

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

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

Bản án số: 46/2023/DS-ST
Ngày 26-5-2023
V/v tranh chấp về kiện đòi tài sản
là nhà và quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Văn Tỉnh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Hải
Bà Cao Thị Hạ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đồng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp kiện đòi tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2023/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2023/QĐST-DS ngày 11/4/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông PH Quốc H, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số 03/65 đường B, phường H quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1965 và bà Bùi Thị C, sinh năm 1965, cùng nơi cư trú: Thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T và bà C: Ông Bùi Văn Toàn, sinh năm 1972, nơi cư trú: Thôn T, xã C, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng; người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp – Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Vĩnh Bảo; vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Bà Đỗ Thị Nhó, sinh năm 1959; nơi cư trú: Thôn L, xã L, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đỗ Thị Nhó: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy, sinh năm 1984 - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Đỗ Thị Nhó: Bà Nguyễn Thị Hoa, sinh năm 1976, nơi cư trú: Thôn T, xã C, huyện V, thành phố Hải Phòng; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông PH Quốc H trình bày:

Ngày 02-10-2010, ông H và vợ chồng ông Bùi Văn T, bà Bùi Thị C, có giao dịch mua bán chuyển nhượng thửa đất số 294+260, diện tích 508m² tờ bản đồ số 07 tại thôn Liêm Khê, xã Liên Am, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng Giấy chứng nhận QSD đất số K 481000, vào sổ cấp giấy số 830.QSDĐ do UBND huyện Vĩnh Bảo cấp ngày 15/7/1997, đứng tên ông Đỗ Văn T. Việc mua bán là thỏa thuận tự nguyện theo nhu cầu các bên và được công chứng tại Văn phòng Công chứng. Giá trị mua bán là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) Khi mua bán ông H đã thanh toán trả đủ tiền cho gia đình ông T. Gia đình ông T có đơn xin chuyển nhượng (các thành viên ký tên, UBND xã Liên Am đóng dấu xác nhận). Sau đó, ông H làm thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 19/7/2012, ông H được UBND huyện Vĩnh Bảo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên PH Quốc H. Do gia đình ông T, bà C chưa có chỗ ở nên ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C đã đề nghị ông H cho mượn nhà trên đất để ở nhờ trong khi tìm nơi ở mới. Việc mượn nhà trên đất với mục đích ở nhờ có lập văn bản vào ngày 31/5/2012, thỏa thuận khi nào ông H có nhu cầu lấy lại nhà đất sẽ báo trước một thời gian để ông T, bà C chuẩn bị. Tuy nhiên khi ông có nhu cầu sử dụng và yêu cầu gia đình ông T trả lại nhà, đất nhiều lần nhưng gia đình ông bà không trả. Mặc dù đã được chính quyền UBND xã Liên Am tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng gia đình ông Đỗ Văn T vẫn không trả lại nhà, đất cho ông H. Nay ông H đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình vợ chồng ông Đỗ Văn T bà Bùi Thị C phải trả lại cho ông H toàn bộ nhà trên diện tích đất 508m² tại tờ bản đồ số 07, địa chỉ: Thôn Liêm Khê, xã Liên Am, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng mà ông H đã cho mượn, ở nhờ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C yêu cầu huỷ giấy CNQSDĐ Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo đã cấp cho ông ngày 19/7/2012, ông H có quan điểm không đồng ý.

Bị đơn ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C, người đại diện theo uỷ quyền ông Bùi Văn Toàn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Nhớ thống nhất trình bày:

Bố mẹ ông bà là cụ Đỗ Văn Rong, (chết năm 1995) và cụ Đoàn Thị Miên, (chết năm 1983). Hai cụ sinh được 6 người con gồm: Đỗ Thị Răng, Đỗ Văn Kính (chết năm 2005), Đỗ Thị Nhớ, Đỗ Thị Cồn (chết năm 2018), Đỗ Văn T và Đỗ Thị Hồng.

Quá trình sinh sống cụ Rong và cụ Miên có tạo dựng được diện tích đất ở là $425m^2$ và đất ao là $334m^2$ tại thôn Liêm Khê, xã Liên Am, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. Khi còn sống, các cụ thống nhất cho bà Nhớ và bà Cồn $252m^2$ (thửa 292), cho ông T $174m^2$ (thửa 294) và $334m^2$ (thửa 260). Năm 1996, bà Nhớ và ông T đã được UBND huyện Vĩnh Bảo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất các cụ đã cho.

Khi còn sống, cụ Rong và cụ Miên có dựng 1 căn nhà gạch 5 gian, công trình phụ và sân công trên diện tích đất $425m^2$. Sau năm 1996, khi bà Nhớ và ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì căn nhà gạch 5 gian nằm trên phần đất $252m^2$ bà Nhớ quản lý và sử dụng. Do mảnh đất $174m^2$ của ông T không có nhà nên gia đình ông T vẫn ở trong căn nhà 05 gian trên phần đất của bà Nhớ, bà Nhớ và bà Cồn ở căn nhà 02 gian còn lại.

Năm 2009, cả gia đình đã họp bàn và thống nhất việc các cháu là Bùi Văn Toàn và Nguyễn Thị Hoa bỏ tiền xây dựng căn nhà hai tầng cho bà Nhớ và bà Cồn, diện tích khoảng $40m^2$. Do trên đất của bà Nhớ, bà Cồn vẫn còn căn nhà 05 gian nên cả gia đình thống nhất sẽ xây nhà cho bà Nhớ, bà Cồn trên thửa đất 294 của ông T. Năm 2010 công trình hoàn tất, bà Nhớ, bà Cồn đã chuyển đến ngôi nhà này và sử dụng ổn định đến nay. Gia đình ông T, bà C vẫn tiếp tục sử dụng căn nhà của các cụ bên thửa 292 của bà Nhớ.

Năm 2010, gia đình ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C có ý định cho con trai đi lao động nước ngoài nhưng gia đình ông T, bà C không có tiền. Ông T, bà C đặt vấn đề nhờ bà Nguyễn Thị Định trú tại nhà số 7 - 29/46 Nam Pháp 1, phường Đằng Giang, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng để vay tiền. Ngày 24/9/2010, vợ chồng ông T, bà C mang bìa đỏ tên Đỗ Văn T thửa đất số 294 + 260, tờ bản đồ số 07, diện tích là $508m^2$ (đất ở $174m^2$ + đất ao $334m^2$) đến đưa cho bà Định nhờ vay tiền hộ. Ngày 26/9/2010, bà Định có điện về cho ông T, bà C là đã tìm được chỗ thế chấp bìa đỏ để vay tiền và gia đình ông T bà C đồng ý. Hồi 10 giờ 30 phút ngày 02/10/2010, bà Định đưa một số người về nhà ông Bùi Văn Sứ để làm thủ tục thế chấp nhà đất, cho vay tiền. Người cho ông T, bà C vay tiền là ông PH Quốc H. Tại đây, công chứng viên số 2 Đoàn Như Vui đã chuẩn bị mọi giấy tờ làm sẵn, thể hiện nội dung hợp đồng là vợ chồng ông T, bà C chuyển nhượng toàn bộ $508m^2$

đất tại thửa đất số 294+260 tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ thôn Liên Khê, xã Liên Am, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. Giá trị chuyển nhượng đất là 300.000.000.đ (Ba trăm triệu đồng chẵn). Ông T khẳng định việc ông ký kết các giấy tờ trên là hoàn toàn với mục đích vay tiền để đưa cho bà Định, giúp cho con ông đi nước ngoài. Ông không nhận tiền trực tiếp từ ông H. Ông cho rằng việc ký kết này là bị lừa dối, ông không chuyển nhượng tài sản mà chỉ muốn thế chấp đất tạm thời. Ông chỉ làm việc với bà Định, không giao dịch tiền với ông H. Thời điểm ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đất, trên đất có căn nhà của bà Nhớ, bà Cón. Vì hai bà vẫn đang sống trong căn nhà trên nên ông T có làm giấy mượn lại nhà của ông H. Mục đích là để hai bà tiếp tục ở, khi nào ông T có điều kiện sẽ trả tiền cho ông H, lấy lại đất của mình và nhà cho bà Nhớ, bà Cón.

Nay ông PH Quốc H khởi kiện đòi lại nhà đất, ông T, bà C không đồng ý. Ông bà đề nghị Tòa án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H.

Bà Nhớ có quan điểm nếu ông H lấy đất của ông T thì phải thanh toán giá trị nhà xây trên đất cho bà theo kết quả đã định giá.

Các tài liệu Tòa án thu thập được như sau:

- Ủy ban nhân dân xã Liên Am, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng cung cấp:

Ngày 02/10/2010, gia đình ông T, bà C có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thửa số 294, 260 tờ bản đồ số 7.

Ngày 04/10/2010, ông T bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Văn phòng công chứng số 02.

Ngày 07/6/2011, ông T, bà C viết giấy cam kết mua lại 02 thửa đất số 294, 260.

Ngày 22/9/2011, ông T, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã Liên Am. UBND xã Liên Am có yêu cầu hai bên làm bổ sung hợp đồng cho chặt chẽ với lý do ngày 07/6/2011, ông T, bà C đã có giấy cam kết mua lại 02 thửa đất số 294, 260. UBND xã Liên Am khẳng định quá trình ký chuyển nhượng được thực hiện trên tinh thần vui vẻ, thoải mái, có sự chứng kiến của ông Bùi Văn Sứ, bà Vũ Thị Soi, ông Vũ Văn Thai, ông Vũ Chí Hào.

- Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng cung cấp: Bảng định giá tài sản, sơ đồ hiện trạng diện tích đất.

- Xác minh tại thôn Liên Khê (nay là thôn Liên Bái), xã Liên Am, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng:

Năm 1997, mảnh đất tại thửa số 292, 294, 260 tờ bản đồ số 7 tại thôn Liên Khê, xã Liên Am, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng của cụ Đỗ Văn Rong và Đỗ Thị Miên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Nhó (thửa số 292, diện tích 252m²) và ông Đỗ Văn T (thửa số 294, diện tích 174m² và thửa số 260, diện tích 334m²). Trên thửa đất 292 của bà Nhó có 01 căn nhà 5 gian do và 01 căn nhà 02 các cụ để lại. Bà Nhó, bà Cồn ở căn nhà 2 gian. Gia đình ông T ở căn nhà 5 gian. Năm 2009, các cháu xây cho bà Nhó và bà Cồn căn nhà khoảng 40m² 2 tầng trên thửa đất số 294 của ông T. Đến năm 2010, căn nhà hoàn thiện, bà Nhó và bà Cồn chuyển sang sinh sống. Ông T và gia đình vẫn ở trong căn nhà 5 gian cũ. Năm 2016, gia đình có sửa chữa lại phần mái nhà của bà Nhó. Năm 2018, bà Cồn chết, còn một mình bà Nhó sống trong căn nhà trên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử; nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã có uỷ quyền và đơn xin xét xử vắng mặt.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ của vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử. Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, 164, 166, 170 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông T, bà C, bà Nhó phải có trách nhiệm trả lại đất và tài sản trên đất tại thửa số 260, 294 diện tích 505,5m² - 22,3m² = 483,2m² tại thôn Liên Khê, xã Liên Am, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng cho ông H.

Bà Đỗ Thị Nhó được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 22,3m² tại thửa số 294 tờ bản đồ số 7 thôn Liên Khê, xã Liên Am, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng.

Vợ chồng ông T, bà C và ông H mỗi bên phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Nhó số tiền 152.723.565 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho ông H.

Về án phí: Ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Đây là vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 34 và Điều 37; 38 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] *Về sự vắng mặt đương sự:* Tại phiên toà nguyên đơn là ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C vắng mặt, quá trình tố tụng ông T bà C đã uỷ quyền cho anh Bùi Văn Toàn anh Toàn có mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Vĩnh Bảo vắng mặt tại phiên toà nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Xét yêu cầu của nguyên đơn về đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất:*

[3] *Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:*

Tài liệu trong hồ sơ có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Đỗ Văn Rong và cụ Đỗ Thị Miên, khi còn sống các cụ đã cho ông Đỗ Văn T 508m² cho bà Đỗ Thị Nhó 252m². Năm 1997, UBND huyện Vĩnh bảo đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị Nhó (thửa số 292, diện tích 252m²) và ông Đỗ Văn T (thửa số 294, diện tích 174m² và thửa số 260, diện tích 334m²). Trên thửa đất 292 của bà Nhó có 01 căn nhà 5 gian và 01 căn nhà 02 gian do các cụ để lại. Trên thửa đất 292 của ông T có 01 căn nhà 02 tầng xây năm 2010.

[4] *Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.*

Ngày 02/10/2010, gia đình ông T, bà C có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 294, 260 tờ bản đồ số 7 địa chỉ tại Thôn Liêm Khê, xã Liên Am, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

Ngày 04/10/2010, ông T bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông PH Quốc H có chứng thực của Văn phòng công chứng số 02; Ngày 07/6/2011, ông T, bà C có giấy cam kết mua lại 02 thửa đất số 294, 260. Ngày 22/9/2011, ông T, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông PH Quốc H có chứng thực của UBND xã Liên Am. (UBND xã Liên Am có yêu cầu hai bên làm bổ sung hợp đồng cho chặt chẽ với lý do ngày 07/6/2011, ông T, bà C đã cam kết mua lại 02 thửa đất số 294, 260). Hợp đồng ký kết có sự chứng kiến của ông Bùi Văn Sứ, bà Vũ Thị Soi, ông Vũ Văn Thai, ông Vũ Chí Hào. Theo đó ông T bà C đã chuyển nhượng cho ông PH Quốc H thửa đất số 294, diện tích 174m² và thửa đất số 260, diện tích 334m². Tổng diện tích là 508m² và các tài sản trên đất (trên thửa đất 294 có 01 căn nhà 02 tầng). Ngày 19/7/2012, ông H được

UBND huyện Vĩnh Bảo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên PH Quốc H.

Do gia đình ông T, bà C chưa có chỗ ở nên ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C đã đề nghị ông H cho mượn lại nhà trên đất để ở nhờ trong khi chưa tìm được nơi ở mới. Việc mượn nhà trên đất với mục đích ở nhờ có lập văn bản vào ngày 31/5/2012, thỏa thuận khi nào ông H có nhu cầu lấy lại nhà đất sẽ báo trước một thời gian 15 ngày để ông T, bà C chuẩn bị.

Hội đồng xét xử xét, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng cho nhau thửa đất số 294, 260, địa chỉ: Thôn Liêm Khê, xã Liêm Am, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng là trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, thống nhất, thỏa thuận giữa các bên không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Trước khi ký kết hợp đồng ông T và bà C đã đọc toàn bộ các nội dung, điều khoản của Hợp đồng và ký vào từng trang của Hợp đồng, việc ký kết được thực hiện công khai, tự nguyện. Gia đình ông T có đơn xin chuyển nhượng (các thành viên ký tên, UBND xã Liêm Am đóng dấu xác nhận). Sau đó, ông H làm thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 19/7/2012, ông H được UBND huyện Vĩnh Bảo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên PH Quốc H. Việc ông T, bà C cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là bị ông H lừa nhưng không có căn cứ chứng minh. Như vậy có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T bà Bùi Thị C với ông PH Quốc H tuân thủ các quy định của pháp luật và đã có hiệu lực pháp luật từ ngày 19/7/2012. Theo đó anh PH Quốc H được pháp luật công nhận là người chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 294, 260 tổng diện tích là 508m² (theo hiện trạng là 505,5m²) và các tài sản trên đất; địa chỉ tại: Thôn Liêm Khê, xã Liêm Am, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng.

[5] Yêu cầu đòi lại tài sản là nhà và đất của Ông PH Quốc H:

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H do gia đình nhà ông T bà C chưa có chỗ ở mới nên ngày 31/5/2012 ông T có đơn xin mượn lại nhà và đất của ông H để gia đình ở tạm từ 01/6/2012 đến 01/7/2012 và cam kết có trách nhiệm bảo vệ nhà cửa đất cát trong thời gian sử dụng, ông H đã đồng ý cho mượn và khi có nhu cầu lấy lại nhà đất ông H sẽ báo trước cho ông gia đình T 15 ngày. Các bên đã cam kết và ký vào đơn có sự chứng kiến của cán bộ Ủy ban nhân dân xã Liêm Am. Hội đồng xét xử xét việc thỏa thuận mượn lại nhà đất giữa gia đình ông T với ông H là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc và không kèm theo bất cứ điều kiện gì khác. Hết thời hạn mượn lại nhà đất anh H có nhu cầu lấy lại nhà đất đã đòi gia đình ông T nhiều lần nhưng gia đình ông T không trả lại, nay anh H khởi kiện ra toà đề nghị Tòa án buộc ông T bà C trả lại nhà đất cho ông. Như phân tích tại mục [4] ông H là chủ sử dụng hợp pháp diện tích nhà và đất nói trên, ông H cho ông T bà C mượn nhà đất trong thời hạn 01 tháng từ 01/6/2012 đến 01/7/2012. Hết thời hạn cho mượn theo thỏa thuận ông H có quyền đòi lại nhà đất

của mình theo quy định pháp luật, do vậy Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông H đòi lại nhà đất là có căn cứ chấp nhận buộc vợ chồng ông T bà C phải trả lại nhà đất cho ông H sử dụng.

[6] Xét yêu cầu phản tố của ông Đỗ Văn T yêu cầu huỷ giấy CNQSDĐ của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo cấp cho ông PH Quốc H.

Như phân tích tại mục [4], ông PH Quốc H là chủ sử dụng hợp pháp diện tích thửa đất số 294 và thửa số 260 tổng diện tích là 508m² T qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C với ông PH Quốc H. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Vĩnh Bảo cho ông PH Quốc H đối với diện tích đất đã chuyển nhượng trên là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy trình nên yêu cầu của ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C đề nghị huỷ GCNQSDĐ của Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo đã cấp cho ông PH Quốc H là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Diện tích đất ông PH Quốc H nhận chuyển nhượng của gia đình ông T bà C là 508m² (theo hiện trạng là 505,5m² trong đó thửa số 294 là 171,5m², thửa số 260 là 334m²), qua xem xét thẩm định thửa số 294 phần giáp ranh với diện tích thửa đất 292 của bà Đỗ Thị Nhớ có một phần của 02 căn nhà cũ do bà Nhớ quản lý xây dựng trên diện tích đất 22,3m² thửa số 294 của ông H đã nhận chuyển nhượng của ông T bà C, tại phiên toà ông H có quan điểm do công trình xây dựng từ trước khi chuyển nhượng nên phần diện tích đất 22,3m² (được xác định bởi các mốc giới 3-4-5-6-3) có công trình xây dựng bà Nhớ đang quản lý sử dụng ông tự nguyện cho bà Đỗ Thị Nhớ và không yêu cầu bà Nhớ phải trả tiền giá trị đất. Hội đồng xét xử xét quan điểm của ông H là tự nguyện không trái pháp luật và phù hợp với thực tế sử dụng bà Nhớ cũng đồng ý nhận diện tích đất này nên chấp nhận, Như vậy diện tích thửa đất 294 tờ bản đồ số 07 sau khi trừ đi 22,3m² còn lại là 149,2m² (171,5m² - 22,3m² = 149,2m²) được xác định bởi các mốc giới 1-2-3-4-1.

[8] *Đối với quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Nhớ.*

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Đỗ Thị Nhớ có quan điểm ngôi nhà 02 tầng xây trên đất của ông T bà C chuyển nhượng cho ông H là nhà của bà do các cháu góp tiền xây cho, bà có quan điểm ai sử dụng đất thì phải trả giá trị nhà cho bà theo giá của hội đồng định giá. Hội đồng xét xử xét ngôi nhà 02 tầng qua xem xét thẩm định xây dựng từ năm 2009 đến năm 2010 diện tích là 45,9m² hoàn thành trước thời điểm chuyển nhượng đất nhà xây không có thiết kế, không có giấy phép xây dựng, quá trình tố tụng bà Nhớ không có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập nên Toà án chưa thụ lý yêu cầu độc lập của bà Nhớ do vậy không xem xét giải quyết trong vụ án này, bà Nhớ có quyền khởi kiện vụ án dân sự khác. Hiện ngôi nhà 02 tầng diện tích 45,9m² do bà Đỗ Thị Nhớ đang quản lý sử dụng, như phân tích ở

trên ngôi nhà 02 tầng xây dựng trên đất của ông T bà C đã chuyển nhượng cho ông H, khi chuyển nhượng đất ông T bà C đã chuyển nhượng cả tài sản trên đất trong đó có ngôi nhà 02 tầng bà Nhớ đang sử dụng, hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật do vậy ông H là chủ sở hữu hợp pháp ngôi nhà này. Nay ông H đòi lại tài sản nhà đất đã nhận chuyển nhượng nên buộc bà Đỗ Thị Nhớ phải giao lại nhà cho ông H quản lý sử dụng.

[9] *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xét.

[10] *Về án phí*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên ông T bà C phải chịu án phí theo quy định. Ông T là người cao tuổi nên Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, miễn toàn bộ án dân sự cho ông T.

[11] *Về quyền kháng cáo*: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, có quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 37, 38, 39; Điều 144; 145; khoản 1 Điều 147; khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 116; 117; 166 của Bộ luật Dân sự

Căn cứ vào điều 100; Điều 166 Luật Đất đai;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1,2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh PH Quốc H:

1. Buộc bị đơn ông Đỗ Văn T, bà Bùi Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Nhớ phải trả lại quyền sử dụng diện tích 483,2m² đất (gồm thửa đất số 294 diện tích 149,2m² và thửa đất số 260, diện tích 334m²) tờ bản đồ số 07 và 01 ngôi nhà 02 tầng **diện tích 45,9m² xây dựng trên thửa đất 294** tại thôn Liêm Khê, xã Liêm Am, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng. (Thửa đất 294 diện tích 149,2m² được xác định bởi các mốc giới 1-2-3-4-1), có sơ đồ kèm theo.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG253616, vào sổ

số CH00027 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng cấp cho ông PH Quốc H ngày 19/7/2012.

3. Giao cho bà Đỗ Thị Nhớ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 22,3m² tại thửa số 294 tờ bản đồ số 07 địa chỉ thôn Liêm Khê, xã Liên Am, huyện Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng được xác định bởi các mốc giới 3-4-5-6-3. Có sơ đồ kèm theo.

4. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đỗ Văn T

Bị đơn bà Bùi Thị C phải nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà C đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng, biên lai số 0002253 ngày 10/5/2022 nên còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

Anh PH Quốc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh PH Quốc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002220 ngày 18 tháng 3 năm 2022 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

5. Quyền kháng cáo đối với bản án:

Nguyên đơn anh PH Quốc H, bị đơn ông Đỗ Văn T và bà Bùi Thị C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Nhớ được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông PH Quốc H và bà Đỗ Thị Nhớ có trách nhiệm làm thủ tục chỉnh lý Giấy CNQSDĐ theo nội dung bản án đã tuyên.

7. Trường hợp bản 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- Cục THADSTP Hải Phòng;
- Đường sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lưu Văn Tỉnh