

Bản án số: 190/2022/DS-PT

Ngày 09/06/2022

V/v: *Đòi 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 HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thanh Bình

*Các Thẩm phán:* Ông Mai Tiên Dũng

Bà Nguyễn Thu Hồng

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thu Hiền- Thẩm tra viên chính  
Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Bà  
Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 09/06/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 463/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2021 về việc "*Đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 90/2021/DSST ngày 11/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 162/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động (O)

Trụ sở chính: Km10 Quốc lộ 1A, đường Ngọc Hồi, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Huy L - SN 1964, chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đức T - SN 1979; Chức vụ: Trợ lý Chủ tịch HĐQT.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn:** Ông Đoàn Cảnh H - Luật sư Công ty Luật TNHH Đông Đa; trụ sở chính: số 22, ngõ 390, đường Trường Chinh, quận Đống Đa, Hà Nội

- Bị đơn: **Ông Bùi Văn C** - Chết ngày 07/8/2020

- Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

1/ Bà Nguyễn Thị T - SN 1947 (vợ ông C)

2/ Chị Bùi Thị T2 - SN 1973 (con đẻ của ông C và bà T)

Cùng cư trú tại: số nhà 22, tập thể Vật tư thủy lợi, Km10 Quốc lộ 1A, đường Ngọc Hồi, xã Tứ Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội

- Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn: Ông Đỗ Duy H - Luật sư Công ty Luật TNHH Duy Hưng; trụ sở: số 9B, hẻm 42/131/75 phố Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị T - SN 1947

2/ Bà Bùi Thị T2 - SN 1973

3/ Ông Lê Xuân S - SN 1973

4/ Chị Lê Ngọc A - SN 1997

5/ Anh Bùi Văn H - SN 1995

Cùng cư trú tại: số nhà 22, tập thể Vật tư Thủy Lợi, Km10, Quốc lộ 1A, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội

6/ Bà Tạ Thị N - SN 1973

ĐKHKT: thôn Cung Thượng, xã Bình Định, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc

7/ Chị Bùi Thị Hải O - SN 2001

ĐKHKT: xã Tam Hồng, huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc

**Người kháng cáo:** Công ty cổ phần xây dựng, dịch vụ và Hợp tác lao động O, bà Nguyễn Thị T.

( Bà Nguyễn Thị T, ông Trần Đức T, ông Đoàn Cảnh H, ông Đỗ Duy H, có mặt tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện và các biên bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn là Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động (O) do ông Trần Đức T đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Tiền thân của Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động (sau đây gọi tắt là Công ty O) là Công ty Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động thuộc Liên hiệp các xí nghiệp - xây dựng thủy lợi I, trên cơ sở hợp nhất Công ty Hợp tác lao động với nước ngoài, Xí nghiệp Xây dựng 4, Xí nghiệp đá Gia Thanh thuộc Xí nghiệp Xây dựng thủy lợi I theo Quyết định số 507/QĐ-TCCB-LĐ ngày 03/11/1992 của Bộ trưởng Bộ thủy lợi.

Ngày 15/3/1991, Bộ Thủy lợi (nay là Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn) ra Quyết định số 101/QĐ-TCCB-LĐ thành lập doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động với 100% vốn Nhà nước. Ngày 26/5/2003, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ra Quyết định số 1580/QĐ-BNN-TCCB về việc cổ phần hóa Công ty Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động theo Nghị định 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ. Ngày 30/10/2006, Công ty tiến hành cổ phần hóa, trong đó Nhà nước nắm giữ 51% vốn.

Diện tích đất là trụ sở của Công ty O tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội có nguồn gốc do Liên hiệp xây dựng thủy lợi I được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp 3.000m<sup>2</sup> đất sau khi thu hồi từ Công ty Vật tư Thủy lợi theo Quyết định số 4998/QĐ-XDUB ngày 21/12/1981. Ngày 07/01/2005, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 93/QĐ-UB cho phép Công ty Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động được chuyển mục đích sử dụng 1.540m<sup>2</sup> đất tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Cụ thể:

- 584m<sup>2</sup> đất để xây dựng nhà ở chung cư cao tầng bán cho cán bộ, công nhân viên Công ty;

- 641m<sup>2</sup> đất để làm sân, đường nội bộ khu nhà ở;

- 315m<sup>2</sup> đất là diện tích lưu không thuộc hành lang an toàn QL1A để làm đường, vỉa hè. Khi Thành phố thu hồi thì Công ty có trách nhiệm bàn giao lại. Tháng 11/2015, Tổng Công ty quản lý vốn nhà nước (SCIC) đã bán 51% vốn nhà nước trong Công ty. Tháng 02/2016, ông Phan Huy L mua và nắm trên 99% vốn của Công ty. Ngày 07/6/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 190026 cho Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Trong đó: diện tích sử dụng riêng là 584m<sup>2</sup> với mục đích sử dụng để xây dựng nhà ở chung cư cao tầng bán cho 64 cán bộ công nhân viên của Công ty; 641m<sup>2</sup> để làm sân, đường nội bộ khu nhà ở, không được xây dựng công trình; 315m<sup>2</sup> là diện tích đất thuộc lưu không hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 1A, giao quản lý để làm đường, vỉa hè sử dụng chung trong khu vực, không được xây dựng công trình, khi Thành phố thu hồi thì Công ty có trách nhiệm bàn giao lại.

Từ năm 1991, Công ty O đã xây dựng trụ sở và một số gian nhà cấp vụ trong đó có các gian nhà cấp bốn, khi thì làm trụ sở, khi thì làm nhà ăn rồi làm nhà ở tạm cho cán bộ công nhân viên. Theo đó, trước đây ông Bùi Văn C là cán bộ, công nhân viên của Công ty, do không có nhà ở, cuộc sống khó khăn nên Công ty đã bố trí cho ở tạm tại tập thể Công ty. Theo thỏa thuận và cam kết, Công ty chỉ cho ông

Bùi Văn C tạm sử dụng, chưa thanh lý, chưa hóa giá nhà, khi nào Công ty thu hồi thì phải bàn giao lại.

Hiện Công ty O đang triển khai thực hiện dự án xây dựng nhà ở chung cư cao tầng bán cho cán bộ công nhân viên. Công ty đã nhiều lần gặp và yêu cầu gia đình ông Bùi Văn C bàn giao lại nhà đất để Công ty triển khai dự án nhưng gia đình ông Bùi Văn C không thực hiện mà còn khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án yêu cầu: hủy Quyết định số 93/QĐ-UB ngày 07/01/2005 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép Công ty Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động được chuyển mục đích sử dụng 1.540m<sup>2</sup> đất tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 190026 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 07/6/2016 cho Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động. Bản án hành chính phúc thẩm số 69/2019/HC-PT ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội và Bản án hành chính sơ thẩm số 70/2018/HC-ST ngày 27/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đều đã bác các yêu cầu khởi kiện nói trên của gia đình ông Bùi Văn C.

Như vậy, Công ty O là chủ sử dụng hợp pháp đối với khu đất 1.540m<sup>2</sup> tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội, Công ty yêu cầu ông Bùi Văn C phải trả lại nhà đất để Công ty triển khai thực hiện dự án.

***Tại văn bản ngày 12/12/2019 và các văn bản tiếp theo, bị đơn là ông Bùi Văn C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Ông C về công tác tại Công ty Vật tư thủy lợi từ năm 1966. Năm 1989, ông C và vợ là bà Nguyễn Thị T được Công ty cấp cho một gian nhà diện tích khoảng 56m<sup>2</sup> thuộc dãy nhà cấp bốn trong dãy nhà tập thể của Công ty. Toàn bộ diện tích dãy nhà cấp bốn này (trong đó có gian nhà ông C được phân) thuộc quyền quản lý của Công ty Vật tư thủy lợi, có vị trí giáp ranh với dãy nhà tập thể của Liên hiệp xây dựng Thủy lợi I (nay là Công ty O). Quyết định phân nhà mang tên ông Bùi Văn C. Gia đình ông đã quản lý sử dụng gian nhà này từ đó đến nay. Trong quá trình sử dụng, gia đình ông có sửa chữa hầu như toàn bộ, tôn nền, làm lại công trình phụ khép kín, hiện nay chỉ còn tường nhà cũ. Thời điểm cổ phần hóa và thời điểm Công ty O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế nào thì ông C không biết vì đã nghỉ hưu. Sau này khi có tranh chấp thì ông mới biết Công ty O đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trên nhà đất ông đã được Xí nghiệp vật tư thủy lợi phân năm 1989. Gian nhà gia đình ông sinh sống được phân theo tiêu chuẩn của Xí nghiệp vật tư thủy lợi, không dính dáng gì đến Công ty O.

Thời điểm xảy ra tranh chấp giữa Công ty O với các hộ dân, trong đó có hộ gia đình ông C thì giữa các bên không có thương lượng hòa giải. Sau đó đại diện Công ty O có thông báo gửi các hộ dân hỗ trợ việc di dời cho mỗi hộ là 30.000.000 đồng chứ không thương lượng hay đền bù gì. Do không đồng ý nên các hộ dân đã khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Qua hai cấp xét xử, các yêu cầu của ông và 09 hộ dân khác đã không được Tòa án chấp nhận. Do vậy,

ông không đồng ý kết quả của Bản án hành chính phúc thẩm số 69/2019/HC-PT ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Hà Nội và Bản án hành chính sơ thẩm số 70/2018/HCST ngày 27/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội. Ông đã nhờ người gửi đơn đề nghị xem xét theo trình tự giám đốc thẩm hai bản án hành chính nói trên.

Nay vợ chồng ông C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty O về việc buộc gia đình ông phải trả lại nhà đất. Gia đình ông chỉ đồng ý hòa giải trong trường hợp Công ty O bố trí cho gia đình ông chỗ ở khác ổn định. Tuy nhiên Công ty chỉ đồng ý hỗ trợ chi phí chuyển nhà nên các bên không thể thương lượng được với nhau. Ông đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì ngày 07/8/2020 ông Bùi Văn C chết. Bà T có quan điểm: bà và ông C kết hôn và có 03 con chung: anh Bùi Văn Đức - SN 1970 (anh Đức chết năm 2011), anh Bùi Văn Nghĩa - SN 1971 (anh Nghĩa đã đi xuất khẩu lao động và hiện đang sinh sống tại nước Cộng hòa Ucraina từ năm 2002) và chị Bùi Thị T2 hiện đang sống cùng bà T tại địa chỉ trên. Ngoài ra ông bà không có con chung, con riêng hay con nuôi nào khác. Hiện trên gian nhà tập thể đang tranh chấp có bà T, vợ chồng chị Tình, anh Soi, cháu Lê Ngọc A, cháu Bùi Văn H đang sinh sống. Bà T đồng ý thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C trong vụ án này. Mọi quyền lợi của bà và các thành viên trong gia đình thì gia đình bà sẽ tự giải quyết sau, không yêu cầu chia tách.

***Tại văn bản ngày 25/02/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Bùi Thị T2 và anh Lê Xuân S trình bày:***

Chị Tình là con gái ông C, anh Soi là chồng chị Tình. Anh chị đang sống chung với vợ chồng ông C bà T tại gian nhà tập thể nói trên. Trong quá trình sống chung, anh chị có công sức đóng góp tôn tại sửa chữa gian nhà này. Anh chị nhất trí với mọi ý kiến của ông C bà T, không yêu cầu tính riêng công sức đóng góp mà gộp chung vào tài sản của ông C bà T.

***Bản án sơ thẩm số 90/2021/DSST ngày 11/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã xử:***

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động đối với ông Bùi Văn C (quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C do bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2 thừa kế theo quy định của pháp luật)

2/ Xác định gian nhà tập thể số 22 có diện tích 52m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 1.540m<sup>2</sup> tại Km10, Quốc lộ 1A, đường Ngọc Hồi, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 190026 ngày 07/6/2016 cho Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động.

**3/ Buộc hộ gia đình ông Bùi Văn C (quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C do bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2 thừa kế theo quy định của pháp luật) phải trả lại quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất là gian nhà tập thể nêu trên cho Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động**

**4/ Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động có trách nhiệm hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho hộ gia đình ông Bùi Văn C (quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C do bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2 thừa kế theo quy định của pháp luật) số tiền là 591.123.000 đồng (năm trăm chín một triệu một trăm hai ba ngàn đồng).**

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm Nguyên đơn là Công ty cổ phần xây dựng, dịch vụ và Hợp tác lao động O kháng cáo bản án sơ thẩm đã tuyên về tiền hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại. Bà Nguyễn Thị T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền, nghĩa vụ hợp pháp cho nguyên đơn có quan điểm: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, Công ty không đồng ý phần tiền hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất như bản án sơ thẩm đã tuyên. Đồng thời, yêu cầu ông C phải bồi thường thiệt hại cho công ty O do ông C không trả nhà đất nên Công ty không khai thác được giá trị quyền sử dụng nhà đất này.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, không đồng ý trả lại nhà đất cho Công ty O.

***Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu và đề nghị:***

Tòa án cấp phúc thẩm xem xét mức hỗ trợ mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn là quá cao, chưa phù hợp, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đồng thời đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải bồi thường giá trị khai thác quyền sử dụng đất làm dự án mà Công ty bị thiệt hại do bị đơn không trả nhà cho Công ty.

***Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu và đề nghị:***

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì xét xử thiếu căn cứ, không đúng quy định của pháp luật;

- Thủ lý vụ án khi chưa đủ điều kiện khởi kiện vì chưa có thủ tục hòa giải tại UBND xã nơi có đất tranh chấp;

- Không xem xét đối với vi phạm của nguyên đơn vì nguyên đơn không gửi cho bị đơn giấy tờ, tài liệu trước khi khởi kiện;

- Đưa vụ án ra xét xử khi chưa giải quyết khiếu nại của bị đơn;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty O là không hợp pháp, không đủ cơ sở để chứng minh quyền sử dụng đất làm căn cứ kiện đòi nhà đất của gia đình bị đơn.

- Việc cấp Giấy chứng nhận cho Công ty O là không có căn cứ và không đúng trình tự, thủ tục (Công ty O chưa có thỏa thuận với các hộ dân về việc giải phóng mặt bằng)...

Do có nhiều vi phạm về thủ tục tố tụng, việc xem xét đánh giá chứng cứ chưa đúng, giải quyết vụ án không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:***

***Về thủ tục tố tụng:*** Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

***Về nội dung:***

***1. Đối với kháng cáo của của bị đơn xác định:***

- Công ty O đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được xác định là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất đang tranh chấp. Ông Bùi Văn C chỉ được giao nhà để ở, căn nhà của ông Bùi Văn C chưa được thanh lý, hóa giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước, không được cơ quan có thẩm quyền cấp đất, giao đất nên ông Bùi Văn C không có quyền sử dụng đối với nhà đất này. Do vậy xác định Công ty O đòi lại nhà đất của ông Bùi Văn C nên không cần phải có thủ tục hòa giải tại UBND cấp xã trước khi Tòa án thụ lý giải quyết.

- Chánh án Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì không có Quyết định giải quyết khiếu nại không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án vì Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không có quy định nào phải giải quyết khiếu nại của bị đơn trước khi đưa vụ án ra xét xử.

- Căn cứ vào các văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty O; Căn cứ vào các bản án Hành chính sơ thẩm, phúc thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội; Thông báo của Viện kiểm sát nhân dân tối cao và của Tòa án nhân dân tối cao trả lời không có căn cứ kháng nghị giám đốc thẩm theo Đơn khiếu nại của ông Bùi Văn C và các đương sự

khác. Xác định thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty O nên yêu cầu khởi kiện đòi nhà đất của Công ty O đối với ông Bùi Văn C là có căn cứ hợp pháp. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn C cho rằng phần diện tích đất gia đình bà đang quản lý, sử dụng không thuộc quyền sử dụng của O và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho O không đúng là không có cơ sở để chấp nhận.

- Đối với gia đình bà Nguyễn Thị T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn C khai ông bà được Giám đốc Liên hiệp xí nghiệp thủy lợi I phân cho một gian nhà để ở vào năm 1989. Tuy nhiên, quyết định phân nhà của Giám đốc không phải văn bản pháp lý thừa nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà T đối với nhà đất được giao. Trong quá trình sử dụng, căn nhà của vợ chồng bà T, ông C chưa được thanh lý, hóa giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước; không được cơ quan có thẩm quyền cấp đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng từ đất trụ sở Công ty thành đất ở của hộ gia đình, cá nhân. Thực tế, các hộ gia đình được giao sử dụng nhà thuộc sở hữu Nhà nước và không hình thành thông tin địa chính về từng hộ và vẫn nằm trong diện tích đất mà Công ty đăng ký, kê khai sử dụng đất. Việc gia đình bà T đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất phi nông nghiệp xuất phát từ thực tế gia đình bà đang là người trực tiếp sử dụng đất, không phải là căn cứ để xác định gia đình bà là chủ sử dụng hợp pháp của phần diện tích đất đang tranh chấp.

## ***2. Đối với kháng cáo của nguyên đơn:***

- Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của Công ty O buộc bà T phải bồi thường giá trị khai thác quyền sử dụng đất mà Công ty bị thiệt hại do bà T không trả lại đất.

- Do gia đình bà T, ông C đã sử dụng và sinh sống trên nhà đất tranh chấp từ năm 1989 đến nay và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất cho Nhà nước, nên khi Công ty O thu hồi nhà đất để thực hiện dự án cần phải có phương án hỗ trợ cho gia đình bà T, ông C là có cơ sở. Tuy nhiên, mức hỗ trợ giải phóng mặt bằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty O phải thanh toán cho gia đình bà T, ông C là chưa phù hợp.

Ngoài ra quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa đầy đủ so với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì về cách tuyên: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty O về việc buộc hộ gia đình bà T phải trả lại nhà đất cho Công ty O; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty O buộc bà T phải bồi thường giá trị khai thác diện tích nhà đất do bà không trả lại.

Buộc Công ty O phải hỗ trợ tái định cư cho bà T có quyền mua 01 căn hộ chung cư (có diện tích tương đương diện tích đất gia đình bị thu hồi) trong dự án xây dựng nhà ở chung cư cao tầng bán cho cán bộ công nhân viên của công ty O theo giá gốc, sau khi trừ tiền hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và áp dụng các chính sách ưu đãi (nếu có) đối với gia đình bà T, bà T phải nộp số tiền chênh lệch (nếu có) cho Công ty.



## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

**[1] Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho bị đơn trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Vì vậy, kháng cáo là hợp lệ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 07/8/2020, bị đơn là ông Bùi Văn C chết. Bà T, chị Tình khai ông C và bà T có 03 người con chung: ông Bùi Văn Đức (chết khoảng năm 2011), ông Đức có vợ là bà Tạ Thị N và có 02 con là chị Bùi Thị Hải Oanh và anh Bùi Văn H; ông Bùi Văn Nghĩa (đã đi lao động xuất khẩu tại nước Cộng hòa Ucraina từ năm 2002 chưa về Việt Nam); chị Bùi Thị T2 là con út. Tuy nhiên bà T, chị Tình không xuất trình được địa chỉ cụ thể của ông Nghĩa ở nước ngoài nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để đưa ông Nghĩa vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xác định: những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C trong vụ án này là bà Nguyễn Thị T và chị Bùi Thị T2, vì bà T và chị Tình là những người sinh sống trực tiếp tại gian nhà tập thể từ trước đến nay. Do đây không phải là vụ án thừa kế nên Hội đồng xét xử không đưa các hàng và diện thừa kế khác của ông C vào tham gia tố tụng, vì những người này không sinh sống trực tiếp tại gian nhà tập thể nói trên, họ không phải là cán bộ công nhân viên của Công ty, không được Công ty O trực tiếp cho vào ở tại gian nhà tập thể. Bà T, chị Tình sẽ là người thay mặt toàn bộ các thành viên trong hộ gia đình ông C để thực hiện quyền và nghĩa vụ với Công ty O. Bà T và chị Tình có quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định của pháp luật. Nếu sau này trong hộ gia đình ông C hoặc các diện và hàng thừa kế của ông C có tranh chấp về các quyền lợi và nghĩa vụ này thì giành quyền khởi kiện cho họ bằng vụ án dân sự khác.

**2. Về Nội dung:** Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy

*2.1 Căn cứ xác định quyền khởi kiện của nguyên đơn:*

Công ty cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động trước đây thuộc Bộ Thủy lợi (nay thuộc Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn), tiền thân là Công ty Xây dựng dịch vụ và Hợp tác lao động được hợp nhất theo Quyết định số 507/QĐ/TCCB-LĐ ngày 03/11/1992 của Bộ trưởng Bộ Thủy Lợi từ các đơn vị, gồm: Công ty hợp tác lao động với nước ngoài, Xí nghiệp xây dựng 4, Xí nghiệp đá Gia Thanh thuộc Liên hiệp Xí nghiệp Xây dựng Thủy lợi I. Ngày 15/3/1993, Bộ Thủy Lợi có Quyết định số 101/QĐ-TCCB-LĐ về việc thành lập doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng, dịch vụ và Hợp tác lao động thuộc Liên hiệp Xí nghiệp Xây dựng Thủy lợi I - Bộ Thủy lợi. Ngày 09/12/2004, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có Quyết định số 4474/QĐ-BNN-TCCB về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước đối với Công ty Xây dựng, dịch vụ và Hợp tác lao động thành Công ty Cổ phần Xây dựng dịch vụ và Hợp tác lao động (tên viết tắt là Công

ty O), trong đó cổ phần Nhà nước chiếm 51% và cổ phần của người lao động trong doanh nghiệp chiếm 49%. Công ty O được Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 30/10/2006, thay đổi lần thứ 4 ngày 17/12/2018, có trụ sở chính tại Km10, Quốc lộ 1A, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội. Năm 2016, thực hiện Nghị định số 71/2013/NĐ-CP ngày 11/7/2013 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý tài chính đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, Công ty O thực hiện thủ tục chuyển nhượng toàn bộ phần vốn Nhà nước và phần vốn khác của Công ty cho nhà đầu tư là ông Phan Huy L. Hiện nay ông Phan Huy L nắm giữ 99% vốn điều lệ và là đại diện theo pháp luật của Công ty.

Quyết định số 93/QĐ-UB ngày 07/01/2005 của UBND thành phố Hà Nội đã cho phép Công ty O chuyển mục đích sử dụng 1.540m<sup>2</sup> đất tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội mà Công ty đang quản lý, sử dụng theo Quyết định số 4998/QĐ-XDUB ngày 21/12/1981 của UBND thành phố Hà Nội và Hợp đồng thuê đất số 79-245/ĐC-NĐ-HĐTD ngày 26/4/2000 để xây dựng nhà ở chung cư cao tầng để bán. Ngày 07/6/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 190026 cho Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội với tổng diện tích là 1.540m<sup>2</sup>, trong đó diện tích sử dụng riêng là 584m<sup>2</sup> với mục đích sử dụng để xây dựng nhà ở chung cư cao tầng bán cho 64 cán bộ công nhân viên của Công ty; 641m<sup>2</sup> để làm sân, đường nội bộ khu nhà ở, không được xây dựng công trình; 315m<sup>2</sup> là diện tích đất thuộc lưu không hành lang an toàn giao thông Quốc lộ 1A, giao quản lý để làm đường, vỉa hè sử dụng chung trong khu vực, không được xây dựng công trình, khi thành phố thu hồi thì Công ty có trách nhiệm bàn giao lại.

Nguồn gốc các gian nhà tập thể (của 10 hộ cán bộ công nhân viên hiện đang có tranh chấp) nằm trên diện tích 1.540m<sup>2</sup> đất của Công ty O (tại Km10, Quốc lộ 1A, đường Ngọc Hồi, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội) được hình thành khi Công ty O nhận bàn giao từ Công ty Vật tư thủy lợi cũ. Khi đó Công ty Vật tư thủy lợi đã cho 04 hộ cán bộ công nhân viên vào ở tại dãy nhà kho cấp bốn cũ (gồm hộ ông Lê Đình Thọ là chồng bà Nguyễn Thị Vân, hộ ông Hoàng Tấn Chiêu, hộ ông Bùi Văn C, còn hộ bà Đỗ Thị Khang vào ở từ năm 2007). Sau đó Công ty O xây dựng trụ sở và 07 gian nhà cấp bốn sát liền dãy nhà kho cũ của Công ty Vật tư thủy lợi, sau cải tạo làm nhà ăn rồi thành nhà ở tập thể và cho 07 hộ cán bộ công nhân viên vào ở từ trước năm 1993, bao gồm các hộ: ông Nguyễn Văn Đông, bà Nguyễn Thị Quý, bà Phạm Thị Thu, bà Nông Thị Tuyết Mai, bà Nguyễn Thị Dung, ông Nguyễn Đăng Thịnh, bà Nguyễn Thị Thanh (riêng hộ bà Nông Thị Tuyết Mai đã bàn giao nhà năm 2016 và đã chuyển sinh sống nơi khác, hiện nay không có tranh chấp).

Từ năm 2004 đến năm 2006, Công ty O thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp. Tại Quyết định số 4169/QĐ-BNN-TC ngày 22/11/2004 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa Công ty O có nội dung thể hiện, đối với 2 dãy nhà tập thể (trong đó có gian nhà hộ ông Bùi Văn C quản lý sử dụng) đã hết khấu hao, chưa đưa vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, giao cho Công ty tiếp tục quản lý và hoàn chỉnh hồ sơ để xử

lý trước khi chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty Cổ phần.

Tại Văn bản số 749/BNN-TTr ngày 08/4/2005 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn gửi Công ty O có nêu: khu đất có 2 dãy nhà tập thể (trong đó có gian nhà hộ ông Bùi Văn C quản lý sử dụng) đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt quy hoạch cho Công ty xây dựng nhà chung cư để bán cho cán bộ công nhân viên chức nên Công ty và các hộ dân phải thực hiện đúng quy hoạch của thành phố và quy định của Luật Đất đai. Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn thống nhất không tính vào giá trị vốn Nhà nước để cổ phần hóa mà giao cho Công ty quản lý. Khi thực hiện giải phóng mặt bằng để xây dựng chung cư, Công ty phải có phương án hỗ trợ, giải quyết cho các hộ dân theo chính sách tái định cư.

Tại Văn bản số 542/BCĐ-NV3 ngày 14/8/2009, Ban Chỉ đạo giải phóng mặt bằng thành phố Hà Nội hướng dẫn: Công ty O được UBND thành phố Hà Nội cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng 1.540m<sup>2</sup> đất tại xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội mà Công ty đang quản lý, sử dụng để xây dựng nhà chung cư cao tầng. Đây không phải là trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai. Chủ đầu tư phải tiến hành thỏa thuận với các hộ dân đang sử dụng đất.

Văn bản số 367/UBND-TNMT ngày 02/3/2020 của UBND huyện Thanh Trì, Hà Nội hướng dẫn: dự án xây dựng chung cư cao tầng để bán do Công ty O làm chủ đầu tư nói trên là dự án chuyển đổi công năng trên đất của Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách.

Đối với hộ ông Bùi Văn C là cán bộ công nhân viên của Công ty Vật tư thủy lợi trực thuộc Bộ Thủy lợi (nay là Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn). Năm 1989, vợ chồng ông Bùi Văn C làm đơn xin cấp nhà và đã được Công ty đồng ý cấp cho 01 gian nhà số 22 thuộc dãy nhà cấp bốn trong dãy nhà tập thể của Công ty. Trong quá trình sử dụng, gia đình ông Bùi Văn C đã coi nói, sửa chữa gian nhà tập thể và xây dựng thêm công trình phụ trên phần đất lưu không liền kề. Gia đình ông Bùi Văn C chưa được thanh lý, hóa giá nhà thuộc sở hữu Nhà nước, không được cơ quan có thẩm quyền cấp đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng từ đất trụ sở Công ty thành đất ở của hộ gia đình, cá nhân. Ông Bùi Văn C và bà Nguyễn Thị T cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận số CD190026 với diện tích 1.540m<sup>2</sup> đất cho Công ty O là không đúng nên đã khởi kiện vụ án hành chính đề nghị hủy Giấy chứng nhận số CD 190026 đã cấp cho Công ty O. Vụ án đã được giải quyết bằng bản án hành chính sơ thẩm số 70/2018/HC-ST ngày 27/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và bản án hành chính phúc thẩm số 69/2019/HC-PT ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Cả hai bản án trên đều đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn C về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 190026 do UBND thành phố Hà Nội đã cấp ngày 07/6/2016 cho Công ty O. Các bản án hành chính này đang có hiệu lực thi hành. Tại Thông báo số 178/TB-VKS-HC ngày 12/3/2020 của Viện kiểm sát nhân dân Tối cao và Thông báo số 129/TB-TA ngày 12/4/2021 của Tòa án nhân dân Tối cao đều kết luận, không có căn cứ để kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với hai bản án hành chính nêu trên.

Trước đó tại Công văn số 934/TTTP ngày 30/3/2017 của Thanh tra thành phố gửi UBND thành phố Hà Nội về việc giải quyết kiến nghị của một số công dân tại khu tập thể liên hiệp Thủy Lợi I, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì. Trong phần đề xuất kiến nghị có nội dung thể hiện: Diện tích 3000m<sup>2</sup> tại xã Tứ Hiệp, Thanh Trì trước đây được UBND thành phố giao cho Công ty vật tư Thủy Lợi thuộc Bộ Thủy Lợi (sau này là Công ty O) xây dựng trụ sở làm việc từ năm 1981. *Quá trình sử dụng Công ty vật tư Thủy Lợi cũ và Công ty O xây dựng 02 dãy nhà tập thể và tự bố trí cho 1 số cán bộ công nhân viên vào ở trên diện tích đất được giao làm trụ sở là không đúng quy định.*

Như vậy từ khi Công ty O còn là doanh nghiệp Nhà nước thì các cơ quan chủ quản đã có chủ trương đồng ý cho Công ty được phép chuyển đổi mục đích 1.540m<sup>2</sup> đất của Công ty tại Km10, Quốc lộ 1A, đường Ngọc Hồi, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội để xây dựng nhà chung cư bán cho cán bộ công nhân viên công ty. Việc cổ phần hóa Công ty cũng đã được Nhà nước chấp thuận và có văn bản hướng dẫn thực hiện. Công ty đã được các cơ quan quản lý Nhà nước công nhận cũng như các bản án hành chính có hiệu lực pháp luật xác định là chủ thể hợp pháp có quyền sử dụng đất thông qua việc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó Công ty có quyền khởi kiện đòi tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất mà trước đây Công ty đã bỏ tiền ra xây dựng và đã cho một số hộ dân trong đó có ông Bùi Văn C vào ở. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty O khởi kiện là có căn cứ trên cơ sở đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty O, buộc hộ ông Bùi Văn C phải trả lại nhà, đất đang sử dụng cho Công ty O là đúng pháp luật.

## *2.2 Về nghĩa vụ hỗ trợ khi giải phóng mặt bằng:*

Căn cứ các văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nêu trên xác định, đây không phải là trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai nên các bên tự thương lượng, thỏa thuận với nhau về mức hỗ trợ. Do đó cần xác định Công ty O không có nghĩa vụ phải thực hiện chính sách bồi thường khi giải phóng mặt bằng thu hồi đất nhưng phải có trách nhiệm hỗ trợ cho các hộ dân khi di dời trong đó có gia đình ông Bùi Văn C để trả lại mặt bằng triển khai thực hiện dự án. Do các bên không tự thỏa thuận được với nhau về mức hỗ trợ khi giải phóng mặt bằng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, việc gia đình ông Bùi Văn C được vào ở tại gian nhà tập thể này là có sự đồng ý của Công ty O. Quá trình sử dụng, gia đình ông Bùi Văn C đã coi nói, sửa chữa gian nhà tập thể. Khi sửa chữa, coi nói, Công ty O không có ý kiến gì, do đó phần giá trị công sức ông Bùi Văn C đã sửa chữa, xây dựng thêm Công ty O có trách nhiệm chi trả. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Quyết định số 30/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND thành phố Hà Nội (về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024) và Biên bản định giá tài sản ngày 18/5/2021 để xác định mức hỗ trợ quyền sử dụng đất cho gia đình ông Bùi Văn C là phù hợp, đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông Bùi Văn C tạo lập chỗ ở mới.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của nguyên đơn, buộc gia đình ông Bùi Văn C phải trả lại gian nhà tập thể, bếp và diện tích đất lưu không liền kề (trên có công trình phụ) nằm trên diện tích đất 1.540m<sup>2</sup> tại Km10, Quốc lộ 1A, đường Ngọc Hồi, xã Tứ

Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội cho Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Trên cơ sở đó Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên cách tính của Tòa án cấp sơ thẩm, buộc Công ty O có trách nhiệm hỗ trợ cho gia đình ông Bùi Văn C (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2), cụ thể như sau:

Giá trị công sức sửa chữa, tôn tạo gian nhà tập thể là:

$44.850.000 \text{ đồng} \times 70\% = 31.395.000 \text{ đồng}$

Giá trị quyền sử dụng đất Công ty O hỗ trợ là:

$52\text{m}^2 \times 10.764.000 \text{ đồng/m}^2 = 559.728.000 \text{ đồng}$

Tổng giá trị tài sản Công ty O hỗ trợ cho gia đình ông Bùi Văn C (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2) là:  
 $31.395.000 \text{ đồng} + 559.728.000 \text{ đồng} = 591.123.000 \text{ đồng}$

### *2.3 Xét kháng cáo của nguyên đơn:*

- Về việc không đồng ý thanh toán mức hỗ trợ số tiền 591.123.000 đồng cho gia đình ông Bùi Văn C (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2) khi giải phóng mặt bằng vì cho rằng mức hỗ trợ mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là cao, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Nội dung này Tòa án cấp phúc thẩm nhận định như sau, phía nguyên đơn cho rằng mức hỗ trợ Tòa án tuyên buộc nguyên đơn phải hỗ trợ cho bị đơn là cao nhưng không đưa ra được mức hỗ trợ nào thỏa đáng, đảm bảo quyền lợi cho bị đơn khi phải di dời trả lại nhà đất cho nguyên đơn. Do vậy khi nguyên đơn xác định Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định của pháp luật giải quyết chính sách hỗ trợ cho nguyên đơn là đúng, Tòa án cấp phúc thẩm cũng xác định mức hỗ trợ Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải thực hiện trả cho bị đơn như vậy là đảm bảo quyền lợi cho bị đơn nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn xem xét giảm mức hỗ trợ cho bị đơn khi giải phóng mặt bằng.

- Đối với kháng cáo của Công ty O buộc gia đình ông Bùi Văn C (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2) phải bồi thường giá trị khai thác quyền sử dụng nhà đất mà Công ty bị thiệt hại do ông C không trả lại nhà đất. Xét thấy, quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty O không đưa ra được mức bồi thường cụ thể, không xuất trình được tài liệu chứng cứ để chứng minh thiệt hại. Tại cấp phúc thẩm Công ty O mới có văn bản và yêu cầu bị đơn phải trả lãi đối với số tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất đã nộp. Xét thấy số tiền nộp thuế không phải là thiệt hại thực tế để yêu cầu bồi thường, tại cấp phúc thẩm mới có yêu cầu về mức bồi thường nên không có cơ sở xem xét, do vậy không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo này của Công ty O.

### *2.4. Xét một số nội dung kháng cáo khác của bị đơn:*

- Về việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án khi chưa đủ điều kiện khởi kiện, chưa tiến hành thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND xã là vi phạm thủ tục tố tụng. Về nội dung này Tòa án cấp phúc thẩm xác định, Công ty O đòi tài sản là ngôi nhà nằm trên phần diện tích đất mà Công ty O đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các bản án hành chính có hiệu lực pháp luật công nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp cho Công ty O, do vậy khi Công ty O khởi kiện, vụ án được xác định không thuộc trường hợp tranh chấp về quyền sử dụng đất phải tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tiền tố tụng về thụ lý vụ án khi chưa đủ điều kiện khởi kiện.

- Đối với nội dung kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu nguyên đơn phải gửi hồ sơ khởi kiện cho bị đơn theo đúng quy định, khi có khiếu nại thì không giải quyết khiếu nại trước khi đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung này Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy, theo hướng dẫn tại đoạn 3 mục 8 Phần VI Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về một số vấn đề nghiệp vụ đã hướng dẫn: ... *“Quy định tại khoản 9 Điều 70, khoản 5 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là những quy định mới, nhằm bảo đảm nguyên tắc tranh tụng trong xét xử. Do vậy, trong quá trình tố tụng, Tòa án phải giải thích, hướng dẫn cho đương sự để họ thực hiện nghĩa vụ sao gửi tài liệu, chứng cứ cho đương sự khác. Trường hợp đương sự không thực hiện việc sao gửi tài liệu, chứng cứ cho đương sự khác thì Tòa án yêu cầu đương sự phải thực hiện. Trường hợp vì lý do chính đáng, không thể sao gửi tài liệu, chứng cứ cho đương sự khác thì đương sự có quyền yêu cầu Tòa án hỗ trợ theo quy định tại khoản 3 Điều 196, điểm b khoản 2 Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015”*. Theo hướng dẫn nêu trên thì khi đương sự không thực hiện nghĩa vụ gửi, thông báo tài liệu, chứng cứ cho đương sự khác, đương sự cũng không yêu cầu Tòa án hỗ trợ thì Bộ luật tố tụng dân sự có quy định tại điểm b khoản 2 Điều 210 để bảo đảm cho các đương sự được tiếp cận đầy đủ tài liệu, chứng cứ đã được các đương sự khác giao nộp. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, khi kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Thẩm phán công bố tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, hỏi đương sự về tài liệu, chứng cứ đã giao nộp cho Tòa án và việc gửi tài liệu, chứng cứ cho đương sự khác. Xem xét tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các đương sự không có ý kiến gì về nội dung này. Ngoài ra theo quy định tại Khoản 8 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“Được biết, ghi chép, sao chụp tài liệu chứng cứ do đương sự xuất trình hoặc do Tòa án thu thập, trừ tài liệu chứng cứ quy định tại Khoản 2 Điều 109 của Bộ luật này”*. Như vậy, trong trường hợp bị đơn thấy rằng nguyên đơn không sao chụp, gửi cho bị đơn đơn khởi kiện và tài liệu chứng cứ kèm theo theo quy định tại khoản 9 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự thì có thể yêu cầu hoặc làm đơn yêu cầu Tòa án cho sao chụp tài liệu có trong hồ sơ vụ án theo quy định nêu trên. Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện ông C cũng như Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của ông C cũng đã được tiếp cận, công khai chứng cứ, sao chụp tài liệu có trong hồ sơ vụ án, do vậy, quyền và lợi ích hợp pháp của ông C vẫn được đảm bảo. Ông C có đơn khiếu nại nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ hợp pháp chứng minh Tòa án cấp sơ thẩm bao che cho vi phạm

của nguyên đơn. Do vậy không có căn cứ xác định Thẩm phán cũng như Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan trong quá trình giải quyết vụ án.

**2.5** Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty O phải có nghĩa vụ hỗ trợ tái định cư cho các hộ dân trong đó có hộ ông C được quyền mua căn hộ với giá gốc. Xét thấy quá trình giải quyết vụ án bị đơn không có yêu cầu phản tố, không đề nghị được mua nhà tái định cư mà cho rằng nguyên đơn khởi kiện đòi nhà đất là không có căn cứ vì nhà đất này không thuộc quyền sở hữu sử dụng của nguyên đơn. Do vậy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội về việc buộc nguyên đơn phải hỗ trợ cho bị đơn mua nhà tái định cư với giá gốc là không phù hợp với nguyên tắc quyền tự định đoạt của đương sự.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên về đường lối giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tuy nhiên trong phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đầy đủ, cần bổ sung nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động về việc buộc hộ gia đình ông C (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2) phải bồi thường giá trị khai thác quyền sử dụng nhà đất để làm dự án mà Công ty bị thiệt hại do ông C (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2) không trả lại nhà đất cho Công ty như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát mới phù hợp.

### **3. Về án phí:**

*\* Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

*\* Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên nên các đương sự có đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 158, 166, 205, 206, 221, 225, 357, 468 BLDS 2015

Căn cứ khoản 1 Điều 24; khoản 1 Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm 90/2021/DSST ngày 11/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì về cách tuyên.

**Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động (O) về đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với ông Bùi Văn C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2)

2. Xác định gian nhà tập thể số 22 có diện tích 52m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 1.540m<sup>2</sup> tại Km10, Quốc lộ 1A, đường Ngọc Hồi, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động đã được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 190026 ngày 07/6/2016 cho Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động.

3. Buộc hộ gia đình ông Bùi Văn C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2) phải trả lại quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất là gian nhà tập thể số 22 có diện tích 52m<sup>2</sup> nêu trên cho Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động(O)

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động (O) về việc buộc ông Bùi Văn C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2) phải bồi thường giá trị khai thác quyền sử dụng nhà đất để làm dự án mà Công ty bị thiệt hại do ông Bùi Văn C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2) không trả lại nhà đất cho Công ty.

5. Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động (O) có trách nhiệm hỗ trợ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho gia đình ông Bùi Văn C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2) số tiền là 591.123.000 đồng (*năm trăm chín một triệu một trăm hai ba ngàn đồng*).

**6. Về án phí:**

*\* Về án phí dân sự sơ thẩm:*

- Ông Bùi Văn C (quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C do bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị T2 thừa kế theo quy định của pháp luật) được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty Cổ phần Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động phải chịu 27.645.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại biên lai số AA/2017/0006290 ngày 14/11/2019 tại Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì. Công ty Cổ phần



Xây dựng, Dịch vụ và Hợp tác lao động còn phải nộp tiếp 27.345.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

*\* Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên nên các đương sự có đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại Công ty cổ phần xây dựng, dịch vụ và hợp tác lao động O số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai số AA/2020/0062323 ngày 28/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì nhưng được giữ lại để đối trừ vào tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định của tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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./.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án, quyết định của tòa án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhân:

- TAND huyện Thanh Trì ;
- VKSND TP.Hà Nội
- THADS huyện Thanh Trì ;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Lê Thanh Bình**



