

**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: 26/2021/DS-PT

Ngày 20-5-2021

V/v kiện đòi tài sản là quyền sử dụng  
đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do  
bị chiếm 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:*

Ông Lê Anh Sơn

Bà Trần Thị Vân Thuý

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Hương Ngân - 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 Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 4 và ngày 20 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị chiếm dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 156/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn B, sinh năm 1933; nơi ĐKKHKT: Số nhà 49 đường D, phường C, quận E, thành phố Hải Phòng (đã chết ngày 04/02/2019)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:*

1. Bà Đỗ Thị Mai G, sinh năm 1961; nơi cư trú: Số 11 khu H, Đại lộ I, phường K, Quận L, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt);

2. Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số nhà 49 đường D, phường C, quận E, thành phố Hải Phòng; có mặt;

3. Ông Đỗ Sơn Bách N, sinh năm 1975; nơi cư trú: AD4-6 khu O, phường P, Quận L, thành phố Hồ Chí Minh; ông N có mặt tại phiên toà ngày 28/4/2021, vắng mặt tại phiên toà ngày 20/5/2021.

*Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Sơn Bách N:* Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số nhà 49 đường D, phường C, quận E, thành phố Hải Phòng (theo Giấy uỷ quyền ngày 12/11/2019); có mặt;

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số 174 đường R, khu S, phường T, quận A, thành phố Hải Phòng; có mặt;

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Q:* Ông Lã Viết U – Luật sư Công ty Luật TNHH X thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt;

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

1. Ông Đỗ Sơn Bách N, sinh năm 1975; nơi cư trú: AD4-6 khu O, phường P, Quận L, thành phố Hồ Chí Minh; ông N có mặt tại phiên toà ngày 28/4/2021; vắng mặt tại phiên toà ngày 20/5/2021.

*Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Sơn Bách N:* Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số nhà 49 đường D, phường C, quận E, thành phố Hải Phòng (theo Giấy uỷ quyền ngày 12/11/2019); có mặt;

2. Ủy ban nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Trung tâm hành chính quận A, phường T, quận A, thành phố Hải Phòng;

*Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân quận A:* Ông Đặng Xuân Y, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A (văn bản số 992/UBND-TNMT ngày 19/5/2021), vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt);

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận A, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Trung tâm hành chính quận A, phường T, quận A, thành phố Hải Phòng;

*Người đại diện hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận A:* Bà Đỗ Thị A', chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận A; (văn bản số 15/CNVPĐKĐĐ ngày 28/4/2021); vắng mặt;

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Q là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn là ông Đỗ Văn B và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Đỗ Thị Mai G, bà Đỗ Thị M và ông Đỗ Sơn Bách N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Đỗ Sơn Bách N thống nhất trình bày:*

Ngày 23/12/2005, Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: 00840/KT-03-Q1 cho ông Đỗ Văn B được quyền sử dụng diện tích đất ở 344,0m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01; địa chỉ thôn

S, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng (nay là Khu S, phường T, quận A). Ngày 06/11/2003, ông B cho bà Nguyễn Thị Q thuê thửa đất trên sử dụng, khai thác và làm tạm 30,0m<sup>2</sup> nhà tre; thời hạn thuê từ ngày 01/01/2004 đến ngày 01/01/2005, giá thuê là 500.000 đồng. Hai bên có làm Hợp đồng thuê đất. Trong hợp đồng thuê đất có sửa chữa thời gian cho thuê là vì khi làm hợp đồng ông B chỉ đồng ý cho bà Q thuê trong thời hạn 06 tháng nhưng sau đó do bà Q đề nghị thời gian thuê là 01 năm nên ông B cũng đồng ý và sửa chữa lại. Bà Q đã trả cho ông B toàn bộ tiền thuê đất. Đến hết hạn thuê, ông B gặp bà Q thông báo đòi lại thửa đất cho thuê nhưng bà Q không trả và còn cản trở. Do đó, ông B đã trình báo Công an phường T nhưng không có kết quả. Từ khi hết hạn thuê cho đến nay, ông B đã nhiều lần yêu cầu bà Q trả lại thửa đất nhưng bà Q không trả mà chiếm dụng khiến cho ông B không thực hiện được quyền sử dụng đất. Vì vậy, tháng 3 năm 2014, ông B đã làm đơn khởi kiện: Yêu cầu bà Q phải trả lại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn S, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng (nay là Khu S, phường T, quận A) và yêu cầu bà Q phải bồi thường thiệt hại cho ông B do đã chiếm giữ, sử dụng trái phép quyền sử dụng đất của ông B từ năm 2005 đến thời điểm xét xử sơ thẩm với số tiền là 500.000.000 đồng.

Ngày 04/02/2019, ông Đỗ Văn B chết. Vợ của ông B là bà Nguyễn Thị Sơn B' chết năm 2000. Các con chung của ông B, bà B' gồm có: Bà Đỗ Thị Mai G, bà Đỗ Thị M và ông Đỗ Sơn Bách N trình bày: Sau khi ông B chết, những người thừa kế của ông B đã thống nhất để ông Đỗ Sơn Bách N đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01, đã làm văn bản khai nhận di sản thừa kế và được Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận A ghi nhận tại trang 4 về những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận vào ngày 23/5/2019.

Về yêu cầu của bà Q đòi ông B 50.000.000 đồng tiền bà Q đặt cọc để mua đất là không đúng sự thật bởi vì ông B chưa bao giờ muốn bán đất cho bà Q. Việc bà Q tự ý xây dựng trái phép trên đất thuê của ông B rồi lại đòi bồi thường với số tiền 01 tỷ đồng là vô lý do bà Q đã tự ý tôn tạo, xây dựng không đúng với hợp đồng cho thuê nên nguyên đơn không chấp nhận. Việc ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất là hợp pháp nên không chấp nhận yêu cầu của bà Q về việc huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B.

*Tại các bản tự khai, văn bản khác và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Q trình bày:*

Bà Q xác nhận việc thuê đất của ông B đúng như lời trình bày của ông B. Tuy nhiên, bà Q chỉ thuê của ông B diện tích đất 270,0m<sup>2</sup>, sau đó ông B được cấp bổ sung 84,0m<sup>2</sup>. Khi hết hạn thuê đất, cuối năm 2004, ông B đã đồng ý chuyển nhượng cho bà Q thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01, diện tích đất 344,0m<sup>2</sup> với giá 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và bà Q đã đặt cọc cho ông B số tiền là 50.000.000 đồng. Ông B thoả thuận chuyển nhượng thửa đất cho bà Q trước khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì là chỗ anh em thân thiết nên việc chuyển nhượng và đặt cọc tiền hai bên chỉ thoả thuận miệng, không viết giấy tờ. Khi ông B cho bà Q thuê đất và bán đất thì thửa đất chỉ rộng khoảng 270,0m<sup>2</sup>, còn lại là ruộng sâu. Do hai bên thoả thuận việc chuyển nhượng đất nên bà Q đã đổ đất, cát san lấp mặt

bằng, tôn tạo nhiều lần, xây tường bao, nhà bếp, nhà xe, nhà bảo vệ...mới được như hiện nay. Nay ông B lại xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy cấp cho ông B ngày 23/12/2005, không đồng ý bán thửa đất cho bà Q mặc dù đã nhận tiền đặt cọc là thay đổi quan điểm. Ông B đã không thông báo cho bà Q việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, chữ ký giáp ranh tên bà Q là chữ ký giả mạo nên bà Q đề nghị giám định chữ ký này. Diện tích đất ông B được cấp theo giấy chứng nhận bao gồm cả diện tích đất mà bà Q đã bỏ công sức ra tôn tạo mới có được diện tích 400,0m<sup>2</sup>. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B là không đúng quy định của pháp luật, có sự gian lận diện tích đất của gia đình bà Q (bà Q có thửa đất liền kề với thửa đất của ông Trương) nên đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B. Bà Q không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc đòi lại thửa đất và yêu cầu bà Q phải bồi thường số tiền là 500.000.000 đồng. Trong trường hợp Tòa án buộc bà Q phải trả lại đất thì bà Q yêu cầu ông B phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và bồi thường cho bà Q số tiền 1.000.000.000 đồng là giá trị tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất; giá trị vật kiến trúc; cây cối và tài sản trên đất.

Ngoài ra, bà Q còn trình bày: Trong số diện tích đất ông B buộc bà Q phải trả lại có 61,0m<sup>2</sup> đất bà Q mua của ông C' ngày 15/9/2000 có giấy viết tay. Nguồn gốc diện tích đất này là do ông C' đổi đất cho ông D' ở khu S, xã T. Hàng năm gia đình bà Q vẫn đóng thuế quyền sử dụng đối với diện tích đất này, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết.

*Tại văn bản ngày 27/8/2015 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân quận A; Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh quận A thống nhất trình bày:*

Ông Đỗ Văn B được Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy giao sử dụng diện tích đất 270,0m<sup>2</sup> theo Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 01/7/1993 và diện tích đất 84,0m<sup>2</sup> theo Quyết định số 48/QĐ-UB ngày 13/01/1997. Tổng diện tích ông B được Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy giao là 354,0m<sup>2</sup>. Diện tích đất theo hiện trạng là 344,0m<sup>2</sup>, giảm 10,0m<sup>2</sup> so với các Quyết định đã giao. Căn cứ vào nguồn gốc thửa đất thì ông B đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất. Ngày 23/12/2005, ông Đỗ Văn B đã được Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00840/KT-03-Q1 tại thửa số 324, tờ bản đồ số 01, diện tích 344,0m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở, thời hạn lâu dài; địa chỉ thôn S, xã T, huyện A (nay là Khu S, phường T, quận A). Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông Đỗ Văn B, các văn bản do Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy thiết lập là đầy đủ, đúng trình tự theo quy định tại Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật Đất đai.

Ngày 31/3/2016, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án lần thứ nhất: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất. Buộc bà Q phải trả cho ông B quyền sử dụng diện tích đất 344,0m<sup>2</sup> theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 00840/KT-03-Q1 ngày 23/12/2005 tại thửa số 324, tờ bản đồ số 01, diện tích 344,0m<sup>2</sup>. Không chấp nhận yêu cầu của ông B về việc đòi bà Q phải bồi thường thiệt hại số tiền là 500.000.000 đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Q: Buộc ông B phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho bà Q số tiền 530.000.000 đồng là giá trị công sức tôn tạo, duy trì làm tăng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị các vật kiến trúc, cây cối do bà Q tạo dựng. Không chấp nhận yêu cầu của bà Q về việc đòi số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xét xử sơ thẩm lần thứ nhất, nguyên đơn kháng cáo đề nghị xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận A kháng nghị đề nghị huỷ bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm đã xác định các yêu cầu của bị đơn về việc: Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B; yêu cầu ông B phải trả cho bà Q số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và phải trả: 1.000.000.000 đồng tiền tôn tạo đất và các tài sản trên đất là yêu cầu phản tố của bị đơn, đã giải quyết các yêu cầu này nhưng Toà án cấp sơ thẩm đã không ra thông báo yêu cầu bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí và thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn. Sau đó, Toà án lại buộc bị đơn phải chịu án phí cho những yêu cầu này là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của họ và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự. Ngày 14/9/2016, Toà án cấp phúc thẩm xét xử đã chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận A; chấp nhận kháng cáo của bị đơn và một phần kháng cáo của nguyên đơn: Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DS-ST ngày 31/3/2016 của Toà án nhân dân quận A, chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân quận A giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 08/12/2016, Toà án nhân dân quận A thụ lý giải quyết lại vụ án theo quy định.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 26/9/2020, Toà án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các Điều 165, 166, 274, 275, 378, 583, 584, 585 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 344,0m<sup>2</sup>, tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01; địa chỉ: Khu S, phường T, quận A cho nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 234.000.000 đồng do chiếm giữ đất của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải bồi hoàn giá trị công sức tôn tạo, duy trì, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị vật kiến trúc, cây cối do bị đơn tạo dựng trên thửa đất là 468.232.000 đồng. Đối trừ nghĩa vụ của hai bên với nhau thì nguyên đơn còn phải trả cho bị đơn số tiền là 234.232.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định giá tài sản và tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/10/2020 bà Nguyễn Thị Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn phản tố của bà Q. Lý do bà Q kháng cáo: Toà án cấp sơ thẩm không xem xét các yêu cầu, đề nghị của bà Q, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bà M, ông N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung lời trình bày, nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm và không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất trình bày: Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Q vì ông B đã chuyển nhượng lại thửa đất cho bà Q.

*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 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 cáo của bị đơn: Nguyên đơn khởi kiện và xuất trình chứng cứ thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Nguyên đơn chỉ cho bị đơn thuê. Bị đơn trình bày sau khi thuê đã nhận chuyển nhượng lại của nguyên đơn nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc này nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại thửa đất cho nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bản án sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải chịu án phí là không đúng nên căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp kiện đòi tài sản cho thuê là quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị chiếm dụng đất. Do vụ án có kháng cáo 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: Quan hệ tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất 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 cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị Q: Căn cứ lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 722889, số vào sổ cấp 00840/KT-03-Q1 ngày 23/12/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng cấp thì ông Đỗ Văn B được đứng tên người sử dụng diện tích đất 344,0m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Đất làm nhà ở, tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện A (nay là Khu S, phường T, quận A), thành phố Hải Phòng.

[3.2] Ủy ban nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng xác nhận: Theo các Quyết định số 22/QĐ-UB ngày 01/7/1993 và Quyết định số 48/QĐ-UB ngày 13/01/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy thì ông Đỗ Văn B được giao sử dụng diện tích đất 270,0m<sup>2</sup> và 84,0m<sup>2</sup>. Tổng diện tích được giao là 354,0m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B thì diện tích đất thực tế là 344,0m<sup>2</sup> giảm 10,0m<sup>2</sup> so với các Quyết định giao đất. Việc Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B là đúng thẩm quyền, đúng đối tượng sử dụng đất, đúng diện tích đất theo hiện trạng, đúng mục đích và thời hạn sử dụng đất.

[4] Trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01, ông B đã cho bị đơn bà Nguyễn Thị Q thuê thửa đất nêu trên. Khi cho bà Q thuê đất, hai bên có ký Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 06/11/2003. Theo đó, bên cho thuê là ông Đỗ Văn B và bên thuê là bà Nguyễn Thị Q. Ông B đồng ý cho bà Q thuê để làm tạm 30m<sup>2</sup> nhà tranh tre, sử dụng và khai thác diện tích đất 378,0m<sup>2</sup> tại thôn S, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng của ông B. Thời hạn thuê là 01 năm kể từ ngày 01/01/2004 đến hết ngày 01/01/2005. Giá thuê là 500.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán: Tiền thuê được thanh toán trước theo từng quý hoặc sáu tháng vào tuần đầu của tháng đầu của quý. Hợp đồng có hiệu lực pháp luật từ 01/01/2004.

[5] Công an phường T xác nhận: Công an phường T được thành lập từ tháng 01 năm 2008. Việc tranh chấp giữa ông B, bà Q xảy ra trước thời điểm Công an phường T thành lập nên không nắm được. Đến cuối năm 2008, Công an phường T nhận được đơn tố cáo của ông B về việc bị bà Q chiếm dụng đất, tại Phú Hải, Anh Dũng. Công an phường đã hướng dẫn ông B khởi kiện đến Tòa án theo thẩm quyền.

[6] Ủy ban nhân dân phường T xác nhận: Tháng 9/2013, Ủy ban nhân dân phường nhận được đơn của ông B về việc đòi lại quyền sử dụng đất cho bà Q thuê từ năm 2003. Ủy ban nhân dân phường đã tổ chức hoà giải nhưng không có kết quả.

[7] Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/9/2014 của Tòa án cấp sơ thẩm và ngày 14/5/2021 của Tòa án cấp phúc thẩm thì thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01 có tứ cận: Phía Đông có chiều dài 10m; phía Bắc có chiều dài 35,6m; phía Nam có chiều dài 35,7m; phía Tây có chiều dài 9,3m. Kích thước

thửa đất không thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B. Trên đất có một nhà bếp, diện tích xây dựng 33,2m<sup>2</sup>, tường gạch, mái bằng; lán tôn: Diện tích xây dựng: 69,6m<sup>2</sup>; sân gạch: 273,2 m<sup>2</sup> nền bê tông, lát gạch; bồn trồng cây, tường bao, cột đèn sắt; nhiều cây ăn quả: Cây khế, cây vú sữa, cây bưởi và cây xoài.

[8] Theo Kết luận định giá tài sản ngày 26/02/2019 của Hội đồng định giá Ủy ban nhân dân quận A thì thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01, diện tích 344,0m<sup>2</sup> có giá là 8.400.000 đồng/m<sup>2</sup>; tổng giá trị: 2.889.600.000 đồng. Giá trị các công trình, vật kiến trúc, cây cối trên diện tích đất, giá trị san lấp mặt bằng, tổng giá trị là 468.232.000 đồng. Tổng giá trị công trình vật kiến trúc và giá đất là: 3.357.832.000 đồng.

[9] Theo lời trình bày của bà Q: Quá trình sử dụng đất bà Q đã san đồ đất độ cao có chỗ 2,5m, có chỗ 3m mới được như hiện tại. Thời điểm bà Q xây dựng các công trình trên đất, ông B đều biết. Ông B cho rằng lời trình bày của bà Q về việc ông B biết bà Q xây dựng các công trình trên đất là không đúng sự thật.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh, tham khảo giá thuê đất tại cùng vị trí khu vực có thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01 để xác định giá thuê thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01 là 3.000.000 đồng/tháng và xác định thời điểm buộc bị đơn phải đền bù thiệt hại cho nguyên đơn tính từ thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện của nguyên đơn – ngày 25/3/2014 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm - ngày 26/9/2020 là hợp tình, hợp lý.

[11] Về số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng do bà Q khai sau khi ông B và bà Q có ký Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 06/11/2003 thì ông B đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho bà Q với giá 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> và ông B đã nhận của bà Q số tiền đặt cọc nêu trên. Ông B không xác nhận nội dung này. Ngoài lời trình bày thì bà Q không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh việc hai bên đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất mà ông B đã cho bà Q thuê và chứng cứ chứng minh ông B đã nhận của bà Q số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố này của bà Q.

[12] Bà M, bà G, ông N xác nhận ngày 15/5/2019, bà M, bà G và ông N đã cùng nhau đến Phòng Công chứng số 1, thành phố Hải Phòng để lập Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, cam kết nhường quyền cho ông N được hưởng di sản thừa kế của bố mẹ đẻ của họ để lại (ông B và bà Nguyễn Thị Sơn B') là quyền sử dụng diện tích đất 344,0m<sup>2</sup> tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01 tại Khu S, phường T, quận A. Ngày 23/5/2019 Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh quận A đã đính chính tên ông N tại trang 4 về những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận. Tại giai đoạn phúc thẩm, bà M, bà G và ông N thống nhất: Ông N có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của nguyên đơn theo phán quyết của Tòa án.

[13.1] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B. Theo thỏa thuận của ông B và bà Q



ngày 06/11/2003 thì ông B chỉ đồng ý cho bà Q thuê thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01 trong thời hạn 01 năm từ ngày 01/01/2004 đến ngày 01/01/2005. Ngoài thoả thuận này, thì các bên không còn thoả thuận nào khác. Như vậy, sau ngày 01/01/2005 thì bà Q không còn quyền được thuê thửa đất. Nhưng từ khi được thuê thửa đất trên cho đến nay, mặc dù ông B đã nhiều lần đòi nhưng bà Q vẫn chiếm giữ thửa đất mà không được sự đồng ý của ông B là làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất hợp pháp của ông B, gây thiệt hại cho ông B. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Q phải trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01; địa chỉ: Khu S, phường T; đồng thời quyết định bà Q phải đền bù thiệt hại cho nguyên đơn do chiếm giữ đất bất hợp pháp của nguyên đơn kể từ thời điểm Toà án cấp sơ thẩm thụ lý đơn khởi kiện của ông B – ngày 25/3/2014 đến thời điểm xét xử sơ thẩm lần 2 ngày 26/9/2020 là có căn cứ. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà Q về việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B.

[13.2] Sau khi hết thời hạn thuê đất, ông B đòi nhưng bà Q không trả. Ông B cũng không đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết ngay mà mãi đến năm 2008 mới có đơn đề nghị Công an phường An Dũng giải quyết và đến năm 2013 mới khởi kiện đến Toà án. Trong khoảng thời gian này bà Q đã cải tạo đất, xây dựng vật kiến trúc và trồng một số cây cối trên đất. Việc ông B không quyết liệt đòi lại ngay diện tích đất cho thuê khi kết thúc thời hạn, để cho bà Q tôn tạo, xây dựng các vật kiến trúc trên đất như hiện tại thì ông B cũng có một phần lỗi. Mặt khác thời điểm bà Q thuê đất của ông B thì thời điểm này ông B mới được cấp đất, chưa sử dụng nên chưa tôn tạo thửa đất. Để có được hiện trạng thửa đất như hiện nay, bà Q đã có công sức tôn tạo, cải tạo đất làm tăng giá trị của thửa đất. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Q về việc buộc nguyên đơn phải bồi hoàn giá trị, công sức tôn tạo làm tăng giá trị của đất và giá trị vật kiến trúc, cây cối trên thửa đất theo tính toán của Hội đồng định giá Ủy ban nhân dân quận A là phù hợp. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn cũng không kháng cáo bản án sơ thẩm nên cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này. Vì các lẽ trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Q. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm vẫn tuyên bà Q phải trả lại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01 cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B là không phù hợp với thoả thuận của họ nên cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này – Điều 165, Điều 166, Điều 170, Điều 274, Điều 275, Điều 378, Điều 583, Điều 584, Điều 585 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[13.3] Đối với yêu cầu của bà Q về việc buộc nguyên đơn phải trả lại diện tích đất 61,0m<sup>2</sup> trong số diện tích đất đang tranh chấp: Theo bà Q trình bày thì diện tích đất này bà Q đã mua của ông C'. Ông C' có được diện tích đất này là do đổi cho ông D'. Thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01 qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng không thay đổi so với diện tích, kích thước được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, yêu cầu này của bà Q không phải là yêu cầu phản tố nên Toà án không giải quyết trong vụ án này. Bà Q có thể khởi kiện yêu cầu này bằng một vụ án dân sự khác.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Do vụ án được thụ lý trước ngày 01/01/2017 nên áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 để xác định. Tuy nhiên, Pháp lệnh này không áp dụng miễn tiền tạm ứng án phí và án phí cho người cao tuổi nên cần áp dụng quy định này của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 theo nguyên tắc có lợi cho đương sự - Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016.

[14.1] Nguyên đơn – ông Đỗ Văn B thuộc diện người cao tuổi được miễn án phí và có đơn đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bản án sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn phải chịu án phí là không đúng nên cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

[14.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Q là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Q. Trả lại bà Nguyễn Thị Q số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 21.750.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/3622 ngày 03/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng – Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14; Điều 2 của Luật Người cao tuổi.

[14.3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[14.4] Bà Nguyễn Thị Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Q là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn tạm ứng án phí và án phí cho bà Nguyễn Thị Q - khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

[15] Về chi phí tố tụng:

[15.1] Về chi phí thẩm định giá tài sản: Chi phí thẩm định giá tài sản là 17.000.000, bà Q đã nộp. Nay cần buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu ½. Nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn số tiền là 8.500.000 đồng – Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[15.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà M đã nộp là 10.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề thuận tiện cho việc thi hành bản án thì bà M đồng ý để ông N nhận số tiền này nếu Tòa án quyết định bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đỗ Thị M. Vì vậy, cần buộc nguyên đơn, bị đơn mỗi bên chịu ½. Bà Q có nghĩa vụ hoàn trả cho ông N số tiền là 5.000.000 đồng – Điều 157 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;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị Q.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 165, Điều 166, Điều 170, Điều 274, Điều 275, Điều 378, Điều 583, Điều 584, Điều 585 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 166 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Điều 48, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Đỗ Văn B.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Q phải trả lại diện tích đất 344,0m<sup>2</sup>; tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng – nay là Khu S, phường T, quận A (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 722889, số vào sổ cấp 00840/KT-03-Q1 ngày 23/12/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng) cho ông Đỗ Sơn Bách N. Ông Đỗ Sơn Bách N được quyền sử dụng vật kiến trúc và cây cối trên diện tích đất 344,0m<sup>2</sup>; tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 01; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện A, thành phố Hải Phòng bao gồm các mốc 1,2,3,4,1.

*(có sơ đồ kèm theo)*

1.2. Bà Nguyễn Thị Q có nghĩa vụ bồi hoàn cho ông Đỗ Sơn Bách N số tiền do đã chiếm giữ đất không hợp pháp là 234.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi bốn nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Q:

2.1. Ông Đỗ Sơn Bách N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Q giá trị tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất; giá trị vật kiến trúc; giá trị cây cối do bà Nguyễn Thị Q tạo dựng là: 468.232.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm ba mươi hai nghìn đồng).

2.2. Đối trừ nghĩa vụ của nguyên đơn, bị đơn thì ông Đỗ Sơn Bách N còn phải trả cho bà Nguyễn Thị Q số tiền là 234.232.000 đồng (Hai trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Q có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Đỗ Sơn Bách N 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Q về việc buộc nguyên đơn ông Đỗ Văn B phải trả số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ADD 722889, số vào sổ cấp 00840/KT-03-Q1 ngày 23/12/2005 của Ủy ban nhân dân huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

a. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.500.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2010/ 5549 ngày 25 tháng 3 năm 2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng, nhưng tạm giữ để đảm bảo việc thi hành án.

b. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn – bà Nguyễn Thị Q. Trả lại bà Nguyễn Thị Q số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 21.750.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/3622 ngày 03/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng.

c. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Q.

5. Ông Đỗ Sơn Bách N phải trả cho bà Nguyễn Thị Q số tiền chi phí thẩm định giá tài sản là: 8.500.000 đồng.

6. Bà Nguyễn Thị Q phải trả cho ông Đỗ Sơn Bách N chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là: 5.000.000 đồng.

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 quận A, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận A, 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**

