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: 31/2024/DS-ST Ngày 18 - 7 - 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: Bà Nguyễn Thị Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hoàng Đức Cảnh

Ông Bùi Đức Khoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Phùng Thế Thành - 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 toà: Ông Bùi Mạnh Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 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 60/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 05 năm 2023 về tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 293/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty A, 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 C, bà Phạm Thị N thuộc Công ty Luật TNHH Một thành viên B; địa chỉ: huyện An Dương, thành phố Hải Phòng là đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 22 tháng 7 năm 2021). Ông C vắng mặt, bà N có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị L, nơi cư trú: xã Lại Xuân, huyện Thuỷ 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 A (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 A. 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 Uỷ ban hành chính huyện Thuỷ 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/CĐ. 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, Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 10.846,9m^2 đất tại xã Lại Xuân, huyện Thuỷ Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO. 892121, số vào sổ cấp giấy chứng nhận T00842 cho Công ty A. Bà Trần Thị L trước đây là kế toán của Công ty, được Công ty giao cho 01 gian nhà tập thể để ở không thu tiền. Sau khi nghỉ hưu, bà L vẫn ở trên nhà tập thể của Công ty. Công ty đã nhiều lần yêu cầu bà L di chuyển tài sản sản trên đất để trả lại cho Công ty sử dụng nhưng bà L không trả. Nay Công ty khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị 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 bà Trần Thị L trình bày: Năm 1971 bà làm kế toán cho Công ty, khi về Công ty làm bà được Công ty cho ở tại gian nhà tập thể ở khu nhà 4 tầng do Công ty xây dựng. Năm 1993 bà L mua lại gian nhà tập thể hiện nay đang sử dụng của một công nhân khác (hiện nay bà không nhớ họ tên, địa chỉ của người bán). Khi mua hai bên không viết giấy, không nhớ số tiền mua là bao nhiêu. Trong quá trình sử dụng, gian nhà xuống cấp nên bà L đã sửa nhiều lần, cụ thể số tiền sửa nhà bao nhiêu bà L không nhớ. Toàn bộ số tiền mua và sửa nhà là của là L, ngoài ra không ai đóng góp gì. Gian nhà tập thể trên hiện nay cũng chỉ 1 mình bà đang quản lý sử dụng. Bà L không đồng ý trả lại nhà và đất trên cho Công ty.

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, 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 bà Trần Thị L phải di chuyển toàn bộ tài sản trên gian nhà tập thể và diện tích đất bà L đang sử dụng để trả lại nhà và quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Buộc nguyên đơn phải trả cho bà L số tiền 37.650.000 đồng cho bà Trần Thị L và ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ cho bà L số tiền là 60.000.000 đồng.

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 nguyên đơn phải chịu án phí đối với số

tiền phải trả cho bà L 37.650.000 đồng. bà L 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 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 Uỷ ban hành chính huyện Thuỷ 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. Bà Trần Thị L hiện nay 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 A. Bà L 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. Bà L cũng thừa nhận diện tích đất trên là của Công ty Bạch Đằng 8, Công ty có xây dựng các gian nhà tập thể cho cán bộ công nhân ở. Khi bà là kế toán của công ty thì bà được công ty cho ở tại gian nhà tập thể tại khu 4 tầng, năm 1993 bà L mua lại gian nhà tập thể hiện nay đang ở của một công nhân khác, khi mua bán các bên không lập giấy tờ gì và cũng không thông báo cho công ty về việc mua bán nêu trên. 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 bà L đang sử dụng nên yêu cầu khởi kiện của Công ty Bạch Đằng 8, buộc bà Trần Thị L 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 bà Trần Thị L không còn làm việc tại Công ty, Công ty đã không thực hiện các thủ tục yêu cầu là L bàn giao lại gian nhà tập thể để Công ty quản lý nên bà Trần Thị L vẫn ăn ở sinh hoạt trên thửa đất cho đến nay. Trong quá trình sử dụng gian nhà tập thể bị xuống cấp nên bà L 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 bà Trần Thị L di chuyển tài sản trên đất. Theo kết luận định giá tài sản, Tổng giá

trị tài sản trên đất của bà L đang sử dụng là 37.650.000 đồng. Tại phiên toà Công ty Bạch Đằng 8 đồng ý hỗ trợ cho bà L số tiền 70.000.000 đồng 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 bà Trần Thị 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 A. Buộc bà Trần Thị L phải di chuyển toàn bộ tài sản trên diện tích 286m2 tại thửa đất số 2, tờ bản đồ "00" tại thôn Phi Liệt, xã Lại Xuân, huyện Thuỷ 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, số vào sổ cấp giấy chứng nhận T00842 cấp ngày 21 tháng 10 năm 2009 cho Công ty A để trả lại cho Công ty A.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty A hỗ trợ cho bà Trần Thị L số tiền 70.000.000 đồng để bà L 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 A không phải chịu án phí sơ thẩm, trả lại cho Công ty A 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. Bà Trần Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm. Công ty A tự nguyện chị 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 A được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Trần Thị L 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**