

Bản án số: 71/2022/DS-PT  
Ngày 29 -11-2022  
V/v Tranh chấp kiện đòi tài sản là  
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đặng Hồ Điệp

*Các Thẩm phán:* Bà Lương Thị Hải Hà

Ông Phạm Hữu Trường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thủy Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Dồn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 43/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 490/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 60/TB-TA ngày 17 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Giáp Đức Mạnh – Giám đốc; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Mạnh Hùng - Luật sư Công ty Luật Hoàng Mạnh Hùng, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Toán và ông Nguyễn Văn Thuấn; nơi cư trú: Xóm 7, thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Mùi; nơi cư trú: Xóm 7, thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Quý; nơi cư trú: Xóm 7, thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng; có mặt;

2. Anh Nguyễn Anh Tuấn và chị Bùi Thị Huệ; nơi cư trú: Xóm 7, thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng; có mặt;

3. Anh Nguyễn Anh Tước và chị Đoàn Thị Mai Anh; nơi cư trú: Xóm 7, thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng; anh Tước có mặt đến phân thủ tục bắt đầu phiên tòa tự ý bỏ ra ngoài, chị Mai Anh vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Tiên Thép và chị Vũ Thị Lương; nơi cư trú: Xóm 7, thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

5. Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông; địa chỉ trụ sở: Số 10/274 đường Lạch Tray, phường Lạch Tray, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Văn Nhâm - Tổng giám đốc; vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Toán và ông Nguyễn Văn Thuấn là bị đơn

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn trình bày như sau:*

Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng nhận chuyển nhượng diện tích đất 36.169,6m<sup>2</sup> tại thửa đất số 01, tờ bản đồ số F48-118-197C-2 và thửa đất số 01, tờ bản đồ F48-118-197A-4, địa chỉ: Thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, Hải Phòng của Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông (viết tắt là Công ty Miền Đông). Nguồn gốc diện tích đất này do Công ty Miền Đông được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Ngày 19/5/2017 Công ty Miền Đông được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH866847, số vào sổ cấp GCN: CT06820, mục đích xây dựng Nhà máy gạch Gò Công, thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 30/5/1994 đến ngày 30/5/2044. Ngày 23/8/2019, Công ty Miền Đông đã ký Hợp đồng thuê đất, chuyển hình thức sử dụng đất từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần

từ ngày 01/6/2017 theo hồ sơ số 000054.TD.001, thời hạn thuê đất từ ngày 30/5/1994 đến ngày 30/5/2044, mục đích xây dựng Nhà máy gạch Gò Công.

Ngày 05/9/2019, Công ty Thuận An và Công ty Miền Đông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng bởi Văn phòng công chứng Đất Việt đối với toàn bộ diện tích đất trên. Ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty Thuận An đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS891400, số vào sổ cấp GCN CT12531 đối với diện tích đất 36.169,6m<sup>2</sup>, thời hạn sử dụng đất đến ngày 30/5/2044, mục đích sử dụng đất là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Hiện trạng thửa đất: Phía đông giáp đường đá, phía tây giáp Công ty Cổ phần xây dựng Miền Đông, phía bắc giáp Công ty TNHH Hồng Đức và khu vực núi Tiên, phía Nam giáp đường quốc lộ 357, tài sản trên đất có 01 căn nhà tạm diện tích khoảng 60m<sup>2</sup> ở phía Đông Bắc thửa đất, nền móng của nhà xưởng đang thi công dở và tường bao bảo vệ xung quanh thửa đất. Ngoài ra trên đất còn có 03 căn nhà, mỗi căn diện tích khoảng gần 100m<sup>2</sup> của gia đình ông Nguyễn Văn Thuấn, bà Nguyễn Thị Toán và 01 căn nhà diện tích khoảng hơn 100m<sup>2</sup> của gia đình bà Nguyễn Thị Mùi đang sinh sống trên một phần diện tích đất mà Công ty Thuận An nhận chuyển nhượng từ Công ty Miền Đông, tổng diện tích đất hai hộ gia đình đang sử dụng của Công ty khoảng hơn 500m<sup>2</sup>. Cụ thể các hộ gia đình xây dựng nhà và sinh sống trên diện tích mà Công ty Thuận An nhận chuyển nhượng từ khi nào thì công ty không nắm được.

Sau khi Công ty Thuận An nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến đầu năm 2020 gia đình ông Nguyễn Văn Thuấn, bà Nguyễn Thị Toán lại có tình lấn chiếm thêm một phần đất trống có diện tích khoảng hơn 200m<sup>2</sup> (cạnh 03 căn nhà của ông Thuấn, bà Toán đã xây dựng trước đó) của Công ty Thuận An, vì vậy Công ty đã cử người đại diện sang làm việc với gia đình ông Thuấn, bà Toán để yêu cầu ông bà trả lại cho Công ty phần diện tích đất trên để Công ty triển khai dự án, tuy nhiên ông Thuấn, bà Toán không đồng ý. Đến tháng 4 năm 2020, gia đình ông Nguyễn Văn Thuấn và bà Nguyễn Thị Toán đã lén lút dựng lán, xây dựng thêm 01 căn nhà cấp bốn mái bằng trên diện tích đất hơn 200m<sup>2</sup> của Công ty. Do trước khi xây dựng, gia đình ông Thuấn, bà Toán đã cố ý dựng tôn quây kín xung quanh thửa đất, không cho người ngoài tiếp cận nên đến khi gia đình ông bà đổ móng, trồng một phần tường mộc thì Công ty mới phát hiện ra. Công ty đã thông báo ngay cho chính quyền địa phương và nhiều lần đề nghị gia đình ông Thuấn, bà Toán dừng việc xây dựng, trả lại mặt bằng cho Công ty. Chính quyền địa phương đã lập biên bản yêu cầu gia đình ông Thuấn, bà Toán dừng thi công, tuy nhiên gia đình ông Thuấn, bà Toán không chấp hành, vẫn cố tình xây dựng, đến tháng 12 năm 2020 đã xây dựng hoàn thiện căn nhà, phá tường bao cũ của Công ty và xây dựng tường bao mới.

Vì vậy, Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Mùi phải trả lại cho Công ty khoảng 140 m<sup>2</sup> đất, ông Nguyễn Văn Thuận và bà Nguyễn Thị Toán phải trả lại Công ty khoảng 500 m<sup>2</sup> đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty và tự tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng và tài sản trên đất trả lại mặt bằng để công ty tiếp tục thực hiện dự án.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Mùi; rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn Thuận, bà Nguyễn Thị Toán về việc yêu cầu ông Thuận, bà Toán phải trả lại cho Công ty Thuận An diện tích đất khoảng 250m<sup>2</sup> trên đất có 03 căn nhà mà ông Thuận, bà Toán đã xây dựng trước khi Công ty Thuận An nhận chuyển nhượng từ Công ty Miền Đông.

Công ty Thuận An chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Thuận, bà Nguyễn Thị Toán phải trả lại cho Công ty Thuận An diện tích đất 237,2m<sup>2</sup> mà ông bà đã lấn chiếm, xây dựng căn nhà mới vào năm 2020, có vị trí giáp ranh: Phía Đông giáp căn nhà chị Nguyễn Thị Quý đang sử dụng; phía Nam giáp đường tỉnh lộ 357; phía Tây và phía Bắc giáp Công ty Thuận An và tự phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng và tài sản trên đất để trả lại đất cho công ty.

*Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Nguyễn Văn Thuận, bà Nguyễn Thị Toán trình bày:*

Ông bà đều là công nhân của Xí nghiệp gạch Gò Công từ năm 1974 và 1976. Trước đây ông bà ở thôn Ngọc Chủ, xã Trường Thọ, huyện An Lão, Hải Phòng. Năm 1979 ông bà mua nhà ở chân đồi cạnh Xí nghiệp gạch Gò Công để ở. Năm 1982, do người khai thác đá ở chân núi thuộc thôn Tiên Hội nổ mìn đã làm sập nhà của ông bà nên Xí nghiệp gạch Gò Công đã cho ông bà vào bán căng tin ở khu tập thể của xí nghiệp gạch Gò Công. **Thời gian này Xí nghiệp gạch Gò Công đã cho phép ông bà san lấp một phần diện tích đất là mảnh ao hồ ở dưới chân dốc cạnh đường Quốc lộ 10, do mảnh ao hồ sâu từ 06 đến 08m, ông bà và các con đã phải bỏ nhiều công sức để đào đất núi, xay xi, xay đá và mua đất, cát, đá để san lấp trong một thời gian dài. Ngoài ra ông bà còn san lấp một phần diện tích đất hành lang giao thông để trồng cây đối diện với căng tin, tổng diện tích đất ông bà san lấp được khoảng 700m<sup>2</sup>, trong đó chiều dài 22m, chiều ngang theo đường 357 khoảng 35m đến 40m.** Đến năm 1993, gia đình ông bà làm 03 gian nhà cấp bốn liền nhau, trong đó có 01 gian để ở rộng khoảng 100m<sup>2</sup>, 02 gian còn lại để xe ô tô và xe công nông, mỗi gian rộng khoảng 60m<sup>2</sup>, 01 nhà kho để chứa xi măng rộng khoảng 60m<sup>2</sup> và 01 sân để sản phẩm gạch của xí nghiệp khoảng 60m<sup>2</sup>. Tháng 6 năm 1993, Xí nghiệp gạch Gò Công sáp nhập với Công ty Sản

xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Đến năm 1994, ông bà mới làm đơn đề nghị Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng cho ông bà quyền sử dụng mảnh ao hồ đã san lấp để xây nhà với mục đích ở ổn định và đã được ông Bùi Văn Viễn - Phó giám đốc Công ty ký duyệt. Năm 2005, Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông. Năm 2014, Công ty Miền Đông đã bán một phần đất khoảng 3ha cho ông Nguyễn Văn Sự. Đến tháng 9 năm 2019, ông Sự bán lại toàn bộ diện tích đất này cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng. Ông bà được biết, khi bán đất cho Công ty Thuận An, giữa ông Sự, Công ty Miền Đông và Công ty Thuận An đã thống nhất cắt lại toàn bộ diện tích đất mà gia đình ông bà và gia đình bà Mùi đang sử dụng cho gia đình ông bà và gia đình bà Mùi.

Quá trình sử dụng ông bà đã cho vợ chồng con trai là Nguyễn Anh Tuấn và con gái là Nguyễn Thị Quý mỗi người một gian nhà mà trước đây ông bà để xe ô tô và xe công nông để ở. Anh Tuấn, chị Quý đã sửa chữa, coi nói và xây mới lại căn nhà trên nền móng cũ. Bên cạnh 03 gian nhà đã xây ông bà còn có diện tích đất trống khoảng 400m<sup>2</sup>, vào tháng 6 năm 2020, khi Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng nhận chuyển nhượng đất về xây dựng công trình, lúc này ông bà chưa xây nhà trên phần đất trống, công ty có nhờ người sang nói với ông bà để lại phần diện tích đất trên cho Công ty Thuận An, ông bà đồng ý và đề nghị trả cho ông bà 700.000.000 đồng nhưng Công ty Thuận An chỉ trả 200.000.000 đồng, vì vậy ông bà không đồng ý. Do nhà đông con cháu nên ông bà đã xây dựng thêm 01 căn nhà cấp bốn, mái bằng, bê tông cốt thép có diện tích khoảng 60m<sup>2</sup> trên phần diện tích đất trống. Khi ông bà xây nhà đến giai đoạn đổ mái thì chính quyền địa phương đã yêu cầu ông bà dừng thi công, ông bà đã dừng xây dựng khoảng 02 tháng, do phải tháo dỡ cốt pha để trả nên ông bà tiếp tục xây dựng, đến tháng 12 năm 2020, đã hoàn thiện xong căn nhà, đổ sân bê tông và xây tường bao. Đối với căn nhà cũ khoảng 100m<sup>2</sup> (giáp nhà bà Nguyễn Thị Mùi), năm 2020 ông bà cho vợ chồng con trai là anh Nguyễn Anh Tước và chị Đoàn Thị Mai Anh để ở.

Toàn bộ diện tích đất trên trong quá trình sử dụng ông bà không tiến hành kê khai đất với chính quyền địa phương, không nộp thuế nên đến nay ông bà không có giấy tờ gì để chứng minh quyền sử dụng đất của mình. Tuy nhiên, ông bà khẳng định diện tích đất trên do ông bà khai hoang mà có và đã sử dụng ổn định trên 40 năm, không phải đất của Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng. Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng.

*Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Nguyễn Thị Mùi trình bày:*

Năm 1975, bà làm công nhân tại Xí nghiệp gạch Hút Man (sau này đổi tên thành Xí nghiệp gạch Gò Công), được xí nghiệp gạch phân một gian nhà tập thể.

Thời điểm đó do gia đình bà đông người, thấy mảnh đất ven đường 357 bỏ hoang, thung vũng, nhiều hố bom nên gia đình bà đã tự san lấp được khoảng 300m<sup>2</sup> (chiều ngang 12m, chiều dài 25m) để trồng trọt, chăn nuôi (diện tích đất này hiện nay Công ty Thuận An đang khởi kiện đòi bà phải trả lại), đến năm 1990 gia đình bà xây một gian nhà cấp bốn khoảng 9m<sup>2</sup> và công trình phụ trên diện tích đất khai hoang, năm 2012 bà đã xây coi nói thêm thành 01 căn nhà cấp bốn rộng khoảng 100m<sup>2</sup> và sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Trong quá trình sinh sống do không thấy chính quyền địa phương yêu cầu nên gia đình bà cũng không đóng góp hay nộp thuế cho Nhà nước.

Tháng 6 năm 1993, Xí nghiệp gạch Gò Công sáp nhập với Công ty sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Đến năm 2005, Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng miền Đông. Năm 2012, khi gia đình bà sửa nhà thì Công ty Miền Đông cho rằng gia đình bà xây nhà trên đất của Công ty Miền Đông nên đã gửi đơn đến UBND xã An Tiên, huyện An Lão. Tuy nhiên Công ty Miền Đông không chứng minh được đất của Công ty. Việc Công ty Thuận An được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có đất của gia đình bà đang sử dụng vào thời gian nào gia đình bà không biết. **Bà cho rằng diện tích đất Công ty Thuận An đang tranh chấp là của gia đình bà, do gia đình bà khai hoang, phục hóa có được từ năm 1978, không phải đất của Công ty Thuận An nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Anh Nguyễn Tiến Thép trình bày thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Mùi. Quá trình sinh sống, do không hiểu biết pháp luật nên gia đình anh đã không thực hiện nghĩa vụ kê khai đất và nộp thuế đối với diện tích đất mà gia đình anh đang ở hiện nay, vì vậy trên sổ sách quản lý đất đai tại địa phương không thể hiện gia đình anh đang quản lý, sử dụng diện tích đất trên. Đến nay anh cũng không có bất kỳ giấy tờ, tài liệu chứng minh diện tích đất trên là do gia đình anh khai hoang phục hóa có được từ năm 1978. Tuy nhiên, gia đình anh đã sử dụng liên tục hơn 40 năm nên anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chị Vũ Thị Lương (là vợ anh Nguyễn Tiến Thép) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến tòa án để giải quyết.

- Chị Nguyễn Thị Quý trình bày thống nhất với lời khai của ông Nguyễn Văn Thuận và bà Nguyễn Thị Toán.

- Anh Nguyễn Anh Tuấn và chị Bùi Thị Huệ, anh Nguyễn Anh Tước và chị Đoàn Thị Mai Anh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến tòa án để cung cấp lời khai.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần xây dựng Miền Đông trình bày:*

Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc của Xí nghiệp Gạch Gò Công được Nhà nước giao vào khoảng năm 1976. Tháng 12 năm 1993, do Xí nghiệp gạch Gò Công có công nghệ sản xuất gạch lạc hậu, kinh doanh không có hiệu quả nên UBND thành phố Hải Phòng đã quyết định sáp nhập Xí nghiệp gạch Gò Công vào Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng theo Quyết định số 1923/QĐUB ngày 02 tháng 12 năm 1993 do ông Phạm Văn Nhâm làm giám đốc và tiếp tục triển khai dự án xây dựng Nhà máy gạch Gò Công. Đến ngày 10 tháng 12 năm 1993, Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng nhận tiếp quản toàn bộ diện tích đất của Nhà máy gạch Gò Công.

Ngày 30 tháng 5 năm 1994, UBND thành phố Hải Phòng cấp lại quyền sử dụng đất cho Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm để Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng tiếp tục sử dụng toàn bộ mặt bằng của Xí nghiệp gạch Gò Công đã được thành phố giao đất từ khi thành lập xí nghiệp và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận về ranh giới diện tích 108.236m<sup>2</sup> theo Quyết định số 405QĐ/UB ngày 30 tháng 5 năm 1994 (kèm theo Quyết định là Mặt bằng chỉ giới sử dụng đất Xí nghiệp gạch Gò Công ngày 10 tháng 5 năm 1994). Diện tích đất này thuộc loại đất sản xuất kinh doanh do UBND thành phố Hải Phòng quản lý. Sau này, UBND xã Trường Sơn (nay là thị trấn Trường Sơn), huyện An Lão đã xin Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và chính quyền địa phương một phần diện tích là 5009m<sup>2</sup> đất của công ty nằm trên địa giới thị trấn Trường Sơn nên diện tích còn lại là 103.227m<sup>2</sup>. Đến năm 2005, Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông. Năm 2009, Công ty Miền Đông được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này diện tích đất của công ty được xác định là 98.225,3m<sup>2</sup>. Lý do diện tích đất bị giảm là do Nhà nước mở rộng hành lang an toàn giao thông và hành lang đường điện 35KVA.

Ngày 19/5/2017, Công ty Miền Đông được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi thành 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH866847, số vào sổ cấp GCN: CT06820 đối với diện tích 36.169,6m<sup>2</sup>. Ngày 23/8/2019, Công ty Miền Đông đã ký Hợp đồng thuê đất, chuyển hình thức sử dụng đất từ Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm sang Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần từ ngày 01/6/2017 theo hồ sơ số 000054.TG.001, thời hạn thuê đất từ ngày 30/5/1994 đến ngày 30/5/2044 đối với diện tích đất 36.169,6m<sup>2</sup>. Đến tháng 9 năm 2019, Công ty Miền Đông chuyển nhượng diện tích đất 36.169,6m<sup>2</sup>

cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng. Ngày 31/12/2019, Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

- Về hiện trạng, quá trình sử dụng diện tích đất đang có tranh chấp: Vợ chồng bà Nguyễn Thị Toán, ông Nguyễn Văn Thuận và bà Nguyễn Thị Mùi trước đây là công nhân của Xí nghiệp gạch Gò Công, khi Xí nghiệp gạch Gò Công sáp nhập vào Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng thì bà Toán, ông Thuận tiếp tục làm việc tại công ty. Năm 1994, do có khó khăn về chỗ ở nên bà Toán có làm đơn đề nghị công ty cho mượn đất xây 01 căn nhà nhỏ để ở nên ông Nhân đã đồng ý cho gia đình bà Toán, ông Thuận mượn đất. Vì là đất sản xuất kinh doanh do UBND thành phố Hải Phòng quản lý nên ông Nhân cũng đã trao đổi và ghi rõ vào đơn đề nghị của bà Toán là Công ty cho gia đình bà Toán mượn đất để xây 01 căn nhà nhỏ, khi nào công ty có nhu cầu thì gia đình bà Toán phải di dời tài sản trên đất không điều kiện để trả lại mặt bằng cho công ty. Bà Toán đồng ý và đã xây dựng 01 căn nhà diện tích khoảng 60m<sup>2</sup> phía Nam của thửa đất giáp đường tỉnh lộ 357. Khi Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu Hải Phòng tiếp quản Xí nghiệp gạch Gò Công thì gia đình bà Mùi đã xây dựng 01 quán bán nước khoảng 10m<sup>2</sup> trên phần đất hành lang giao thông ở ngoài cùng phía Nam thửa đất, giáp đường tỉnh lộ 357. Quá trình sử dụng, gia đình bà Toán đã lấn chiếm, san lấp một phần đất của công ty, lúc đầu để chăn nuôi, sau đó xây dựng nhà để xe. Gia đình bà Mùi cũng san lấp và xây dựng 01 căn nhà để ở. Công ty đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà Toán, bà Mùi di dời tài sản, trả lại đất cho công ty nhưng các gia đình chưa chấp hành.

Vào thời điểm năm 2014, ông Phạm Văn Sự (tức Phạm Văn Tươi) có đặt vấn đề mua lại diện tích đất 36.169,6m<sup>2</sup> của công ty nhưng do ông Sự không có đủ tiền nên năm 2019 công ty đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng.

Do gia đình bà Toán, bà Mùi lấn chiếm, sử dụng trái phép đất của công ty nên khi làm thủ tục bàn giao đất cho Công ty Thuận An thì không cần các gia đình phải ký giáp ranh. Tại thời điểm đó, gia đình bà Mùi có 01 căn nhà cấp bốn, gia đình bà Toán có 03 căn nhà cấp bốn và đã san lấp một phần diện tích đất khoảng 100m<sup>2</sup> để trồng cây. Sau khi chuyển nhượng, bàn giao đất cho Công ty Thuận An, đến năm 2020, gia đình bà Toán đã quây tôn che khuất tầm nhìn và lén lút xây 01 căn nhà cấp bốn trên diện tích đất đã san lấp làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công của Công ty Thuận An. Đến nay, việc bàn giao đất giữa 2 công ty đã hoàn tất, Công ty Thuận An đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trên, vì vậy trách nhiệm yêu cầu các hộ dân trả lại đất là của Công ty Thuận An. Việc Công ty Thuận An khởi kiện yêu cầu gia đình bà Toán, ông



Thuần và bà Mùi phải di dời toàn bộ tài sản, trả lại mặt bằng cho công ty Thuận An, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Văn Thuần, bà Nguyễn Thị Toán phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 237,2m<sup>2</sup> và buộc ông Thuần, bà Toán phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình và tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mùi và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiên Thép không đồng ý với yêu cầu rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố công nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Mùi và giao diện tích đất mà gia đình bà đang quản lý, sử dụng cho gia đình bà.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Thuần, bà Nguyễn Thị Toán và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông Thuần, bà Toán nhất trí với ý kiến của bà Mùi về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với gia đình ông bà. Đối với phần diện tích đất nguyên đơn khởi kiện, bị đơn cho rằng đất bị đơn đang sử dụng một phần được lãnh đạo Xí nghiệp gạch Gò Công cho phép san lấp, sau này lãnh đạo Công ty sản xuất vật liệu xây dựng giao quyền sử dụng, một phần gia đình bị đơn san lấp đất hành lang giao thông nên toàn bộ diện tích đất trên do bị đơn khai hoang mà có. Việc gia đình bị đơn ở không kê khai, không nộp thuế là vi phạm nhưng căn cứ vào Điều 23 Nghị định 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì gia đình bị đơn đã sử dụng đất ổn định trên 40 năm, không có tranh chấp nên được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác theo bản đồ năm 1994 thể hiện quỹ đất của Xí nghiệp gạch Gò Công ít hơn nhiều quỹ đất hiện tại mà Công ty Thuận An được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty Thuận An đã làm trùm lên cả diện tích mà gia đình bị đơn đang sử dụng. Vì vậy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Lão đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Nguyễn Văn Thuần, bà Nguyễn Thị Toán phải trả lại cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng diện tích đất 237,2m<sup>2</sup> tại thửa đất số: , tờ bản đồ số: , địa chỉ: Thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS891400, số vào sổ cấp GCN CT12531 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 31 tháng 12 năm 2019 cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng (theo bản đồ địa chính năm 1995 thể hiện thửa đất số 01 tờ

bản đồ F48-118-197C-2 và thửa đất số 01 tờ bản đồ F48-118-197A-4). Diện tích đất được giới hạn bởi các mốc (13, 13A, 13B, 13C, 13), có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp căn nhà chị Nguyễn Thị Quý đang sử dụng có chiều dài 11,85m;

Phía Nam giáp đường tỉnh lộ 357 có chiều dài 19,60m;

Phía Tây và phía Bắc giáp Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng có chiều dài 12,40m và 19,70m.

2. Ông Nguyễn Văn Thuần, bà Nguyễn Thị Toán phải tự tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, tài sản được xây dựng trên diện tích đất 237,2m<sup>2</sup> để trả lại mặt bằng cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng.(có sơ đồ kèm theo)

3. Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn Thuần, bà Nguyễn Thị Toán tiền công sức san lấp là 265.664.000đ (hai trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành án xong, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Văn Thuần, bà Nguyễn Thị Toán phải trả lại diện tích đất khoảng 250m<sup>2</sup>, trên đất có 03 căn nhà mà ông Thuần, bà Toán đã xây dựng trước khi Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông; bà Nguyễn Thị Mùi phải trả lại cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng khoảng 140 m<sup>2</sup> đất và tự tháo dỡ, di dời toàn bộ các công trình xây dựng và tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho công ty Thuận An Hải Phòng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12 tháng 7 năm 2022, bà Nguyễn Thị Toán và ông Nguyễn Văn Thuần kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do kháng cáo:

Thửa đất ông bà đang ở riêng biệt với đất của Công ty Cổ phần miền Đông. Khi Công ty Thuận An đến mua đất, đã có đất và tài sản gắn liền trên đất của toàn bộ gia đình ông bà sinh sống từ năm 1980 đến nay ổn định không tranh chấp. Theo Điều 23 Nghị định 43/2014 của Chính Phủ thì diện tích đất của ông bà sử dụng ổn định từ năm 1980 đến nay được nhà nước công nhận là chủ sử dụng hợp pháp.

Về phần bồi thường số tiền 265.000.000 đồng là hoàn toàn không hợp lý.

1. Tổng diện tích san lấp:

Độ sâu:  $7\text{m} \times 237,2\text{m}^2 = 1.660 \times 4\text{m}^3$

Hệ số đầm nèn :  $1660,4\text{m}^3 \times 1,5 = 2490,6\text{m}^3 \times 160.000 = 398.496.000đ$

2. Tài sản trên đất, nhà mái bằng bê tông cốt sắt rộng  $8\text{m}^2$ :  $8 \times 15 = 12\text{m}^2 \times 10\text{T} = 1.200.000.000đ$  đồng.

3. Công trình phụ mái tôn lạnh dài 9m, rộng 4m =  $36\text{m}^2 \times 6.000.000đ/\text{m}^2 = 216.000.000đ$  đồng.

4. Tiền đất:  $237\text{m}^2 \times 10.000.000đ = 2.372.000đ$  đồng

Tổng số tiền là 4.186.000.000 đồng.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đã đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định nguồn gốc diện tích 36.169,6 m<sup>2</sup> tại thôn Tiên Hội, xã An Tiến, An Lão, Hải Phòng là một phần trong tổng diện tích 108.326 m<sup>2</sup> trước đây Nhà nước giao cho Xí nghiệp gạch Gò Công vào khoảng năm 1976, mục đích để sản xuất gạch. Sau khi sáp nhập vào Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (KDVLXD) và lập lại quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên cho Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Sau Công ty Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với toàn bộ diện tích đất. Năm 2017, Công ty Cổ phần Xây dựng (CPXD) Miền Đông đã tách 36.169,6 m<sup>2</sup> và được cấp GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH866847, số vào sổ cấp GCN: CT06820. Ngày 23/8/2019, Công ty CPXD Miền Đông đã ký Hợp đồng thuê đất, chuyển hình thức sử dụng từ trả tiền thuê đất hàng năm sang trả tiền thuê đất một lần từ ngày 01/6/2017 (từ ngày 30/5/2017 đến ngày 30/5/2044). Tháng 9/2019 Công ty CPXD Miền Đông chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng, Công ty Cổ phần Thuận An đã được cấp

GCNQSDD đối với diện tích đất này. Việc chuyển nhượng là hợp pháp, đúng trình tự do pháp luật quy định nên diện tích 36.169,6 m<sup>2</sup> thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của Công ty Thuận An.

Căn cứ kết quả đo vẽ thể hiện diện tích 237,2 m<sup>2</sup> đang tranh chấp nằm trong diện tích 36.169,6 m<sup>2</sup> của Công ty Thuận An. Tại trích lục bản đồ địa chính số 98/2009 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 18/4/2009, trích lục địa chính mặt bằng công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất thuê số 81/TL, MBCT-2014 do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên-Môi trường thuộc Sở TN&MT lập ngày 16/12/2014 đều thể hiện diện tích đất của ông Thuấn, bà Toán nằm trong phần đất của Công ty sản xuất KDVLXD nay là của Công ty Cổ phần Thuận An, phù hợp với bảng tọa độ mốc giới mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã xác nhận trong các giấy CNQSDD cấp cho Công ty Miền Đông và Công ty Thuận An.

Căn cứ Mặt bằng chỉ giới sử dụng đất xí nghiệp gạch Gò Công tỉ lệ 1:2000 ngày 10/5/1994 do Sở Xây dựng phê duyệt thì diện tích đất của Xí nghiệp gạch Gò Công là 108.236,6 m<sup>2</sup> xác định phạm vi thửa đất có ranh giới tiếp giáp đường 10, không có phần đất trống nào khác để phía bị đơn khai hoang, phục hóa như lời khai của phía bị đơn.

Tại đơn đề nghị ngày 06/8/1994 (BL số 213) của ông Thuấn gửi Ban Giám đốc Công ty sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng Hải Phòng, nội dung đề nghị Công ty xét duyệt để bị đơn san lấp mặt bằng mảnh ao hồ phía nam giáp đường quốc lộ để làm nhà ở và làm điểm giao dịch sản phẩm gạch Gò Công (*có xác nhận của ông Bùi Văn Viễn – Phó giám đốc Công ty*) đã thể hiện bị đơn xây dựng trên phần đất thuộc quản lý của Công ty. Mặt khác, nếu Lãnh đạo Xí nghiệp Gạch Gò Công và Công ty Sản xuất KDVLXD có giao đất cho ông Thuấn để xây nhà và điểm giao dịch bán hàng cũng không đúng vì các cá nhân này không có thẩm quyền giao đất. Do đó, kháng cáo của ông Thuấn, bà Toán cho rằng diện tích đất này của ông bà là không có căn cứ.

Về yêu cầu bồi thường: Ông Thuấn, bà Toán yêu cầu bồi thường số tiền 4.186.000.000 đồng (tiền san lấp là 398.496.000 đồng, tài sản trên đất là 1.416.000.000 đồng, tiền đất là 2.372.000.000 đồng).

Xét thấy về diện tích đất là của Công ty Cổ phần Thuận An được Nhà nước cho thuê sử dụng có thời hạn, không phải của ông Thuấn và bà Toán nên ông Thuấn, bà Toán yêu cầu thanh toán tiền đất là 2.372.000.000 đồng là không có căn cứ. Về tài sản trên đất, sau khi Công ty Thuận An nhận chuyển nhượng đất, năm 2020 ông Thuấn, bà Toán tiếp tục xây dựng một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 60 m<sup>2</sup> trên diện tích 237,2 m<sup>2</sup> của Công ty Thuận An là trái phép. Ông Thuấn và bà Toán cố tình quây tôn, che khuất tầm nhìn để xây dựng nhà khi Công

ty Thuận An đang yêu cầu ông bà trả lại đất. Sự việc này đã được chính quyền địa phương lập biên bản và ra thông báo tạm dừng thi công nhưng ông Thuận và bà Toán không chấp hành, vì vậy ông bà phải tự tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình trả lại mặt bằng cho Công ty mà không được bồi thường, hỗ trợ bất kỳ khoản tiền nào là có đúng quy định.

Về khối lượng san lấp và công sức san lấp căn cứ và hiện trạng hai bên thừa nhận công nhận công sức san lấp cho bị đơn đối với toàn bộ diện tích 237,2 m<sup>2</sup>, căn cứ vào Bảng tính toán đơn giá vật liệu san lấp mặt bằng ngày 29/6/2021 của Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự huyện An Lão là 265.664.000 đồng ( $160.000 \times 1.660.4 \text{ m}^3$ ) là có căn cứ.

Do đó, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Thuận, bà Toán.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Về sự vắng mặt tại phiên tòa của các đương sự nhưng đã được tổng đạt văn bản tổ tụng hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng thửa đất ông bà đang ở riêng biệt với đất của Công ty Cổ phần Miền Đông. Khi Công ty Thuận An đến mua đất, đã có đất và tài sản gắn liền trên đất của toàn bộ gia đình ông bà sinh sống từ năm 1980 đến nay ổn định không tranh chấp:

[2] Tuy nhiên, theo các tài liệu được xác định trước đây ông Thuận và bà Toán là công nhân của Xí nghiệp Gò Công. Khi Xí nghiệp Gò Công sáp nhập vào Công ty sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng thì bà Toán, ông Thuận tiếp tục làm việc tại Công ty. Năm 1994 do có khó khăn về chỗ ở nên bà Toán có làm đơn đề nghị Công ty cho mượn đất để xây 01 căn nhà nhỏ để ở. Do thời điểm đó ông Thuận là phó phòng kinh doanh, bà Toán là nhân viên bán hàng có nhiều đóng góp vào thành tích của Công ty nên Giám đốc Công ty Miền Đông đã đồng ý cho bà Toán, ông Thuận mượn đất. Giám đốc Công ty Miền Đông đã ghi rõ vào đơn đề nghị của bà Toán là cho mượn đất để xây một căn nhà nhỏ khoảng 60m<sup>2</sup>, khi nào Công ty có nhu cầu thì gia đình bà Toán phải di dời tài sản trả lại mặt bằng cho Công ty. Bà Toán đã đồng ý. Quá trình sử dụng, gia đình bà Toán đã lấn chiếm, san lấp một phần đất của Công ty. Năm 2014, Công ty Cổ phần xây dựng Miền Đông có nhu cầu sử dụng diện tích đất gia đình bà Toán đang sử dụng, và đã yêu cầu gia đình bà Toán di dời tài sản trên đất nhưng gia đình bà Toán không thực hiện, tiếp tục xây dựng thêm hai gian nhà cạnh căn nhà đã xây từ năm 1994 trên diện tích đất của Công ty.

[3] Các tài liệu khác thể hiện, diện tích đất đang tranh chấp 237,2m<sup>2</sup> theo kết quả đo vẽ thể hiện nằm trong diện tích đất 36.169,6m<sup>2</sup> của Công ty Cổ phần

Thuận An nhận chuyển nhượng từ Công Ty Miền Đông được nhà nước cấp cho Xí Nghiệp gạch Gò Công vào khoảng năm 1976 với diện tích là 108.236m<sup>2</sup>. Năm 1993, Xí nghiệp gạch Gò Công sáp nhập vào Công ty sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (sau này đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông). Căn cứ vào bản vẽ mặt bằng chỉ giới sử dụng đất do Sở Xây dựng phê duyệt ngày 10/5/1994 diện tích đất của Xí nghiệp gạch Gò Công là 108.236m<sup>2</sup>. Diện tích đất này được quy hoạch là đất sản xuất kinh doanh. Mặt khác, ông Thuấn, bà Toán thừa nhận việc gia đình sử dụng đất, xây nhà để ở không kê khai với cơ quan có thẩm quyền và không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế là vi phạm.

[4] Trên thực tế, vào năm 2022 sau khi Công ty Thuận An nhận chuyển nhượng đất từ Công ty Miền Đông, ông Thuấn, bà Toán tiếp tục xây 01 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng hơn 60m<sup>2</sup> trên diện tích đất 237,2m<sup>2</sup> của Công ty Thuận An. Các đương sự đều thừa nhận, khi Công ty Thuận An về nhận đất đã cử người đại diện sang thương lượng yêu cầu ông Thuấn, bà Toán trả lại đất cho công ty và công ty sẽ thanh toán cho ông bà một khoản tiền nhưng khi hai bên chưa giải quyết xong thì ông Thuấn, bà Toán đã cố tình quây tôn kín xung quanh, che khuất tầm nhìn và xây dựng căn nhà trên diện tích đất của Công ty Thuận An. Quá trình xây dựng chính quyền địa phương đã xuống lập biên bản và ra thông báo dừng thi công nhưng ông Thuấn, bà Toán không chấp hành. Như vậy, việc ông Thuấn và bà Toán cho rằng ông bà sử dụng ổn định đất tranh chấp 237,2m<sup>2</sup> có từ trước năm 1980 là không có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông bà.

- Xét kháng cáo về khối lượng san lấp:

[5] Đối với diện tích đất tranh chấp, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hiện trạng diện tích đất trên trước đây là thung vũng, ao hồ, trước khi sử dụng nguyên đơn, bị đơn đã phải thực hiện việc san lấp, độ sâu trung bình từ 06 đến 08 m. Bị đơn cho rằng toàn bộ diện tích đất trên do bị đơn san lấp, nguyên đơn cho rằng bị đơn chỉ san lấp trước khoảng 100m<sup>2</sup>, diện tích còn lại khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng về đã trực tiếp san lấp nhưng gia đình bị đơn đã lấn chiếm để xây nhà ở như hiện nay, ngoài việc cung cấp những bản ảnh về diện tích đất trống, nguyên đơn cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh. Căn cứ vào tài liệu do UBND xã An Tiến, huyện An Lão cung cấp thể hiện sau khi Công ty Thuận An nhận chuyển nhượng thì ông Thuấn, bà Toán vẫn tiếp tục san lấp, sử dụng đất trái phép. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm tính công sức san lấp cho bị đơn đối với toàn bộ diện tích 237,2 m<sup>2</sup> là có căn cứ.

[6] Do các đương sự không xác định được khối lượng san lấp cụ thể nhưng căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn về độ sâu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm tính chiều sâu trung bình là 7m x 237,2m<sup>2</sup>= 1.660.4 m<sup>3</sup> là có căn cứ.

[7] Căn cứ vào Bảng tính toán đơn giá vật liệu san lấp mặt bằng ngày 29/6/2021 của Hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự huyện An Lão xác định: Giá đất đồi= 209.275 đ/m<sup>3</sup>; Giá đất + vôi thâu gạch vỡ = 121.373đ/m<sup>3</sup>; giá cát đen<2000m<sup>3</sup>= 149.453đ/m<sup>3</sup>. Do các đương sự không xác định được cụ thể khối lượng vật liệu san lấp mà chỉ xác định đã san lấp bằng vật liệu đất đồi, cát, vôi thâu gạch vỡ....nên Hội đồng xét xử sơ thẩm tính bình quân giá của 03 loại vật liệu trên: (209.275 đ + 121.373đ + 149.453đ)/3= 160.033 (làm tròn là 160.000 đồng) là có căn cứ.

[8] Như vậy, tổng số tiền mà bị đơn đã chi phí san lấp là 160.000đ x 1.660.4m<sup>3</sup> = 265.664.000 đồng. Do Công ty Thuận An được thụ hưởng phần diện tích đất đã được san lấp nên số tiền trên cần buộc Công ty Thuận An phải có trách nhiệm thanh toán, hoàn trả cho bị đơn là ông Nguyễn Văn Thuận, bà Nguyễn Thị Toán.

[9] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thuận và bà Nguyễn Thị Toán. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng.

[10] Về án án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Thuận và bà Nguyễn Thị Toán phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[11] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

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, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

**Căn cứ vào Điều 158, Điều 164, khoản 1 Điều 166, Điều 181 của Bộ luật Dân sự;**

**Căn cứ khoản 7 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;**

**Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 của 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;**

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Thuận và bà Nguyễn Thị Toán. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện An Lão, thành phố Hải Phòng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc ông Nguyễn Văn Thuận, bà Nguyễn Thị Toán phải trả lại cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng diện tích đất 237,2m<sup>2</sup> tại thửa đất số: , tờ bản đồ số: (số hiệu thửa đất chưa được xác định theo bản đồ địa chính), địa chỉ: Thôn Tiên Hội, xã An Tiến, huyện An Lão, thành phố Hải Phòng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS891400, số vào sổ cấp GCN CT12531 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 31 tháng 12 năm 2019 cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng (theo bản đồ địa chính năm 1995 thể hiện thửa đất số 01 tờ bản đồ F48-118-197C-2 và thửa đất số 01 tờ bản đồ F48-118-197A-4). Diện tích đất được giới hạn bởi các mốc 13-13A-13B-13C-13 (có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm), có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp căn nhà chị Nguyễn Thị Quý đang sử dụng có chiều dài 11,85m; phía Nam giáp đường tỉnh lộ 357 có chiều dài 19,60m; phía Tây và phía Bắc giáp Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng có chiều dài 12,40m và 19,70m.

2. Ông Nguyễn Văn Thuận, bà Nguyễn Thị Toán phải tự tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, tài sản được xây dựng trên diện tích đất 237,2m<sup>2</sup> để trả lại mặt bằng cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng.(có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

3. Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn Thuận, bà Nguyễn Thị Toán tiền công sức san lấp là 265.664.000đ (hai trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự cho đến khi thi hành án xong, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Văn Thuận, bà Nguyễn Thị Toán phải trả lại diện tích đất khoảng 250m<sup>2</sup>, trên đất có 03 căn nhà mà ông Thuận, bà Toán đã xây dựng trước khi Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Xây dựng Miền Đông; bà Nguyễn Thị Mùi phải trả lại cho Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng khoảng 140 m<sup>2</sup> đất và tự tháo dỡ, di dời toàn bộ các công



trình xây dựng và tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho công ty Thuận An Hải Phòng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 13.283.200đ (mười ba triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn, hai trăm đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011749 ngày 28 tháng 4 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Lão, thành phố Hải Phòng. Như vậy, Công ty Cổ phần Thuận An Hải Phòng còn phải nộp 12.983.200đ (mười hai triệu, chín trăm tám mươi ba nghìn, hai trăm đồng).

Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Thuận, bà Nguyễn Thị Toán.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Thuận, bà Nguyễn Thị Toán.

Trường hợp bản án được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND TP.Hải Phòng;
- TAND huyện An Lão;
- Chi cục THADS huyện An Lão;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Đặng Hồ Điệp**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Đặng Hồ Diệp**









**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Đặng Hồ Điệp**













