

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NGHỆ AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 18/2021/DS-PT

Ngày: 28/4/2021

“V/v Kiện đòi lại tài sản là  
quyền sử dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Từ

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn H Hà, bà Thái Thị Hồng Vân

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trương Tấn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 28/4/2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2021/TLPT-DS ngày 18/02/2021 về việc “*Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân C, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2021/QĐXX-DS ngày 14/4/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Th , sinh năm 1951.

Địa chỉ: Xóm C, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th : Bà Nguyễn Thị Tr , sinh năm 1990; địa chỉ: Xóm 5, xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An (Theo Văn bản ủy quyền ngày 23/4/2021); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hồ Thị H , sinh năm 1961

Địa chỉ: Xóm 13 (nay là xóm 8), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An; có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn:*

1. Chị Cao Thị Đ , sinh năm 1975; có mặt.

Địa chỉ: Xóm 12B (nay là xóm 7), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An;

2. Chị Cao Thị X , sinh năm 1977; có mặt.

3. Chị Cao Thị B , sinh năm 1983; có mặt.

4. Anh Cao Thế Th , sinh năm 1993; vắng mặt.

Chị X , chị B , anh Th có cùng địa chỉ: Xóm 13 (nay là xóm 8), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An.

5. Chị Cao Thị K , sinh năm 1986; vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà 14, đường L, khối T, phường L, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

6. Chị Cao Thị V , sinh năm 1980; có mặt.

Địa chỉ: Xóm N, xã M, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

7. Chị Cao Thị Nh , sinh năm 1992 ; có mặt.

Địa chỉ: Xóm 14 (nay là xóm 9), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Đ , chị X , chị B , chị V , chị K , chị Nh và anh Th : Bà Bùi Thị Th sinh năm 1951; địa chỉ: Xóm 13 (nay là xóm 8), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An (theo Văn bản ủy quyền ngày 01/10/2020); có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn:*

1. Anh Hồ Sỹ L , sinh năm 1989; có mặt.

2. Chị Trần Thị X , sinh năm 1992 (vợ anh L ); vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm 13 (nay là xóm 8), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của chị X : Anh Hồ Sỹ L sinh năm 1989; địa chỉ: Xóm 13 (nay là xóm 8), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An (theo văn bản ủy quyền ngày 02/10/2020); có mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Bùi Thị Th trình bày:

Bà Bùi Thị Th và ông Cao N (tên gọi khác: Cao Khắc N ) là vợ chồng, có đăng ký kết hôn hợp pháp. Bà Th và ông N có 7 người con, gồm: Chị Cao Thị Đ, chị Cao Thị X, chị Cao Thị V, chị Cao Thị B, chị Cao Thị K, chị Cao Thị Nh và anh Cao Thế Th.

Năm 1987, gia đình bà được cấp thửa đất số 528, tờ bản đồ số 06; diện tích 617m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 200m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 417m<sup>2</sup>), tại xóm 13 (nay là xóm 8) xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường liên thôn, phía Nam giáp nhà anh Hồ Sỹ Đ , phía Tây giáp nhà anh Hồ Sỹ Tr , phía bắc giáp đường xóm. Năm 1998, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Cao N (Cao Khắc N ). Do gia đình bà Th đã có nơi ở khác nhưng trong cùng xóm nên thửa đất đó chỉ sử dụng để trồng hoa màu.

Năm 1997, bà Hồ Thị H (là người cùng xóm) hoàn cảnh đơn thân có 2 con còn nhỏ, điều kiện kinh tế gặp nhiều khó khăn, chưa có nhà ở. Bà H đã đến gặp bà Th đề nghị đổi đất để gia đình bà H làm nhà 2 gian cấp 4 để ở, có nơi tránh mưa gió, gần gũi làng xóm láng giềng và tiện cho sinh hoạt của 3 mẹ con. Đổi lại gia đình bà Th sẽ sử dụng thửa đất nông nghiệp của nhà bà H cũng tại xóm 13, xã D, huyện D nhưng ở khu vực đầu làng, cách thửa đất của gia đình bà Th khoảng 500m để canh tác trồng hoa màu. Việc đổi đất không được lập thành văn bản, mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau. Bà H thống nhất sau này khi các con của bà H trưởng thành thì bà H hoàn chuyển đổi lại đất cho gia đình bà Th. Sau khi đổi đất, mỗi người đều sử dụng đất đúng mục đích của mình. Gia đình bà H đã tiến hành xây dựng nhà trên đất của bà Th để ở. Còn gia đình bà Th sử dụng đất của bà H để trồng hoa màu từ năm 1999 cho đến cuối năm 2019 thì dừng canh tác. Năm 2018, bà H tiến hành làm mái che trước sân, bà Th lên gặp và nói bà H dừng việc làm mái tôn nhưng gia đình bà H vẫn làm.

Từ khi đổi đất đến nay, gia đình bà Th vẫn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất hàng năm đối với thửa đất của bà đã cho bà H sử dụng.

Nay, bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Hồ Thị H hoàn trả lại cho gia đình bà Th thửa đất số 528, tờ bản đồ 06, diện tích 617m<sup>2</sup> (thửa mới: 194, tờ bản đồ số 32, diện tích theo bản đồ số là 648,4m<sup>2</sup> tại xóm 13 (nay là xóm 8, xã D, huyện D, Nghệ An mà gia đình bà H đang sử dụng. Gia đình bà Th đồng ý hỗ trợ giá trị tài sản trên đất với số tiền là 50.000.000 đồng; nếu bà H không chấp nhận số tiền đó thì buộc bà H phải tháo dỡ hết toàn bộ tài sản, mức đất đã đắp kê nền và trả lại nguyên trạng thửa đất như ban đầu cho gia đình bà Th.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Hồ Thị H trình bày:*

Vào khoảng năm 1987, gia đình bà H mua theo diện ưu tiên của Ủy ban nhân dân D thửa đất có diện tích khoảng 400m<sup>2</sup> (12 thước) để làm nhà ở. Thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất bà H không cung cấp được vì đã làm mất.

Đến năm 1997, bà H trực tiếp đến gặp bà Th đề nghị đổi đất, bà H sẽ sử dụng thửa đất của bà Th để làm nhà ở, còn bà Th sử dụng thửa đất của bà H để trồng hoa màu. Việc đổi đất chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản. Sau khi đổi đất, bà H tiến hành đắp đất, chặt cây cối cải tạo làm nhà ở ba gian cấp 4. Trong quá trình ở, thì gia đình bà đã làm thêm các công trình chăn nuôi (nhà nuôi gà, nhà bò, nhà vệ sinh, giếng, bể nước, ..v.v) và sinh sống từ đó cho đến nay không có tranh chấp gì. Vào năm 2018, gia đình bà đã làm thêm mái tôn chống nóng trước sân. Quá trình sử dụng đất, gia đình hai bên không làm bất cứ thủ tục giấy tờ gì để đăng ký quyền sử dụng đất.

Về việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất thì đất thuộc quyền sử dụng của ai thì người đó nộp, tức là bà Th nộp thuế đất của bà Th, còn bà H vẫn nộp thuế đất đối với thửa đất của mình đã mua.

Bà H thống nhất thửa đất mà gia đình bà đang ở là đất của bà Th, gia đình bà chấp nhận trả đất cho bà Th theo yêu cầu khởi kiện; đồng thời yêu cầu gia đình bà Th hỗ trợ bồi thường giá trị tài sản bà H đã xây dựng trên đất trong suốt thời gian 23 năm. Cụ thể như sau:

1. Chi phí đổ đất, nâng nền: 25.000.000 đồng
  2. Nhà ở ba gian, cấp 4 (xây dựng năm 1997), trị giá: 200.000.000 đồng
  3. Nhà bò, trị giá: 20.000.000 đồng
  4. Nhà tắm, trị giá: 15.000.000 đồng
  5. Nhà vệ sinh, trị giá: 5.000.000 đồng
  6. Nhà bếp, trị giá: 10.000.000 đồng
  7. Nhà nuôi gà, trị giá: 2.000.000 đồng
  8. Mái tôn che mát, trị giá: 35.000.000 đồng
  9. Bờ tường bao xung quanh nhà, trị giá: 35.000.000 đồng
  10. Bể chứa nước mưa làm bằng bê tông, trị giá: 1.500.000 đồng
- Tổng cộng là: 348.000.000 đồng.

Ngoài ra bà H còn yêu cầu bà Th phải trả lại cho bà 11 thước đất nông nghiệp tương đương với 360m<sup>2</sup> mà xã đã cấp cho gia đình bà nhưng gia đình bà đã nhập vào đất vườn của bà Th. Tuy nhiên về các tài liệu cấp đất thì bà H không cung cấp được cho Tòa án.

- *Chị Cao Thị K, chị Cao Thị Nh và anh Cao Thế Th đều vắng mặt, ủy quyền toàn bộ cho nguyên đơn là bà Bùi Thị Th.*

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Cao Thị Đ, Cao Thị X, Cao Thị V, Cao Thị B đều thống nhất trình bày:* Các chị thống nhất nội dung như bà Bùi Thị Th đã trình bày trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm. Các chị đều yêu cầu gia đình bà Hồ Thị H trả lại mặt bằng thửa đất cho gia đình các chị sử dụng. Đối với các tài sản đã xây dựng trên đất, các anh chị đồng ý hỗ trợ giá trị tài sản trên đất với tổng số tiền là 50.000.000 đồng. Nếu gia đình bị đơn không chấp nhận thì buộc gia đình bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ tài sản, mức đất đã kê đắp và trả lại nguyên trạng thửa đất như ban đầu cho gia đình nguyên đơn. Không chấp nhận hỗ trợ với số tiền 348.000.000 đồng như yêu cầu của gia đình bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Hồ Sỹ L (con trai bà H) trình bày:* Anh L thống nhất nội dung trình bày của bà Hồ Thị H. Sau khi kết hôn với chị

Trần Thị X, anh L, chị X đã ở cùng với bà H. Quá trình sinh sống, anh L và bà H đã cải tạo đất và xây dựng các công trình sinh hoạt của gia đình. Nay, bà Th yêu cầu trả lại đất, anh cùng với mọi người trong gia đình đồng ý trả đất, nhưng yêu cầu gia đình bà Th phải thanh toán lại giá trị tài sản trên đất và công sức cải tạo làm tăng giá trị đất cho gia đình anh trong suốt thời gian qua, với tổng chi phí và giá trị tài sản trên đất là: 348.000.000 đồng.

*Chị Trần Thị X vắng mặt, ủy quyền toàn bộ cho anh Hồ Sỹ L.*

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2020, thể hiện:

Thửa đất số 528, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa số 194, tờ bản đồ số 32 tại xóm 13 (nay là xóm 8), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An có diện tích thực tế là 648,4m<sup>2</sup> (Diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 617m<sup>2</sup>), có tứ cận: phía Đông giáp đường giao thông nông thôn dài 16,94m; phía Tây giáp thửa đất của ông Hồ Sỹ Tr dài 17,15m; phía Nam giáp thửa đất của ông Hồ Sỹ Đ và thửa đất của ông Hồ Sỹ Đ dài 38,51m; phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn dài 36,53m;

\* Kết quả định giá tài sản ngày 16/7/2020 gồm: nhà cấp 4 hai gian trị giá 20.000.000 đồng; nhà tắm 4.600.000 đồng; bồn đựng nước trên nhà tắm 1.000.000 đồng; mái tôn 22.200.000 đồng; nhà nuôi gà 800.000 đồng; nhà bò 3.300.000 đồng; bể nước 1.200.000 đồng; nhà vệ sinh 1.000.000 đồng; bờ tường bao quanh thửa đất 15.000.000 đồng; nhà bếp 2.500.000 đồng; giếng 1.400.000 đồng; sân xi măng 6.000.000 đồng; vườn ngô 2.268.000 đồng; 62 cây chuối 620.000 đồng. Tổng là 81.888.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân D, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 515, 516, 517, 518, 519, 520 của Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 3; Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 203 Luật đất đai 2015; khoản 5 Điều 26, Điều 147, 220, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Th về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Bùi Thị Th, bà Hồ Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc: Bị đơn bà H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn bà Th và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn: Toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L132103, ngày 01/12/1998 cho ông Cao N (tên gọi

khác: Cao Khắc N ) tại thửa số 194 (số thửa cũ: 528), tờ bản đồ số 32 (tờ bản đồ cũ: 06), có diện tích 648,4m<sup>2</sup> (diện tích cũ: 617m<sup>2</sup>) {trong đó: đất ở 200m<sup>2</sup>, đất vườn 417m<sup>2</sup> (cũ) – 448,4m<sup>2</sup> (mới)}, tọa lạc tại xóm 8 (xóm 13 cũ) xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An, có tứ cận tiếp giáp như sau: cạnh phía Đông giáp đường giao thông nông thôn, dài: 16,94m; cạnh phía Tây giáp nhà ông Hồ Sỹ Tr , dài: 17,15m; cạnh phía Nam giáp nhà ông Hồ Sỹ Đ và nhà ông Hồ Sỹ Đ , dài 38,51m; cạnh phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn, dài 36,53m;

Nguyên đơn bà Bùi Thị Th và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kế thừa quyền nghĩa vụ của ông Cao N được quyền sở H toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà ở ba gian, cấp 4; Nhà bò; Nhà tắm; Nhà vệ sinh; Nhà bếp; Nhà nuôi gà; Mái tôn che mát; Bờ tường bao xung quanh nhà; Bể chứa nước mưa làm bằng bê tông; giếng khơi, sân xi măng và các cây trồng trên đất.

2. Buộc bà Bùi Thị Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn bà Hồ Thị H và người có quyền lợi liên quan phía bị đơn trị giá tài sản trên đất, số tiền là 79.620.000 đồng và bồi thường công sức tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị công năng đất, số tiền là 70.000.000 đồng, tổng cộng cả 2 khoản là 149.620.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/12/2020, nguyên đơn bà Bùi Thị Th kháng cáo không đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất là 79.620.000 đồng và bồi thường công sức tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị công năng đất số tiền 70.000.000 đồng, tổng cộng là 149.620.000 đồng cho bị đơn. Lý do: Hợp đồng cho mượn đất là hợp đồng miệng, hai bên chỉ thỏa thuận mượn đất để ở mà không thỏa thuận xây dựng coi nói. Bị đơn tự ý đổ đất và xây dựng các công trình trên đất là trái với thỏa thuận đổi đất ban đầu. Bị đơn cũng không cung cấp được hóa đơn, chứng từ cho yêu cầu bồi thường của mình nên Tòa án nhân dân huyện Diễn Châu buộc gia đình bà phải thanh toán số tiền 149.620.000 đồng là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 11/12/2020, bị đơn bà Hồ Thị H kháng cáo không chấp nhận nguyên đơn và các con nguyên đơn thanh toán cho bà giá trị tài sản trên đất là 79.620.000 đồng và bồi thường công sức tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị công năng đất số tiền 70.000.000 đồng, tổng cộng là 149.620.000 đồng. Lý do: số tiền này quá ít so với công sức tôn tạo và giá trị tài sản trên đất của gia đình bà. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét để đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Bùi Thị Th và các chị Cao Thị Đ, Cao Thị X, Cao Thị V, Cao Thị B và Cao Thị Nhchấp nhận thanh toán giá trị tài sản mà bị đơn đã xây dựng theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản là 79.620.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu bồi thường công sức tôn tạo, giữ gìn đất. Bị đơn bà Hồ Thị H và anh Hồ Sỹ L yêu cầu thanh toán giá trị tài sản trên đất và bồi thường công sức tôn tạo, giữ gìn đất là 200.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị Th và bà Hồ Thị H, sửa cách tuyên “*những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn*” và “*những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn*”, cụ thể gồm những ai; dành quyền khởi kiện cho bà H về yêu cầu bà Th trả lại đất khi có yêu cầu.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Nguyên đơn bà Bùi Thị Th khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đã đổi cho bị đơn bà Hồ Thị H vào năm 1997 để bị đơn làm nhà ở, còn nguyên đơn sử dụng đất của bị đơn để canh tác hoa màu. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận hai bên đổi đất cho nhau để sử dụng, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất đã đổi do đó phải xác định quan hệ tranh chấp là “đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”, tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định tranh chấp “đòi lại tài sản đất cho mượn, cho ở nhờ” là không chính xác, dẫn đến áp dụng pháp luật không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[2] Nguyên đơn kháng cáo không đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất là 79.620.000 đồng. Bị đơn kháng cáo không chấp nhận nguyên đơn và các con nguyên đơn thanh toán cho bà giá trị tài sản trên đất là 79.620.000. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận vào năm 1997, nguyên đơn bà Bùi Thị Th và bị đơn bà Hồ Thị H đổi đất cho nhau. Bà Th sử dụng đất của bà H để canh tác hoa màu, bà H sử dụng đất của bà Th để làm nhà ở. Quá trình sử dụng, bà H đã xây dựng 2 gian nhà cấp 4 và các công trình phục vụ nhu cầu sinh hoạt của gia đình như nhà bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh, nhà bò, nhà nuôi gà, bể nước, bờ tường bao quanh thửa đất, sân, mái tôn, giếng khơi và trồng cây cối trên thửa đất. Vợ chồng bà Bùi Thị Th, ông Cao N đều sinh sống cùng xóm với bà Hồ Thị H nhưng không có ý kiến gì. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ tài sản trên đất mà gia đình bà H xây dựng cho bà Th và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nam là bà Th và các con của bà Th, ông Nam; buộc bà Th và các con của bà Th, ông Nam phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà H, anh L, chị X là có cơ sở.

Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 16/7/2020, thể hiện giá trị các tài sản bà H và anh L xây dựng là 81.888.000 đồng. Sau khi trừ đi giá trị vườn ngô mà bà H đã thu hoạch là 2.268.000 đồng, giá trị các tài sản khác còn lại là 79.620.000 đồng. Việc định giá tài sản được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Bà Th, bà H, anh L không đồng ý với giá trị tài sản tại biên bản định giá nhưng không yêu cầu định giá lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th và các con của bà Th đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Th và các con của bà Th, ông Nam phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà H, anh L, chị X số tiền 79.620.000 đồng là có căn cứ. Không chấp nhận kháng cáo này nguyên đơn và bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về công sức tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị đất. Thấy rằng: Quá trình sử dụng đất, bên phía bà H đã bỏ công sức đổ đất, nâng nền làm tăng giá trị thửa đất, do đó bà H yêu cầu bồi thường là có cơ sở. Tại cấp sơ thẩm bà H và anh L chỉ yêu cầu bồi thường số tiền 25.000.000 đồng (ngoài các tài sản hiện có trên thửa đất đã được định giá là 79.620.000 đồng) nhưng cấp sơ thẩm buộc bà Th và các con của bà Th, ông Nam phải bồi thường cho bà H, anh L, chị X 70.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu của đương sự. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Th, sửa án sơ thẩm buộc bà Th và các con của bà Th, ông Nam bồi thường cho bà H, anh L, chị X số tiền 25.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và anh L đề nghị giao chung số tiền thanh toán giá trị tài sản và bồi thường công sức tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị đất cho cả 3 mẹ con gồm bà H, anh L và chị X. Đề nghị này là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận. Tổng cộng, buộc bà Bùi Thị Th và các con của bà Th, ông N gồm: chị Cao Thị Đ, chị Cao Thị X, chị Cao Thị B, chị Cao Thị K, chị Cao Thị Nh, chị Cao Thị V và anh Cao Thế Th phải liên đới thanh toán cho bà Hồ Thị H, anh Hồ Sỹ L, chị Trần Thị X giá trị tài sản trên đất là 79.620.000 đồng và bồi thường công sức tôn tạo làm tăng giá trị thửa đất là 25.000.000 đồng. Tổng cộng 104.620.000 đồng.

[5] Thửa đất số 528, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa đất số 194, tờ bản đồ số 32), tại xóm 13 (nay là xóm 8), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An là tài sản chung của vợ chồng bà Bùi Thị Th và ông Cao N nên bà Th và ông N có nghĩa vụ ngang nhau trong việc thanh toán giá trị tài sản trên đất và bồi thường công sức tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị đất cho bà H, anh L, chị X. Do đó, số tiền ông N, bà Th mỗi người phải thanh toán là  $104.620.000 \text{ đồng} / 2 \text{ người} = 52.310.000 \text{ đồng}$ . Tuy nhiên do ông N đã chết nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N phải thanh toán thay, cụ thể là 7 người con của ông N và bà Th, mỗi người phải thanh toán  $52.310.000 \text{ đồng} / 8 \text{ người}$



= 6.538.750 đồng. Như vậy, số tiền bà Th phải thanh toán là 52.310.000 đồng + 6.538.750 đồng = 58.848.750 đồng.

[6] Tại lời khai ngày 14/7/2020 và ngày 26/11/2020, bà Hồ Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Th trả lại cho bà H 11 thước đất nông nghiệp tương đương với 360m<sup>2</sup> đất mà UBND xã cấp cho gia đình bà H nhưng gia đình bà H đã nhập vào đất vườn của bà Th. Tuy nhiên, bà H yêu cầu trả lại đất sau khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 12/3/2020 và ngày 18/5/2020 nên Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết yêu cầu này của bà H là đúng quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bản án sơ thẩm không nhận xét và không tuyên dành quyền khởi kiện cho bà H bằng một vụ án dân sự khác là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[7] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L132103 ngày 01/12/1998, UBND cấp cho ông Cao N (tên gọi khác: Cao Khắc N) – chồng của nguyên đơn bà Bùi Thị Th thì thửa đất số 528, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa đất số 194, tờ bản đồ số 32), tại xóm 13 (nay là xóm 8), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An có diện tích 617m<sup>2</sup>. Căn cứ vào kết quả thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2020 của Tòa án nhân dân D và bản đồ số thì thửa đất nêu trên có diện tích 648,4m<sup>2</sup>. Phần diện tích đất thực tế hiện tại tăng hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 31,4m<sup>2</sup>. Theo xác nhận của UBND xã D ngày 03/11/2020 thì diện tích đất của ông N tăng thêm là do sai số trong quá trình đo đạc làm bản đồ qua các thời kỳ, quá trình sử dụng khuôn viên thửa đất và ranh giới với các thửa đất liền kề vẫn giữ nguyên; không có tranh chấp, lấn chiếm, đủ điều kiện để được chỉnh lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy phải xác định thửa đất số 528 (nay là thửa số 194) có diện tích 648,4m<sup>2</sup>. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bà H và anh L đều đồng ý trả lại toàn bộ diện tích đất cho gia đình bà Th. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nam là đúng quy định. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích theo biên bản xem xét thẩm định là không đúng quy định, gây khó khăn cho công tác thi hành án, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[8] Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì ngôi nhà của bà H xây dựng trên thửa đất số 528, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa đất số 194, tờ bản đồ số 32), tại xóm 13 (nay là xóm 8), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An là ngôi nhà cấp 4 hai gian, Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên giao cho bà Th và các con bà Th, ông N được quyền sở hữu ngôi nhà cấp 4 ba gian là không chính xác, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[9] Quyết định của bản án sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của bà Th, bà H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc trả lại đất và buộc thanh toán giá trị tài sản trên đất, bồi thường công sức tôn tạo làm tăng giá trị thửa đất nhưng không tuyên cụ thể những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào phải trả lại đất; được nhận đất; phải thanh toán, bồi thường; được thanh toán, bồi thường là không đầy đủ, gây khó khăn cho công tác thi hành án dân sự, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[10] Án sơ thẩm buộc bà Th và các con bà Th, ông N thanh toán giá trị tài sản trên đất và bồi thường công sức tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị đất cho bị đơn và các con bị đơn nhưng không tuyên lãi suất chậm thi hành án là thiết sót, cần rút kinh nghiệm.

[11] Về án phí: Bà Bùi Thị Th khởi kiện yêu cầu bà Hồ Thị H trả lại đất. Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Th. Căn cứ khoản 2 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 thì bị đơn bà Hồ Thị H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nhưng Bản án sơ thẩm tuyên buộc cả bà Hồ Thị H và anh Hồ Sỹ L, chị Nguyễn Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không chính xác, cần rút kinh nghiệm. Do sửa bản án sơ thẩm về số tiền mà các bên phải thanh toán cho nhau, nên cần sửa án phí sơ thẩm cho phù hợp. Bà Hồ Thị H và bà Bùi Thị Th là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

[12] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị H, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Bùi Thị Th, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Các Điều 264, Điều 690 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 5, khoản 5 Điều 26, Điều 147, 148, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Th về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc: Bà Hồ Thị H, anh Hồ Sỹ L, chị Trần Thị X phải trả lại cho bà Bùi Thị Th, chị Cao Thị Đ, chị Cao Thị X, chị Cao Thị V, chị Cao Thị B, chị Cao Thị K, chị Cao Thị Nh , anh Cao Thế Th thửa đất số 528, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa đất số 194, tờ bản đồ số 32), diện tích 648,4m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở 200m<sup>2</sup>, đất vườn 448,4m<sup>2</sup>), tại xóm 13 (nay là xóm 8), xã D, huyện D, tỉnh Nghệ An đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L132103, ngày 01/12/1998 cho ông Cao N (*tên gọi khác: Cao Khắc N*). Thửa đất có tứ cận như sau: cạnh phía Đông giáp đường giao thông nông thôn, dài: 16,94m; cạnh phía Tây giáp nhà ông Hồ Sỹ Tr , dài: 17,15m; cạnh phía Nam giáp nhà ông Hồ Sỹ Đ và nhà ông Hồ Sỹ Đ , dài 38,51m; cạnh phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn, dài 36,53m.

Giao cho bà Bùi Thị Th và các chị Cao Thị Đ, Cao Thị X, Cao Thị V, Cao Thị B, Cao Thị K, chị Cao Thị Nh , anh Cao Thế Th được quyền sở H toàn bộ tài sản gắn liền với đất bao gồm: Nhà ở hai gian, cấp 4; Nhà bò; Nhà tắm; bồn đựng nước trên nhà tắm; Nhà vệ sinh; Nhà bếp; Nhà nuôi gà; Mái tôn; Bờ tường bao xung quanh nhà; Bể nước làm bằng bê tông; giếng khơi, sân xi măng và các cây trồng trên đất.

Buộc bà Bùi Thị Th và các chị Cao Thị Đ, Cao Thị X, Cao Thị V, Cao Thị B, Cao Thị K, chị Cao Thị Nh , anh Cao Thế Th phải thanh toán cho bà Hồ Thị H, anh Hồ Sỹ L, chị Trần Thị X trị giá các loại tài sản trên đất số tiền là 79.620.000 đồng và bồi thường công sức tôn tạo làm tăng giá trị đất, số tiền là 25.000.000 đồng, tổng cộng là 104.620.000 đồng (*Một trăm linh tư triệu, sáu trăm, hai mươi ngàn đồng*). Chia kỷ phần bà Bùi Thị Th phải thanh toán số tiền 58.848.750 đồng; các chị Cao Thị Đ, Cao Thị X, Cao Thị V, Cao Thị B, Cao Thị K, chị Cao Thị Nh , anh Cao Thế Th, mỗi người phải thanh toán số tiền 6.538.750 đồng.

2. Dành quyền khởi kiện cho bà Hồ Thị H về việc yêu cầu bà Bùi Thị Th trả lại 11 thước đất nông nghiệp khi có yêu cầu.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Hồ Thị H, anh Hồ Sỹ L và chị Trần Thị X phải hoàn trả cho bà Bùi Thị Th số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là: 1.980.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

#### 4. Án phí:

- Bà Hồ Thị H và bà Bùi Thị Th được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm;

- Các chị Cao Thị Đ, Cao Thị X, Cao Thị V, Cao Thị B, Cao Thị K, Cao Thị Nh và anh Cao Thế H , mỗi người phải chịu 327.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Bùi Thị Th số tiền 5.398.750 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà Th đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005002 ngày 26/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự D, tỉnh Nghệ An;

Trường hợp 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.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND, TAND,
- Chi cục THADS D;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

**Nguyễn Thị Thu Từ**

