

Bản án số: 02/2023/DS-ST  
Ngày 01-3-2023  
V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hằng

**Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Đỗ Văn Minh

2. Bà Nguyễn Minh Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lưu Hải Hà - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Vân A - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐXX-ST ngày 03 tháng 01 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trương Văn S, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Mai P, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số N, N, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng; ông S có mặt, bà P vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lại Thị P L, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số K, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị L', sinh năm 1953; nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số H, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lại Thị P L, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số K, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

2. Ông Bùi Văn D, sinh năm 1979 và bà Vũ Thị P, sinh năm 1983; nơi cư trú: Tổ dân phố H, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963 và bà Bùi Thị T, sinh năm 1974; nơi cư trú: Tổ B, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/5/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trương Văn S và bà Nguyễn Mai P trình bày:*

Ngày 11/4/2019, ông Trương Văn S và bà Nguyễn Mai P mua diện tích 191m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 15; địa chỉ: Tổ dân phố Hạ Đoạn 3, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK105757, số vào sổ cấp GCN số CH03198 do UBND quận Hải An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18/9/2017 mang tên bà Nguyễn Thị Vân A. Ông S và bà P có kiểm tra lại thông tin về thửa đất với cán bộ địa chính của UBND phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng và UBND quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Sau khi xác nhận đúng thông tin của thửa đất thì ông S và bà P làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên với bà Nguyễn Thị Vân A theo đúng quy định của pháp luật. Do lúc đó bà Vân A đang thế chấp thửa đất tại Ngân hàng nên ông bà đã trực tiếp đến ngân hàng hỏi và trả tiền để bà Vân A rút bìa ra. Sau đó hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hải Phòng vào ngày 11/4/2019. Tuy nhiên khi vợ chồng ông bà đến nhận đất thì phát hiện bà Nguyễn Thị L' đang sinh sống tại căn nhà cấp 4 trên thửa đất và được bà L' nói đây là đất của gia đình bà L', bà L' không bán đất cho ai nên không đồng ý bàn giao lại đất cho ông S, bà P. Khi được hỏi về tài liệu chứng minh quyền sử dụng đối với thửa đất này, bà L' không đưa ra được bất kỳ tài liệu nào. Ông S, bà P đã nhiều lần trao đổi với bà L' nhưng bà L' có thái độ không hợp tác. Ông S và bà P đã làm đơn đề nghị UBND phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng giải quyết tranh chấp nhưng không có kết quả. Vì vậy, ông S và bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị L' phải trả lại tài sản là quyền sử dụng 191m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 15; địa chỉ: Tổ dân phố Hạ Đoạn 3, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

*Bị đơn là bà Nguyễn Thị L' trình bày:*

Nguồn gốc diện tích trên là tài sản của vợ chồng bà là Nguyễn Thị L' và Bùi Văn Dung được UBND huyện An Hải cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 720m<sup>2</sup> từ năm 1980. Vợ chồng ông bà sinh được 05 người con là Bùi Văn Đình, Bùi Văn D, Bùi Văn Dũng, Bùi Thị Thường và Bùi Văn P. Khi hai con trai

lấy vợ, vợ chồng bà cho mỗi con 1 diện tích đất để làm nhà ở riêng trên diện tích 720m<sup>2</sup> đất của vợ chồng bà. Đến năm 2001, do cần vốn làm đầm nên ông bà đã tách diện tích 720 m<sup>2</sup> đất này ra làm 3 phần và đề nghị UBND huyện An Hải (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bùi Văn Dung, Bùi Văn Dinh và Bùi Văn D mục đích là để vay vốn ngân hàng. UBND huyện An Hải (cũ) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dung, anh Dinh và anh D theo đúng quy định của pháp luật. Từ ngoài đường to vào thì là đất của Bùi Văn Dung, ở giữa là anh D và bên trong là anh Dinh. Khi làm ăn thua lỗ thì ông bà đã bán 200m<sup>2</sup> với giá 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup> cho anh Nguyễn Văn H, bà không nhớ tên vợ, không nhớ địa chỉ ở đâu mà chỉ biết anh H đó làm bộ đội. Giữa hai bên không làm hợp đồng mua bán mà chỉ được hướng dẫn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có diện tích đất 191m<sup>2</sup> đang có tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện An Hải (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Bùi Văn D và chị vợ là Vũ Thị P. Sau khi tách bìa đất, anh D đã cầm thửa đất được cấp để vay tiền anh Nguyễn Văn H, bà L' không biết anh H địa chỉ ở đâu, chỉ biết anh H làm nghề cầm đồ. Sau khi được Tòa án thông báo về việc ông S bà P khởi kiện tại Tòa án bà mới biết năm 2010 anh D đã chuyển nhượng lại cho anh H chị T, năm 2017, anh H và chị T chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị Vân A, đến năm 2019 chị Nguyễn Thị Vân A chuyển nhượng lại cho ông S và bà P. Bà được biết ông S và bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

Về tài sản trên diện tích đất đang tranh chấp: Căn nhà cấp 4 do vợ chồng bà L' làm từ năm 1985, đến năm 1995 thì bà sửa chữa lại nhà trên nền móng cũ như hiện trạng hiện nay. Năm 2000, do tường bị hỏng nên bà ốp lại tường bằng nhựa, lợp mái tôn, đóng trần. Ngôi nhà có chiều dài khoảng hơn 9 m, chiều ngang 4,2m. Bà không biết chính xác ngôi nhà có nằm trọn trong diện tích 191m<sup>2</sup> đất mang tên anh D hay không. Lán trước nhà gia đình bà lợp bằng tôn hết diện tích đất còn lại vào năm 2012 để che gỗ. Ngoài ra gia đình bà còn xây tường bao và lán sân trên diện tích đất này. Bà L' không biết các tài sản trên diện tích đất giá trị bao nhiêu tiền. Bà L' không cung cấp bất kỳ tài liệu chứng cứ nào cho Tòa án và bà cũng không có yêu cầu phản tố.

Các thông báo, giấy triệu tập của tòa án gửi cho anh D bà nhận thay và đã thông báo cho anh D. Nhưng do anh D đi làm ăn xa nên không về được và nói với bà việc này là việc giữa anh D với anh H chị T không liên quan gì đến bà.

Quan điểm của bà đối với yêu cầu khởi kiện của ông S bà P như sau: Diện tích đất này là diện tích của gia đình bà tại Hạ Đoạn 4 mà không phải ở Hạ Đoạn 3 theo như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Nguyễn Thị Vân A. Ông S và bà P không có chứng cứ gì chứng minh tài sản của bà đang sử dụng là của ông S và bà P. Bà yêu cầu ông S và bà P mua đất của Nguyễn Thị Vân A thì

tìm chị Vân A để đòi đất. Còn chị Vân A mua đất của ai thì tìm người đó để đòi, chứ bà không liên quan. Việc ông S và bà P kiện bà là không đúng.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Vân A trình bày: Năm 2017, do quen biết với vợ chồng anh H chị T nên khi biết vợ chồng anh H chị T có nhu cầu bán đất, bà Vân A đã mua lại thửa đất diện tích 191m<sup>2</sup>, thửa đất số 292A, tờ bản đồ số 15; địa chỉ: Tổ dân phố Hạ Đoạn 3, phường Đông Hải 2, quận Hải An, Hải Phòng và được UBND quận Hải An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào ngày 18/9/2017. Sau đó bà Vân A có thể chấp thửa đất trên để vay vốn tuy nhiên do có khó khăn về kinh tế nên bà Vân A không thể thanh toán khoản vay cho ngân hàng và đã bán lại thửa đất trên cho ông S và bà P vào năm 2019. Trước khi mua thửa đất, bà Vân A có xuống xem thực địa và thấy có bà Nguyễn Thị L' đang sinh sống ở căn nhà cấp 4 trên đất nhưng do giấy tờ thửa đất đứng tên vợ chồng anh H chị T nên bà Vân A vẫn mua lại thửa đất trên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Vân A có đến gặp bà L' nhưng bà L' không cung cấp được tài liệu chứng minh rằng thửa đất bà đang ở thuộc quyền sử dụng của bà L'. Vì vậy bà L' đã sinh sống trái phép trên thửa đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Vân A có ý kiến như sau: Việc bà Vân A mua thửa đất trên từ vợ chồng anh H chị T là hợp pháp; đã được UBND quận Hải An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà Vân A bán lại thửa đất cho ông S bà P cũng là hợp pháp, đúng quy định pháp luật và bà Vân A đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông S bà P nên thửa đất và tài sản trên đất là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông S bà P. Vì vậy, quan điểm của bà Vân A là đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị L' trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông S và bà P.

- Anh Bùi Văn D và chị Vũ Thị P: Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông D, bà P đều vắng mặt nên không có lời khai của ông D, bà P. Bà Nguyễn Thị L' là mẹ đẻ của anh Bùi Văn D đã nhận thay các văn bản của Tòa án và thông báo lại đầy đủ cho anh D. Anh D đã biết nhưng do anh đi làm ăn xa nên không về được và có nói lại với bà L' việc này là ông S, bà P kiện bà L', không liên quan đến anh D. Ông S, bà P mua đất của ai thì tìm người đó lấy đất.

- Ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T: Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng ông H, bà T vắng mặt không có lý do. Qua xác minh tại nơi ông H, bà T đăng ký thường trú, hiện nay ông H và bà T không sinh sống tại địa P, không rõ ông H, bà T ở đâu, làm gì. Vì vậy không có lời khai của ông H, bà T. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Ông S và người đại diện hợp pháp của bà P rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không đòi lại tài sản trên đất và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề ngày. Đồng thời vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại Tòa về yêu

cầu bà L' trả lại tài sản là quyền sử dụng 191m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 15; địa chỉ: Tổ dân phố Hạ Đoạn 4, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Việc ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Vân A là hợp pháp. Khi ông và nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L' có đơn khiếu nại đến UBND quận Hải An, do đất đang có tranh chấp nên ông bà vẫn chưa hoàn thành thủ tục và chưa được UBND quận Hải An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng là bà Vân A chuyển nhượng cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông bà. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay tôi được biết tài sản này do vợ chồng bà L' xây dựng từ trước, khi tách đất cho con vẫn để nguyên hiện trạng. Dù tài sản là ngôi nhà cũng như, lán trước cửa nhà không nằm hoàn toàn trên diện tích đất đang có tranh chấp, tuy nhiên ông bà chấp nhận sẽ thanh toán toàn bộ khoản tiền giá trị trên đất theo kết luật định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản là 106.200.000 đồng và hỗ trợ thêm cho bà L' 30.000.000 đồng để bà L' di rời tài sản trên đất đang tranh chấp để trả lại đất cho ông bà. Ông S và bà P sẽ thỏa thuận khoản tiền này với bà Nguyễn Thị Vân A không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp chúng tôi không tự thỏa thuận được thì tôi sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại phiên tòa bà L' khai: Sau khi tách đất làm 03 thửa và được UBND huyện An Hải (cũ) cấp Giấy chứng nhận mang tên Bùi Văn Dung, Bùi Văn Dinh và Bùi Văn D. Sau khi được cấp giấy chứng nhận chúng tôi đã bán cho bà Thuận 100m<sup>2</sup> thuộc phần diện tích đất của ông Bùi Văn Dung vì thế diện tích đất này giờ chỉ còn là 70m<sup>2</sup>. Nhưng do Giấy chứng nhận do chồng bà quản lý, sau khi chồng bà chết bà không biết hiện nay giấy chứng nhận này ở đâu, bà đã tiến hành đăng báo nhưng không có kết quả nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà Thuận được. Đồng thời bà không nhớ mỗi thửa đất tách ra là bao nhiêu m<sup>2</sup>. Khi tách đất thì ngôi nhà ông bà xây dựng và đến nay bà vẫn đang ở nằm giữa thửa đất 720m<sup>2</sup> nhưng ông bà và các con không đo cụ thể và cũng không nói gì đến tài sản này trên đất nên vẫn thuộc quyền sở hữu của ông bà. Việc ông bà tách đất làm 03 thửa mục đích để vay vốn ngân hàng chứ chưa phải cho đất cho con nào cả.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Vân A vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại Tòa án.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

- Về việc chấp hành pháp luật:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án.

Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Vân A đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T; ông Bùi Văn D và bà Vũ Thị P. Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng ông H, bà T; ông D, bà P đều vắng mặt không có lý do, chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T; ông Bùi Văn D và bà Vũ Thị P, bà Nguyễn Thị Vân A theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 228 và điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 165, 166 BLDS; các Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Nguyễn Thị L' trả lại diện tích 191m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 15; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Hạ Đoạn 4, phường Đông Hải 2, quận Hải An, 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 CK105757, số vào sổ cấp GCN số CH03198 được UBND quận Hải An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18/9/2017 cho chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Vân A cho ông Trương Văn S và bà Nguyễn Mai P.

2. Đình chỉ giải đối với yêu cầu trả lại tài sản trên đất của ông Trương Văn S và bà Nguyễn Mai P.

3. Buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn bà Nguyễn Thị L' số tiền 136.000.000 đồng trong đó giá trị tài sản trên đất là 106.200.000 đồng theo Kết luận định giá tài sản và hỗ trợ di dời tài sản 30.000.000 đồng.

4. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, bị đơn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và nguyên đơn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Diện tích đất đang có tranh chấp thuộc phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Mai P, bà Nguyễn Thị Vân A vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Vân A, bà P đã ủy quyền cho bà Lại Thị P L tham gia tố tụng. Bà L có mặt tại phiên tòa. Ông Bùi Văn D, bà Vũ Thị P, ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T đều đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng tiến hành xét xử vắng mặt bà P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không kiện đòi đòi với phần tài sản trên đất. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên chấp nhận theo Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

**- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

[4] Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp được tách từ diện tích đất 742m<sup>2</sup> tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xã Đông Hải, huyện An Hải (cũ) nay là phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng của vợ chồng ông Bùi Văn Dung và bà Nguyễn Thị L' được UBND huyện An Hải (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/1997. Năm 2001, diện tích đất này được tách làm 03 thửa đất, trong đó diện tích 191m<sup>2</sup> đất đang có tranh chấp thuộc thửa đất số 292A (sau khi tách thửa), tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Xã Đông Hải, huyện An Hải, thành phố Hải Phòng được UBND huyện An Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Bùi Văn D vào ngày 09/7/2001 có tứ cận như sau: phía trước (phía Đông Nam) giáp đường thôn có chiều dài là 7,5m, phía sau (phía Tây bắc) giáp nhà bà Huy có chiều dài 7,5m, bên phải (phía Đông Bắc) giáp thửa đất nhà anh Dinh có chiều dài là 26,3m, bên trái (phía Tây Nam) giáp với hộ ông Dung có chiều dài 25m.

[5] Ngày 09/01/2009, anh Bùi Văn D và vợ là chị Vũ Thị P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T theo quy định của pháp luật. Ông H, bà T đã được UBND quận

Hải An, 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 BB607321, số vào sổ cấp GCN số CH00109 ngày 24/3/2010 đối với diện tích 191m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 292A, tờ bản đồ số 15; địa chỉ thửa đất: Khu dân cư Hạ Đoạn 3, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

[6] Ngày 12/9/2017, ông H, bà T chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Vân A bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn Phòng Công chứng trung tâm. Bà Vân A đã được UBND quận Hải An, 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 CK105757, số vào sổ cấp GCN số CH03198 ngày 18/9/2017.

[7] Tại Công văn số 65/CNHA ngày 03/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Hải An, thành phố Hải Phòng xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo biến động của diện tích đất trên là hoàn toàn đúng trình tự, quy định của pháp luật. Như vậy có đủ căn cứ xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Vân A.

[8] Năm 2019, bà Vân A chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Trương Văn S và bà Nguyễn Mai P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2019 được công chứng tại Phòng Công chứng số 4, thành phố Hải Phòng (số công chứng: 574 ngày 11/4/2019). Bà Vân A thừa nhận việc đã chuyển nhượng đất cho ông S, bà P, vì vậy quyền sử dụng diện tích đất trên thuộc về ông S, bà P.

[9] Về việc bị đơn cho rằng diện tích đất đang tranh chấp không phải diện tích đất bị đơn đang sinh sống vì diện tích đất đang tranh chấp là ở tổ dân phố Hạ Đoạn 3 còn hiện bà đang ở trên đất là Hạ Đoạn 4, phường Đông Hải 2, quận Hải An. Qua xác minh tại địa P xác định, khu vực thửa đất số 292A, tờ bản đồ số 15 là khu vực đất xen kẽ giữa tổ dân phố Hạ Đoạn 3 và Hạ Đoạn 4. Về quản lý đất đai thì diện tích đất đang tranh chấp thuộc tổ dân phố Hạ Đoạn 3 trong khi về quản lý dân cư, hộ khẩu thì người dân sinh sống trên khu vực này có hộ khẩu thuộc tổ dân phố Hạ Đoạn 4. Mặt khác Ủy ban nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng đã đính chính trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Vân A, địa chỉ thửa đất thay đổi từ “*Tổ dân phố Hạ Đoạn 3, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng thành Tổ dân phố Hạ Đoạn 4, phường Đông Hải 2, quận Hải An thành phố Hải Phòng*” theo hồ sơ số 000520.DT.004 ngày 12/01/2023. Nên diện tích đất này có địa chỉ Tổ dân phố Hạ Đoạn 4, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Về sổ thửa đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị T thì thửa đất số 292A, tờ bản đồ số 15 diện tích 191m<sup>2</sup>. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đã cấp cho bà Nguyễn Thị Vân A thì thửa đất là 292, tờ bản đồ số 15, diện tích 191m<sup>2</sup>. Theo Công văn số 28/CNHA ngày 23/02/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Hải An, thành phố Hải Phòng cung cấp cho Tòa án như sau: *“Thửa đất số 292A và 292 tờ bản đồ số 15, phường Đông Hải 2 nêu trên là cùng một thửa đất. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017 do ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Bùi Thị T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Vân A đã đánh lại số thửa đất theo quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Bản đồ địa chính”*. Từ phân tích trên xác định thửa đất đang có tranh chấp là 191m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 292 tờ bản đồ số 15 địa chỉ: Tổ dân phố Hạ Đoạn 4, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

[10] Xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Vân A với ông S và bà P là tự nguyện, tuân thủ đúng quy định về hình thức, nội dung hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng theo đúng quy định tại Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 và có hiệu lực theo quy định tại Điều 401, 503 Bộ luật Dân sự, Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013. Từ phân tích như trên xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa chị Nguyễn Thị Vân A với vợ chồng ông Trương Văn S và bà Nguyễn Mai P có hiệu lực pháp luật. Như vậy, xác định tài sản là 191 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 15 tổ dân phố Hạ Đoạn 4, phường Đông Hải 2, quận Hải An, thành phố Hải Phòng là sử hữu hợp pháp của vợ chồng ông S và bà P. Khi ông S và bà P xuống nhận đất thì bà L' đang sống trên đất của mình nên ông S và bà P làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị L' phải trả lại ông bà diện tích đất 191m<sup>2</sup> đã mua của chị Nguyễn Thị Vân A là có căn cứ chấp nhận.

***Đối với tài sản trên đất:***

[11] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trên đất có 01 căn nhà cấp 4 xây từ năm 1985, đến năm 2000 sửa tường ốp nhựa, nền gạch hoa, mái lợp tôn, đóng trần được định giá là 94.600.000đồng. 01 mái tôn kim loại chống nóng ngoài sân có giá 10.7000.000đồng. Tường bao xây gạch papanh có giá trị là 300.000đồng. Cổng sắt có giá trị 600.000đồng. Tổng giá trị là 106.200.000đồng. Tuy nhiên tài sản trên đất này không nằm hoàn toàn trên diện tích 191m<sup>2</sup> đất đang có tranh chấp. Tại phiên tòa nguyên đơn đã rút một phần khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cả phần tài sản gắn liền với diện tích đất đang có tranh chấp. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên chấp nhận căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu đòi lại tài sản gắn liền trên diện tích 191m<sup>2</sup> đất đang có tranh chấp.

[12] Tài sản gắn liền với đất này là do vợ chồng bà L' và ông Dung xây dựng, sửa chữa. Khi tách đất cho con thì một phần diện tích ngôi nhà nằm trên đất ông bà tách cho vợ chồng anh D. Tài sản này không được ghi nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện An Hải (cũ) đã cấp cho anh D. Khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì các bên đều thỏa thuận là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên tài sản trên đất có gì thì sẽ thuộc tài sản chuyển nhượng. Tuy nhiên tài sản này không nằm hoàn toàn trong phần diện tích đất 191m<sup>2</sup> đang có tranh chấp, nhưng xét công sức tạo lập tài sản và giá trị không lớn nên nguyên đơn tự nguyện trả toàn bộ khoản tiền giá trị tài sản trên 191m<sup>2</sup> đất đang có tranh chấp cho bà L', cụ thể tổng giá trị theo kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá là 106.200.000đồng và tự nguyện hỗ trợ cho bà L' số tiền 30.000.000đồng để bà L' di dời tài sản của mình ra khỏi diện tích 191m<sup>2</sup> đang có tranh chấp để trả lại cho ông S và bà P. Nên buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn tổng số tiền là 106.200.000đồng + 30.000.000đồng = 136.200.000đồng (Một trăm ba mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng). Khoản tiền này ông S và bà P sẽ tự thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Vân A, nếu có tranh chấp ông bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

[13] Đối với chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu khoản tiền này mà không yêu cầu bị đơn thanh toán nên Hội đồng xét xử không xem xét.

*Về án phí:*

[14] Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị L' sinh năm 1953 thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 326). Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà L' không có đơn xin miễn tiền án phí hay yêu cầu Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho mình, bà L' hiện làm công việc nấu ăn cho 1 Công ty tại Khu Công nghiệp Đình Vũ với mức lương 4.000.000 đồng/tháng. Vì vậy căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326 bà Nguyễn Thị L' phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[15] Đối với khoản tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 136.000.000 đồng. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết số 326, ông S là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn nộp tiền án phí nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà P phải nộp  $((136.000.000\text{đồng} \times 5\%) : 2)) = 3.400.000$  đồng.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228, khoản 2 Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự; các điều 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Nguyễn Thị L' phải trả lại diện tích 191m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 292, tờ bản đồ số 15; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Hạ Đoạn 4, phường Đông Hải 2, quận Hải An, 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 CK105757, số vào sổ cấp GCN số CH03198 được UBND quận Hải An, thành phố Hải Phòng cấp ngày 18/9/2017 chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị Vân A cho ông Trương Văn S và bà Nguyễn Mai P (Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn về tài sản gắn liền trên đất.

3. Buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị L' tổng số tiền 136.200.000 đồng (*Một trăm ba mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng*), trong đó 106.200.000 đồng (*Một trăm linh sáu triệu hai trăm nghìn đồng*) là tiền giá trị tài sản trên đất và 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*) tiền hỗ trợ bà L' di dời tài sản trên đất).

4. Về án phí:

- Ông Trương Văn S được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Mai P phải nộp 3.400.000 đồng (*Ba triệu bốn trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị L' phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Trương Văn S, bà Nguyễn Mai P, bà Nguyễn Thị Vân A, bà Nguyễn Thị L' có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị T, ông Bùi Văn D, bà Vũ Thị P được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7b 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 TP. Hải Phòng;
- VKSND quận Hải An;
- Chi cục THA DS quận Hải An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

**Nguyễn Thị Hằng**







