từ mốc 3 đến mốc 4, dài 75,83m;

- Phía Tây Bắc, giáp đất của Công ty TNHH M (là khu đầm đã san lấp), được xác định từ mốc 4 đến mốc 1, dài 129,56m.

(Sơ đồ khu đầm và Trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo bản án dân sự sơ thẩm)

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty TNHH M về việc buộc anh Phan Trung H phải trả tiền nợ sản lượng đến hết năm 2016 là 35.203.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại do sử dụng trái phép tài sản tạm tính đến ngày 30-6-2022 là 77.767.388 đồng và tiền lãi phát sinh.

3. Buộc Công ty TNHH M bồi thường cho anh Phan Trung H trị giá các tài sản gắn liền với đất là 674.949.000 (*Sáu trăm bảy mươi tư triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn*) đồng.

4. Về án phí:

Anh Phan Trung H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng.

Công ty TNHH M phải chịu 30.997.960 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 3.124.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002647 ngày 14-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, thành phố H, Công ty TNHH M còn phải chịu 27.873.960 (*Hai mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm sáu mươi*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phan Trung H phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Anh H đã nộp đủ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002689 ngày 27 tháng 01 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, thành phố H.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố H;
- TAND quận Đ;
- Chi cục THADS quận Đ;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Mạnh Hà