

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 26/2025/DS-PT

Ngày 25-3-2025

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng
đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- *Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hải Yến

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thị Th Bình

Ông Đinh Duy Việt

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vũ Thị Thuý Quỳnh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:* Bà Vũ Thị Trang Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 2 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B; địa chỉ trụ sở: P303, nhà D5- C, Đường Trần Thái Tông, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B: Ông Phạm Thái Sơn - Chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Chiến – Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Investco và bà Phạm Thị Nhung - Nhân viên Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Investco; địa chỉ trụ sở: Số 25 Đường Điện Biên Phủ, phường Gia Viên, Quận Ngõ Quyền, thành phố Hải Phòng (Quyết định số 03/QĐ-INVESTCO ngày 03/3/2025); ông Chiến vắng mặt, bà Nhung có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đào Thị C, sinh năm: 1957; nơi cư trú: Thôn Phi Liệt, xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên (nay là xã Liên Xuân, thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Chị Phạm Thị Th, sinh năm: 1982; nơi cư trú: Số 23/261 Đường Trần Nguyên Hãn, Quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt;

+ Anh Phạm Văn Ch, sinh năm: 1985; nơi cư trú: Thôn Dương Xuân, xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên (nay là xã Liên Xuân, thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đào Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và tại phiên toà cấp sơ thẩm, nguyên đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B (Công ty B) do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty B là chủ sử dụng các quyền sử dụng đất sau: Quyền sử dụng 4.229,2 m² tại xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo Giấy CNQSDĐ số: AO 892120, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ: T00841 do UBND thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/10/2009 (khu đất 1).

Quyền sử dụng 10.846,9 m² tại xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo Giấy CNQSDĐ số: AO 892121, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T00842 do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/10/2009 (khu đất 2).

Tổng diện tích hai khu đất là 15.076,1 m², Công ty đã sử dụng đất ổn định, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với Nhà nước và địa phương.

Trong quá trình sử dụng hai khu đất trên, công ty có xây dựng một số gian nhà tập thể cấp 4 cho cán bộ, nhân viên công ty mượn để ở trong thời gian làm việc tại công ty. Sau khi nghỉ việc theo chế độ, các cán bộ nhân viên vẫn sinh sống trên đất mà không trả lại nhà và đất cho công ty, cụ thể:

Khu đất 1, có 04 gia đình đang lấn chiếm gồm: Ông Vũ Hồng Tươi và vợ là bà Lê Thị Thu Hiền; Ông Lương Văn Lương và vợ là bà Nguyễn Thị Hoa; ông Nguyễn Th Hùng; Ông Trần Văn Linh; Khu đất 2, có 03 gia đình đang lấn chiếm gồm: bà Đào Thị C; bà Trần Thị Lương; bà Khổng Thị Đoạt.

Riêng nhà bà Đào Thị C lấn chiếm khoảng 100m² đất của khu đất 2 xây thành khuôn viên để ở trên 01 gian nhà, một phần làm công trình phụ, vườn cây. Hành vi lấn chiếm không trả lại nhà đất đã mượn của bà Đào Thị C là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của công ty. Công ty đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị

trả lại nhà đất cũng như đề nghị Ủy ban nhân dân xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng tiến hành hòa giải nhưng không thành, bà Đào Thị C vẫn tiếp tục chiếm giữ nhà đất không trả lại cho Công ty. Căn cứ những nội dung trình bày trên, kính đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Đào Thị C phải trả lại diện tích ngôi nhà tập thể và diện tích đất đang quản lý, sử dụng của Công ty và buộc bà Đào Thị C phải tự di chuyển đồ đạc, tài sản ra khỏi diện tích đất của Công ty. Chi phí phát sinh trong quá trình di chuyển đồ đạc, tài sản ra khỏi khu đất do bà Đào Thị C tự chịu.

Bị đơn là bà Đào Thị C tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà là công nhân của Công ty, bắt đầu làm Công nhân của Xí nghiệp Đá 2 từ năm 1976 (tiền thân của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B). Năm 1981 bà kết hôn cùng ông Phạm Văn Chuông. Quá trình làm việc tại Công ty, đến năm 1982 vợ chồng bà được Ban Giám đốc công ty cấp cho nhà ở khu 6 gian gần văn phòng làm việc của cơ quan. Gia đình bà ở từ đó cho đến nay đã hơn 40 năm và đã qua năm đời đời Giám đốc. Trong quá trình ở và công tác tại Xí nghiệp, chồng bà ông Phạm Văn Chuông đã bị tai nạn lao động và qua đời vào năm 2002, còn lại ba mẹ con cuộc sống rất khó khăn, vất vả nhưng được nhiều người trong Xí nghiệp giúp đỡ cho nên cuộc sống mới ổn định đến bây giờ. Trong quá trình ở, sinh hoạt thì công trình nhà ở đã xây dựng từ lâu nên mái và tường nhà đã bị hư hỏng, gia đình đã tự bỏ tiền ra để sửa chữa lại và có làm thêm một gian bếp, một khu vệ sinh, một bể nước, một giếng khoan nước ngầm, làm tôn che để tránh mưa nắng ở sân, và cải tạo đất để trồng một số cây lâu năm xung quanh nhà ở để phục vụ sinh hoạt trên phần đất Xí nghiệp cấp cho. Thời gian ở đã quá lâu nên gia đình bà có một mảnh vườn thuộc đất 05 phần trăm chuyển đổi cây trồng của Hợp tác xã nông nghiệp xã Lại Xuân để làm vườn tăng thu nhập cho cuộc sống, mảnh vườn này liền kề với nhà ở bây giờ của bà hiện tại. Hiện lương hưu của bà quá thấp so với mặt bằng Ch của xã hội, Công ty đòi lại đất bà C không biết ở đâu, vì hơn 40 năm nay cuộc sống của gia đình bà tuy ổn định nhưng vẫn còn nhiều khó khăn, đến giờ tuổi bà C đã cao, sức khỏe đã yếu, không còn khả năng lao động nặng. Mong Tòa án xem xét, giải quyết cho bà C hợp tình hợp lý. Nguyên vọng của bà C là nếu Công ty đòi lại đất thì Công ty phải cho bà C một phần diện tích đất để làm nơi ở sinh hoạt ổn định và một lối ngõ đi vào vườn của bà.

Bà và ông Phạm Văn Chuông kết hôn với nhau vào năm 1981, sau cưới vợ chồng bà về gian nhà tập thể hiện nay bà đang sử dụng Ch sống. Quá trình Ch sống, vợ chồng bà sinh được hai người con Ch tên Phạm Thị Th và Phạm Văn Ch. Ông bà không có con nuôi, không có con riêng và không có bố mẹ nuôi. Bố của chồng là cụ Phạm Văn Chiều chết năm 1979 và mẹ là Lê Thị Xoè chết năm 2001. Ngoài 02 người con Ch là người thừa kế của ông Chuông thì không còn ai khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị Th và anh Phạm Văn Ch là con của bà Đào Thị C và ông Phạm Văn Chuông (ông Chuông đã chết

nên trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã bổ sung chị Th, anh Ch tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ), song chị Th, anh Ch vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và thống nhất trình bày: Việc tranh chấp tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B với bà Đào Thị C anh Ch, chị Th không có ý kiến gì, để bà C toàn quyền quyết định.

Với nội dung như trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng; Quyết định sửa chữa, bổ sung số 30/2024/QĐ-SCBSBA ngày 11 tháng 11 năm 2024; Quyết định sửa chữa, bổ sung số 31/2025/QĐ-SCBSBA ngày 02 tháng 01 năm 2025 đã căn cứ 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, Điều 17 Pháp lệnh số 51/LCT/HĐNN năm 1993; Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993, các điều 166, 174, 175 Luật Đất đai năm 2013; Các điều 163, 166 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326 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, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B. Buộc bà Đào Thị C phải trả lại quyền sử dụng 780,7m² và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ “00” tại thôn Phi Liệt, xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO. 892121, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận T00842 cấp ngày 21 tháng 10 năm 2009 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B phải trả cho bà Đào Thị C giá trị các tài sản làm thêm trên đất theo giá trị định giá là: 153.160.000 đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B hỗ trợ di dời tài sản trên đất số tiền là: 25.000.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Đào Thị C (người được thi hành án), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B (bên thi hành án) chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền buộc phải Th toán là 7.658.000 đồng, nay được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B đã nộp số tiền là 1.300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 008539, ngày 13/4/2023 tại

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B còn phải nộp 6.358.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Đào Thị C là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08 tháng 10 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên đã nhận được đơn kháng cáo của bị đơn là bà Đào Thị C với nội dung: Đề nghị Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xem xét lại toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo trình tự phúc thẩm để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn theo đúng quy định của pháp luật.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình và đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận Công ty tự nguyện hoàn trả và hỗ trợ cho bà C số tiền giá trị tài sản công trình trên đất và chi phí di dời tài sản trên đất cho bà C với tổng số tiền 178.160.000 đồng, bị đơn giữ nguyên đơn kháng cáo và mong muốn Công ty hỗ trợ thêm để bà ổn định cuộc sống.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về kháng cáo:

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.

Đối với nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thủy Nguyên (nay là Toà án nhân dân thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng về mục án phí: Toà án nhân dân thành phố Thủy Nguyên tại mục 3 của phần “Nhận định” của Toà án đã nhận định trả lại cho Nguyên đơn phần án phí đã nộp, tuy nhiên tại phần “Quyết định” của bản án lại tuyên Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền buộc phải Th toán là 7.658.000 đồng, nay được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B đã nộp số tiền là 1.300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0085539, ngày 13/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng là mâu thuẫn.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía Nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B đã đề nghị Hội đồng xét xử xin tự nguyện hỗ trợ cho bà C số tiền 25.000.000 đồng

chi phí di dời tài sản và tự nguyện hoàn trả cho bà C số tiền 153.160.000 đồng phần giá trị tài sản do bà C sửa chữa trên đất nên đề nghị HĐXX ghi nhận sự tự nguyện đó của phía Nguyên đơn nên cần sửa án phí sơ thẩm, Nguyên đơn không phải chịu án phí và đề nghị Hội đồng xét xử trả lại toàn bộ số tiền 1.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp cho Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị C, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ nội dung và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời các tài sản trên đất. Quyền sử dụng đất là đối tượng của tranh chấp có địa chỉ tại xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn là bà Đào Thị C ngày 08/10/2024 kháng cáo đề nghị HĐXX xét xử lại toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo của bà Đào Thị C còn trong thời hạn nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về việc xác định chủ sở hữu quyền sử dụng đất:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B có tiền thân là Xí nghiệp đá vôi Phi Liệt đồi núi lửa (số 18) được thành lập từ năm 1959. Năm 1962 Ủy ban nhân dân huyện Thủy Nguyên đã có văn bản số 63-UB/CD đồng ý cấp cho Xí nghiệp đá vôi Phi Liệt đồi núi lửa (số 18) diện tích đất tại xã Lại Xuân để xây dựng Xí nghiệp. Sau khi được cấp đất, công ty đã xây dựng các công trình trên đất trong đó có một số gian nhà tập thể cấp 4 cho cán bộ, nhân viên công ty mượn để ở trong thời gian làm việc tại công ty. Theo đó, năm 1982, vợ chồng bà Đào Thị C (chồng là Phạm Văn Chuông) là nhân viên của công ty nên đã được Ban giám đốc cấp cho mượn căn nhà ở khu 6 gian gần khu văn phòng làm việc của công ty để ăn ở, sử dụng.

Ngày 27/10/2024, sau nhiều lần đổi tên, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 1667/QĐ-BXD quyết định chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần, công ty tiền thân được đổi tên thành Công ty Cổ phần B, sau là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B như hiện nay. Theo đó, Công ty B kế thừa toàn bộ 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. Gia đình bà Đào Thị C vẫn tiếp tục được công ty cho phép ăn ở, sử dụng ngôi nhà cấp 4 đã

được công ty cho mượn để ở từ năm 1982. Việc ăn ở, sử dụng căn nhà nói trên đến nay đã hơn 40 năm. Quá trình sử dụng, do gian nhà tập thể rất chật chội, xuống cấp nhiều nên vợ chồng bà C đã tu sửa, xây dựng thêm công trình, nhà bếp, nhà vệ sinh, nhà tắm, chuồng trại chăn nuôi lợn. Việc sửa sang và xây dựng thêm các công trình nêu trên mặc dù không được công ty phê duyệt bằng văn bản tuy nhiên trên thực tế các tài sản này tại thời điểm tranh chấp vẫn còn tồn tại phù hợp với lời khai của bà Đào Thị C và Công ty B cũng thừa nhận việc biết và mặc nhiên để gia đình bà C sửa sang, xây dựng các công trình phụ trợ trên phần nhà, đất được công ty cho mượn.

Đến năm 2009, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp GCNQSDĐ cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B đối với 02 khu đất, cụ thể: Quyền sử dụng 4.229,2 m² tại xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo Giấy CNQSDĐ số: AO 892120, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: T00841 do UBND thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/10/2009 (khu đất 1) và Quyền sử dụng 10.846,9 m² tại xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo Giấy CNQSDĐ số: AO 892121, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: T00842 do UBND thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/10/2009 (khu đất 2). Tổng diện tích hai khu đất là 15.076,1 m²; hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm; thời hạn sử dụng: 50 năm, kể từ ngày 15/10/1993 đến ngày 15/10/2043.

Từ các nội dung đã phân tích có căn cứ để xác định, phần diện tích nhà và đất bà Đào Thị C đang ăn ở, sử dụng thuộc quyền sở hữu quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B. Do đó, Công ty B yêu cầu bà Đào Thị C trả lại diện tích nhà, đất đang sử dụng là có căn cứ.

[2.2] Về việc xác định diện tích đất phải trả: Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên và sơ đồ hiện trạng thửa đất, xác định: Diện tích nhà, đất và các công trình khác (gồm nhà bếp, khu vệ sinh, chuồng chăn nuôi, sân lát xi măng, bể nước, giếng khoan, vườn cây) mà hộ bà Đào Thị C đang ăn ở, sử dụng là 875,7 m² (trong đó vườn cây là 131,8m² và phần còn lại là 743,9m²). Đối với phần 743,9m² có một phần đất hộ bà C sử dụng nhưng không nằm trên đất của Công ty Bạch Đằng là 95m². Toàn bộ diện tích đất 780,7m² đất bà C đang sử dụng của Công ty Bạch Đằng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bà C cũng thừa nhận trước đây do hai vợ chồng là công nhân của công ty nên đã được công ty giao nhà tập thể để sinh sống từ đó cho đến nay. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng là 780,7m² cho Công ty Bạch Đằng là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Về tài sản trên đất: Sau khi bà C không còn làm việc tại Công ty, Công ty đã không thực hiện các thủ tục yêu cầu bà C bàn giao lại gian nhà tập thể Công ty quản lý nên bà C 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 C có sửa chữa, tu tạo để ăn ở. Ngoài ra, vợ chồng bà Đào Thị C còn làm thêm 01 nhà bếp, công trình phụ, đào giếng

nước, xây dựng chuồng trại chăn nuôi trong khuôn viên thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty. Mặc dù không có văn bản nào của Công ty đồng ý cho vợ chồng bà C xây dựng các công trình nói trên nhưng Công ty cũng không có ý kiến và hành động phản đối; Tại phiên toà phúc thẩm Công ty B cũng thừa nhận việc mặc nhiên để hộ bà C thực hiện việc tu bổ, xây dựng này nên hiện nay khi Công ty có yêu cầu bà C trả lại diện tích nhà và đất đang quản lý, sử dụng thì Công ty tự nguyện hoàn trả toàn bộ giá trị tài sản có trên đất do bà C đã coi nói, tạo lập nên và đề nghị Toà án ghi nhận cho Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng B tự nguyện hoàn trả và hỗ trợ đối với bà C giá trị các tài sản trên đất của bà C theo kết quả định giá tài sản ngày 13/6/2023 gồm: Ngôi nhà cấp bốn lợp ngói đỏ 03 gian, nền xi măng nguồn gốc ngôi nhà này do Xí nghiệp đá 2 cấp cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng từ năm 1980 cho đến nay và đã được bà Đào Thị C tu sửa như hiện nay trị giá: 92.400.000 đồng; 01 lán tôn mạ màu trước nhà trị giá: 5.550.000 đồng; 01 gian bếp + 01 nhà tắm + nhà vệ sinh nền xi măng, lợp mái tôn proxi-măng và mái ngói phía trước có bể nước trị giá: 15.000.000 đồng; 03 gian chuồng chăn nuôi lợp ngói đỏ và tôn proxi-măng trị giá: 4.980.000 đồng; 01 sân láng xi măng trực nhà trị giá 8.910.000 đồng; 01 bể nước mái bằng trị giá: 3.100.000 đồng; 01 giếng khoan trị giá: 2.800.000 đồng; 01 cây hồng xiêm trị giá: 350.000 đồng; 03 khóm Th long trị giá: 210.000 đồng; 02 cây mít trị giá: 2.400.000 đồng; 07 cây na trị giá: 4.690.000 đồng; 09 cây nhãn to trị giá: 6.750.000 đồng; 09 cây nhãn nhỏ trị giá: 2.430.000 đồng; 02 cây bông trị giá: 840.000 đồng; 01 cây đào trị giá 150.000 đồng; 01 cây chay trị giá 1.200.000 đồng; 01 cây xoài trị giá 700.000 đồng; 01 cây dừa trị giá: 700.000 đồng. Tổng trị giá tài sản mà Công ty B xin tự nguyện hoàn trả cho bà Đào Thị C (theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản) là: 153.160.000 đồng, ngoài ra Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B hỗ trợ thêm cho bà C số tiền 25.000.000 đồng phục vụ việc di dời tài sản trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy đây là tự nguyện của công ty B hỗ trợ đối với bà C nên ghi nhận việc Công ty B hoàn trả số tiền 178.160.000 đồng cho bà Phạm Thị C.

[3] Về án phí

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Toà án cấp sơ thẩm xét xử giải quyết buộc Nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền buộc phải Th toán là 7.658.000 đồng, và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B đã nộp số tiền là 1.300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí Toà án số 0008539, ngày 13/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B còn phải nộp 6.358.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn bà Đào Thị C là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên tại phiên toà Phúc thẩm phía Nguyên đơn tự nguyện đề nghị được hoàn trả toàn bộ số tài sản mà bà C đã tạo lập trên đất cũng như hỗ trợ thêm chi phí di dời tài sản trên đất với tổng số tiền 178.160.000 đồng cho bị đơn, xét đây là sự tự nguyện của Nguyên đơn đối với bị đơn nên sửa phần án phí sơ thẩm của Bản án dân sự số 70/2024/DS-ST, ngày 28/9/2024 của Toà án nhân dân huyện

Thủy Nguyên(nay là Toà án nhân dân thành phố Thủy Nguyên). Phía Công ty cổ phần B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên trả lại Công ty B số tiền tạm ứng án phí 1.300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí Toà án số 0008539, ngày 13/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng. Bà Đào Thị C là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần đầu tư và Xây dựng B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Do bà Đào Thị C là người cao tuổi và có ý kiến đề nghị được miễn án phí nên bà C không phải chịu án dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 15, Điều 17 Pháp lệnh số 51/LCT/HĐNN8 ngày 06/4/1991 Pháp lệnh của Hội đồng Nhà nước về Nhà ở; các Điều 166; điều 174; điều 175 Luật đất đai năm 2013; Các điều 163; 166 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đào Thị C;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên nay là Toà án nhân dân Thành phố Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng:

1. Chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng B, buộc bà Đào Thị C phải trả lại quyền sử dụng 780,7m² và tài sản trên đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ 00 tại thôn Phi Liệt, xã Lại Xuân, huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO.892121, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận T00842 cấp ngày 21 tháng 10 năm 2009 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B (có sơ đồ kèm theo).

2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng B có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đào Thị C phần giá trị tài sản làm thêm trên đất là 153.160.000 (một trăm năm ba triệu, một trăm sáu mươi nghìn) đồng và 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng chi phí di dời tài sản trên đất. Tổng cộng là 178.160.000 (một trăm bảy mươi tám triệu, một trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức

lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí: Công ty cổ phần B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại số tiền 1.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp của Công ty B theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0008539, ngày 13/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủy Nguyên), thành phố Hải Phòng.

Bà Đào Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đinh Duy Việt Phạm Thị Th Bình

Lê Thị Hải Yến

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND thành phố Thủy Nguyên;
- Chi cục THADS thành phố Thủy Nguyên;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Lê Thị Hải Yến