

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 7 - HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 06/2025/DS-ST
Ngày 29-8 -2025
V/v Tranh chấp về kiện đòi tài sản là
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Huyền Trang.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Duy Viên.
- Ông Phạm Văn Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Nguyễn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2025/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn X, sinh năm 19xx và bà Đỗ Thị B, sinh năm 19xx; cùng nơi cư trú: Thôn S, xã T, huyện T (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng, có mặt;

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Trinh, sinh năm 1971; nơi cư trú: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Q, sinh năm 1933; nơi cư trú: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng, vắng mặt;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phùng Văn L, sinh năm 1964; nơi cư trú: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn (ông Bùi Văn X và bà Đỗ Thị B) thống nhất trình bày:

Ngày 24/3/1999, vợ chồng ông Xòe, bà B nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Bá Sơn, bà Phùng Thị Thanh (là con gái bà Bùi Thị Q) diện tích 584m², thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng (gọi là: Thửa số 78) với giá là 6.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng, có sự chứng kiến của ông Phạm Ngọc B – nguyên địa chính xã, các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng cùng ký tên và có xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã Tự Cường. UBND huyện Tiên Lãng ban hành Quyết định số 208/QĐ-UB ngày 02/4/1999 có nội dung: Thu hồi diện tích 584m² thuộc Thửa số 78 nêu trên của bà Phùng Thị Thanh và ông Nguyễn Bá Sơn để giao cho ông Bùi Văn X. Cùng ngày UBND huyện Tiên Lãng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) số M 006823 đối với diện tích đất 584m² nêu trên cho chủ sử dụng đất là ông Bùi Văn Xòe. Theo GCN, địa chỉ Thửa số 78 là thôn Xa Đông, xã Tự Cường, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Nay ông X, bà B xác nhận Thửa số 78 có địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng. Có việc sai sót tên thôn như vậy là do cách gọi của người dân thôn Sa Đông nên khi nhận GCN, ông X, bà B không biết địa chỉ Thửa số 78 bị sai sót nên không làm thủ tục đính chính theo quy định.

Sau khi chuyển nhượng, hai bên đã bàn giao đất và giao chìa khoá nhà cho nhau. Vợ chồng bà Thanh còn gửi con gái nhờ vợ chồng ông X chăm nom giúp một thời gian ngắn. Do vợ chồng ông X không chuyển về Thửa số 78 sinh sống ngay sau khi chuyển nhượng; một phần con gái bà Thanh có nguyện vọng ở với bà ngoại nên đã mượn chìa khoá để cùng bà Q tạm ở trên Thửa số 78. Khoảng thời gian sau, bà B, ông X chuyển nhà tới Thửa số 78 để sinh sống nhưng khi tới nơi bà Q không đồng ý trả nhà, đất cho vợ chồng ông X, do bà Q cho rằng đây là đất của bà Q cho vợ chồng bà Thanh ở nhờ, bà Thanh không có quyền chuyển nhượng. Vợ chồng ông X nhiều lần cho bà Q xem thư tay do bà Thanh viết cho bà Q và GCN số M006823 để chứng minh quyền sử dụng, sở hữu nhà đất tại Thửa số 78 là của ông X, bà B nhưng bà Q đều phủ nhận, thậm chí chửi, đũa, không trả lại Thửa số 78 cho vợ chồng ông X.

Khi nhận chuyển nhượng Thửa số 78 từ bà Thanh, ông Sơn, trên thửa đất này có 01 ngôi nhà cấp 4 (02 gian: 01 gian thờ và 01 gian thụt) diện tích vào khoảng 60m²; công trình phụ gồm: 01 nhà máy xát, 01 gian nhà ngang, 01 gian bếp, 01 bể nước (xây giáp đường đê và đường ngõ xóm, không rõ diện tích); 01 ao tù, diện tích vào khoảng 192m², giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Khanh (nay là ông Bùi Văn Nghiệp). Tuy nhiên, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/3/1999 không nêu rõ các công trình này trên đất. Trong thời gian chiếm dụng bà Q và anh L đã tự ý phá dỡ các công trình: 01 gian gian thụt thuộc nhà chính phía tây và xây 01 gian nhà bếp, vệ sinh, nhà tắm tại gian nhà này; 01 nhà máy xát, 01 gian nhà ngang, 01 gian bếp, 01 bể nước, đồng thời làm lán, làm lại sân, xây tường lại bao phía giáp ngõ mà không thông báo cho vợ chồng ông X, do xa xóm nên khi phát hiện ra thì bà Q, anh L đã xây dựng xong. Vợ chồng ông X

không báo chính quyền địa phương mà chỉ yêu cầu bà Q không được tự ý phá dỡ, xây dựng các công trình trên Thửa số 78.

Do bà Q không trả nhà, đất tại Thửa 78 cho vợ chồng ông X nên vợ chồng ông Xòe, bà B đã làm đơn yêu cầu UBND xã Tự Cường giải quyết tranh chấp. UBND xã Tự Cường đã tổ chức hoà giải 02 lần các ngày 08/6/2022 và 14/7/2022 nhưng không thành. Hiện tại trên Thửa số 78 có bà Q và con trai là ông Phùng Văn L sinh sống.

Nay để đảm bảo quyền và lợi ích bà B, ông X yêu cầu bà Q, ông L giao trả lại cho ông bà Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng, diện tích 531,60m² (theo kết quả xem xét tại chỗ, được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,9,1); buộc bà Q bồi thường thiệt hại số tiền 50.400.000 đồng cho ông X, bà B vì hành vi bà Q chiếm dụng bất hợp pháp Thửa số 78. Ngày 03/7/2025, ông X, bà Q rút yêu cầu buộc bà Q bồi thường thiệt hại 50.400.000 đồng. Ông X, bà B đồng ý bồi thường công sức dâng lập ao, sửa nhà, xây dựng một số công trình, cây cối trên Thửa số 78 theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá. Về việc biến động về diện tích Thửa số 78 theo chiều hướng giảm, ông bà không có ý kiến gì và đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án.

- Bị đơn (bà Bùi Thị Q) trình bày: Giữa bà và ông X, bà B có quan hệ là người cùng thôn với nhau. Thửa số 78, địa chỉ: Xóm Phúc Thủy, Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng có nguồn gốc của ông Phùng Văn Trang là anh chồng bà Q (ông Phùng Văn Khiêm). Tuy nhiên thửa đất này, ông Trang có tên đăng ký trong sổ mục kê hay đã từng được cấp giấy chứng nhận chưa thì bà Q không rõ. Do ông Trang không sử dụng thửa đất này nên năm 1981 vợ chồng bà Q đã mượn để sử dụng. Việc ông Trang và vợ chồng bà Q cho nhau mượn đất chỉ bằng lời nói, không được lập thành văn bản. Bà Q không rõ diện tích, kích thước thửa đất như thế nào, chỉ biết: Phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn Nghiệp; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Khanh; phía Đông giáp đất ông Phùng Văn Phượng; phía Tây giáp ngõ xóm.

Năm 1986, chị Phùng Thị Thanh và anh Nguyễn Văn Sơn là con gái và con rể bà Q từ tỉnh Hải Dương về huyện Tiên Lãng sinh sống. Do không có chỗ ở nên bà Q cho chị Thanh, anh Sơn mượn lại Thửa số 78 để sinh sống. Bà Q cho chị Thanh, anh Sơn vay tiền để đóng gạch, xây nhà. Chị Thanh, anh Sơn xây nhà năm 1986, gồm: 01 ngôi nhà 02 gian, nhà máy xay gạo, nhà ngang, nhà bếp và bể nước. Năm 1999, vợ chồng anh Sơn, chị Thanh giao lại chìa khoá nhà cho bà Q để trông nom, anh chị đi vào Miền Nam làm ăn để trả nợ. Từ năm 1986 đến năm 1999 chỉ có vợ chồng chị Thanh, anh Sơn và 02 người con gái của anh chị sinh sống trên Thửa số 78 này. Sau khi gia đình chị Thanh vào Miền Nam, bà Q tới nhà, đất này sinh sống. Ngày 12/3/1999 (âm), bà Q đang nằm trong nhà thì ông X, bà Q tới yêu cầu bà phải dọn ra khỏi nhà để trả lại nhà, đất cho vợ chồng ông X do ông bà đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng chị Thanh. Bà Q không đồng ý, vì bà Q chỉ cho chị Thanh, anh Sơn ở nhờ, không phải tài sản của chị Thanh. Lý do tại sao chị Thanh có tên trong sổ quản lý đất đai của xã Tự Cường (Sổ mục kê) thì bà không

rõ. Bà Q, ông Trang chưa từng chuyển nhượng hay tặng cho Thửa số 78 cho vợ chồng chị Thanh. Có việc bà B, ông X tới thông báo và đòi lại đất nhiều lần nhưng bà Q không đồng ý trả, vì đây là đất của ông Trang.

Từ năm 1999 đến nay bà Q là người trực tiếp sinh sống, quản lý Thửa số 78, mấy năm gần đây có con trai của bà là anh Phùng Văn L sinh sống cùng. Quá trình sinh sống trên thửa đất này bà Q, anh L có dâng lập ao bằng đất, cát, vật liệu khác vào khoảng năm 2018, công san lấp hết 100.000.000 đồng. Cùng năm 2018, bà Q và anh L có phá 01 gian phía tây thuộc nhà chính để xây lại 01 gian nhà bếp, nhà vệ sinh, nhà tắm tại vị trí phá dỡ; lợp lán tôn nhà chính; lán tôn mạ màu trước cửa nhà chính và công trình phụ, láng sân bê tông cát đá, xây tường bao phía tây..., tổng số tiền sửa chữa, xây dựng là 130.000.000 đồng nhưng không giao nộp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Nay, bà Q không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà B, ông X, vì bà cho rằng Thửa số 78 thuộc quyền sử dụng của ông Phùng Văn Trang; đồng thời bà đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN số M006823 do UBND huyện Tiên Lãng cấp ngày 02/4/1999 cấp cho ông Bùi Văn X. Về công sức dâng lập ao, xây dựng, sửa chữa nhà ở, các công trình trên đất cũng như giá trị cây cối, hoa màu trên đất cho bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà Q không có ý kiến gì về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- *Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Phùng Văn L) trình bày:* Ông L là con đẻ của bà Q và ông Khiêm. Ông L đồng ý, thống nhất với quan điểm của bà Q, không đưa ra yêu cầu độc lập cũng như ý kiến khác.

- *Kết quả xác minh tại địa phương thể hiện:* Hồ sơ địa chính do UBND xã Tự Cường, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng quản lý, lưu trữ gồm: Sổ mục kê năm 1972, hiệu chỉnh năm 1985 - 1987; Sổ mục kê kiêm thống kê ngày 10/9/1973; Sổ đăng ký năm 1987; Tờ số 01 bản đồ dải thửa năm 1972 và Tờ số 01 bản đồ dải thửa năm 1997.

Thửa đất có tranh chấp có nguồn gốc ban đầu là đất tập thể (ụ pháo) thuộc xóm Phúc Thủy, Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng, do UBND xã Tự Cường quản lý. Theo Tờ số 01 bản đồ dải thửa năm 1972, Sổ mục kê kiêm thống kê ngày 10/9/1973, thửa đất có tranh chấp là Thửa số 97, diện tích là 799m², đất thổ cư, chủ sử dụng là Tranh. Theo Sổ mục kê năm 1972, hiệu chỉnh năm 1985 - 1987, Thửa số 97 đổi thành Thửa số 349, diện tích 776m², chủ sử dụng là Thanh. Theo Sổ đăng ký đất đai năm 1987, Thửa 349 có diện tích là 776m², chủ sử dụng là Phùng Thị Thanh. Theo Tờ số 01 bản đồ dải thửa năm 1997, Thửa số 349 đổi thành Thửa số 78, diện tích là 584m², không có sổ mục kê năm 1997 nên không xác định được ai là chủ sử dụng đất. Theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Phùng Thị Thanh chuyển nhượng Thửa số 78 cho ông Bùi Văn X vào ngày 24/3/1999. Ngày 02/4/1999, ông Xòe được cấp GCN. Theo GCN, Thửa số 78 thuộc tờ bản đồ số 05, địa chỉ Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng, diện tích là 584m², chủ sử dụng đất là ông Bùi Văn Xòe. Từ đó đến nay Thửa số 78, không biến động về chủ sử dụng đất. Như vậy, qua các thời

kỳ, chủ sử dụng Thửa số 78 không có ai tên là Trang hoặc Phùng Văn Trang, Bùi Thị Q hay Phùng Văn L.

Năm 1999, bà Phùng Thị Thanh đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa số 78 cho ông Bùi Văn X, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Tự Cường xác nhận vào ngày 24/3/1999; ông X đã được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCN số M006823 vào ngày 02/4/1999 theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Theo GCN số M006823 Thửa số 78 có diện tích là 584m²; theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ Thửa số 78 có diện tích là 531,60m², giảm 52,4m². Quá trình sử dụng Thửa số 78, Thửa số 78 không tranh chấp về ranh giới, mốc giới với các thửa đất liền kề, xung quanh Thửa số 78 đều đã xây dựng các công trình nhà ở, tường bao, rào chắn để phân định; trong quá trình sử dụng, người trực tiếp sử dụng Thửa số 78 đã hiến đất để làm đường ngõ xóm; khi cấp GCN cán bộ đo vẽ sử dụng thước dây để đo đạc. Nên xác nhận Thửa số 78 có biến động về diện tích theo chiều hướng giảm là do hiến đất và sai số do quá trình đo đạc, cắm mốc, tính toán khi cấp GCN. Trên Thửa số 78 có: 01 ngôi nhà chính (nhà cấp 4), mái tôn, hiên bê tông cốt thép, công trình phụ: Nhà 01 tầng, mái tôn, có một phần mái bê tông cốt thép, trụ cổng gạch chỉ, tường bao, lán chuồng gà, sân xi măng cát đá và một số cây ăn quả trên đất. Ngoài ra trên Thửa số 78 còn có 01 ao, diện tích khoảng 200m², không xác định được độ sâu trung B của ao, đã được bà Q, anh L san lấp, số tiền sử dụng để san lấp từ 50.000.000 đồng đến 60.000.000 đồng. Hiện tại trên Thửa số 78 chỉ có bà Q và anh L sinh sống; ngoài Thửa số 78, bà Q còn một thửa đất khác ở cùng thôn do con gái là chị Biên quản lý, sử dụng.

Thửa đất có tranh chấp (Thửa số 78) theo GCN số M006823 có ghi địa chỉ: Thôn Xa Đông, xã Tự Cường, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Thực tế Thửa số 78 có địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng. Đây là một trong những trường hợp sai sót về chính tả đối với tên thôn trong quá trình cấp GCN.

- Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:

Diện tích đất có tranh chấp là 531,60m² thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Tân Minh), thành phố Hải Phòng. Vị trí, kích thước thửa đất: Phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn Nghiệp, được giới hạn bởi các mốc 1,1-1,2 kích thước: 10,75m + 12,94m; phía Đông giáp đất ông Phụng (nay là bà Nguyễn Thị Huynh), có các mốc 2,3,4, kích thước: 13,26m + 8,90m; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Khanh (nay là ông Bùi Văn Nghiệp) có các mốc 4,5,6 kích thước: 10,40m + 12,13m; phía Tây giáp ngõ đi có các mốc 6,7,9,9,1, kích thước: 1,17m + 0,46m + 8,31m + 14,37m. Đất có giá 4.000.000 đồng/01m².

Tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp gồm: 01 ngôi nhà 01 tầng (nhà chính), trị giá 53.487.823 đồng (riêng phần mái tôn: 7.934.135 đồng; phần xác nhà còn lại không mái có giá trị: 49.880.756 đồng); Khu phụ (nhà 01 tầng), tổng trị giá: 47.489.623 đồng; Sân vườn (trụ cổng gạch chỉ, cánh cổng) tổng trị giá: 2.518.705 đồng; Tường bao giáp ngõ, giáp vườn, xây gạch ba banh 110 có trát tổng trị giá:

6.230.589 đồng; Tường bao phía đê, tường gạch ba banh, bờ gô gạch ba banh, nền sân bê tông cát đá, lán chuồng gà, bờ gô gạch chuồng gà, cây ăn quả, tổng trị giá: 14.344.010 đồng. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều đồng ý với kết quả định giá. Ông X, bà B đồng ý trả giá trị các công trình, vật kiến trúc gắn liền với Thửa số 78 (trừ xác nhà chính, B nóng lạnh, bồn nước inox...). Tổng giá trị tài sản trên đất là 144.052.131 đồng; giá vật liệu san lấp là 124.775 đồng/01m³.

- **Tại phiên tòa:** Nguyên đơn (ông X, bà B) vẫn giữ nguyên quan điểm; bị đơn (bà Q); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông L); đều vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có người đại diện tham gia phiên tòa, không có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người vắng mặt tại phiên tòa đều không có văn bản thay đổi quan điểm của mình.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về: Thẩm quyền giải quyết; xác định quan hệ pháp luật tranh chấp; tư cách của những người tham gia tố tụng; thu thập chứng cứ; tiến hành các hoạt động tố tụng khác. Phiên tòa đã được thực hiện theo đúng các quy định tại Chương XIV của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn vắng mặt tại phiên họp, hòa giải và tại phiên tòa là chưa thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại các điều 70, 72, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các cứ khoản 3 Điều 155, Điều 162, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 12, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 (nay là Điều 11, Điều 26, Điều 31, Điều 236 Luật đất đai năm 2024); Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244, Điều 266; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án; Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên xử: Buộc bà Bùi Thị Q phải trả lại ông Bùi Văn X, bà Đỗ Thị B diện tích 531,60m² đất (được giới hạn bởi các mốc: 1,1-1,2,3,4,5,6,7,8,9,1) thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng, đã được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 006823 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00001/QSĐĐ/H ngày 02/4/1999 cho chủ sử dụng là ông Bùi Văn X (có sơ đồ kèm theo); buộc ông Bùi Văn X, bà Đỗ Thị B phải thanh toán cho bà Bùi Thị Q và ông Phùng Văn L giá trị tài sản trên đất

được làm tròn là 152.515.062 đồng (Một trăm năm mươi hai triệu năm trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi hai) đồng. Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại 50.400.000 đồng do hành vi chiếm dụng bất hợp pháp Thửa số 78 của bà Q. Không đề nghị giải quyết về chi phí tố tụng do nguyên đơn nhận chịu cả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị Q do bà Q là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về đất đai (kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất) theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là bà Bùi Thị Q có nơi cư trú tại Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng. Căn cứ khoản 1 Điều 28; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án; Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Hải Phòng. Các hành vi, quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền tiến hành tố tụng đều hợp pháp; các đương sự, người tham gia tố tụng khác đều không khiếu nại hoặc có ý kiến gì.

[2] Về việc vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bị đơn (bà Bùi Thị Q); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Phùng Văn L) đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có người đại diện theo ủy quyền; không có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Q, ông L.

[4] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

[4.1] Diện tích đất có tranh chấp 531,60m² thuộc Thửa số 78, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng có nguồn gốc ban đầu là đất tập thể do UBND xã Tự Cường quản lý. Từ năm 1973 diện tích đất tranh chấp được xác định là đất thổ cư, tên thửa đất là Thửa số 97, diện tích 799m², tên người sử dụng là ông Tranh. Theo Sổ mục kê năm 1972, hiệu chỉnh năm 1985 – 1987, Thửa số 97 đổi thành Thửa số 349, diện tích 776m², tên chủ sử dụng là Thanh. Theo Sổ đăng ký đất đai năm 1987, Thửa 349 có diện tích là 776m², chủ sử dụng là Phùng Thị Thanh. Theo Tờ số 01 bản đồ dải thửa năm 1997, Thửa số 349 đổi thành Thửa số 78, diện tích là 584m², không có sổ mục kê năm 1997 nên không xác định được ai là chủ sử dụng đất. Như vậy, bà Thanh đã đứng tên chủ sử

dụng diện tích đất này từ năm 1972. Theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Phùng Thị Thanh chuyển nhượng Thửa số 78 cho ông Bùi Văn X vào ngày 24/3/1999. Ngày 02/4/1999, ông Xòe được cấp GCN. Theo GCN, Thửa số 78 thuộc tờ bản đồ số 05, địa chỉ Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng, diện tích là 584m², chủ sử dụng đất là ông Bùi Văn Xòe. Không rõ nguyên nhân giảm diện tích đất qua các thời kỳ.

[4.2] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, Thửa số 78 có diện tích là 531,60m². So với GCN diện tích thửa đất này giảm 52,40m². Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất, Thửa số 78 không có tranh chấp với các thửa đất liền kề, tứ cận thửa đất đã có ranh giới, mốc giới rõ ràng; nguyên nhân biến động về diện tích đất theo chiều hướng giảm được xác định là do hiến đất để làm đường ngõ xóm và do sai số trong quá trình đo đạc, tính toán khi cấp GCN; các đương sự đều đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/11/2024, không ai có ý kiến khiếu nại gì do đó Thửa số 78 xác định có diện tích là 531,60m² và được giới hạn bởi các mốc 1,1-1,2,3,4,5,6,7,8,9,1; vị trí Thửa số 78: Phía Bắc giáp đất ông Bùi Văn Nghiệp, có các mốc 1,1-1,2 kích thước: 10,75m + 12,94m; phía Đông giáp đất ông Phụng (nay là bà Nguyễn Thị Huỳnh), có các mốc 2,3,4, kích thước: 13,26m + 8,90m; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Khanh (nay là ông Bùi Văn Nghiệp) có các mốc 4,5,6 kích thước: 10,40m + 12,13m; phía Tây giáp ngõ đi có các mốc 6,7,9,9,1, kích thước: 1,17m + 0,46m + 8,31m + 14,37m.

[4.3] Bị đơn (bà Q) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông L) cho rằng Thửa số 78 thuộc quyền sử dụng của ông Phùng Văn Trang, gia đình Q mượn ông Trang để sử dụng; ông Trang và gia đình ông Trang, gia đình bà Q không tặng cho quyền sử dụng Thửa số 78 cho bà Thanh nên bà Thanh không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng Thửa số 78 cho ông Xòe. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Q và ông L và người làm chứng (ông Phùng Văn Minh) đều thừa nhận khi mượn đất hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản, không có ai hoặc cơ quan có thẩm quyền nào chứng kiến, xác nhận; quá trình giải quyết vụ án cũng không ai giao nộp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh Thửa số 78 thuộc quyền sử dụng của ông Phùng Văn Trang.

[4.4] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp và do Tòa án thu thập, xác minh có đủ căn cứ khẳng định: Bà Thanh đã đứng tên chủ sử dụng diện tích đất này trong hồ sơ địa chính xã Tự Cường từ năm 1972 nên diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Thanh. Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/3/1999 giữa vợ chồng bà Thanh và vợ chồng ông Xòe có nội dung thỏa thuận đúng theo quy định của pháp luật, được lập thành văn bản có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, phù hợp với quy định tại các điều 116, 117, 118, 119, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 là hợp pháp, có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Xòe đã có đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24/3/1999; cùng ngày cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới và hiện trạng sử dụng đất, ban hành B đồ hiện trạng thửa đất; trong các ngày 27/3/1999, ngày 01/4/1999 ông Xòe đã có tờ khai nộp thuế nộp thuế, dịch chuyển tài sản, nộp lệ phí trước bạ và đã nộp thuế chuyển nhượng quyền

sử dụng đất theo quy định. Ngày 02/4/1999 UBND huyện Tiên Lãng ban hành Quyết định số 208/QĐ-UB về việc chuyển quyền sử dụng đất, có nội dung: Thu hồi diện tích 584m² thuộc Thửa số 78 nêu trên của bà Phùng Thị Thanh và ông Nguyễn Bá Sơn để giao cho ông Bùi Văn X. Cùng ngày UBND huyện Tiên Lãng đã cấp GCN số M 006823 đối với diện tích đất 584m² nêu trên cho chủ sử dụng đất là ông Bùi Văn X. Do đó, ông Bùi Văn X là chủ sử dụng hợp pháp đối với Thửa 78. Không có căn cứ huỷ GCN số M 006823 đã cấp cho ông Bùi Văn X.

[5] Về tài sản trên đất:

[5.1] Đối với tài sản trên đất: Các đương sự đều thừa nhận, quá trình bà Q, ông L sinh sống trên Thửa số 78, bà Q, ông L đã xây dựng công trình phụ, tường bao, sân vườn và trồng một số cây ăn quả.... (theo kết quả định giá, các tài sản này có trị giá 92.515.062 đồng). Khi bà Q, anh L xây dựng các công trình này trên Thửa số 78, mặc dù vợ chồng ông X không đồng ý nhưng không ai có ý kiến gì, không yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết nên không có căn cứ buộc bà X, ông L tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất. Các đương sự đều không có ý kiến về kết quả định giá nên Hội đồng xét xử căn cứ kết quả định giá ngày 29/11/2024 làm căn cứ giải quyết vụ án. Đối với B nóng lạnh, bồn nước inox và những vật dụng sinh hoạt...do ông L, bà Q tạo dựng trong quá trình sinh hoạt trên Thửa 78, là những tài sản có thể di dời được nên bà Q, anh L phải có trách nhiệm di dời B nóng lạnh, bồn nước inox và các vật dụng sinh hoạt ... ra khỏi Thửa số 78. Tại phiên toà, ông X, bà B đồng ý trả bà Q, ông L giá trị các tài sản do bà Q, ông L xây dựng trên đất là 92.515.062 đồng.

[5.2] Đối với việc san lấp ao: Các đương sự đều thừa nhận trên đất có 01 ao nằm ở phía bắc Thửa số 78, có diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là 220,82m². Quá trình giải quyết vụ án ông L có quan điểm công dân lập ao là 100.000.000 đồng nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh, vợ chồng ông X cho rằng công san lấp ao là 50.000.000 đồng và đồng ý trả bà Q, ông L 50.000.000 đồng đối với công san lấp ao. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, không có tài liệu, chứng cứ xác định được độ sâu trung B của ao trên Thửa số 78 tại thời điểm ông L san lấp ao. Qua lời khai của người làm chứng và kết quả xác minh tại địa phương thể hiện, ao trên Thửa số 78 là ao tù, để san lấp diện tích ao tù này hết khoảng 50 đến 60 triệu đồng tiền công san lấp. Do đó, có căn cứ xác định công san lấp ao là 50.000.000 đồng phù hợp với quan điểm của vợ chồng ông X, bà B nên cần được chấp nhận.

[5.3] Như vậy, tổng số tiền ông X, bà B phải trả bà Q, ông L đối với giá trị tài sản trên đất là 142.515.062 đồng (giá trị tài sản trên đất: 92.515.062 đồng và công san lấp: 50.000.000 đồng). Quá trình giải quyết vụ án bà Q, ông L đề nghị tự thoả thuận, giải quyết với nhau về giá trị tài sản trên đất và công san lấp ao nên Hội đồng xét xử đề bà Q, anh L tự giải quyết với nhau. Nếu có phát sinh tranh chấp, bà Q, anh L có thể giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[6] Từ những phân tích tại mục [4] và mục [5] có đủ căn cứ khẳng định Thửa số 78 thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Văn X. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Q phải trả lại diện tích là

531,60m² thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng cho ông X. Ông X, bà B có nghĩa vụ thanh toán 142.515.062 đồng cho bà Q, anh L; đồng thời bà Q, anh L phải có trách nhiệm di dời B nóng lạnh, bồn nước inox và các vật dụng sinh hoạt (giường, tủ, bàn ghế, bếp ga...) ra khỏi Thửa số 78 theo quy định tại Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm dụng đất của ông X, bà B: Quá trình giải quyết vụ án, ông X, bà B tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại 50.400.000 đồng cho nguyên đơn do hành vi chiếm dụng bất hợp pháp Thửa số 78. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, đe dọa. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm dụng đất của bà Q, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[8] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn nhận chịu cả chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[9] Về án phí: Ông X, bà B, bà Q là người cao tuổi, quá trình giải quyết vụ án đều đề nghị và có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông X, bà B, bà Q.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 155, Điều 162, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 (nay là Điều 11, Điều 26, Điều 31, Điều 236 Luật đất đai năm 2024)

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 1 Điều 244, Điều 266; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật Hoà giải, đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ khoản 1 Điều 4 Nghị quyết 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn X, bà Đỗ Thị B, xử:

1. Buộc bà Bùi Thị Q phải trả lại ông Bùi Văn X, bà Đỗ Thị B diện tích 531,60m² đất (được giới hạn bởi các mốc: 1,1-1,2,3,4,5,6,7,8,9,1) thuộc thửa đất số

78, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Tiên Lãng (nay là xã Q), thành phố Hải Phòng, đã được Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 006823 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00001/QSDD/H ngày 02/4/1999 cho chủ sử dụng là ông Bùi Văn X (có sơ đồ kèm theo)

2. Buộc bà Bùi Thị Q và ông Phùng Văn L phải di dời toàn bộ các tài sản không gắn liền với đất (B nóng lạnh, bồn nước inox, vật dụng sinh hoạt (giường, tủ, bàn ghế, bếp...) trên diện tích đất 531,60m² nêu trên để trả lại hiện trạng đất cho ông Bùi Văn Xòe, bà Đỗ Thị B.

3. Buộc ông Bùi Văn Xòe, bà Đỗ Thị B phải thanh toán cho bà Bùi Thị Q và ông Phùng Văn L giá trị tài sản trên đất là 142.515.062 đồng (Một trăm bốn mươi hai triệu năm trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi hai) đồng

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành án thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại 50.400.000 đồng do hành vi chiếm dụng bất hợp pháp Thừa số 78.

5. Về chi phí tố tụng: Không giải quyết về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do nguyên đơn nhận chịu cả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

6. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Văn Xòe, bà Đỗ Thị B và bà Bùi Thị Q.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

9. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, thỏa thuận 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:

- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND khu vực 7 – Hải Phòng;
- THA dân sự thành phố Hải Phòng (Để thi hành);
- Đương sự (Để thi hành);
- Lưu Hồ sơ, HCTP

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

Phạm Thị Huyền Trang

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN -
CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Phạm Văn Tiến

Nguyễn Duy viên

Phạm Thị Huyền Trang