

Bản án số: 22/2025/DS-PT  
Ngày 20-3-2025  
V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng  
đất và tài sản trên đất

**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:* Bà Phạm Thị Thanh Bình

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Minh Phương

Bà Ngô Thị Thùy Linh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Hân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:**  
Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố TN, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn số 33/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H8; địa chỉ trụ sở: P303 nhà D5-C đường T, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc C và bà Phạm Thị N – Luật sư Công ty Luật TNHH Một thành viên I; địa chỉ: Xóm 6, thôn B, xã Đ, huyện A, thành phố Hải (văn bản ủy quyền ngày 22/7/2021 và Quyết định số 981/2021/QĐ-I ngày 19/8/2021). Bà Nhung có mặt

- *Bị đơn:* Ông Vũ Hồng T1, sinh năm 1960 và bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1967; cùng cư trú tại: Thôn 12, xã L(nay là X), thành phố TN, thành phố Hải Phòng. Ông T1 có mặt

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Vũ Hồng T1 và bà Lê Thị Thu H

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H8 (sau đây viết tắt là Công ty H8) có tiền thân là Xí nghiệp đá vôi Pđồi 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 27/10/2004 quyết định chuyển thành Công ty Cổ phần H8. Công ty Cổ phần H8 được kế thừa các quyền nghĩa vụ của Công ty tiền thân. Ngày 29/8/2005, Công ty tiến hành họp Hội đồng quản trị lần thứ 4 ra quyết định thống nhất đổi tên thành Công ty H8 và đã được tiến hành đăng ký theo tên mới tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số: 0103009503 đăng ký lần đầu vào ngày 07/10/2005.

Năm 1959, Xí nghiệp đá vôi thành lập, được Ủy ban hành chính huyện TN cấp cho diện tích đất tại thôn P, xã L để xây dựng xí nghiệp theo văn bản cho đất số 63-UB/CD.

Khoảng năm 1972 đến 1975, Xí nghiệp đá P(Tức 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, tạo điều kiện sinh hoạt của các công nhân viên khi công tác, làm việc tại Công ty. Khi giao các gian nhà cho công nhân ở không có thu tiền hay phí gì khác.

Năm 2009, Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 10.846,9m<sup>2</sup> đất tại xã L, huyện Thủy Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(GCN) số AO. 892121, số vào sổ cấp giấy chứng nhận T00842 và giấy chứng nhận quyền sử dụng 4.229,2 m<sup>2</sup> đất tại xã L, huyện Thủy Nguyên theo GCN số AO. 892120, số vào sổ cấp giấy chứng nhận T00841 cho Công ty H8 và nguyên đơn vẫn thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế, phí quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật từ trước đến nay.

Hiện nay ông T1, bà H vẫn đang sử dụng các gian nhà tập thể của Công ty H8 trên một phần diện tích đất của thửa đất trên. Ông T1 đã nghỉ hưu, không còn làm việc tại Công ty. Công ty H8 đã nhiều lần yêu cầu ông T1, bà H di chuyển tài sản sản là động sản của cá nhân trên đất để trả lại tài sản cho công ty sử dụng nhưng ông T1, bà H không trả.

- Về hồ sơ pháp lý Công ty H8:

Tháng 9/1959, thành lập Xí nghiệp vôi đá P thuộc Bộ Kiến trúc. Ngày 29/7/1972, đổi tên Xí nghiệp đá P thành Xí nghiệp đá số 2 trực thuộc Bộ theo Quyết định số 871/BK ngày 29/7/1972 của Bộ Kim khí.

Ngày 24/3/1993, Xí nghiệp đá số 2 trực thuộc liên hiệp các xí nghiệp đá cát sỏi Bộ Xây dựng theo Quyết định số 103A/BXD/TCLĐ của Bộ Xây dựng.

Ngày 24/7/1995, Xí nghiệp Đá số 2 đổi tên thành Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng số 2 trực thuộc LHCXN Đá cát sỏi theo Quyết định 711/BXD-TCLĐ của Bộ Xây dựng.

Ngày 19/3/1996, chuyên Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng số 2 được thành lập theo Quyết định số 103A/BXD-TCLĐ ngày 24/3/1993 của Bộ Xây dựng về trực thuộc Tổng công ty Xây dựng Bạch Đằng.

Ngày 20/3/1996, đổi tên Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng số 2 thành Công ty Vật liệu xây dựng theo Quyết định số 348/BXD-TCLĐ của Bộ Xây dựng.

Ngày 11/3/1998, đổi tên Công ty Vật liệu xây dựng thành Công ty Xây dựng – Kỹ thuật hạ tầng trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng.

Ngày 27/10/2004, chuyển doanh nghiệp nhà nước Công ty Xây dựng – Kỹ thuật hạ tầng trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng thành Công ty cổ phần H8. Sau đó lại đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H8.

- Về nguồn gốc sử dụng đất của Công ty H8:

Ngày 22/3/1962, Xí nghiệp có đơn số 116/XD/LN gửi Ủy ban hành chính huyện TN về việc xin đất đồi, núi lửa(đồi số 18) thuộc thôn Phi Liệt, xã L để xây dựng cơ quan (Văn phòng, khu tập thể cho cán bộ, công nhân viên làm việc). Ủy ban hành chính huyện TN đồng ý bằng văn bản cho đất số 63-UB/CD đã được sao y bản chính ngày 12/6/1975.

Năm 1963, Công ty vật liệu xây dựng thực hiện xây dựng các công trình là văn phòng làm việc 2 tầng, khu nhà tập thể 4 tầng và một số dãy nhà tập thể cấp 4 để cho các cán bộ, công nhân trong Công ty có chỗ nghỉ ngơi trong thời gian làm việc tại Công ty. Việc cho các công nhân ở chỉ giao bằng miệng không có bất kỳ văn bản bàn giao nào.

Ngày 15/7/2008, Sở TN&MT thành phố Hải Phòng chủ trì phối hợp với UBND huyện TN, UBND xã L, Công ty H8, Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường Thẩm tra, xác minh hiện trạng nguồn gốc đất đai ban hành kèm theo Công văn số 4962/CV-UB ngày 14/9/2005 của UBND thành phố xác định: “*Toàn bộ khu đất trên do Công ty đầu tư và xây dựng H8 quản lý và sử dụng, được Ủy ban hành chính huyện TN có văn bản cho đất số 63-UB/CD ngày 05/9/1962 đồng ý cho Xí nghiệp vôi đá PĐồi núi lửa(số 18) để xây dựng cơ quan. Năm 1963, Xí nghiệp vôi đá P Xây dựng văn phòng, trụ sở làm việc, xưởng, kho để sản xuất và làm đường đi chung trong khu vực chia đồi núi lửa thành 2 khu đất (trong đó: khu I diện tích 4.229,2m<sup>2</sup>, khu II diện tích 10.846,9m<sup>2</sup>) thuộc thửa số: 527, tờ bản đồ số 02, sổ địa chính quyển số: 01, trang số*

38. Theo thực tế: Công ty H8 đã xây dựng trường bao, nhà làm việc, nhà xưởng sản xuất, sử dụng ổn định, liên tục, đúng mục đích, không tranh chấp.”

Căn cứ Quyết định số 1370/QĐ-UBND ngày 17/7/2009 của UBND thành phố về việc xử lý cho phép Công ty H8 thuê đất tại xã L, huyện TN. Ngày 06/8/2009, đại diện Sở TN&MT, đại diện UBND huyện TN, đại diện UBND xã L tổ chức bàn giao đất ngoài thực địa cho Công ty H8.

Ngày 21/10/2019, UBND thành phố Hải Phòng, đại diện ông Bùi Quang Sản ký Hợp đồng thuê đất cho Công ty H8 được thuê đất với tổng diện tích 15.076,1m<sup>2</sup>; trong đó: Khu 1 có diện tích là 4.229,2m<sup>2</sup>; Khu 2 có diện tích là 10.846,9m<sup>2</sup>, địa chỉ tại xã L, huyện TN, thành phố Hải Phòng (vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo trích đo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ tháng 1/2008, được Sở TN&MT thẩm định 23/12/2008), thời hạn thuê đất: 50 năm (kể từ ngày 15/10/1993 đến ngày 15/10/2043). Công ty H8 thuê đất để sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh. Trong quá trình được thuê, Công ty đã sử dụng đất đúng mục đích và nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước.

Ngày 21/10/2009, Công ty H8 được cấp GCN số A0892121, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: T00842, diện tích 10.846,9m<sup>2</sup> và đến năm 2020 được thay đổi bằng GCN số CT 504717, số vào sổ cấp GCN: CT13019, diện tích 10.846,9m<sup>2</sup> do Sở TN &MT thành phố Hải Phòng cấp ngày 02/3/2020. Ngày 21/10/2009, Công ty H8 được cấp GCN 4.229,2m<sup>2</sup> đất tại xã L, huyện Thủy Nguyên theo GCN số AO. 892120, số vào sổ cấp giấy chứng nhận T00841 cho Công ty H8 trong đó có các căn nhà tập thể và diện tích đất do bị đơn hiện đang chiếm giữ, quản lý, sử dụng.

Ông T1 và H là cán bộ công nhân viên của Công ty được Công ty cho ở khu nhà tập thể của Công ty. Trong quá trình ăn ở, sinh hoạt không phải nộp bất cứ khoản thuế cũng như đóng khoản tiền nào cho Công ty. Khi Công ty tiến hành cổ phần hóa không hóa giá quyền sử dụng đất cho cá nhân người lao động.

Căn cứ quy định tại Điều 12, Điều 166, Điều 175 Luật đất đai năm 2013, Điều 3 Nghị định 91/2019/NĐ-CP, nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

Buộc ông T1 và bà H phải trả lại nhà, đất, tài sản gắn liền với đất cho Công ty H8, diện tích là 660,5m<sup>2</sup>, theo các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-1 tại Sơ đồ hiện trạng của Hội đồng thẩm định, định giá.

Buộc ông T1 và bà H phải tự chuyển đổi đặc, tài sản là động sản của cá nhân ra khỏi diện tích đất của Công ty H8.

Công ty H8 đồng ý hỗ trợ bị đơn theo Kết luận của Hội đồng định giá tài sản tương ứng với giá trị của toàn bộ tài sản trên đất hiện ông T1, bà H đang quản lý sử dụng cho ông T1, bà H với số tiền là 163.216.000 đồng.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng cho thuê đất và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với 02 thửa đất trên với lý do trình tự thủ tục thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng pháp luật và cả quá trình lịch sử sử dụng, quản lý đất trong suốt 01 thời gian dài của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu này phát sinh sau khi Tòa án tiến hành phiên họp công khai tài liệu, chứng cứ.

\* Bị đơn là ông Vũ Hồng T1 và bà Lê Thị Thu H thống nhất trình bày: Tháng 9/1979, ông T1 chính thức là công nhân của Xí nghiệp đá số 2 L. Năm 1988, ông T1 kết hôn với bà H. Ông T1 và bà H được Xí nghiệp cấp cho 01 căn hộ tập thể gồm 01 gian nhà ở cấp 4 và 01 gian bếp nằm ở Dốc núi lửa thuộc xã L và hai vợ chồng sinh sống trên căn hộ tập thể đó suốt từ năm 1988 đến nay. Năm 1986, cụ Nguyễn Thị Tâm (Mẹ đẻ của bà H) nguyên là đội trưởng đội sản xuất thuộc Xí nghiệp đá số 2 được Xí nghiệp cấp cho 02 căn hộ tập thể ở Dốc Núi lửa. Năm 2007, ông T1 và bà H nhận chuyển nhượng 01 căn hộ khác bao gồm 02 gian nhà cũng ở Dốc núi lửa để làm nơi buôn bán nhỏ sinh sống việc này có đóng dấu xác nhận của Giám đốc Xí nghiệp. Năm 2008, cụ Tâm chết. Ông T1 và bà H sử dụng các căn hộ của cụ Tâm làm nơi thờ cúng. Năm 2011, ông T1 nghỉ hưu và vợ chồng ông T1 vẫn sinh sống, quản lý các căn hộ từ đó đến nay.

Tổng diện tích đất của các căn hộ là khoảng hơn 300m<sup>2</sup>, trong quá trình sinh sống ông T1 và bà H đã đầu tư xây dựng 01 số công trình, sửa sang, tôn tạo, tu bổ các căn hộ để đảm bảo an toàn, đảm bảo sinh hoạt cho cả gia đình. Căn cứ Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 4 Luật nhà ở năm 2004 thì vợ chồng ông T1 cho rằng vợ chồng ông cư trú hoàn toàn hợp pháp vì được cấp nhà ở hợp pháp và cư trú, sinh sống liên tục suốt hơn 35 năm. Ông T1 và bà H cho rằng việc nguyên đơn được Nhà nước cho thuê đất mà bị đơn không được biết và cũng không được bồi thường, đấu thầu theo quy định Luật đất đai là không đúng. Ông T1 và bà H đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án để làm rõ việc sai phạm trong đất đai hiện ông T1 đang tố cáo tại cơ quan Công an. Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và hủy Hợp đồng thuê đất giữa 02 bên của nguyên đơn và giải quyết hậu quả của việc hủy này và xem xét trách nhiệm của cá nhân, các bên liên quan.

- Tại Bản án số 75/2024/DS-ST ngày 24/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện TN (nay là thành phố TN) 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 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 1, 6 Điều 49 Luật đất đai năm 1987; Điều 15, 17 Pháp lệnh số 51-LCT/HDDNN ngày 06/4/1991 của Hội đồng Nhà nước quy định về chế độ quản lý Nhà nước về nhà ở, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia các quan hệ về nhà ở; Điều 73, 79 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 175, khoản 3 Điều 517, khoản 1 Điều 520 Bộ luật

*Dân sự năm 1995; Điều 163,166, Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 174, 175 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H8: Buộc ông Vũ Hồng T1 và bà Lê Thị Thu H phải trả lại toàn bộ tài sản là các căn hộ và tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất trên tổng diện tích 660,5m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-1 tại thửa đất số 2, tờ bản đồ "00" tại xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 4.229,2m<sup>2</sup> đất tại xã L, huyện Thủy Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO. 892120, số vào sổ cấp giấy chứng nhận T00841 cấp ngày 21 tháng 10 năm 2009 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H8(Có sơ đồ kèm theo của Hội đồng thẩm định tài sản).*

*Chấp nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H8 hỗ trợ cho ông Vũ Hồng T1 và bà Lê Thị Thu H số tiền 163.216.000 đồng.*

*Ông T1, bà H có nghĩa vụ di chuyển các động sản là tài sản cá nhân ra khỏi diện tích đất và tài sản gắn liền với đất trên của nguyên đơn.*

*Ngoài ra, bản án còn quy định về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.*

- Ngày 28/10/2024, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

- Ngày 22/11/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn chỉ phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch. Ông T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí. Bà H phải chịu ½ án phí sơ thẩm là 150.000đ.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ Bị đơn (ông T1) trình bày: Ông T1 và bà H có cùng quan điểm giữ nguyên nội dung kháng cáo. Ông T1 và bà H đã sinh sống ở các gian nhà của Công ty từ năm 1988 đến nay. Trong thời gian sinh sống, ông T1 và bà H đã đầu tư cải tạo lại các công trình để bảo đảm cho việc sinh hoạt vì các công trình đã xuống cấp. Bà H là người sinh ra và lớn lên ở địa phương. Ông T1 và bà H không còn nơi ở nào khác nếu phải trả lại các gian nhà cho Công ty H8. Công ty H8 là công ty tư nhân, không phải công ty Nhà nước nên trước khi thuê đất, cấp GCN phải thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng cho ông T1 và bà H là những người đang sử dụng đất. Ông T1 thừa nhận các gian nhà mà vợ chồng ông T1, bà H đang sử dụng là của Xí nghiệp, đất cũng không phải là của vợ chồng ông T1, bà H. Xí nghiệp chỉ giao nhà cho ông T1, việc giao nhà không thành văn bản. Công ty H8 muốn lấy lại nhà, đất thì phải thực hiện bồi thường để bảo đảm quyền lợi cho ông T1, bà H.

+ Người đại diện của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đối với nội dung kháng nghị thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm trước khi tuyên án, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và chấp nhận kháng nghị của VKSND thành phố Hải Phòng, sửa bản án sơ thẩm theo hướng kháng nghị.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1] Xét việc kháng cáo: Ngày 24/10/2024, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án. Ngày 28/10/2024, bị đơn (ông T1 và bà H) gửi đơn kháng cáo. Ngày 22/11/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng có quyết định kháng nghị. Căn cứ Điều 273, Điều 274 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn kháng cáo và Quyết định kháng nghị là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:*

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1]. Công ty H8 tiền thân là Xí nghiệp đá vôi Pđồi núi lửa (số 18) được thành lập từ năm 1959. Năm 1962, Ủy ban hành chính huyện Thủy Nguyên đã có văn bản số 63-UB/CD đồng ý cho Xí nghiệp đá vôi Pđồi núi lửa (số 18) diện tích đất ở xã L để xây dựng Xí nghiệp. Sau nhiều lần chuyển tên, năm 2004 đã chuyển thành Công ty H8. Công ty H8 đã kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty tiền thân trong đó kế thừa quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (trong đó có các gian nhà tập thể do Công ty tiền thân xây dựng). Ông Vũ Hồng T1 và bà Lê Thị Thu H hiện nay đang quản lý, sử dụng các gian nhà tập thể, công trình trên diện tích 660,5m<sup>2</sup> đất thuộc một phần diện tích đất đã được UBND thành phố Hải Phòng cấp GCN số AO 892120, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: T00841 cho Công ty H8 ngày 21/10/2009.

[2.2]. Ông T1 từng làm nhân viên của Xí nghiệp nên đã được Xí nghiệp giao gian nhà tập thể tại Xí nghiệp để thuận tiện cho việc sinh hoạt và lao động tại Xí Nghiệp. Nguyên đơn trình bày việc giao nhà của Công ty cho cán bộ, nhân viên trong công ty là để hỗ trợ người lao động trong công ty thuận tiện cho quá trình làm việc tại Công ty. Vì vậy, mà Công ty không thu bất cứ 01 khoản tiền gì đối với những đối

tượng này. Công ty chưa có việc hóa giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân nào, chưa phân đất hay bán nhà cho công nhân viên, người lao động.

[2.3]. Ông T1 và bà H cho rằng các tài sản trên đất và quyền sử dụng đất mà ông T1, bà H đang quản lý, sử dụng là tài sản hợp pháp của ông T1 và bà H, nhưng ông T1 và bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh về quyền sở hữu tài sản và quyền sử dụng đất của mình. Tại phiên tòa, ông T1 cũng thừa nhận ông từng là nhân viên của Xí nghiệp và được Xí nghiệp giao nhà để ở, không giao đất. Xí nghiệp giao nhà cho ông không có văn bản.

[2.4]. Công ty H8 được UBND thành phố Hải Phòng cấp GCNQSDĐ 4.229,2m<sup>2</sup> đất; trong đó có một phần diện tích đất hiện nay ông T1 và bà H đang quản lý, sử dụng. Công ty H8 đã kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty tiền thân và đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Do vậy, Công ty H8 có quyền yêu cầu ông T1, bà H phải trả lại các gian nhà và quyền sử dụng đất hiện nay ông T1, bà H đang sử dụng, quản lý cho Công ty H8. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn là ông T1 và H phải trả lại tài sản trên đất và quyền sử dụng đất là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật (khoản 2 Điều 163 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự).

[2.5]. Đối với việc tự nguyện hỗ trợ của Công ty H8: Trong quá trình sử dụng do các công trình bị xuống cấp nên ông T1 và bà H có sửa chữa, tu tạo để yên tâm cho việc sinh hoạt, ăn ở. Do vậy, Công ty H8 đã tự nguyện nhận trách nhiệm hỗ trợ cho bị đơn số tiền 163.216.000 đồng là giá trị tài sản trên đất theo kết luận định giá của Hội đồng định giá để bù đắp công sức sửa chữa, tôn tạo của bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật (khoản 2 Điều 497, 498 của Bộ luật Dân sự) và không trái đạo đức xã hội nên được Tòa án chấp nhận.

[3]. Xét kháng nghị của Viện Kiểm sát: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn (ông T1 và bà H) phải chịu án phí dân sự thẩm đối với trường hợp vụ án có giá ngạch tương ứng với số tiền là 440.626.000đ là không đúng quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1, 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đối với trường hợp này bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không có giá ngạch là 300.000đ. Ông T1 là người cao tuổi và có đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí và bà H phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Do vậy, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng là có căn cứ nên được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[4] Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát đối với nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của bị đơn và sửa Bản án sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 24 tháng 10



năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện TN (nay là thành phố TN), thành phố Hải Phòng.

[5] Về án phí: Do Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1, 6 Điều 49 Luật đất đai năm 1987; Điều 15, 17 Pháp lệnh số 51-LCT/HDDNN ngày 06/4/1991 của Hội đồng Nhà nước quy định về chế độ quản lý Nhà nước về nhà ở, quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia các quan hệ về nhà ở; Điều 73, 79 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 175, khoản 3 Điều 517, khoản 1 Điều 520 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 163, 166, Bộ luật Dân sự; Điều 166, 174, 175 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Vũ Hồng T1 và bà Lê Thị Thu H; chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng và sửa bản án sơ thẩm đối với phần án phí.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H8: Buộc ông Vũ Hồng T1 và bà Lê Thị Thu H phải trả lại toàn bộ tài sản là các căn hộ và tài sản gắn liền với đất và quyền sử dụng đất trên tổng diện tích 660,5m<sup>2</sup>, được giới hạn bởi các mốc 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-1 tại thửa đất số 2, tờ bản đồ "00" tại xã L, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 4.229,2m<sup>2</sup> đất tại xã L, huyện Thủy Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO. 892120, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận T00841 cấp ngày 21 tháng 10 năm 2009 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H8.

*(Có sơ đồ kèm theo)*

3. Chấp nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H8 hỗ trợ cho ông Vũ Hồng T1 và bà Lê Thị Thu H số tiền 163.216.000đ (*một trăm sáu mươi ba triệu, hai trăm mười sáu nghìn đồng*).

4. Ông T1, bà H có nghĩa vụ di chuyển các động sản là tài sản cá nhân ra khỏi diện tích đất và tài sản gắn liền với đất trên của nguyên đơn.

5. Về án phí:

### 5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H8 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng H8 số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0008590 ngày 12/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TN (nay là thành phố TN), thành phố Hải Phòng.

- Ông Vũ Hồng T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị Thu H phải chịu 150.000đ (*một trăm lăm mươi nghìn đồng*) án phí sơ thẩm.

### 5.2. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Vũ Hồng T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Lê Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng do bà Lê Thị Thu H phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm nên được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng bà H đã nộp theo Biên lai số 0010177 ngày 12/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TN (nay là thành phố TN), thành phố Hải Phòng. Trả lại cho bà Lê Thị Thu H số tiền 150.000đ (*một trăm lăm mươi nghìn đồng*).

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND Tp TN;
- Chi cục THADS Tp TN;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP, TDS.

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

**Phạm Thị Thanh Bình**