

Bản án số: 15/2023/DS-ST

Ngày 26-9-2023

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐỒ SƠN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lê Thị Mai Hương;

Bà Hoàng Thị Yến;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghiệp - Thư ký Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Trần Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: C; địa chỉ trụ sở: Số 262, đường Nguyễn Hữu Cầu, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1975, nơi cư trú: Số 6, hẻm 40/2/9 đường T, phường B, quận H, thành phố Hà Nội; ông Quách Vũ Ngọc H, sinh năm 1994, nơi cư trú: Thôn N, xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình và ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1994, nơi cư trú: Tổ dân phố 10, phường Đ, thành phố H, tỉnh Hòa Bình (Giấy ủy quyền ngày 07-7-2023); bà N vắng mặt, ông H, ông T có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng Đình V, sinh năm 1960; nơi cư trú: Số nhà 117 đường S, tổ dân phố N, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1961; nơi cư trú: Số nhà 117 đường S, tổ dân phố N, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Ông Hoàng Đình V, sinh năm 1960; nơi cư trú: Số nhà 117 đường S, tổ dân phố N, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng (Giấy ủy quyền ngày 13-7-2023); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 08-6-2023, Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là C (gọi tắt là Công ty Thủy sản) trình bày:

Theo Quyết định số 2914/QĐ-UBND ngày 28-12-2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng thì Chi nhánh Công ty chế biến thủy sản xuất khẩu Hải Phòng - Xí nghiệp dịch vụ nuôi trồng thủy sản được cổ phần hóa chuyển thành C. C được kế thừa toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ từ Xí nghiệp dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn, trong đó có Hợp đồng nguyên tắc nuôi trồng thủy sản số 121HĐNT ngày 29-12-2014 ký kết giữa Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn (viết tắt là Xí nghiệp) và ông Hoàng Đình V giao khoán khu đất nuôi trồng thủy sản.

Ngày 08-11-2017, Công ty Thủy sản được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 866774 với diện tích 1.114.534,3m²; mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp (nuôi trồng thủy sản); thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 17-7-2017 đến 17-7-2067, trong đó có khu đất được Xí nghiệp khoán cho các hộ dân và ông V.

Toàn bộ các Hợp đồng kinh tế, Hợp đồng giao khoán nuôi trồng thủy sản dở dang chưa thanh lý liên quan đến diện tích đất và kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ và lợi ích liên quan của Xí nghiệp từ các Hợp đồng này, trong đó có Hợp đồng nguyên tắc nuôi trồng thủy sản số 121HĐNT ngày 29-12-2014 ký kết giữa Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn và ông Hoàng Đình V (viết tắt là Hợp đồng 121).

Trước đây, Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn có chủ trương giao khoán cho những cá nhân có đủ năng lực kinh doanh, nộp khoán theo quy định của Xí nghiệp. Ông Hoàng Đình V có nhu cầu nhận khoán nên ngày 29-12-2014 hai bên đã ký Hợp đồng nguyên tắc nuôi trồng thủy sản. Theo nội dung của Hợp đồng hai bên thỏa thuận: Ông Hoàng Đình V được giao diện tích 1,57ha đất tại khu đầm B có địa chỉ tại phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng để quản lý và sản xuất trong thời hạn từ ngày 01-01-2015 đến ngày 31-12-2016. Mục đích khoán: Ông V được quản lý, sử dụng diện tích 1,57ha để nuôi trồng thủy sản và giao nộp sản lượng theo chỉ tiêu hàng năm cho Xí nghiệp. Tỷ lệ tăng sản lượng theo kế hoạch của từng năm. Khi ông V có nhu cầu xây dựng các công trình trên đất thì phải được Xí nghiệp đồng ý và chịu sự hướng dẫn, giám sát của Xí nghiệp. Ông V có nghĩa vụ

giao nộp sản lượng đầy đủ và đúng hạn, nếu giao nộp chậm, phải chịu lãi suất theo lãi suất ngân hàng.

Ngày 03-10-2016, Công ty Thủy sản có Thông báo số 06/TB/CTCP gửi ông V về việc dừng đầu tư xây dựng cơ bản trên diện tích đất nhận khoán, có kế hoạch đầu tư thả giống và thu hoạch phù hợp với thời hạn hợp đồng đã ký. Ngày 25-11-2016, Công ty Thủy sản có Thông báo số 09/TB-CTCP gửi các hộ dân, trong đó có ông V về việc không tiếp tục ký hợp đồng nuôi trồng thủy sản, yêu cầu các hộ có kế hoạch tận thu sản phẩm cho phù hợp khi hết hạn hợp đồng. Công ty Thủy sản đã nhiều lần làm việc với ông V yêu cầu bàn giao lại khu đầm và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho công ty, thực hiện thanh lý Hợp đồng số 121 nhưng ông V vẫn không chịu bàn giao dù đã hết hạn hợp đồng.

Tại Trích đo hiện trạng tỷ lệ 1:2000 do Công ty cổ phần Tư vấn, đầu tư tài nguyên và môi trường Hải Phòng lập ngày 27-7-2023 (sau đây viết tắt là Trích đo hiện trạng) xác định diện tích thực tế khu đầm giao khoán cho ông V hiện nay là 15.743m² (S19), lớn hơn diện tích đầm ghi trong hợp đồng. Từ khi giao khoán đầm cho ông V cho đến nay, Xí nghiệp và Công ty Thủy sản không khoán thêm diện tích đầm nào cho ông V. Sự thay đổi diện tích là do việc đo đạc tại thời điểm giao khoán chưa chính xác, các bờ đầm có sự xê dịch trong quá trình trong nhiều năm sử dụng đầm.

Vì vậy, Công ty Thủy sản khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Hoàng Đình V phải trả lại cho C quyền sử dụng 15.743m² đất (theo diện tích đất khảo sát, đo vẽ thực tế) và các tài sản gắn liền với đất tại khu đầm B, theo Hợp đồng khoán nêu trên và buộc ông V chấm dứt hành vi quản lý, sử dụng trái phép tài sản của C.

Về tài sản gắn liền với đất, do ông V không hợp tác để kiểm kê khối lượng để xác định số lượng, chủng loại và thực trạng các tài sản gắn liền với đất nên đề nghị Tòa án giải quyết theo Văn bản số 03/TSDS ngày 21-8-2023 của nguyên đơn về xác định giá tài sản đối với tài sản gắn liền với khu đầm mà ông V đang quản lý, sử dụng với số tiền là 501.267.839 đồng.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Đình V là bị đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Việc ông Hoàng Đình V ký kết Hợp đồng nguyên tắc nuôi trồng thủy sản số 121HĐNT ngày 29-12-2014 với Xí nghiệp là đúng. Theo Hợp đồng, ông V chỉ phải trả lại đất trong 02 trường hợp đó là: Khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi hoặc khi ông V không còn nhu cầu sử dụng đất. Trường hợp ông V không có nhu cầu sử dụng đất thì ông V phải trả lại đất cho Xí nghiệp vì Xí nghiệp mới là đơn vị ký kết hợp đồng với ông V.

Năm 2014 - 2015, Xí nghiệp tiến hành cổ phần hóa. Theo khoản 1 Điều 14 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2011 thì “trước khi chuyển sang Công ty cổ phần, doanh nghiệp cổ phần hóa phải thống nhất với chủ sở hữu tài sản để công ty cổ phần kế thừa các hợp đồng đã ký trước đây hoặc thanh lý hợp đồng”. Tuy nhiên, Công ty đã không thực hiện việc thống nhất với ông V theo quy định trên. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện ông V yêu cầu phải trả lại đất là hoàn toàn không có cơ sở.

Sau khi nhận đầm, ông và vợ là bà Nguyễn Thị B tiến hành xây dựng một số công trình, vật kiến trúc trên đầm như: Chòi, lán, bờ đầm, bể... để phục vụ việc nuôi trồng thủy sản. Toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên đầm là do ông và bà B cùng nhau tạo lập, không liên quan đến người khác. Hiện tại, ông và bà B đang quản lý, sử dụng đầm.

Ông đề nghị phía nguyên đơn hỗ trợ cho vợ chồng ông là 3.000.000.000 đồng, vợ chồng ông sẽ thống nhất thanh lý hợp đồng và bàn giao lại toàn bộ diện tích đầm cùng tài sản trên đầm cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông V phải trả lại khu đất đã nhận khoán theo diện tích thực tế đang chiếm giữ, sử dụng. Nguyên đơn đã rất thiện chí đưa ra mức hỗ trợ tối đa cho vợ chồng ông V là 2.100.000.000 đồng, tuy nhiên vợ chồng ông V không chấp nhận. Vì vậy giữa hai bên không thể hòa giải được, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ kết quả đưa ra giá tài sản của nguyên đơn tại Văn bản số 03/TSĐS ngày 21-8-2023 của nguyên đơn về xác định giá tài sản đối với tài sản gắn liền với khu đầm mà ông V đang quản lý sử dụng với số tiền là 501.267.839 đồng. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản mà nguyên đơn đã nộp.

Tại phiên tòa, ông Hoàng Đình V trình bày:

Ông vẫn mong muốn các bên hòa giải và giữ nguyên các yêu cầu như đã trình bày trước đó tại Tòa án. Trường hợp không hòa giải được, đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa và lời khai của các bên đương sự đề nghị Hội đồng xét xử:

Đối với yêu cầu ông V phải trả lại diện tích 15.743m² đất:

Xí nghiệp Dịch vụ Nuôi trồng Thủy sản Đồ Sơn (gọi tắt là Xí nghiệp Thủy sản) là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Sở Thủy sản Hải Phòng được thành lập theo Quyết định số 741/QĐ-TCCQ ngày 24-3-1213 của UBND thành phố Hải Phòng. Xí nghiệp được giao quản lý 440,4 ha đất tại phường Ngọc Xuyên, thị xã Đồ Sơn để nuôi trồng thủy sản. Quyết định số 1219/QĐ-UBND ngày 27-9-2005 của UBND thành phố Hải Phòng sáp nhập Xí nghiệp Thủy sản vào Công ty Chế biến thủy sản xuất khẩu Hải Phòng, Xí nghiệp Thủy sản là chi nhánh của Công ty Chế biến thủy sản xuất khẩu Hải Phòng.

Ngày 29-12-2014, Xí nghiệp Thủy sản ký Hợp đồng số 121 cho ông V thuê khoán 1,57ha đất tại khu đầm B (nằm trong thửa đất số 01 tờ bản đồ số 05 thuộc tổ dân phố 8, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn), với mục đích nuôi trồng thủy sản, thời hạn từ 01-01-2015 đến 31-12-2016. Theo hợp đồng, hàng năm, ông V phải trả tiền sản lượng cho Xí nghiệp, khi kết thúc hợp đồng phải bàn giao toàn bộ diện tích ao đầm cho Xí nghiệp, khi xây dựng các công trình trên đất phải được Xí nghiệp đồng ý và chịu sự hướng dẫn, giám sát của Xí nghiệp.

Năm 2015, Xí nghiệp Thủy sản chuyển đổi thành Công ty Thủy sản. Công ty Thủy sản kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của Xí nghiệp, trong đó có Hợp đồng số 121, có biên bản bàn giao tài chính. Năm 2017, Công ty Thủy sản được UBND thành phố cho thuê 412.645m² đất đến 17-7-2067 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất đã thuê, trong đó có diện tích đã khoán cho ông V. Thửa đất diện tích 1,57ha khoán cho ông V là một phần thuộc khu đất diện tích 412.645m² được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận số DB291173 ngày 05-02-2021, trước đây là Giấy chứng nhận số CH866774 ngày 08-11-2017, mục đích để nuôi trồng thủy sản, căn cứ Quyết định cho thuê đất số 1819/QĐ-UBND ngày 17-7-2017 của UBND thành phố Hải Phòng, Hợp đồng thuê đất số 123/HĐ-TĐ ngày 18-11-2017 và Hợp đồng thuê đất số 15/HĐ-TĐ ngày 04-02-2021 giữa UBND thành phố Hải Phòng và Công ty Thủy sản. Vì vậy, xác định, hiện tại Công ty Thủy sản có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này.

Hợp đồng số 121 được ký kết tự nguyện giữa hai bên có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, nội dung hợp đồng quy định đầy đủ về đối tượng cho thuê khoán (thửa đất), mục đích cho thuê, thời hạn cho thuê, giá thuê khoán (sản lượng). Trước khi hết thời hạn hợp đồng, Công ty Thủy sản đã có văn bản thông báo cho các bên thuê khoán đất về việc dừng đầu tư sản xuất. Hợp đồng hết hạn, Công ty Thủy sản và các bên không có thỏa thuận gia hạn hợp đồng. Như vậy, hết thời hạn hợp đồng thì ông V phải có nghĩa vụ thanh lý Hợp đồng số 121, bàn giao diện tích đất đã thuê về cho Công ty Thủy sản nhưng ông V không thực hiện nên cần áp dụng Điều 166, khoản 1 Điều 422, Điều 493 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Kết quả đo vẽ hiện trạng thửa đất tại đầm B xác định ông V sử dụng 15.743m² đất. Do

đó, nguyên đơn đề nghị ông V trả lại diện tích đất thực tế đang sử dụng là có căn cứ chấp nhận.

Về tài sản trên đất: Nguyên đơn cho rằng, theo Hợp đồng số 121, khi xây dựng các công trình phục vụ sản xuất và sinh hoạt trên đầm, ông V phải thông báo cho Xí nghiệp và được Xí nghiệp đồng ý mới được phép xây dựng, nhưng trên thực tế, nguyên đơn không xin phép Xí nghiệp (sau khi cổ phần hóa là Công ty Thủy sản) nên nguyên đơn không phải bồi thường cho ông V nhưng nguyên đơn xét thấy, đây là những công trình thiết yếu cho việc trông coi và nuôi trồng thủy sản, ông V, bà B cũng thường xuyên phải cải tạo để phục vụ sản xuất, giá trị đầu tư xây dựng lớn và hiện vẫn còn giá trị; có một số tài sản không thể tháo dỡ, di dời; một số tài sản nếu tháo dỡ, di dời sẽ làm mất hoặc giảm nghiêm trọng giá trị sử dụng nên nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông V, bà B giá trị các tài sản này theo Văn bản số 03/TSDS ngày 21-8-2023 của nguyên đơn về xác định giá tài sản đối với tài sản gắn liền với khu đầm mà ông V đang quản lý, sử dụng với số tiền là 501.267.839 đồng.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 714, 716, 717, khoản 5 Điều 720 Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 121, 122, 388, 424, 501, 503, 504, 505, 507, 511 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 158, 166, 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí tòa án:

Buộc ông Hoàng Đình V phải trả lại cho Công ty Thủy sản diện tích đất nuôi trồng thủy sản là 15.743m² và các tài sản trên diện tích đất tại khu đầm B, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 05-2020, địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng (vị trí, mốc giới có Trích đo hiện trạng kèm theo).

Công ty Thủy sản tự nguyện hoàn trả cho ông V tổng giá trị còn lại của các tài sản trên diện tích 15.743, m² đất là 501.267.839 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo bản án: Các đương sự đều không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Công ty Thủy sản khởi kiện đòi lại quyền sử dụng diện tích đất 15.743m², có địa chỉ tại tổ dân phố 8, phường

Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng mà ông Trần Văn Mạnh đang quản lý, sử dụng. Quan hệ tranh chấp của vụ án là kiện đòi tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất nên 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, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

[2] *Về thời hiệu khởi kiện:* Quan hệ tranh chấp là kiện đòi tài sản cho thuê khoán là quyền sử dụng đất nên không áp dụng thời hiệu khởi kiện, nguyên đơn có quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 155 Bộ luật Dân sự.

[3] *Về việc vắng mặt của đương sự:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] *Xét yêu cầu của nguyên đơn về kiện đòi tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất:*

[4.1] Ngày 27-9-2005, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 1219/QĐ-UBND về việc sáp nhập Công ty Giống thủy sản Hải Phòng, Công ty Kinh doanh và Dịch vụ thủy sản Hải Phòng, Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn, Xí nghiệp dịch vụ nuôi trồng thủy sản Kiến Thụy, Công ty Nuôi trồng thủy sản Đình Vũ, Công ty Dịch vụ và Xây dựng thủy sản vào Công ty chế biến thủy sản xuất khẩu Hải Phòng.

[4.2] Ngày 28-8-2006, Công ty chế biến thủy sản xuất khẩu Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 647/QĐ-CBTS thành lập Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn (trên cơ sở Công ty Dịch vụ và Nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn trước đây) là đơn vị trực thuộc Công ty chế biến thủy sản xuất khẩu Hải Phòng.

[4.3] Ngày 28-12-2015, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 2914/QĐ-UBND về việc hoàn tất thủ tục chuyển Chi nhánh Công ty Chế biến thủy sản xuất khẩu Hải Phòng - Xí nghiệp Dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn thành C.

[4.4] Ngày 17-7-2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành quyết định số 1819/QĐ-UBND về việc cho phép C thuê đất tại phường Ngọc Xuyên, phường Ngọc Hải, quận Đồ Sơn. Theo đó, cho phép C thuê 1.218.905,1m²; tại phường Ngọc Xuyên là 1.143.451,0m², tại phường Ngọc Hải là 75.454,1m². Thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày quyết định cho thuê đất. Ngày 08-11-2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã ký Hợp đồng thuê đất số 123/HĐ-TĐ với C. Ngày 08-11-2017, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 866774, số vào sổ cấp GCN: CT 07859 cho C được quyền thuê diện tích đất 1.114.534,3m² thời hạn 50 năm kể từ ngày 17-7-2017 đến ngày 17-7-2067. Mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp (nuôi trồng thủy sản).

[4.5] Sau khi C thực hiện việc tái cấu trúc doanh nghiệp. Ngày 04-02-2021, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã Hợp đồng thuê đất số 123/HĐ-TĐ với C. Ngày 05-02-2021, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 291173, số vào sổ cấp GCN: CT 16178 cho C được quyền thuê diện tích đất 412.645m², thời hạn sử dụng đến ngày 17-7-2067. Mục đích sử dụng: Đất nuôi trồng thủy sản.

[5] Ngày 29-12-2014, Xí nghiệp dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn đã ký Hợp đồng nguyên tắc nuôi trồng thủy sản số 121 với ông Hoàng Đình V. Theo đó, hai bên thỏa thuận: Xí nghiệp dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn đã giao diện tích 1,57ha tại khu đầm B để nuôi trồng thủy sản, địa chỉ: Phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng; thời hạn từ ngày 01-01-2005 đến ngày 31-12-2016 cho ông V để quản lý và sản xuất. Giao chỉ tiêu nộp sản lượng hàng năm. Tỷ lệ tăng sản lượng bình quân hàng năm theo chỉ tiêu, kế hoạch của Công ty. Diện tích đầm nuôi trồng thủy sản được giao phải sử dụng đúng mục đích, đúng quy hoạch. Trong quá trình sản xuất nếu có nhu cầu xây dựng các công trình phục vụ sản xuất, sinh hoạt nhất thiết phải báo cáo và được Xí nghiệp dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn đồng ý mới được xây dựng, chịu sự hướng dẫn và giám sát của Xí nghiệp dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn. Trả lại đất khi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần hoặc toàn bộ diện tích đất đã được ký Hợp đồng và được đền bù phần giá trị còn lại của các khoản đã đầu tư trên diện tích theo quy định của Nhà nước... Hợp đồng có giá trị từ ngày 01-01-2015 đến ngày 31-12-2016. Sau thời hạn trên thì Xí nghiệp dịch vụ nuôi trồng Thủy sản Đồ Sơn thanh lý hợp đồng. Ngày 25-11-2016 C đã có Thông báo số 09/TB-CTCP cho các hộ có diện tích đầm nuôi trồng thủy sản đã ký Hợp đồng giao khoán với Xí nghiệp dịch vụ nuôi trồng thủy sản Đồ Sơn không V mới các Hợp đồng nuôi trồng thủy sản để quy hoạch lại diện tích nuôi theo mô hình phát triển mới công nghệ cao. Các chủ hợp đồng có kế hoạch tận thu sản phẩm cho phù hợp với thời hạn hợp đồng đã ký. Trong quá trình sử dụng, ông V có xây dựng chòi, cống, bể ươm,.. trên khu đất này để trông coi và nuôi trồng thủy sản.

Ông V cho rằng trước khi chuyển sang công ty cổ phần, doanh nghiệp cổ phần hóa phải thống nhất với chủ sở hữu tài sản để công ty cổ phần kế thừa các hợp đồng đã ký trước đây hoặc thanh lý hợp đồng theo khoản 1 Điều 14 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18-7-2011. Tuy nhiên, Điều 14 của Nghị định này quy định về việc xử lý tài sản thuê, mượn, nhận góp vốn liên doanh, liên kết, tài sản không cần dùng, tài sản được đầu tư bằng Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi, tức là xử lý đối với trường hợp tài sản doanh nghiệp đi thuê chứ không phải tài sản cho thuê. Do đó, Xí nghiệp và Công ty cổ phần không có nghĩa vụ thống nhất với ông V về nội dung này.

[6] *Xét tính pháp lý của Hợp đồng số 121:* Hợp đồng số 121 là hợp đồng thuê khoán tài sản quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2005; được giao kết

trên tinh thần tự nguyện, thiện chí; mục đích và nội dung Hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2005, các bên phải có nghĩa vụ tôn trọng, thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được nêu trong hợp đồng. Theo hợp đồng, quyền sử dụng đất đối với 1,57ha tại khu đầm B của ông V chỉ có giá trị đến ngày 31-12-2016. Sau khi hết thời hạn này (ngày 01-01-2017, ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực), hai bên đã không gia hạn hợp đồng nên Hợp đồng số 121 đương nhiên chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Trước khi hết thời hạn hợp đồng, Công ty Thủy sản đã thông báo cho ông V về việc không tiếp tục ký hợp đồng, dừng đầu tư xây dựng trên đất, đầu tư thả giống, thu hoạch phù hợp với thời hạn hợp đồng và thực hiện thanh lý hợp đồng nhưng ông V không đồng ý. Theo Điều II của Hợp đồng số 121 và Điều 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ông V phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đã nhận khoán cho Công ty Vui chơi giải trí Đồ Sơn nhưng ông V đã không thực hiện nghĩa vụ này, tiếp tục cùng với bà B chiếm giữ, sử dụng. Tại phiên tòa ông V cũng thừa nhận ngoài Hợp đồng 121, ông bà không có bất cứ một giấy tờ nào để chứng minh quyền sử dụng diện tích 15.743m², thời gian quản lý, sản xuất trên diện tích đất theo Hợp đồng 121 đã hết vào ngày 31-12-2016. Do đó việc chiếm hữu, sử dụng diện tích đất nêu trên của ông V và bà B là không có căn cứ pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 165 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *Chủ sử hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi từ tài sản không có căn cứ pháp luật.* Như đã phân tích tại mục [6] Hợp đồng số 121 đã hết thời hạn được 07 năm nhưng ông V vẫn không bàn giao diện tích đầm đã được giao khoán trả lại cho Công ty Thủy sản là vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng. Do đó, Công ty Thủy sản được quyền khởi kiện đòi lại quyền sử dụng diện tích đất đã giao khoán cho ông V.

[8] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04-8-2023 thể hiện: Ông V không hợp tác nên Tòa án không tiến hành được việc xem xét thẩm định tại chỗ. Vị trí của đầm mô tả trong Trích đo hiện trạng ngày 27-7-2023 do Công ty Cổ phần tư vấn, đầu tư Tài nguyên và Môi trường Hải Phòng lập thì ông V không có ý kiến gì. Tuy nhiên theo Hợp đồng số 121 thì diện tích đất đầm là 1,57ha, lớn hơn diện tích ghi trong trích đo hiện trạng nêu trên. Ông V đề nghị Tòa án giải quyết, hỗ trợ về đất theo diện tích thực tế. Về tài sản gắn liền với đất do ông V không hợp tác để Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nên không thể xác định được tài sản gắn liền trên đất của ông V còn những gì.

[9] Do bị đơn không hợp tác, không cho định giá tài sản nên theo quy định của pháp luật, nguyên đơn được quyền đưa ra giá tài sản để lên phương án hỗ trợ. Kết quả đưa ra giá tài sản của nguyên đơn tại Văn bản số 03/TSDS ngày 21-8-2023

của nguyên đơn về xác định giá tài sản đối với tài sản gắn liền với khu đầm mà ông V, bà B đang quản lý sử dụng với số tiền là 501.267.839 đồng.

[10] Yêu cầu đòi lại tài sản của Công ty Vui chơi giải trí Đồ Sơn là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 166 và Điều 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Công ty Thủy sản yêu cầu ông V trả lại diện tích đất nuôi trồng thủy sản (theo diện tích đo đạc thực tế) là 15.743m². Sự thay đổi diện tích đất là do việc đo đạc tại thời điểm giao khoán chưa chính xác và do quá trình sử dụng đầm có sự xê dịch bờ đầm, Xí nghiệp và Công ty Thủy sản không giao thêm phần diện tích đất nào tại đầm B đã cho ông V thuê khoán. Hội đồng xét xử xét thấy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, đảm bảo việc thi hành án, cần buộc ông V phải trả lại diện tích đất theo hiện trạng là 15.743m² cho Công ty Thủy sản.

[11] *Về yêu cầu của ông V về bồi thường, hỗ trợ đối với tài sản trên đất:* Các công trình, vật kiến trúc trên đất (nhà chòi, cống, bể ương, cây cối...) là do ông V, bà B đầu tư tạo dựng. Ông V đề nghị nguyên đơn hỗ trợ cho vợ chồng ông V toàn bộ giá trị công trình đầu tư trên đầm là 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông V không đồng ý việc định giá tài sản. Do đó, không có cơ sở để xác định giá trị các tài sản này.

[12] Nguyên đơn cho rằng, theo Hợp đồng số 121, khi xây dựng ông V không thông báo cho Xí nghiệp biết là vi phạm điều khoản quy định trong hợp đồng nên nguyên đơn không phải bồi thường cho ông V, bà B về tài sản trên đất, tuy nhiên, nguyên đơn vẫn tự nguyện hỗ trợ cho ông V, bà B số tiền 501.267.839 đồng. Xét thấy, tuy vợ chồng ông V không thông báo cho Xí nghiệp khi xây dựng các công trình trên đất nhưng những công trình này là thiết yếu cho việc trông coi và nuôi trồng thủy sản, vợ chồng ông V cũng thường xuyên phải cải tạo để phục vụ sản xuất, giá trị đầu tư xây dựng lớn và hiện vẫn còn giá trị; có một số tài sản không thể tháo dỡ, di dời; một số tài sản nếu tháo dỡ, di dời sẽ làm mất hoặc giảm nghiêm trọng giá trị sử dụng, tại phiên tòa nguyên đơn cũng tự nguyện hoàn trả cho gia đình ông V tổng giá trị còn lại của các tài sản trên diện tích 15.743m² theo giá mà nguyên đơn đưa ra là 501.267.839 đồng. Do đó, cần chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[13] *Về các yêu cầu của ông V nêu tại Đơn phản tố đề ngày 27-6-2023 thấy:* Trước hết Tòa án không xác định đây là các yêu cầu phản tố mà xác định đây là các ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như các phân tích nêu trên Công ty Thủy sản là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 15.743m² đất. Sau khi hết hạn hợp đồng, hai bên không gia hạn và ký mới Hợp đồng nên Hợp đồng 121 đã chấm dứt theo quy định tại khoản 1 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015, vợ chồng ông V phải có nghĩa vụ trả lại tài sản thuê khoán theo quy định tại Điều 493 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên bị đơn vẫn chiếm hữu, sử dụng diện tích khu đầm là không có căn cứ pháp luật. Việc nguyên đơn khởi kiện đòi lại

tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất đối với khu đầm là có căn cứ theo khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận các yêu cầu này của ông V.

[14] *Về các yêu cầu của ông V nêu tại Đơn phản tố đề ngày 08-9-2023:*

Ông V đề nghị nhập yêu cầu phản tố đó là yêu cầu tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 866774, số vào sổ cấp GCN CT07859 do UBND thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty Thủy sản ngày 08-11-2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 291174, số vào sổ cấp GCN CT 16179 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Du lịch và Vui chơi giải trí Đồ Sơn ngày 05-02-2021 vào vụ án này và chuyển vụ án đến đúng Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Yêu cầu này của ông V vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và được đưa ra sau khi Tòa án tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, mục 7 phần IV của Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07-4-2017 của Tòa án nhân dân tối cao, không chấp nhận yêu cầu này của ông V. Ông V có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[15] *Về chi phí tố tụng:* Công ty Thủy sản đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết về những chi phí tố tụng này nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[16] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

[16.1] Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[16.2] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, bị đơn là ông Hoàng Đình V phải nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên ông V là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí, ông V đã có đơn đề nghị được miễn án phí và các tài liệu, chứng cứ chứng minh thuộc trường hợp được miễn án phí nên ông V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[16.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[17] *Về quyền kháng cáo bản án:*

Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có mặt tại phiên tòa nên có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 714, 716, 717, khoản 5 Điều 720 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào các điều 121, 122, 388, 424, 501, 503, 504, 505, 507, 511 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các điều 158, 166, 493 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của C về việc kiện đòi lại tài sản. Buộc ông Hoàng Đình V và bà Nguyễn Thị B phải trả lại diện tích đất nuôi trồng thủy sản là 15.743m² đất và các tài sản gắn liền với đất tại khu đầm B, thửa đất số 01, tờ bản đồ số 06-2020, địa chỉ: Tổ dân phố 8, phường Ngọc Xuyên, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 291173, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CT16178, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp cho người sử dụng đất là C ngày 05-02-2021 (vị trí S19).

(Có Trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

2. C tự nguyện hoàn trả ông Hoàng Đình V tổng giá trị còn lại của các tài sản gắn liền trên diện tích 15.743m² đất là: 501.267.839đ (*Năm trăm linh một triệu, hai trăm sáu mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi chín đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Công ty Thủy sản số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp là 300.000 đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004209 ngày 16-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

3.2 Bị đơn là ông Hoàng Đình V do thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và đã có đơn xin miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo bản án:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TANDTP. Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận Đồ Sơn;
- VKSND quận Đồ Sơn;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Minh Phương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Xuân Nhuận Lê Thị Mai Hương

Nguyễn Thị Minh Phương

