

**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: 01/2022/DS-PT  
Ngày 05-01-2022  
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản là  
quyền sử dụng đất

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Minh Phương

*Các Thẩm phán:*

Bà Phạm Thị Thanh Bình

Ông Nguyễn Quốc Phương

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Hán - 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 Nguyễn Hoàng Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2021 về việc tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 476/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 369/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đàm Thị L, sinh năm 1971; nơi cư trú: Thôn 7 xã TH, huyện TN, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Huy C, sinh năm 1974; nơi cư trú: Thôn 7 xã TH, huyện TN, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

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

1. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961; cùng nơi cư trú: Thôn 01 xã KB, huyện TN, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt;

2. Bà Hoàng Thị K; nơi cư trú: Thôn 7, xã TH, huyện TN, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện nhận ngày 13/4/2021; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Đàm Thị L trình bày:*

Năm 2003, ông Phạm S có chuyển nhượng diện tích đất 303,0m<sup>2</sup>, thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 2; địa chỉ: Thôn 7, xã TH, huyện TN, thành phố Hải Phòng (viết tắt là thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 2) cho ông Nguyễn Thế H là cậu ruột của bà L. Ông H đứng tên giao dịch nhưng thực tế tiền mua đất là của gia đình bà L. Ngày 17/3/2020, Ủy ban nhân dân huyện TN đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 828073, số vào sổ cấp GCN: CH 02408 cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Thế H và vợ là bà Nguyễn Thị T. Ngày 06/10/2020, Văn Phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện TN đã chỉnh lý sang tên cho bà Đàm Thị L do chuyển nhượng.

Sau khi gia đình bà L nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông S, do chưa có nhu cầu sử dụng nên khi ông Nguyễn Huy C (là bạn của ông Long là em trai của bà L) có hỏi mượn để mở quán kinh doanh bán thịt chó thì gia đình bà L đồng ý và không yêu cầu ông C phải trả khoản tiền gì. Việc gia đình bà L cho ông C mượn diện tích đất hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản, hợp đồng. Nay gia đình bà L có nhu cầu sử dụng thửa đất để làm nhà cho con trai của bà L nên đã yêu cầu ông C trả lại diện tích đất đã mượn, nhưng ông C không đồng ý. Sau đó, bà L đã làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã TH đề nghị hoà giải. Ngày 13/11/2020, Ủy ban nhân dân xã TH đã hoà giải nhưng không có kết quả. Do vậy, bà L làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông C phải trả lại diện tích đất 303,0m<sup>2</sup>, thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 02; địa chỉ: Thôn 7, xã TH, huyện TN, thành phố Hải Phòng cho bà L.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2021 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn – ông Nguyễn Huy C trình bày:*

Thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 2 hiện ông C đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là của ông Phạm S. Ông S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế H vào năm 2003. Ông H là cậu ruột của ông Đàm Văn Long. Ông Long là bạn bè thân với ông C. Theo ông C được biết thì ông Long là người bỏ tiền ra mua thửa đất này nhưng vì ông Long ở nước ngoài nên không đứng tên được. Do là bạn thân tình nên năm 2003, ông Long đồng ý cho ông C mượn diện tích khoảng 100,0m<sup>2</sup> để vợ chồng

ông C dựng quán bán hàng. Khoảng 02 năm đầu, ông C có trả 500.000 đồng cho mẹ đẻ của ông Long là bà Nguyễn Thị Phán. Sau đó ông Long về nước, ông C có đặt vấn đề mua lại diện tích đất nhưng hai bên chưa thống nhất được việc chuyển nhượng. Ông C vẫn sử dụng từ đó cho đến nay và ông Long cũng không lấy tiền thuê đất của ông C. Năm 2019, ông Long có gọi điện thoại trao đổi với ông C, nội dung: Con trai bà L cần tiền làm nhà nên đồng ý sang tên thửa đất cho bà L để làm thủ tục vay tiền của ngân hàng. Vì là chỗ thân thiết nhiều năm nên ông C không nghĩ đến việc yêu cầu ông Long, bà L cho ông C được đứng tên diện tích đất. Đến năm 2020, ông H làm thủ tục sang tên cho bà L thì bà L yêu cầu ông C phải trả diện tích đất. Ông C không đồng ý vì ông C chỉ mượn đất của ông Long và ông H nên cần phải gặp ông Long thì ông C mới đồng ý trả. Tuy nhiên, cho đến nay ông C cũng không liên lạc được với ông Long.

*Tại bản tự khai ngày 15/7/2021; Biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2021 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:*

Ông H là cậu ruột của bà Đàm Thị L. Vợ chồng ông H, bà T đứng tên thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 2 do nhận chuyển nhượng của ông Phạm S. Vì không có nhu cầu sử dụng nên đã nhượng lại cho bà L và bà L đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên ngày 06/10/2020. Ông H, bà T xác nhận không còn liên quan, không có tranh chấp gì đối với thửa đất này.

*Tại bản Biên bản lấy lời khai ngày 29/6/2021 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị K trình bày:*

Bà K là vợ của ông Nguyễn Huy C. Vợ chồng bà K có quan hệ thân thiết với ông Đàm Văn Long là em trai của bà L. Quan điểm của bà K thống nhất với quan điểm của ông C, quyết định của ông C cũng là quyết định của bà K.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 16/9/2021, Tòa án nhân dân huyện TN, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 165, 166, 494, 496, 498, 499 của Bộ luật Dân sự; khoản 16, 24 Điều 3, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông C phải trả lại cho bà L diện tích đất 106,3m<sup>2</sup> tại thửa số 808B, tờ bản đồ số 2. Bà L được sử dụng tài sản gắn liền với diện tích đất do vợ chồng anh C xây dựng và có trách nhiệm thanh toán cho ông C trị giá tài sản trên đất là 89.668.000 đồng. Ông C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu 4.483.400 đồng tiền án phí đối với số tiền mà bà L phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng kháng nghị phúc thẩm đối với một phần bản án sơ thẩm số 24/2021/DS-ST ngày 16/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện TN, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không buộc ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với khoản tiền bà L phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông C.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm. Bà L trình bày đơn khởi kiện bà L yêu cầu ông C phải trả diện tích đất 303,0m<sup>2</sup> đất tại thửa số 808B, tờ bản đồ số 2 là không chính xác vì thực tế ông C chỉ mượn diện tích đất là 106,3m<sup>2</sup> như sơ đồ hiện trạng đã xác định nên bà L chỉ đòi lại phần diện tích đất này. Phần diện tích đất còn lại thì gia đình bà L đã xây nhà và đang sinh sống tại đó nên bà L chỉ yêu cầu ông C phải trả lại diện tích đất đã mượn là 106,3m<sup>2</sup>.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã cơ bản chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng giữ nguyên nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, không buộc ông C phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 4.483.400 đồng.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**- Về tố tụng:**

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất. Do vụ án có kháng nghị nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng – khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Tranh chấp kiện đòi tài sản không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên nguyên đơn có quyền khởi kiện – khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự.

- Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Căn cứ lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Nguồn gốc thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 02; địa chỉ tại: thôn 7, xã TH, huyện TN, thành phố Hải Phòng: Theo sổ mục kê lập năm 1985 của Ủy ban nhân dân xã tại trang 94, tờ bản đồ số 02, diện tích đất thổ cư 410,0m<sup>2</sup> đăng ký chủ sử dụng là ông Phạm S. Ngày 15/7/1990, Ủy ban nhân dân huyện TN đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S. Do không còn nhu cầu sử dụng nên ông S đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế H theo Quyết định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 873-QĐ/UB ngày 03/7/2003 của Ủy ban nhân dân huyện TN. Ngày 17/3/2020 Ủy ban nhân dân huyện TN đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 828073, số vào sổ cấp GCN: CH02408 cho người sử dụng đất ông Nguyễn Thế H và vợ là bà Nguyễn Thị T.

[3.2] Đến ngày 06/10/2020 Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện TN đã chỉnh lý sang tên chủ sử dụng đất cho bà Đàm Thị L, do nhận chuyển nhượng.

[4] Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được: Thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 02, diện tích theo giấy chứng nhận là 303,0m<sup>2</sup>, diện tích đất hiện trạng: 303,0m<sup>2</sup>. Tài sản trên thửa đất gồm có: 01 nhà ống bán hàng xây gạch ba banh diện tích 106,3m<sup>2</sup>, vì kèo sắt, lợp mái tôn prôximăng công trình phụ khép kín gồm nhà bếp, nhà vệ sinh, nhà chứa đồ nấu ăn; 01 lán tôn mạ màu khung sắt kẽm trước nhà; 01 sân lát xi măng trước nhà dưới lán tôn mạ màu đều có diện tích 17,8m<sup>2</sup>; được xây dựng năm 2005. Trị giá tài sản trên đất: 89.668.000 đồng. Giá đất theo giá thị trường: 15.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

[5] Ông C, bà K trình bày do có mối quan hệ bạn bè thân thiết với ông Đàm Văn Long nên đã mượn một phần thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 02 của ông Long để dựng quán bán hàng. Tuy nhiên, ông C, bà K không xuất trình được tài liệu về việc mượn đất giữa hai bên. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L trình bày, ông C chỉ mượn diện tích đất 106,3m<sup>2</sup>, còn phần diện tích đất còn lại của thửa đất gia đình bà L đã xây nhà để ở.

[6.1] Từ nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 02; địa chỉ tại: thôn 7, xã TH, huyện TN, thành phố Hải Phòng hiện bà Đàm Thị L được quyền sử dụng hợp pháp. Ông C, bà K đã được gia đình bà L cho mượn để làm quán bán hàng nhiều năm nay và trong nhiều năm không phải trả tiền thuê nhà. Ông C trình bày mượn thửa đất của ông Long nhưng trên thực tế thửa đất chưa bao giờ đứng tên ông Long. Nay bà L là chủ sử dụng hợp pháp khởi kiện yêu cầu ông C phải hoàn trả diện tích đã mượn thì ông C, bà K có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L quyền sử dụng diện tích đã mượn, cụ thể là diện tích

đất mà vợ chồng ông C đã xây dựng quán bán hàng trên diện tích đất 106,3m<sup>2</sup>. Gia đình bà L đã đồng ý cho vợ chồng ông C mượn đất để xây dựng quán bán hàng, nay bà L được trả lại đất thì có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông C theo quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ nên giữ nguyên nội dung này của bản án sơ thẩm – các Điều 158, 160, 163, 164, 165, 166, 494, 496, 499 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai.

[6.2] Đối với quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 4.483.400 đồng đối với giá trị tài sản trên đất mà bà L phải hoàn trả cho ông C là không đúng quy định của pháp luật vì đây không phải là nghĩa vụ bồi thường của bà L đối với ông C nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng sửa bản án sơ thẩm, không buộc ông C phải chịu khoản tiền án phí này - khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[7.1] Bà Đàm Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại bà L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7.2] Ông Nguyễn Huy C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật - Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[7.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị T, bà Hoàng Thị K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng;

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các 158, 160, 163, 164, 165, 166, 494, 496, 499 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Đàm Thị L.

1. Buộc ông Nguyễn Huy C và bà Hoàng Thị K phải trả lại cho bà Đàm Thị L diện tích đất 106,3m<sup>2</sup>, bao gồm các mốc 2,3,4,5,6,2 tại thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 02; địa chỉ tại: Thôn 7, xã TH, huyện TN, thành phố Hải Phòng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 828073, số vào sổ cấp GCN: CH02408 đã được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện TN chỉnh lý sang tên người sử dụng đất là bà Đàm Thị L).

2. Bà Đàm Thị L được quyền sở hữu tài sản trên diện tích đất 106,3m<sup>2</sup> của thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 02; địa chỉ tại: Thôn 7, xã TH, huyện TN, thành phố Hải Phòng là nhà ở riêng lẻ, diện tích 106,3m<sup>2</sup>, khung sắt, mái tôn prôxi măng.

*(có sơ đồ kèm theo)*

3. Bà Đàm Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Huy C và bà Hoàng Thị K giá trị tài sản trên thửa đất số 808B, tờ bản đồ số 02; địa chỉ tại: Thôn 7, xã TH, huyện TN, thành phố Hải Phòng là 89.668.000 đồng (Tám mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Huy C và bà Hoàng Thị K có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Đàm Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Đàm Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại bà Đàm Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0015904 ngày 04 tháng 06 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TN, thành phố Hải Phòng.

5.2. Ông Nguyễn Huy C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị T và bà Hoàng Thị K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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

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 thoả 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 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:***

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện TN,  
TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện TN,  
TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Trần Minh Phương**