

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: 105/2021/DS-PT

Ngày: 16/12/2021

V/v “*Tranh chấp đòi tài sản là  
nhà đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Sáu

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Thủy

Ông Quách Văn Thành

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Phi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 16/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 69/2021/TLPT-DS ngày 31/8/2021 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà và quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 kèm Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 09/2021 ngày 12/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2021/QĐ-PT ngày 21/10/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 31/2021/QĐPT-DS ngày 18/11/2021, giữa các đương sự.

**1. Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị H, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Lê Phạm Thị Ch, sinh năm 1993 - Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. (Theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 5 năm 2020 và Hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 10 năm 2021). Có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện H, Thanh Hóa. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong giai đoạn phúc thẩm:* (Theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 7 năm 2021).

- Ông Vũ Văn H, sinh năm 1975 - Thường trú tại: Khu phố A thị trấn H, huyện S, tỉnh Phú Yên; hiện là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

- Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1967 - Địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa (Có mặt).

### ***3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

3.1. Anh Lê Xuân A, sinh năm 1978. Vắng mặt.

3.2. Anh Lê Văn N, sinh năm 1990 (vắng mặt).

3.3. Anh Nguyễn Đình D, sinh năm 1979 (vắng mặt).

3.4. Anh Nguyễn Đình C, sinh năm 1987 (vắng mặt).

3.5. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện H, Thanh Hóa

3.6. Anh Nguyễn Đình H, sinh năm 1983 (vắng mặt).

3.7. Chị Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khu 1, thị trấn C, huyện T, tỉnh Quảng Ninh.

### ***4. Người làm chứng:***

4.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955 (vắng mặt).

4.2. Bà Phạm Thị S, sinh năm 1955 (vắng mặt).

4.3. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1968. Vắng mặt.

4.4. Ông Lê Văn D. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

- ***Người kháng cáo:*** bà Lê Phạm Thị Ch (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn); bà Phạm Thị Y (đại diện theo ủy quyền của bị đơn).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:* Gia đình bà có khu nhà trên thửa số 12 tờ bản đồ số 05 bản đồ địa chính xã T thiết lập năm 1996, chủ sử dụng là ông Nguyễn Hữu Th (Nguyễn Đình Thắng), diện tích 799m<sup>2</sup>, tại thôn Giang Sơn, xã T, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Năm 1999, do cả gia đình bà đi làm ăn ở huyện đảo Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh, không có người trông coi nên vợ chồng bà cho vợ chồng ông Lê Xuân T và bà Phạm Thị Th ở nhờ. Đến năm 2015 chồng bà (ông Nguyễn Đình Th) chết nên gia đình về quê hương sinh sống. Khi về bà có đòi lại nhà và đất để ở nhưng bà Th không trả mà cố tình chiếm giữ, có đưa ra lý do chưa tìm được nơi ở nào khác nên chưa giao đất lại cho gia đình bà, không có nơi ở gia đình phải mua nơi khác để lấy nơi ở và sinh sống. Bà Th có nguyện vọng muốn mua lại thửa đất và gia đình bà cũng có ý định sẽ bán đi 1/2 thửa đất, thì bà Th cứ hện lần này đến lần khác chò

các con về để nói chuyện, nhưng sau đó vẫn không thấy bà Th nói gì với gia đình bà. Từ đó cho đến nay, gia đình bà đòi nhiều lần nhưng gia đình bà Th không trả, cho nên bà làm đơn đề nghị Tòa án giải quyết để bà được nhận lại tài sản là nhà và đất do gia đình bà Th đang chiếm giữ. Hiện tại ông Nguyễn Hữu Th là chồng bà nhưng đã chết không để lại di chúc và không có bất cứ loại giấy tờ gì và hiện nay trong sổ mục kê 299 vẫn mang tên chồng bà là chủ sử dụng diện tích 799m<sup>2</sup> tại thửa 12 tờ bản đồ số 05 bản đồ địa chính xã T. Ngoài khu đất này thì vợ chồng bà còn một vài thửa khác và đã bán trước khi đi để lấy vốn làm ăn, khi bán đều viết giấy và xác nhận của chính quyền, đã làm thủ tục, sang tên chuyển nhượng xong, đến nay không liên quan gì, còn thửa đất và nhà mà bà đang đòi là chưa bán mà chỉ để cho vợ chồng bà Th ở nhờ và nhà bà Th có quyền bảo quản trông coi, việc cho vợ chồng bà Th ở, bản thân bà không biết ông Th có viết giấy tờ gì không, nhưng từ khi gia đình bà đi làm ăn ở đảo Cô Tô, từ khi đi và ở Đảo Cô Tô cho đến khi về và đến nay thì gia đình bà Th cũng không nói gì, đến khi bà có đơn đề nghị UBND xã can thiệp, thì bà Th mới nói là chồng tôi (ông Nguyễn Hữu Th) đã bán đất cho gia đình bà Th, và cho đến khi bà làm đơn khởi kiện đến Tòa án thì bà Th mới đưa bản phô tô tờ giấy viết tay, và nói là giấy ông Th viết chuyển nhượng đất cho bà Th. Bà hoàn toàn không biết và khẳng định không có chuyện bán chác gì nếu có thì chỉ là giấy cho mượn nhà để vợ chồng bà Th ở thôi.

Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bà H (bà Lê Phạm Thị Ch): Do có quan hệ anh em với bà H và cũng hiểu chút ít về pháp luật nên bà H ủy quyền tham gia để giải quyết vụ án, giữa chị Ch và bà H có lập hai Hợp đồng ủy quyền ngày 07 tháng 5 năm 2020 và ngày 20 tháng 10 năm 2021. Chị Ch yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà Th phải trả lại thửa đất cho gia đình bà H với diện tích thực tế là 684,8m<sup>2</sup>, đối với ngôi nhà của bà H trên đất trước đây đã cũ bà Th đã phá đi, bà H không yêu cầu phải bồi thường, và yêu cầu gì đối với số tiền gia đình bà Th đã được nhận đền bù của công ty TNHH Quốc Trí vì quá trình bà Th ở bà Th nộp thuế nhà đất nên nay để bà Th được hưởng. Đồng thời, chị Ch xác nhận: chữ ký của ông Nguyễn Đình Thắng trong tờ giấy mà bà Th cung cấp giống với chữ ký ông Nguyễn Đình Thắng là chồng bà H.

*Quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị Th và người đại diện theo ủy quyền của bà Th trình bày:*

Vào năm 1999, ông Lê Văn Quý ở cùng thôn Giang Sơn, xã T giới thiệu bà mua nhà đất của ông Nguyễn Đình Thắng do đang có nhu cầu bán nhà đất để gia đình chuyển đi xây dựng vùng kinh tế mới tại đảo Cô tô. Sau khi bà gặp ông Th, hai bên bàn bạc thống nhất về việc mua bán đất đai, tài sản và giá cả, cụ thể: tài sản trên đất gồm 01 căn nhà lợp ngói, 01 giếng khoan cùng với cây cối trên toàn bộ khu đất mà gia đình ông Th đang ở. Lúc đó không đo cụ thể diện tích đất mà mua toàn bộ khu đất mà gia đình ông Th đang ở tại địa chỉ thôn Giang Sơn, xã T, huyện Hoằng Hóa. Phía Tây giáp gia đình nhà ông Nguyễn Văn Dũng và bà Nguyễn Thị

Hồng, phía Nam giáp gia đình nhà chị Lê Thị Trang, phía Bắc giáp gia đình ông Đặng Đình Liêu. Với giá tiền là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng). Khi mua đất, bà Th đi một mình ra nhà ông Th bà H thỏa thuận mua đất. Bà đã đưa ông Th 2.000.000 đồng, sau đó bà vay thêm và dồn tiền đi lười là 500.000 đồng để đưa ông Th bà H, khi giao tiền không có giấy tờ gì, mấy hôm sau ông Th viết sẵn giấy bán đất đến đưa cho bà. Cũng từ tháng 12/1999 thì gia đình bà chuyển đến ở, sau đó xây dựng 02 ngôi nhà mới, xây tường bao quanh, không ai tranh chấp và thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất cho nhà nước đầy đủ. Năm 2011, nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng để làm dự án do Công ty Quốc Trí làm chủ đầu tư đã thu hồi một phần diện tích đất, ngày 14/7/2011 bà Th được nhận tiền đền bù số tiền là 4.268.000 đồng. Gia đình ông Th sau một thời gian đi ra đảo sinh sống thì quay về và sống tại thôn Giang Sơn cách nhà bà khoảng 300m không có mâu thuẫn gì.

Việc bà H nói gia đình bà mượn đất thì phải có giấy tờ cho mượn, đây là đất bà mua của ông Th bà H chứ không phải đất mượn, năm 2011 công ty Quốc Trí làm đường thu hồi một phần diện tích đất đó và bà Th nhận tiền đền bù. Nay bà H đòi lại đất thì tôi không đồng ý vì đất đó bà đã mua của ông Th bà H. Từ ngày mua đất của ông Th bà H chỉ có mình bà và anh N là con trai chưa lấy vợ ở đó, còn lại các con đều có gia đình ở riêng không liên quan đến khu đất này, do nhà cũ nát nên vào năm 2012 anh A bỏ tiền ra làm lại ngôi nhà lợp tôn không có ai đóng góp gì cả.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (phía con của ông Th bà H) gồm anh Nguyễn Đình H, Nguyễn Đình D, Nguyễn Đình C, Nguyễn Thị Nh, trình bày thể hiện trong bản tự khai và biên bản hòa giải như sau:*

Việc bố mẹ chúng tôi cho nhà bà Th mượn đất khi chúng tôi đang còn nhỏ nên không rõ. Nay mẹ khởi kiện đòi lại đất là việc của mẹ, chúng tôi không có ý kiến gì và đồng ý cho mẹ toàn quyền quyết định mọi vấn đề trong quá trình giải quyết vụ án, việc khởi kiện là của mẹ tôi vì đất là của mẹ tôi, chúng tôi không liên quan gì và chúng tôi từ chối tham gia tố tụng vì đều ở xa.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (phía bà Th) trình bày:*

*Anh Lê Xuân A:* Do khi lấy vợ tôi ở trên đất của ông bà để lại nên khi nhà của mẹ tôi là bà Th bị hỏng, tôi bỏ tiền ra cho mẹ đứng ra xây dựng nhà lợp ngói trên đất mà ông Th bà H bán cho mẹ tôi. Xây nhà xong, tôi ở cùng mẹ trong nhà này một năm, sau đó vợ chồng tôi chuyển về chỗ cũ và giao lại nhà cho mẹ và em ở cho đến nay. Đây là đất của bố mẹ tôi mua của gia đình ông Th nên tôi xây nhà trên đất là hợp pháp. Gia đình bà H bán đất cho gia đình tôi và đi làm ở vùng kinh tế mới là đảo Cô tô. Khi chúng tôi xây dựng nhà, xã cũng không có ý kiến gì, nếu là đất của bà H thì xã đã ngăn cấm việc xây dựng này, khi xây nhà cũng không có ai tranh chấp gì. Thời điểm mua đất của gia đình ông Th năm 1999 thì tôi cũng đã lớn và trên đất có cây phi lao và 1 gian nhà nhỏ lợp ngói. Việc bà H đòi lại thửa đất này là không có cơ sở.

*Anh Lê Văn N:* Thời điểm mua đất nhà ông Th tôi đang còn nhỏ nên không biết, chỉ nghe mẹ nói lại. Năm 2006, nhà cũ hỏng, anh trai tôi là An bỏ tiền ra cho mẹ tôi xây nhà lợp ngói. Đến năm 2012, tôi đi biển có gửi tiền về cho mẹ tôi làm nhà lợp tôn trên đất ở từ đó đến nay không có tranh chấp gì, xã cũng không có ý kiến. Việc bà H đòi lại thửa đất này là không có cơ sở.

***Những người làm chứng trình bày:***

*Ông Lê Văn Q, trình bày như sau:*

Năm 1999 ông Th có hỏi ông mua đất của ông ở thôn Giang Sơn hay không vì ông bà phải đi vùng kinh tế mới ở Cô tô. Nhà ông không mua nên giới thiệu cho mẹ con bà Th ra mua. Ông có nghe bà Th nói lại là mua đất có viết giấy tờ mua bán với giá 2.500.000 đồng, khi viết giấy giao tiền tôi không có mặt. Trước đó ông Th có nợ nhà tôi 500.000 đồng, ông Th đồng ý gặt nợ vào tiền đất của bà Th mua. Sau đó tôi trừ 500.000 đồng đó vào tiền công của anh A (con bà Th) đi lười cho nhà tôi. Khi bà Th ở trên đất của bà H bán, tôi thấy trên đất có cái lều nhỏ và đầm cây xoan mọc nhỏ.

*Ông Lê Xuân D trình bày:* Khoảng năm 1999 gia đình tôi có một miếng đất giáp gia đình ông Th bà H ở phía Tây Bắc nên vợ chồng tôi thường hay lên xuống có gặp ông Th bà H hỏi vợ chồng tôi có mua đất. Tôi trả lời là không có tiền mua. Một thời gian sau thì thấy ông Toàn bà Th ở trên đất đó, tôi hỏi thì ông Toàn nói vừa mới mua.

*Bà Nguyễn Thị H, Phạm Thị S thể hiện:* hai bà không trực tiếp thấy việc mua bán đất, chỉ thấy bà Th ở trên đất từ lâu rồi. Quá trình ở trên đất, nhà bà Th không lấn chiếm đất của chúng tôi.

*Tại Công văn số 35 ngày 24/5/2021 của công ty TNHH Quốc Trí thể hiện:*

Ngày 25/6/2011, Công ty TNHH Quốc Trí và bà Phạm Thị Th có ký thỏa thuận bồi thường tài sản trên đất đối với cây phi lao loại B với số tiền là 795.564 đồng. Bà Phạm Thị Th đã nhận toàn bộ tiền đền bù tài sản trên đất và có bản cam kết ngày 14/7/2011 về việc nhận tiền đền bù hoa màu và tài sản trên đất, thực hiện nghĩa vụ giải phóng mặt bằng trả lại toàn bộ mặt bằng liên quan cho Công ty thực hiện dự án. Đây là khoản tiền đền bù tài sản trên đất do bà Phạm Thị Th thuê khoán để trồng cây, thuộc quản lý của UBND xã T, phần bồi thường về đất Công ty đã chi trả toàn bộ cho Ngân sách xã.

Tại Bản cam kết nhận tiền đền bù hoa màu và tài sản trên đất ngày 14/7/2011 do bà Th và công ty Quốc trí cung cấp thể hiện nội dung bà Th đã nhận đủ số tiền 4.268.000đ.

*Tại biên bản làm việc ngày 19/7/2021 của UBND xã T, huyện H, thể hiện:*

Việc bà H tranh chấp đất đai với bà Th, địa phương đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với thửa đất đang tranh chấp là thửa số 12 tờ bản

đồ số 5 bản đồ địa chính xã T, tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Hữu Th (hiện bà Phạm Thị Th đang ở trên đất) là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây bà Th có đến xã đề nghị cấp đất cho bà nhưng chưa đủ thủ tục và sau đó bà H có đơn khiếu nại nên xã đã dừng xem xét. Tên Nguyễn Hữu Th trong hồ sơ năm 1996 và Nguyễn Đình Thắng (chồng bà H) là một người; Từ ngày có Luật thuế đất phi nông nghiệp đến nay, bà Th là người đóng thuế đất hàng năm vì quy định ai là người đang sử dụng đất thì người đó đóng thuế. Việc bà Th xây dựng nhà nhỏ lợp tôn, theo luật xây dựng nhà ở riêng lẻ ở nông thôn không phải xin phép, lúc đó không có tranh chấp khiếu nại nên xã không có ý kiến gì; Vị trí thửa đất đang tranh chấp không được thể hiện trên bản đồ 299/TTg vì thời điểm đó là khu đất ven biển, chưa có người sinh sống hoặc canh tác, sản xuất.

*Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản cùng ngày ngày 04/9/2020, thể hiện:*

Thửa số 12 tờ bản đồ số 05 bản đồ địa chính xã T thiết lập năm 1996, tại thôn Giang Sơn, xã T, huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa, có diện tích thực tế là  $684,8m^2$ , có tứ cạnh: phía đông dài 26,72m giáp đường liên thôn; phía tây dài  $(9,63m + 16,78m)$  giáp nhà ông Bắc, bà Ất, ông Dũng; Phía Bắc dài  $(7,36m + 17,86m)$  giáp nhà ông Thủy; Phía nam dài 26,02m giáp đất BCS đất của UBND xã T quản lý. Trong tổng diện tích đất trên có  $200m^2$  là đất ở trị giá = 1.000.000.000đ và  $484,8m^2$  là đất vườn tạp có giá trị = 13.090.000đ.

Trên đất có 01 nhà cấp 4 lợp ngói xây dựng năm 2002 có DT  $31,8m^2$  và 01 nhà cấp 4 lợp tôn xây dựng năm 2015 DT  $38,3m^2$ ; có tường rào phía Đông dài 24,22m, chiều cao 1m8 =  $43,6m^2$ ; 01 cổng sắt phía Tây có diện tích  $2,5m \times 2,2m = 5,5m^2$ . Tài sản có tổng giá trị = 107.714.000đ.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đã Quyết định:**

Căn cứ: Điều 166 Luật đất đai; Điều 163, 164, 166, 459 của Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 146, 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi, Khoản 1 Điều 6, điểm d, đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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 Phạm Thị H về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

1.1) Buộc bà Phạm Thị Th phải trả cho bà Phạm Thị H quyền sử dụng thửa đất 12, tờ bản đồ 05 bản đồ địa chính xã T với phần diện tích là  $342,0m^2$  (trong đó có  $100m^2$  đất ở và  $242m^2$  đất vườn), có tứ cận:

Cạnh phía Đông dài 13,36m giáp đường Giao thôn (Ngõ); Cạnh phía Tây dài 13,45m giáp thửa số 18 và 21, tờ bản đồ số 22, người sử dụng ông Lê Văn Bắc; bà Lê Thị Ất; Cạnh phía Nam dài 25,96m giáp phần đất được giao cho hộ bà Phạm Thị Th; Cạnh phía Bắc gồm hai đoạn 17,86m + 7,36m giáp thửa số 20 tờ bản đồ số 22, người sử dụng ông Lê Trương Thủy; Giao cho bà Phạm Thị H được quyền sử dụng diện tích đất trên và được quyền sở hữu nhà cấp bốn lợp tôn và công trình phụ kèm theo có diện tích 38,3m<sup>2</sup> nằm trên phần đất được trả lại.

1.2) Giao bà Phạm Thị Th được quyền sử dụng phần diện tích đất 342,8m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở vào 242,8m<sup>2</sup> đất vườn). Tứ cận: Cạnh phía Đông dài 13,36m giáp đường Giao thôn (Ngõ); Cạnh phía Tây gồm hai đoạn dài 9,63m + 3,33m giáp thửa 34, thửa 21, người sử dụng ông Nguyễn Văn Dũng; bà Lê Thị Ất; Cạnh phía Nam dài 26,02m giáp thửa số 234, tờ bản đồ số 22; người sử dụng: Ủy ban nhân dân xã; Cạnh phía Bắc dài 25,96m giáp phần đất giao cho bà Phạm Thị H;

(Có sơ đồ kèm theo và sơ đồ này là một phần không thể tách rời của bản án).

1.3) Giao cho anh Lê Xuân An được quyền sở hữu 01 nhà ngói và công trình phụ kèm theo nằm trên phần đất đã giao cho bà Th sử dụng;

1.4) Buộc bà Phạm Thị H có trách nhiệm bồi thường cho anh Lê Văn N giá trị nhà lợp tôn và công trình phụ là 74.100.000 đồng (Bảy mươi tư triệu, một trăm nghìn đồng).

1.5) Buộc bà Phạm Thị Th có trách nhiệm tháo dỡ tường rào và trụ cổng nằm trên phần đất giao trả cho bà Phạm Thị H.

Ngoài ra án còn tuyên các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H về đòi tài sản trên đất; tuyên án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/8/2021, chị Lê Phạm Thị Ch đại diện theo ủy quyền của bà H có đơn kháng cáo, với các nội dung: Không đồng ý với bản án sơ thẩm về việc buộc bà H phải trả cho anh N số tiền 74.100.000đ và không đồng ý trích chia 1/2 diện tích đất. Chị Ch cung cấp thêm “Hợp đồng công chứng số 2059, quyền số 04/2021.TP/CC/HĐGD ngày 20 tháng 10 năm 2021 của phòng công chứng Lê Thị Hiền, địa chỉ thôn Đình Bảng, xã Hoàng Lộc, huyện Hoàng Hóa về việc ủy quyền người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm”.

Ngày 11/8/2021, bà Phạm Thị Th có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hoàng Hóa;

Ngày 27 tháng 10 năm 2021 bà Th có đơn kháng cáo bổ sung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa sửa án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của bà Phạm Thị H và

cung cấp tài liệu: 01 Bản tường trình về đất ở của ông Lê Xuân A, kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất - Người sử dụng tên ông Lê Xuân A và bà Lê Thị Hạnh (bản photo); Biên bản hòa giải ngày 07/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa (bản photo); 01 tờ giấy được ép plastit bằng nylon bọc ngoài; Giấy xác nhận gia đình ông Nguyễn Đình Thắng từ đảo Cô tô- Quảng Ninh về địa phương (do bà Th ký tên);

*Tại phiên toà phúc thẩm:* Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau; Bà Th giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bà Phạm Thị H rút một phần đơn kháng cáo với nội dung trích công duy trì, bảo quản cho bà Th 1/2 diện tích đất đồng ý như án sơ thẩm đã xử.

**Tại phiên tòa đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa, có ý kiến phát biểu quan điểm về đường lối giải quyết vụ án:**

*Về tố tụng:* Cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định về thủ tục tố tụng, đơn kháng cáo của các đương sự trong thời gian luật định nên được chấp nhận để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

*Về nội dung:* Đề nghị HĐXX căn cứ Khoản 1 điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của các đương sự; Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của các đương sự, và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Theo hợp đồng ủy quyền ngày 07 tháng 5 năm 2020 và Hợp đồng ủy quyền ngày 20 tháng 10 năm 2021 thì bà Lê Phạm Thị Ch là người được bà Phạm Thị H ủy quyền tham gia tố tụng và thay mặt bà H đưa ra các ý kiến quan điểm của mình trong quá trình giải quyết vụ án; do đó, bà Ch thay mặt bà H viết đơn kháng cáo vào ngày 12/8/2021 nên được coi là bà H có đơn kháng cáo; Ngày 11/8/2021 Bà Th có đơn kháng cáo, sau đó đơn thay đổi kháng cáo; Như vậy, đơn kháng cáo của các đương sự đang trong thời hạn kháng cáo. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Phiên tòa ngày 18/11/2021, do ông Vũ Văn Huân là người đại diện theo ủy quyền của bà Th đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để bị đơn thu thập tài liệu, chứng cứ là hồ sơ trích lục thửa đất đang tranh chấp – HĐXXPT căn cứ vào điều 259 BLTTDS, Quyết định tạm ngừng phiên tòa và phiên tòa được tiếp tục mở lại vào ngày hôm nay (16/12/2021).

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Th:

Thấy rằng: Thửa đất 12, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã T là đất được ông Nguyễn Đình Thắng và bà Phạm Thị H khai hoang và xây dựng hai gian nhà



ngôi và công trình phụ trên đất để ở từ năm 1990 là loại đất ở nông thôn và đất vườn tạp được ghi trong sổ mục kê, bản đồ địa chính xã T lập năm 1996 với diện tích 799m<sup>2</sup> (qua việc xem xét thẩm định tại chỗ xác định thực tế là 684,8m<sup>2</sup>), chủ sử dụng là ông Nguyễn Hữu Th. Đến năm 1999 thì gia đình ông Th bà H đi xây dựng vùng kinh tế mới tại đảo Cô Tô, tỉnh Quảng Ninh, từ đó (năm 1999) thì bà Th ở, sử dụng đến năm 2006, nhà cũ hỏng thì con trai bà Th là anh A bỏ tiền ra xây lại nhà lợp tôn, đến năm 2012 thì anh N con trai bà Th trả lại tiền cho anh A và mẹ con ở một năm sau thì anh N lấy vợ và ra ở nơi khác còn lại một mình bà Th ở cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị Th cũng như các con bà Th cho rằng đã mua thửa đất của ông Th bà H với giá 2.500.000 đồng, có giấy tờ mua bán do ông Nguyễn Đình Thắng viết và ký tên, ông Th đã nhận đủ số tiền nhưng không có giấy nhận tiền. Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử sơ thẩm bị đơn có xuất trình “Giấy bán đất” là bản photo không có công chứng, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền và với nội dung bị rách mất chữ, không rõ nội dung, nên Tòa sơ thẩm xác định tờ giấy mà bà Th giao nộp không phải là chứng cứ hợp pháp, không có căn cứ để chứng minh ông Th (bà H) đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà Th. Trong khi đó suốt từ thời gian đó cho đến nay thì vẫn đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Đình Thắng, theo như báo cáo của UBND xã T thì trong suốt thời gian bà Th ở tại đó cho đến nay chưa có làm thủ tục chuyển quyền hợp pháp. Trong quá trình ở và sử dụng đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ 05, bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1996, tương ứng với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 22, bản đồ địa chính xã T, đo vẽ năm 2015, vẫn mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Đình Thắng, đến ngày 04/9/2020 cán bộ địa chính xã T có xác nhận sơ đồ hiện trạng thửa đất trên, tên người chủ sử dụng là bà Phạm Thị Th là do trên thực tế bà Th là người trực tiếp ở, sử dụng và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất, cũng như hưởng mọi quyền lợi khi có biến động về đất đai của thửa đất trên. Như vậy, từ những căn cứ nêu trên xác định thửa đất số 12, tờ bản đồ 05, bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1996, tương ứng với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 22, bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 2015 là của ông Nguyễn Đình Thắng (vợ là bà Phạm Thị H) đã khai hoang tạo dựng và được Nhà nước ghi nhận trong sổ mục kê địa chính xã T từ năm 1990. Mặc dù, tại Tòa án cấp phúc thẩm bà Th giao nộp tờ giấy trên là bản gốc, có ép plastit bọc bên ngoài bằng ni lon, giống như bản photo mà bị đơn nộp ở cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Giấy viết tay của ông Nguyễn Đình Thắng viết ngày 23 tháng 12 năm 1999) về hình thức không có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã hoặc cơ quan có thẩm quyền, không có tên và chữ ký của bà H là người đồng sở hữu tài sản chung và cũng không có người làm chứng. Về nội dung viết không thể hiện vị trí, địa chỉ tọa lạc, ranh giới của khu nhà đất, không có giá tiền, như vậy giấy viết tay cả về hình thức và nội dung đều không phù hợp với quy định của pháp luật. Trong khi đó tại sổ mục kê và qua việc thu thập chứng cứ tại UBND xã T đều thể hiện ông Nguyễn Đình Th (chồng bà H) là chủ sử

dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã T, nguồn gốc do khai hoang từ những năm 1990 và cho đến nay vẫn chưa có thủ tục sang tên chuyển nhượng cho người khác.

Từ năm 1999 đến nay bà Th là người thực hiện nộp đầy đủ tiền thuế nhà đất, được nhận tiền đền bù khi có sự biến động về đất đai là căn cứ vào thực tế ai đang sử dụng thì người đó có quyền lợi, nghĩa vụ thực hiện với nhà nước. Ngay cả lời khai của những người biết và đứng ra làm chứng cho việc mua bán tài sản trên đất giữa ông Th và bà Th, thì cũng không có ai trực tiếp chứng kiến việc hai bên có ký kết mua bán, giao nhận tiền và có bàn giao nhà đất, mà tất cả chỉ nghe kể lại. Do đó, không có đủ cơ sở khẳng định ông Th, bà H đã bán lại cho bà Th toàn bộ tài sản nằm trên diện tích đất ở thửa số 12, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã T. Năm 2012 con trai bà Th bà Th xây nhà lợp mái tôn trong thửa đất là vì quá trình sử dụng nhà của bà H ông Th bị xuống cấp, dột nát nên bà Th xây thêm nhà nhưng không kiên cố, cho nên bà H không có ý kiến mà vẫn để cho bà Th làm lấy nơi ở.

Các tài liệu do bà Th cung cấp tại cấp phúc thẩm như: 01 Bản tường trình về đất ở của ông Lê Xuân A, kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất - Người sử dụng tên ông Lê Xuân A và bà Lê Thị Hạnh; Biên bản hòa giải ngày 07/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa; 01; Giấy xác nhận gia đình ông Nguyễn Đình Thắng từ đảo Cô tô- Quảng Ninh về địa phương xét thấy không có liên quan gì đến vụ án nên không xem xét. Đối với bản đồ và mục kê danh sách sử dụng đất do bà Y cung cấp chỉ là bản photo trắng đen, không có xác thực của cơ quan có thẩm quyền cho nên không có cơ sở xem xét.

Từ những lý do nêu trên, xét thấy: Lời nại của bà Th về việc có mua đất của ông Th tại thửa số 12, tờ bản đồ số 5, bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 1996 tương ứng với thửa số 32, tờ bản đồ số 22, bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 2015 là không có cơ sở chấp nhận.

Từ năm 1999 cho đến nay bà Th là người trực tiếp quản lý đất, đã tôn tạo, bồi đắp, trông nom giữ gìn đất và đã đóng thuế đất hàng năm nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H phải trả công sức quản lý, trông nom, giữ gìn, bồi đắp tôn tạo đất cho bà Th bằng  $\frac{1}{2}$  diện tích đất, vì bà Th hiện nay tuổi đã cao, các con đều đã trưởng thành và có gia đình riêng, việc tạo dựng nơi ở mới là khó khăn. Diện tích còn lại  $\frac{1}{2}$  buộc bà Th phải trả lại cho bà H là hợp tình hợp lý.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc không đồng ý thanh toán và trả cho anh N số tiền 74.100.000đ, thấy rằng: Trên phần đất giao trả cho bà H có nhà, công trình phụ của anh Lê Văn N xây dựng và để tránh việc thiệt hại nên cấp sơ thẩm buộc bà Phạm Thị H phải mua lại nhà của anh Lê Văn N với giá trị nhà lợp tôn và công trình phụ là 74.100.000 đồng là phù hợp với thực tế. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của bà H về nội dung này và đình chỉ xét xử phúc thẩm về

nội dung kháng cáo của bà H đã rút tại phiên tòa phúc thẩm. Giữ nguyên phần trích 1/2 diện tích đất cho bà Th theo như án sơ thẩm đã tuyên.

Từ những căn cứ được đánh giá nêu trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 55 ngày 30 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa như đề nghị của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Th, bà H đều đã cao tuổi nên không phải chịu án dân sự.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 điều 289 BLTTDS: Đình chỉ xét xử phúc thẩm về nội dung kháng cáo của bà H đã rút tại phiên tòa phúc thẩm;

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 163, 164, 166, 459 của Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 146, 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 6, điểm d, đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Th và bà Phạm Thị H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 55/2021/DSST ngày 30 tháng 7 năm 2021 và Quyết định sửa chữa bổ sung Bản án sơ thẩm, số 09/2021 ngày 12/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Phạm Thị H về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất: Xác định thửa đất số 12, tờ bản đồ 05 bản đồ địa chính xã T, đo vẽ năm 1996, tương ứng với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 22, bản đồ địa chính xã T đo vẽ năm 2015 là của ông Nguyễn Đình Thắng (bà Phạm Thị H).

- Buộc bà Phạm Thị Th phải trả cho bà Phạm Thị H diện tích đất là 342,0m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 242m<sup>2</sup> đất vườn), có tứ cận: Phía Đông dài 13,36m giáp đường Giao thôn (Ngõ); Phía Tây dài 13,45m giáp thửa số 18 và 21, bản đồ số 22, hộ ông Lê Văn Bắc, bà Lê Thị Ất; Phía Nam dài 25,96m giáp phần đất được giao cho hộ bà Phạm Thị Th; Phía Bắc gồm hai đoạn (17,86m + 7,36m) giáp thửa số 20, tờ bản đồ số 22, hộ ông Lê Trương Thủy.

- Bà Phạm Thị H được quyền sử dụng diện tích đất trên và được quyền sở hữu nhà cấp bốn lợp tôn và công trình phụ nằm trên phần đất được trả lại.

- Giao bà Phạm Thị Th được quyền sử dụng phần diện tích đất 342,8m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 242,8m<sup>2</sup> đất vườn). Tứ cận: Phía Đông dài 13,36m giáp

đường Giao thôn (Ngõ); Phía Tây gồm hai đoạn dài (9,63m + 3,33m) giáp thửa 34, thửa 21, hộ ông Nguyễn Văn Dũng; bà Lê Thị Ất; Phía Nam dài 26,02m giáp thửa số 234, tờ bản đồ số 22 thuộc Ủy ban nhân dân xã; Phía Bắc dài 25,96m giáp phần đất của bà Phạm Thị H.

- Buộc bà Phạm Thị H có trách nhiệm giao lại cho anh Lê Văn N 74.100.000 đồng (Bảy mươi tư triệu, một trăm nghìn đồng).

- Anh Lê Văn N được nhận số tiền 74.100.000đ do bà H giao lại.

- Buộc bà Phạm Thị Th có trách nhiệm tháo dỡ tường rào và trụ cổng nằm trên phần đất phải trả lại cho bà Phạm Thị H.

2. Các đương sự có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ kèm theo và sơ đồ này là một phần không thể tách rời của bản án).

3. Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị Th và bà Phạm Thị H không phải chịu án phí DSPT.

4. Các quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa (P9);
- TAND huyện Hoằng Hóa;
- Chi cục THADS huyện Hoằng Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

**Lê Thị Sáu**

Sơ đồ thửa đất được chia theo Bản án Dân sự sơ thẩm số 55/2021/DSST ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoàng Hóa. Sơ đồ này là một phần không thể tách rời của Bản án.

