

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 08/2020/DS-PT

Ngày 12-5-2020

V/v đòi lại tài sản.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán:

Ông Lại Văn Tùng

Ông Vũ Hà Nam

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Ngọc Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:

Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự Phúc thẩm thụ lý số 50/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2019 về đòi lại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS - ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Phúc thẩm số 23/2020/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần phát hành sách N; địa chỉ: Số 164 H, phường N, Th phố N, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Bùi Quốc T- Giám đốc- Công ty cổ phần phát hành sách N.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ dân phố 4A, thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định.

2. Ông Phan Văn Q, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố 4B, Thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định.

3. Ông Vũ Khánh Th, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn Hoàn Tam, xã Hoàn Sơn, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm 1, xã B Hoà, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

5. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ dân phố 4B, Thị trấn N, huyện G, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị B.

Tại phiên tòa Phúc thẩm: Ông T, ông C, ông Q, bà P, bà B, ông Th, bà Liễu có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 11 năm 2018 và quá trình tố tụng tại Toà án, Công ty cổ phần phát hành sách N trình bày:

Công ty phát hành sách Nam Hà được Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Nam Hà ra Quyết định Th lập số 309/QĐ-UB ngày 15-4-1993 và chuyển giao về Tổng công ty sách Việt Nam theo Quyết định 575/1998/QĐ-UB ngày 18-4-1998 của UBND tỉnh Nam Định, được Bộ văn hoá thông tin cấp Giấy phép hoạt động phát hành sách ngày 15-6-1998. Sau khi, cổ phần hoá Công ty được chuyển đổi Th Công ty cổ phần phát hành sách N (sau đây viết tắt là Công ty sách N) theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0600005578 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Nam Định cấp 29-2-2016.

Hiệu sách nhân dân huyện Giao Thủy (sau đây viết tắt là Hiệu sách Giao Thủy) là Cửa hàng Th viên trực thuộc Công ty sách N, hiện đang hoạt động trên thửa đất số 142 tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính thị trấn Ngô Đồng; địa chỉ: Tổ dân phố 4b, Thị trấn N, huyện G.

Hiệu sách huyện Giao Thủy, được giao đất trước kia và hiện nay là Công ty sách N từ những năm 1960. Thực hiện chỉ thị 299/TTg và Quyết định 201/TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc kê khai đăng ký Quyền sử dụng đất lần đầu. Hiệu sách Giao Thủy được đứng tên tại tờ bản đồ số 2 lập năm 1988 gồm 2 thửa: thửa 623 diện tích 430m² và thửa 624 diện tích 300m². Theo bản đồ địa chính thị trấn Ngô Đồng lập năm 1995, Hiệu sách huyện Giao Thủy thuộc tờ bản đồ số 11 thửa 142 diện tích 333 m².

Năm 2017, Công ty sách N nhất trí giao lại 1 phần diện tích là 65m² để sử dụng vào mục đích công, nên Hiệu sách huyện Giao Thủy còn lại là 268 m². Ngày 18-7-2017, UBND tỉnh Nam Định đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB224718 mang tên người sử dụng là Công ty sách N tại thửa đất 142 tờ bản đồ 11 diện tích 268 m² thời hạn sử dụng đến ngày 15-10-2043. Kể từ khi được giao đất đến nay, Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất với Nhà nước, không tranh chấp về Quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đất trước đây, ngày 25-5-1997, ông Vũ Khánh Th khi đó là Cửa hàng trưởng lập tờ trình xin xây dựng 03 Kiốt (gian nhà bán hàng) để phục vụ kinh doanh, theo phương thức các cán bộ nhân viên gồm ông Vũ Khánh Th, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị P tự bỏ tiền xây dựng dưới sự giám sát của Công ty. Hai bên đã lập văn bản thoả thuận ngày 10-6-1997, Công ty sách N và các cá nhân bỏ tiền xây dựng 03 kiốt và thoả thuận với nội dung: “Khi công trình hoàn Th anh chị em góp vốn được kinh doanh các mặt hàng theo Quy định của ngành và Nhà nước cho phép, được hưởng toàn bộ kết quả sản xuất kinh doanh trong 15 năm (180 tháng). Sau 15 năm tài sản còn lại thuộc Quyền công ty quản lý sử dụng”. Các ông Th, ông C và bà P đã tiến hành xây dựng 03 kiốt, để kinh doanh theo thoả thuận. Ngày 27-8-2012, Công sách Nam Hà và ông Th, ông C, bà P đã lập biên bản thanh lý sử dụng mặt bằng kinh doanh do hết thời hạn. Khi đó, ông Th, ông C và bà P đồng ý hoàn trả lại mặt bằng kinh doanh.

Bà B là nhân viên Hiệu sách nghỉ hưu từ năm 2006, ông Phan Văn Q là chồng bà B là Cửa hàng trưởng Hiệu sách Giao Thủy nghỉ hưu từ năm 2018. Bà B và ông Q được giao phần Cửa hàng của Công ty liền kề với 3 kiốt đã nêu trên để kinh doanh. Nhưng sau khi nghỉ hưu, ông Q và bà B vẫn tiếp tục kinh doanh tại Cửa hàng mà không có thoả thuận cụ thể gì.

Khi Công ty tiến hành xây dựng lại Hiệu sách huyện Giao Thủy, một số ông bà có tên trên đã không bàn giao lại mặt bằng cho Công ty. Nay, Công ty sách N đề nghị Tòa án buộc ông C, ông Th, bà P, ông Q và bà B trả lại diện tích đất 268m² cho Công ty sách N. Công ty nhất trí hỗ trợ cho các gia đình tổng số tiền 200.000.000 đồng khi nhận lại đất, cụ thể hỗ trợ cho: Ông Q và bà B số tiền 95.000.000 đồng; ông Th 35.000.000 đồng; ông C 35.000.000 đồng và bà P 35.000.000 đồng.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn là ông Phan Văn Q trình bày:

Từ năm 2005 ông là nhân viên rời Cửa hàng trưởng của Công ty phát hành sách Nam Hà, sau này chuyển Th Công ty cổ phần phát hành sách N, đến năm 2008 thì ông về hưu. Theo ông được biết, khoảng năm 1984, 1985 huyện Xuân Thủy có Q hoạch khuôn viên bờ hồ cây xanh - Thể dục thể thao thuộc Trung tâm văn hóa huyện Giao Thủy, nên đã thu hồi toàn bộ đất nhà ông Lược và đất Hiệu sách để làm Q hoạch Trung tâm văn hóa huyện Xuân Thủy và mở rộng giao thông về phía Bưu điện huyện Giao Thủy. Sau khi, thu hồi hiệu sách còn khoảng 80m². Thời điểm đó hiệu sách và nhà ông Lược nằm trên đất của xã B Hòa quản lý. Sau khi thu hồi, hiệu sách Giao Thủy chuyển ra khu vực lương thực.

Năm 1986 thị trấn Ngô Đồng được Th lập, UBND xã B Hòa bàn giao toàn bộ đất đai về cho UBND thị trấn Ngô Đồng. Năm 1985- 1986, Hiệu sách Giao Thủy huy động nhân viên xây dựng tạm thời không xin phép chính Quyền 01 cửa hàng diện tích 32m² trên đất công cộng thu hồi nhà ông Lược và Hiệu

sách Giao Thủy. Cửa hàng này giao cho bà B quản lý và kinh doanh nộp khoán.

Năm 2005 cửa hàng xuống cấp trầm trọng, bà B đại tu toàn bộ cửa hàng, đập thông với nhà dưới để mở rộng khu vực kinh doanh. Toàn bộ đất và tài sản trên đất là của ông Th, bà B, ông C và bà P tự bỏ tiền ra san lấp mặt bằng có cả ruộng trên đất công cộng, tự bỏ tiền ra xây dựng và nộp thuế đất và sử dụng cho đến nay. Tổng diện tích đất của Hiệu sách huyện Giao Thủy là 333m², năm 2009 ông là Cửa hàng trưởng làm đơn xin miễn giảm thuế đất 65m² thuộc biển tin của huyện, nhưng trên thực tế các ông bà vẫn sử dụng 333m².

Năm 1995, Hiệu sách được bàn giao về Công ty cổ phần phát hành sách N, thời điểm đó chỉ bàn giao con người, không bàn giao đất và tài sản trên đất. Ông thừa nhận với tư cách là Cửa hàng trưởng có ký với đại diện Công ty các biên bản bàn giao tài sản ngày 20-7-2012 và biên bản thanh lý tài sản ngày 27-8-2012. Khi đó ông bị ép ký, ông có trình bày tài sản bàn giao thuộc tài sản trang thiết bị của các hàng, chứ không phải là tài sản nhà cửa của Công ty; ông yêu cầu Công ty xuất trình hồ sơ giấy phép xây dựng, bản thiết kế và Qết toán công trình, Công ty không xuất trình được nhưng vẫn bắt ép ông ký.

Nay ông và vợ là bà B và ông C, ông Th, bà P không trả đất cho Công ty sách N, vì đất đó không phải là đất của Công ty. Công ty không có một giấy tờ gì về đất, không có tài sản trên đất, không có giấy tờ gì về việc các ông bà thuê mượn đất, cũng không phải là đất của các ông bà mà là đất do Ủy ban huyện Giao Thủy quản lý. Ông không công nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty sách N là hợp pháp, việc ký các biên bản chỉ là hình thức hợp thức hóa để là người công ty.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Toà án, bị đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày:

Tài sản trên đất phần ông cũng như của ông Th, bà P đang sử dụng là của các ông bà đầu tư xây dựng không xin phép chính Quyền. Ông là nhân viên của Hiệu sách từ khoảng năm 1985. Đến năm 2012 ông về hưu khi Công ty cổ phần hóa chuyển Th Công ty cổ phần phát hành sách N.

Từ năm 1988 đến năm 1991, khi ông là nhân viên Hiệu sách, ông tự bỏ tiền ra san lấp mặt bằng và xây dựng trên đất thu hồi của ông Nguyễn Văn Lược. Diện tích đất này được UBND huyện Giao Thủy thu hồi của ông Lược và Hiệu sách làm Q hoạch bờ hồ trồng cây xanh thuộc Trung tâm văn hóa Xuân Thủy trước đây.

Tháng 2-1997, ông cùng bà P, ông Th xin phép UBND huyện Giao Thủy để xây dựng lại nhưng không được chấp thuận, nhưng các ông bà vẫn tiếp tục xây. Ngày 10-6-1997, Công ty sách N có làm văn bản thỏa thuận yêu cầu ông, bà P và ông Th ký xác định đã tự bỏ vốn ra xây dựng kiốt để Công ty quản lý và các ông bà vẫn phải nộp khoán, các ông bà có ký văn bản này.

Năm 2012, ông nhận lại phần cửa hàng ông Th sử dụng để kinh doanh. Ngày 27-12-2016, Sở Tài nguyên- Môi trường tỉnh Nam Định yêu cầu ông, ông Q, bà P trả lại mặt bằng nhưng các ông bà không nhất trí. Tháng 3-2017, ông có đơn kiến nghị lên UBND tỉnh Nam Định; Sở tài nguyên và môi trường tỉnh. Ngày 20-5-2017, UBND thị trấn Ngô Đồng đã thay mặt cấp trên lập biên bản giải Quyết. Việc căn cứ vào bản đồ năm 1988 và 1995, bản đồ Q hoạch thị trấn Ngô Đồng giai đoạn 1989-1999 là không đúng luật đất đai.

Như vậy, Công ty sách N không có tài sản trên đất, không có giấy tờ chứng minh Quyền sử dụng đất, ông cũng không làm nhà trên đất của Công ty. Vì vậy, Công ty không có Quyền đòi đất ông đang sử dụng. Ông kiến nghị Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của Công ty phát hành sách là không hợp pháp, vì trong thời gian làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, ông đã có ý kiến. Các ông đã có công quật lập đất, nhà do các ông xây dựng. Nếu Nhà nước thu hồi đúng thì các ông bà sẽ bàn giao lại.

Tại biên bản lấy lời khai tại Tòa án, người có Quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Khánh Th trình bày:

Từ năm 1987, ông là nhân viên kế toán của Quốc doanh phát hành sách Xuân Thủy, sau đó đổi tên là Công ty phát hành sách Nam Hà rồi Công ty cổ phần phát hành sách N và ông là Cửa hàng trưởng từ năm 1991 đến năm 2006 thì nghỉ hưu.

Năm 1997, ông C, bà P và ông ký thỏa thuận số 48 ngày 10-6-1997 với Công ty phát hành sách Nam Hà đầu tư xây dựng cửa hàng. Toàn bộ số tiền xây dựng 3 kiốt là 28.323.000 đồng. Các ông bà bỏ ra số tiền tương đương và thống nhất khấu hao tài sản 15 năm sau là hết. Tiếp đến ngày 30-6-2012 ông Q là Cửa hàng trưởng ký biên bản bàn giao tài sản cố định cho Công ty trong đó có kiốt của ông, ông C và bà P. Tuy nhiên, khi đó các ông, bà thống nhất với Công ty là tiếp tục thuê cơ sở và nộp nghĩa vụ như đã thỏa thuận.

Năm 2012, ông cho ông C thuê kiốt của ông mỗi tháng 2.500.000 đồng nhưng ông C mới trả ông một tháng; việc cho thuê lại tự ông giải Quyết. Ông xác định công sức bảo quản, tạo lập nên thửa đất mà Công ty sách N đang đòi là của ông C, bà P, ông bà Q B và ông. Trong đó phần của ông tương đương với của ông C, bà P. Việc cấp giấy chứng nhận cho Công ty sách N là không hợp pháp, Công ty muốn lấy đất thì phải bồi thường, hỗ trợ cho ông một giá hợp lý, khi đó ông sẽ nhất trí bàn giao đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Th đề nghị hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty cổ phần phát hành sách N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn C và ủy Quyền cho ông C tham gia tố tụng.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị B trình bày: Thống nhất với quan điểm của ông Q và ủy Quyền cho ông Q tham gia tố tụng.

Người có Quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Bà Phạm Thị Liễu (là vợ của ông Nguyễn Văn C) trình bày: Bà đang bán hàng trên kiốt mà ông C được giao, bà thống nhất với lời trình bày của ông C và ủy Quyền cho ông C tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp.

Ông Vũ Đình Thư (là chồng bà Nguyễn Thị P) trình bày: Việc xây dựng và sử dụng công trình trên đất tranh chấp là của riêng vợ ông là bà P, ông không yêu cầu gì và từ chối tham gia tố tụng.

Bà Mai Thị Dung (là vợ ông Vũ Khánh Th) trình bày: Việc xây dựng và sử dụng công trình trên đất tranh chấp là của riêng chồng bà là ông Th, bà không yêu cầu gì và từ chối tham gia tố tụng.

Ủy ban nhân dân thị trấn Ngô Đồng trình bày: Trước năm 1980, thửa đất đã được giao cho Hiệu sách Xuân Thủy nay là Công ty cổ phần phát hành sách N thể hiện trên các bản đồ địa chính thị trấn Ngô Đồng lập năm 1988 (diện tích 730m²), bản đồ năm 1995 (diện tích 333m²); có sự thay đổi diện tích là do giãn dân, Nhà nước lấy đất để Q hoạch sân vận động, làm đường. Năm 2017, UBND tỉnh Nam Định ra Quyết định thu hồi 65m² đất giao cho UBND thị trấn Ngô Đồng quản lý, sử dụng vào mục đích công cộng (hiện làm bảng tin) đồng thời công nhận Quyền sử dụng 268m² còn lại cho Công ty cổ phần phát hành sách N với hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Trong quá trình sử dụng đất Hiệu sách Xuân Thủy trước đây, nay là Công ty cổ phần phát hành sách N giao cho nhân viên cũng như tự xây dựng công trình, kinh doanh như thế nào địa phương không rõ. UBND thị trấn không thấy có đơn đề nghị giải Qết tranh chấp gì đối với thửa đất trước khi UBND tỉnh công nhận Quyền sử dụng đất; UBND thị trấn Ngô Đồng cũng đã báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ đất đai cho cơ quan chuyên môn của UBND huyện, UBND tỉnh Nam Định. Quá trình làm thủ tục công nhận Quyền sử dụng đất cũng như giao đất, cấp giấy chứng nhận do UBND tỉnh chỉ đạo cơ quan chuyên môn tiến hành đúng Quy định pháp luật. Quá trình các bên tranh chấp, Công ty phát hành sách đã gửi đơn quan UBND thị trấn đề nghị hòa giải nhưng quan điểm của UBND thị trấn là vụ việc đòi tài sản đất thuê và đất do UBND tỉnh quản lý nên không tiến hành hòa giải.

Chi cục Thuế huyện Giao Thủy trình bày: Việc tính tiền thuê đất của các tổ chức, doanh nghiệp trên địa bàn huyện Giao Thủy căn cứ vào hồ sơ của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cung cấp. Theo phần mềm quản lý thu thuế của Chi cục Thuế huyện Giao Thủy (phần mềm thực hiện từ năm 2001) thì thửa đất liên quan đến tranh chấp mang tên người sử dụng đất là Quốc doanh phát hành sách từ năm 1996 với diện tích thuê đất là 333m²; năm 2010 còn lại là 268m². Từ năm 2015, tên người sử dụng đất là Công ty cổ phần phát hành sách N. Việc nộp thuế thường do ông Phan Văn Q đến nộp hoặc Công ty Cổ phần phát hành sách nộp qua chuyển khoản. Năm 2019, thuế đất được nộp 2 lần: ông Q trực tiếp nộp, Công ty Cổ phần phát hành sách chuyển khoản. Do vậy, Chi cục Thuế đã chuyển số tiền nộp thừa sang năm 2020.

Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

- Phần đất thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 11 bản đồ thị trấn Ngô Đồng lập năm 1995 có tổng là 333m², gồm:

+ Phần diện tích đã cấp Giấy chứng nhận cho Công ty cổ phần phát hành sách là 268m²; trên đất có các nhà mái bằng cùng công trình phụ liền kề nhau, nhà 1 tầng, mục đích để bán hàng, đều đã xuống cấp (xây dựng trên 20 năm). Cụ thể ông C sử dụng diện tích 55m² có giá trị công trình là 7.730.000 đồng, bà P sử dụng diện tích 51m² có giá trị công trình là 6.406.000 đồng, ông Th sử dụng 50m² có giá trị công trình 6.406.000 đồng, bà B (Q) sử dụng diện tích 112m² có giá trị công trình là 53.590.000 đồng (trong đó có phần mái tôn liên doanh chống nóng mới, giá trị 30.046.000 đồng).

+ Phần diện tích 65m² thuộc đất được thu hồi giao cho UBND thị trấn Ngô Đồng quản lý sử dụng vào mục đích công cộng có phần ông Q, bà B làm nhà tạm, bể nước, tổng cộng diện tích xây dựng khoảng 30m².

- Giá trị Quyền sử dụng đất: Đất do Nhà nước cho thuê nên Hội đồng định giá không xác định được giá trị đất chuyển nhượng. Giá trị Quyền sử dụng đối với đất ở là 40.000.000đ/m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định đã Quyết định. Căn cứ các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản của Công ty cổ phần phát hành sách N.

Buộc ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị B, ông Vũ Khánh Th, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị P trả lại diện tích đất 268m² và bàn giao toàn bộ công trình xây dựng trên đất (nhà mái bằng 1 tầng cùng công trình phụ liền kề) cho Công ty cổ phần phát hành sách N. Trong đó ông Phan Văn Q và vợ là Nguyễn Thị B trả lại diện tích đất là 112m²; ông Vũ Khánh Th trả lại 50m²; ông Nguyễn Văn C trả lại 55m²; bà Nguyễn Thị P trả lại 51m² tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính thị trấn Ngô Đồng; đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận số CB224718 ngày 18-7-2017.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của Công ty cổ phần phát hành sách N hỗ trợ cho: Ông Phan Văn Q và bà Nguyễn Thị B số tiền 95.000.000đ; ông Vũ Khánh Th số tiền 35.000.000đ; ông Nguyễn Văn C số tiền 35.000.000đ; bà Nguyễn Thị P số tiền 35.000.000đ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, lãi suất do chậm thi hành nghĩa vụ dân sự theo Quyết định của bản án, biện pháp thi hành án và Quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25-10-2019 ông Phan Văn Q; bà Nguyễn Thị B; ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm cho rằng Công ty sách N

không có giấy tờ được giao đất, không có tài sản trên đất, sử dụng không ổn định, không có ranh giới rõ ràng, tên chính chủ còn tranh chấp, do vậy bác toàn bộ yêu cầu đòi nhà và đất của Tòa án sơ thẩm huyện Giao Thủy và không chấp nhận đền bù. Yêu cầu cấp Phúc thẩm giải Quyết những việc sau đây: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm xét xử ngày 11-10-2019 của Tòa án huyện Giao Thủy. Yêu cầu Công ty sách N xuất trình hồ sơ xây dựng văn phòng. Thẩm định lại thực tế diện tích nhà, văn phòng do Công ty sách N bỏ tiền xây dựng khai tại biên bản bàn giao ngày 20-7-2012. Nếu Công ty không xuất trình được hồ sơ xây dựng để đối chứng giữa thực tế diện tích xây dựng và diện tích trong hồ sơ, nếu không xuất trình được yêu cầu Tòa hủy biên bản bàn giao ngày 20-7-2012. Thẩm định lại các tài liệu đã nộp gồm: Biên bản bàn giao ngày 28-02-2005 do bà Trần Thị Sâm-Giám đốc Công ty sách N ký, hồ sơ đấu giá 51% tài sản còn lại của Nhà nước tại Công ty, do Tổng công ty đầu tư vốn Nhà nước gọi tắt là SCIC tổ chức ngày 09-11-2015; Các xác nhận của ông Phan Văn Mao, ông Nguyễn Văn Nhuệ; ông Bùi Thanh Huyền để từ đó đưa ra các chứng cứ cho đúng pháp luật.

Hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CB224718 ngày 18-7-2017 cấp cho Công ty cổ phần phát hành sách N, cấp lại theo Luật đất đai năm 2013.

Riêng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị P còn kháng cáo yêu cầu Hủy biên bản thỏa thuận ngày 20-6-1997 do ông Nguyễn Công Vinh-Giám đốc Công ty phát hành sách Nam Hà ký vì thiếu pháp lý.

Tại phiên tòa Phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C trình bày nội dung kháng cáo yêu cầu cấp Phúc thẩm giải Quyết: Đề nghị hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CB224718 cấp ngày 18-7-2017 cho Công ty sách N do đất còn tranh chấp và còn tài sản trên đất do các ông bà xây dựng, thuế đất do các ông bà nộp chung. Đề nghị giải Quyết theo Quy định của Luật đất đai năm 2013.

Ông Phan Văn Q trình bày nội dung kháng cáo yêu cầu cấp Phúc thẩm giải Quyết: Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, không căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã cung cấp gây thiệt hại cho bị đơn. Cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty sách N không đúng theo Luật đất đai năm 2013. Tài sản là nhà xây dựng trên đất và đất do các ông bà tự quật lập.

Bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị P trình bày nội dung kháng cáo yêu cầu cấp Phúc thẩm giải Quyết: Nhất trí như lời trình bày của ông C và ông Q đã trình bày tại phiên tòa, các bà không bổ sung gì thêm.

Bà Phạm Thị Liễu nhất trí với lời trình bày của ông Nguyễn Văn C.

Tại phiên tòa Phúc thẩm: Công ty sách N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải Quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các Quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng

các Quy định pháp luật tổ tụng dân sự, Quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về đường lối giải Quyết vụ án, sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả tranh luận tại phiên tòa không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị P đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS bác kháng cáo của ông C, ông Q, bà B và bà P và giữ nguyên án sơ thẩm. Án phí giải Quyết theo Quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Bà Phạm Thị Liễu là vợ ông Nguyễn Văn C đang bán hàng tại kiốt của Công ty sách N, nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà Liễu tham gia tố tụng với tư cách là người có Quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là thiếu sót. Tuy nhiên, quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, bà Liễu đã có lời trình bày về quan điểm giải Quyết vụ án và có văn bản ủy Quyền ngày 30-7-2019 cho ông C tham gia tố tụng tại Tòa án các cấp và tại phiên tòa Phúc thẩm bà Liễu có mặt. Do vậy Quyền lợi của bà Liễu đã được bảo đảm và cần rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm.

[2] Hiệu sách nhân dân huyện Giao Thủy là Th viên của Công ty phát hành sách Nam Hà là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty sách Việt Nam thuộc Bộ Văn hóa-Thông tin. Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về cổ phần hóa, ngày 20-10-2005 Bộ Văn hóa-Thông tin có Quyết định số 7885/QĐ-BVHTT phê duyệt phương án cổ phần và chuyển Th Công ty cổ phần phát hành sách N. Công ty phát hành sách Nam Hà được cổ phần hóa 02 lần vào năm 2005 và năm 2015, trước khi cổ phần hóa đều được kiểm toán. Tháng 10 năm 2014 Bộ Văn hóa thể thao và du lịch đã chuyển Quyền sở hữu vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần phát hành sách N về Tổng công ty đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC). Ngày 9-11-2015 Tổng công ty đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước đã tổ chức bán đấu giá cổ phần thuộc sở hữu Nhà nước tại Công ty sách N trong đó có Hiệu sách huyện Giao Thủy.

[3] Xét kháng cáo của ông Phan Văn Q, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị B thấy: Hiệu sách nhân dân huyện Giao Thủy (viết tắt là Hiệu sách) được Nhà nước giao đất từ trước năm 1980. Năm 1988 thị trấn Ngô Đồng thực hiện Chỉ thị số 29/TTg ngày 10-11-1980 của Thủ tướng Chính phủ về đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước thì Hiệu sách đứng tên tại tờ bản đồ số 02 gồm 02 thửa; thửa số 623 diện tích 430m² và thửa 624 diện tích 300m². Theo bản đồ thị trấn Ngô Đồng lập năm 1995 Hiệu sách thuộc thửa số 142 tờ bản đồ số 11 diện tích 333m². Diện tích giảm đi là do UBND tỉnh Nam Định có Quyết định thu hồi một phần diện tích đất giao cho

Công ty cổ phần thương mại Vũ Nam Th để sử dụng làm cây xăng và mở rộng đường giao thông. Ngày 04-01-2017 UBND tỉnh Nam Định có Quyết định thu hồi 65m² đất giao cho UBND thị trấn Ngô Đồng sử dụng vào mục đích công cộng và công nhận Quyền sử dụng 268m² đất cho Công ty cổ phần phát hành sách N (Công ty sách N) đều thuộc thửa 142 tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính thị trấn Ngô Đồng. Ngày 18-7-2017 UBND tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng 268m² đất số CB224718 cho Công ty sách N với hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thời hạn sử dụng đến ngày 15-10-2043. Như vậy, Công ty sách N được Nhà nước giao Quyền quản lý sử dụng đất tại Hiệu sách Giao Thủy từ trước năm 1980 và đã đứng tên trên bản đồ năm 1988 và bản đồ năm 1995. Nay được Nhà nước cho thuê đất thời hạn sử dụng đến năm 2043.

[2] Tại báo cáo kết quả kiểm tra việc sử dụng đất của Công ty sách N tại thị trấn Giao Thủy số 3132/BC-STNMT ngày 29-12-2015 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định kết luận: Công ty cổ phần phát hành sách N đang quản lý, sử dụng 333m² đất thuộc thửa số 142, tờ bản đồ số 11 bản đồ thị trấn Ngô Đồng lập năm 1995 là hợp pháp.

[3] Căn cứ tờ trình số 35/Ttr-UBND ngày 23-12-2016 của Ủy ban nhân dân thị trấn Ngô Đồng về việc thu hồi đất và công nhận Quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty sách N tại thị trấn Ngô Đồng huyện Giao Thủy. Căn cứ tờ trình số 182/Ttr-UBND ngày 23-12-2016 của Ủy ban nhân dân huyện Giao Thủy về việc thu hồi đất và công nhận Quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty sách N tại thị trấn Ngô Đồng huyện Giao Thủy. Căn cứ tờ trình số 3425/Ttr-STNMT ngày 27-12-2016 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định về việc thu hồi đất và công nhận Quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty sách N tại thị trấn Ngô Đồng huyện Giao Thủy. Ngày 04-01-2017 Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định ra Quyết định số 09/QĐ-UBND công nhận Quyền sử dụng 268m² đất cho Công ty sách N thuộc thửa 142 tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính thị trấn Ngô Đồng với hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Ngày 29-3-2017 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định nhận được đơn của ông C, ông Th và bà P đề nghị khi thu hồi đất của dân để làm một việc gì Pc lợi cho dân, không cấp đất cho doanh nghiệp. Tại công văn số 842/STNMT-Ttra ngày 19-4-2017 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định đã trả lời các ông bà nêu trên, việc công nhận Quyền sử dụng đất 268m² đất thuộc thửa 142 tờ bản đồ số 11 bản đồ địa chính thị trấn Ngô Đồng là phù hợp với Quy định của Luật đất đai. Ngày 20-5-2017 Ủy ban nhân dân thị trấn Ngô Đồng và Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Giao Thủy đã thông báo nội dung trả lời của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cho ông C là người đại diện, ông C không nhất trí nhưng ông C, bà P và ông Th không có đơn gửi các cơ quan có chức năng giải Quyết theo Quy định của pháp luật. Vì vậy, ngày 18-7-2017 UBND tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng 268m² đất số CB224718 cho Công ty sách

N với hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thời hạn sử dụng đến ngày 15-10-2043 là phù hợp điểm b khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013.

[4] Quá trình sử dụng đất, Công ty sách N đã cho ông C, bà P, ông Th mỗi người xây dựng một ki ốt để kinh doanh và hai bên có lập biên bản thỏa thuận số 48/PHS ngày 10-6-1997 thời hạn sử dụng ki ốt là 15 năm, hết thời hạn này tài sản thuộc Công ty. Biên bản thỏa thuận có đầy đủ chữ ký của ông C, ông Th, bà P có chữ ký và dấu của Giám đốc Công ty phát hành sách Nam Hà, khi thỏa thuận các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên biên bản thỏa thuận ngày 10-6-1997 có hiệu lực. Ngày 27-8-2012 ông Th và ông Q là người đại diện và Công ty sách N đã ký biên bản thanh lý tài sản theo biên bản thỏa thuận ngày 10-6-1997, bên sử dụng mặt bằng đã cam kết trả lại mặt bằng cho Công ty.

[5] Ngày 20-10-1997 Giám đốc Công ty sách N đã có Quyết định số 70/QĐ-PHS lấy lại gian nhà bà B đang ở để làm văn phòng làm việc, nếu chị B có nhu cầu ở tập thể tại cửa hàng thì Công ty đồng ý để bà B tự sửa chữa ba gian nhà cấp 4 phía sau cửa hàng để ở tạm.

[6] Ngày 20-7-2012 Công ty sách N lập biên bản bàn giao tài sản cố định giữa giám đốc cũ là ông Vũ Văn B và giám đốc mới là ông Bùi Quốc T đều xác định tài sản của Công ty gồm đất theo trích lục bản đồ là 333m² trên đất có 01 bảng tin có diện tích khoảng 64m² diện tích đất còn lại là 268m² trên đất tài sản của Công ty có cửa hàng sang gạch, 01 gian văn phòng mái bằng và 03 ki ốt cho thuê thuộc tài sản của Công ty. Còn các tài sản khác do ông Q tự xây dựng và các hộ tự xây dựng sau này Công ty có Q hoạch thì Công ty không chịu trách nhiệm đền bù. Công ty giao cho các hộ nộp thuế đất hàng năm.

[7] Như vậy, về tài sản trên đất thì giữa Công ty và các ông bà gồm: bà B chồng là ông Q, ông C, ông Th, bà P đã thỏa thuận ba ki ốt thời hạn sử dụng 15 năm kể từ ngày 01-8-1997, đến ngày 01-8-2012 đã hết thời hạn sử dụng ba ki ốt theo thỏa thuận và các bên đã thanh lý hợp đồng, do vậy ba ki ốt này là tài sản thuộc Quyền sở hữu của Công ty. Còn các tài sản do ông Q và bà B tự xây dựng trên đất, theo biên bản ngày 20-7-2012 thì Công ty không có trách nhiệm đền bù khi có Q hoạch. Nay Công ty sách có kế hoạch xây dựng lại cơ sở vật chất thì Công ty không có trách nhiệm đền bù, để thuận lợi cho việc thi hành án cần buộc ông Th, ông C, ông Q bà B và bà P giao 268m² đất và toàn bộ tài sản trên đất cho Công ty để tiến hành việc di dời, phá dỡ trả lại mặt bằng cho Công ty phát hành sách Nam Hà.

[8] Đối với biên bản bàn giao ngày 28-2-2005 là biên bản bàn giao giữa cửa hàng trưởng nghỉ hưu của hiệu sách với cửa hàng trưởng mới nên chỉ bàn giao về nhiệm vụ, chức năng của cửa hàng trưởng của Công ty sách N. Các bị đơn cho rằng việc bàn giao ngày 28-02-2005 không có đất đai, nên xác định Công ty sách N không có tài sản là Quyền sử dụng đất là không được chấp nhận.

[9] Tại phiên tòa Phúc thẩm, Công ty sách N vẫn giữ nguyên việc hỗ trợ cho ông Q và bà B số tiền 95.000.000 đồng; ông Th 35.000.000 đồng; ông C

35.000.000 đồng; bà P 35.000.000 đồng như tại cấp sơ thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của Công ty sách N.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện Giao Thủy và hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CB224718 đã cấp cho Công ty sách N ngày 18-7-2017 mà giữ nguyên án sơ thẩm.

[11] Án phí dân sự Phúc thẩm: Do ông Q, bà P và bà B là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự Phúc thẩm cho ông Q, bà P và bà B. Ông C phải nộp án phí dân sự Phúc thẩm theo Quy định của pháp luật.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm: Do bà P, ông Th là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Th, bà P.

[13] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp Phúc thẩm không xem xét giải Quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 59, Điều 66, điểm b khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013; 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. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị P.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại tài sản của Công ty cổ phần phát hành sách N.

Buộc ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị B, ông Vũ Khánh Th, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị P phải trả lại diện tích đất 268m² và bàn giao toàn bộ công trình xây dựng trên 268m² đất cho Công ty cổ phần phát hành sách N; trong đó, ông Phan Văn Q và vợ là Nguyễn Thị B trả lại diện tích đất là 112m²; ông Vũ Khánh Th trả lại 50m² ông Nguyễn Văn C trả lại 55m²; bà Nguyễn Thị P trả lại 51m² đều tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính thị trấn

Ngô Đồng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận số CB224718 ngày 18-7-2017 cho Công ty cổ phần phát hành sách N.

Công ty cổ phần phát hành sách có trách nhiệm di dời, phá dỡ các công trình trên 268m² đất tại thửa đất số 142, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính Thị trấn N, huyện G.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty cổ phần phát hành sách N thanh toán hỗ trợ cho: Ông Phan Văn Q và bà Nguyễn Thị B số tiền 95.000.000đ (chín mươi lăm triệu đồng); ông Vũ Khánh Th số tiền 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng); ông Nguyễn Văn C số tiền 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng); bà Nguyễn Thị P số tiền 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng).

4. Án phí dân sự Phúc thẩm: Miễn án phí dân sự Phúc thẩm cho ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị P. Hoàn lại cho ông Q, bà B và bà P số tiền tạm ứng án phí dân sự Phúc thẩm mỗi người đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0000513 ngày 30-10-2019; biên lai số 0000514 ngày 30-10-2019; biên lai số 0000515 ngày 30-10-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy. Ông Nguyễn Văn C phải nộp án phí dân sự Phúc thẩm là 300.000đ nhưng được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự Phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000512 ngày 30-10-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự Phúc thẩm.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn cho ông Phan Văn Q và bà Nguyễn Thị B, ông Vũ Khánh Th, bà Nguyễn Thị P. Ông Nguyễn Văn C phải nộp là 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Công ty cổ phần phát hành sách N số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000308 ngày 27-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy.

Trong trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo Quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án Phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Giao Thủy;
- Chi cục THADS huyện Giao Thủy;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

Vũ Thị Thu

CÁC TH VIÊN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lại Văn Tùng

Vũ Hà Nam

Vũ Thị Thu