

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 56/2025/DS - PT
Ngày: 26/3/2025
V/v tranh chấp hợp đồng
thuê nhà và quyền sử dụng đất;

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Lê Thị Hồng Phương và bà Nguyễn Thị Thuỷ

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thuỷ Ngân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2024/TLPT - DS ngày 24 tháng 9 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà và quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS - ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/QĐPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Thúy K, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Tổ B, phường P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Vũ Gia T1, sinh năm 1976;

Hộ khẩu thường trú: Trung đoàn 677, Sư đoàn C2, Quân khu C2.

Nơi ở: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1968;
Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ E, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Chỗ ở hiện nay: Xóm Đ, xã S, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Vũ Thị P, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- 3.2. Bà Vũ Thị N, sinh năm 1946;
Địa chỉ: Xóm L, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.3. Bà Vũ Thị P1, sinh năm 1947;
Địa chỉ: Xóm Đ, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.4. Ông Bùi Văn L, sinh năm 1960;
Địa chỉ: Thôn Q, xã H, huyện Q, tỉnh Bắc Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.5. Chị Phạm Thị N1, sinh năm 1974;
Địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.6. Anh Vũ Văn T2, sinh năm 1980;
Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.7. Chị Vũ Thị T3, sinh năm 1982;
Địa chỉ: Tổ A phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.8. Anh Vũ Minh Q, sinh năm 1982;
Địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.9. Chị Vũ Thiên H1, sinh năm 1984;
Địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.10. Chị Hà Thị L1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ A, thị trấn A, huyện A, tỉnh Thừa Thiên Huế (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.11. Chị Hà Thị H2, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ A, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.12. Chị Hà Thị M, sinh năm 1986; Địa chỉ: Tổ D, thị trấn A, huyện A, tỉnh Thừa Thiên Huế (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.13. Chị Đào Thị T4, sinh năm 1982; Địa chỉ: Xóm G, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.14. Anh Đào Văn C, sinh năm 1984; Địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- 3.15. Bà Đào Thị X, sinh năm 1977;
Địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).
- Người đại diện theo uỷ quyền của bà X: Ông Đặng Ngọc H, sinh năm 1968;
Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 5, phường Quan Triều, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).
- Anh Vũ Tuấn A, sinh năm 2002 (con bà X vắng mặt).
- Người đại diện theo uỷ quyền của anh Vũ Tuấn A: Ông Đặng Ngọc H, sinh

năm 1968;

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 5, phường Quan Triều, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

- Cháu Vũ Quỳnh A1, sinh ngày 17/11/ 2007 (con bà X vắng mặt).

- Cháu Vũ Tuấn T5, sinh ngày 10/10/2012 (con bà X vắng mặt).

Đều ở địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện hợp pháp của cháu Vũ Quỳnh A1; cháu Vũ Tuấn T5:

Bà Đào Thị X, sinh năm 1977 (mẹ đẻ cháu Quỳnh A1 và cháu T5)

Địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Phạm Thị L2, sinh năm 1966;

4.2. Bà Hoàng Thị H3, sinh năm 1965;

4.3. Bà Trương Trị Y, sinh năm 1970;

4.4. Bà Vương Thị T6, sinh năm 1964;

4.5. Ông Vũ Văn S;

4.6. Ông Nguyễn Tuấn K1;

4.7. Ông Phạm Viết N2;

4.8. Ông Hà Thế P2, sinh năm 1974;

Đều cùng địa chỉ: Xóm Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.9. Ông Phạm Ngọc G, sinh năm 1963;

4.10. Bà Lưu Thị N3;

4.11. Bà Nguyễn Thị X1;

Đều cùng địa chỉ: Xóm Đ, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.12. Ông Nguyễn Mậu V, sinh 1960;

Địa chỉ: Thôn V, phường B, thị xã Q, tỉnh Bắc Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.13. Ông Đỗ Thành B, sinh 1959;

Địa chỉ: Xóm N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4.14. Ông Nguyễn Thế H4, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Xóm B, xã P, huyện P, tỉnh Thái Nguyên (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bố mẹ bà T là cụ Vũ Đình D mất năm 1991 mẹ bà là cụ Nguyễn Thị Tuyết M1 năm 1989 khi mất hai cụ đều không để lại di chúc. Nguồn gốc đất vào năm 1960 bố, mẹ bà T cùng các con đến khai hoang lập nghiệp tại xóm B, Quán V, xã T, huyện Đ và có khai phá khoảng trên 8ha đất đồi ở chân núi đá để xây dựng nhà cửa và làm kinh tế. Năm 1978-1979 Trung

đoàn B1 Quân đoàn 3 tập kết tại xóm B, xã T lúc đó bố mẹ bà T1 đã hiến khoảng 3 ha đất để xây dựng doanh trại, sau đó là Trung đoàn 677 sư đoàn 346 Quân khu C2 quản lý, sử dụng, phần đất còn lại bố mẹ bà T quản lý, sử dụng. Năm 1981 bà T lấy chồng bố mẹ bà T đã chia cho bà T đất để ở và trồng trọt. Khu đất có một mặt giáp đường liên xã T đi P (chân núi đá), một mặt giáp đất quân đội, một mặt giáp tường xây, một mặt giáp đất của chị gái là bà L3. Năm 1993 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 2.346m² đất mang tên chồng bà T là ông Bùi Văn L trong đó có thửa số 16 tờ bản đồ số 27 Bản đồ 299 có diện tích 1.630m² đất (trong đó có 400 m² đất ở) và thửa số 4 tờ bản đồ số 27 Bản đồ 299 có diện tích là 716m² đất màu, bà T trồng cây day, cây lạc và sử dụng bình thường không có tranh chấp với ai. Năm 1994 vợ chồng bà T ly hôn và toàn bộ diện tích đất mang tên ông L đã chuyển đổi mang tên bà Vũ Thị T ngày 30/12/2011 trong đó có thửa số 6 tờ bản đồ số 14 có diện tích 959m² đất trong đó 400 đất ở (có nhà bà T) và 559 m² đất trồng cây lâu năm; thửa số 8 tờ bản đồ số 15 có diện tích 774, 8m² đất trồng cây hàng năm khác. Bà không rõ lý do tại sao lại cấp thiếu đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông L trước đây và không có phần đất bố mẹ bà T cho từ khi lấy chồng và thường xuyên bà T vẫn trồng day, trồng lạc, trồng ngô mà trước khi đi nước ngoài bà cho ông T1 thuê, cho chị gái, các cháu trồng lạc, trồng ngô và khi tranh chấp đất với ông T1, bà làm đơn gửi đến Sư đoàn 346, đến UBND xã T, UBND xã P từ năm 2016 cho đến nay mới biết diện tích đất vườn bố mẹ chia cho không có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L và bà T và nay là thửa đất số 02 và 03 tờ bản đồ số 40 xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên. Về việc cho thuê đất và nhà dẫn đến ông T1 không trả đất nên tranh chấp như hiện nay. Do điều kiện kinh tế khó khăn bà T phải đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan từ năm 2003 nhà đất giao cho chị L3 trông coi sau đó cùng các con đã trưởng thành đi làm ở trong thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2009 khi đó ông Vũ Gia T1, là bộ đội tại ngũ thuộc đơn vị C29, E677, F346, QKI đang làm kinh tế, quản lý, trông coi đất quốc phòng của đơn vị và có vợ con đang ở trong doanh trại đơn vị. Khi ông T1 hỏi bà T đã đồng ý cho ông T1 thuê nhà để ở và đất để canh tác. Qua trao đổi giữa bà T và ông T1 đã thỏa thuận về giá thuê nhà, công trình phụ, tiền thuê đất để tăng gia, canh tác. Hợp đồng được lập vào tháng 08 năm 2009 hai bên đã ký tên và chứng thực tại UBND xã T bao gồm thuê: nhà ở cấp 4, nhà bếp, giếng khơi và toàn bộ vườn cây ăn quả, 02 sào ruộng màu khoảng 1000m² với giá 100.000 đồng/năm; giường tủ, xoong nồi với giá 100.000đồng/tháng. Thời gian thuê 3 năm, gia hạn qua điện thoại 3 năm. Do tin tưởng nên khi viết giấy thuê nhà, đất đã không ghi rõ số thửa, tờ bản đồ và mô tả các phía tiếp giáp của các thửa đất. Quá trình thực hiện hợp đồng ông T1 đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà. Năm 2009 sau khi thuê đất và nhà thì ông T1 tự ý lấn chiếm đất làm nhà xưởng, nghiền đá

thời gian đó bà T vẫn lao động ở nước ngoài, khi về thấy sự việc tự ý lấn chiếm đất để làm nhà, xưởng sản xuất gạch, bà T có hỏi thì ông T1 nói cho ông làm nhờ khi nào bà T lấy đất sẽ trả ngay vì vậy bà T đã đồng ý. Năm 2012 ông T1 làm lán đóng gạch cay, bà có bảo thì ông T1 bảo khi nào lấy đất sẽ trả lại. Khoảng tháng 5/2016, ông T1 đã làm nhà trên thửa đất số 02 của bà T và từ chối tất cả những điều bà T nói, đòi đất. Ông T1 không thực hiện bàn giao đất và tài sản. Năm 2016 ông T1 đã làm nhà ra ở riêng thì lại tự ý trả nhà và đất tại thửa số 06 tờ bản đồ số 14 xã T. Ông T1 nói 2 thửa đất trên là đất quốc phòng, ông được thủ trưởng F346, giao cho quản lý đất đai và làm nhà, xây dựng xưởng trên khu đất nói trên, ông T1 kiên quyết không trả lại đất, bà T đã tìm đến các cấp lãnh đạo, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND huyện Đ, UBND xã T, UBND xã P và F346 để làm rõ 2 thửa đất trên vì ông T1 đã lấp lấy hết lối đi vào nhà của bà, cô lập bên trong không có lối đi vào nhà làm ảnh hưởng lớn đến cuộc sống gia đình bà.

Tháng 4/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND huyện Đ, cán bộ địa chính 2 xã P và T đến thực địa 2 thửa đất để chỉ rõ ranh giới giữa đất quốc phòng và đất của dân và hai thửa đất trên không liên quan đến đất quốc phòng; có biên bản kèm theo. Bà T tiếp tục yêu cầu ông T1 trả lại đất nhưng ông T1 không trả, bà T đã làm đơn gửi UBND xã P hòa giải về việc tranh chấp đất đai có biên bản kèm theo nhưng không thành.

Ngày 29/10/2020 bà T về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T xin trích lục bản đồ của 2 thửa đất trên. Từ bản đồ 229 trích lục đo đạc năm 2023, trích lục bản đồ 2 thửa đất có số 284 quyền 01 và có bản đồ kèm theo không liên quan đến đất quốc phòng. Bà T tiếp tục đề nghị ông T1 thu dọn tài sản để trả đất cho bà nhưng ông T1 không trả và lấn chiếm đất để làm tài sản của ông T1. Bà T tiếp tục làm đơn tố cáo ông T1 về Sư đoàn C2 để làm rõ 2 thửa đất trên, không nằm trong đất quốc phòng mà là giáp đất quốc phòng.

Ngày 17/3/2021 tại biên bản làm việc của cán bộ Sư đoàn C2 với ông T1 đã cam kết không phải đất của quân đội sau 2 tiếng sẽ tháo dỡ tài sản trên 2 thửa đất để trả lại mặt bằng có biên bản kèm theo. Ngày 29/11/2021 bà có nhận được công văn số 4203 của UBND huyện Đ trả lời bà là 02 thửa đất số 02 và 03 tờ bản đồ địa chính số 14 và đường đi vào nhà bà Vũ Thị T không nằm trong diện tích đất của Sư đoàn C2, Quân khu C2 trả ra và bàn giao về cho UBND Huyện Đ.

Bà T xác định nguồn gốc thửa đất số 02 và thửa đất số 03 tờ bản đồ địa chính số 14, xã T, nay là tờ bản đồ số 40, tại xóm Đ, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, do được bố mẹ đẻ là ông Vũ Đình D và bà Nguyễn Thị Tuyết C1 cho có xác nhận của anh, chị em ruột của bà T, của hàng xóm bà T và của một số cán bộ Sư đoàn 346 người trực tiếp được giao trông coi khu đất của quân đội xác nhận và Sư đoàn C2 và Tư lệnh Quân khu C2 đã xác định không phải đất

quân đội. Ông T1 công tác trong quân đội nhưng gian dối, lợi dụng sự chủ quan, thiếu cảnh giác của tôi trong việc ký kết bản Hợp đồng tôi cho ông T1 thuê đất và tài sản vào tháng 8/2009 ông T1 cố tình chiếm dụng 02 thửa đất trên của bà T. Nay bà đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất và buộc ông T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình, tài sản có trên đất trả lại cho bà diện tích 1.056,4m² đất tại thửa đất số 02 và 672,2m² đất tại thửa đất số 03 tờ bản đồ địa chính số 14 xã T (nay thuộc thửa số 40 xóm Đ, xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên) để bà quản lý và sử dụng.

Bị đơn ông Vũ Gia T1 và người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Từ năm 2006 ông T1 về phòng tham mưu sư đoàn C2, Quân khu C2 công tác đến năm 2007 được đơn vị giao trông coi khu đất, khu tập thể cách đất bà T khoảng 100 m và khu đất chăn nuôi, tăng gia của Sư đoàn bao gồm cả thửa đất đang tranh chấp với bà T hiện nay (nay là thửa đất số 02 và thửa 03 bản đồ số 40 xã P), giành giới chỗ có tường đá, chỗ đào hào giao thông ngăn cách. Tuy nhiên đơn vị chỉ giao khu vực như vậy nhưng không có biên bản, giao cắm mốc trên thực địa. Năm 2007 ông T1 đưa vợ con đến ở nhà tập thể của đơn vị, đến tháng 08/2009 thuê nhà, thuê tài sản đồ dùng sinh hoạt trong nhà bà T và thuê thửa đất có nhà bà T (nay là thửa số 06) như bà T nêu, nhưng không phải là thuê thửa số 02, thửa 03 như bà T trình bày. Theo hợp đồng là thuê vườn vải là thửa số 12 (hiện nay) và thửa số 8 (vườn lát hiện nay) của bà T, khi thuê có lập hợp đồng có thanh toán tiền đầy đủ nhưng không ghi rõ thửa đất, diện tích và các phía tiếp giáp và 02 sào ruộng cũng chính là thửa đất trồng cây lát hiện nay không phải là thửa số 02 và 03 như bà T trình bày. Năm 2009 ông T1 xin phép đơn vị cho làm xưởng nghiền đá, đóng gạch xi măng đến nay vẫn còn bệ đá, nhà cột xi măng bê tông, lợp proxy măng, tường xây gạch xỉ như Tòa án đã thẩm định ở tại thửa số 03. Ngày 05/9/2013 ông T1 có đơn và được Sư Đ đồng ý, đến năm 2014 ông T1 làm nhà, công trình phụ, sân vườn trên đất của Sư đoàn (nay có một phần nhà xây mái bằng tại thửa đất số 02) và không có tranh chấp với ai, khi làm nhà không có ai ngăn cản, bà T khai làm năm 2016 có đến không cho làm nhà là không đúng. Cũng trong năm 2016 khi trả đất nhà bà T không nhận mới phải lập biên bản về giao đất và nhà có xác nhận của địa phương. Năm 2017- 2018 ông T1 kết hợp với anh Đ1 là anh, em chồng chị N1 làm xưởng xe gỗ (nhà cột sắt mái lợp tôn) do chị N1 đứng tên. Năm 2020 - 2021 do có tranh chấp đất với bà T, làm không hiệu quả đã chuyển tải, máy móc thiết bị đi, còn nhà xưởng đã thanh lý xong, nay tài sản hiện có trên đất là của ông T1 không liên quan đến ai. Về nguồn gốc đất như bà T khai ông T1 xác định không biết, việc tranh chấp đất phát sinh từ năm 2015 - 2016 bà T làm đơn tố cáo ông T1, kiện ông T1 đến đơn vị nơi công tác, đến UBND xã T, UBND xã P, UBND huyện Đ giải quyết việc tranh chấp đất. Sau đó có nhiều văn bản trả lời giải quyết khiếu nại, tố cáo của bà T, của sư đoàn 346 trả lời là

đất của quân đội nhưng bà T không nghe vẫn tiếp tục khởi kiện cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án ông T1 mới biết là Su đoàn có công văn số 925/SĐ-HC ngày 28/4/2023 trả lời Tòa án là diện tích đất tranh chấp không nằm trong đất quốc phòng; Công văn số 1680/QK- TTr ngày 29/5/2023 của Tư lệnh Quân khu C2 trả lời không phải đất quốc phòng. Diện tích đất ông T1 ở của quân đội giao cho ông T1, ông T1 không lấn chiếm của ai, có gianh giới với đất bà T là tường đá, bờ hào ngăn cách; công văn số 80 ngày 26/5/2020 và Công văn số 39 ngày 23/6/2021 của UBND xã P, công văn số 1113 ngày 24/7/2020 của Bộ C2 xác định là đất quốc phòng, vì vậy đề nghị Tòa án xem xét.

Về việc bà T khởi kiện, đòi đất cho ông T1 thuê, ông T1 đã trả lại bà T từ năm 2016 không có tranh chấp gì. Về việc bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, buộc ông T1 tháo dỡ toàn bộ tài sản, công trình xây dựng có trên đất trả lại cho bà T thửa đất số 02 và thửa đất số 03 tờ bản đồ địa chính số 40, xã P, ông không chấp nhận, đề nghị Tòa án xem xét.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Đào Thị X vợ ông T1 xác định thời gian vợ chồng lên ở tại đơn vị, thuê đất ở, sau đó làm nhà như ông T1 trình bày là đúng. Nhà xưởng là của ông T1, nhà ở là tài sản chung của vợ chồng làm trên đất của quân đội giao cho. Đề nghị Tòa án xem xét.

- Cháu Vũ Tuấn A và cháu Vũ Quỳnh A1, cháu Vũ Tuấn T5 có người giám hộ, người đại diện là bà X (mẹ đẻ) xác định các cháu còn nhỏ ở với bố mẹ, toàn bộ tài sản có trên đất, diện tích đất tranh chấp là của bố mẹ không phải của các cháu. Đề nghị Tòa án xem xét và quyết định.

- Bà Vũ Thị N, bà Vũ Thị P, bà Vũ Thị P1 đều xác định nguồn gốc đất tranh chấp và đất ở là của bố mẹ bà T để lại cho bà T. Khi bà T lấy chồng bố, mẹ bà T đã chia cho vợ chồng bà T đứng tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 mang tên hộ gia đình ông L, đến năm 2012 cấp đổi mang tên bà T. Diện tích đất vườn, đất trồng màu còn lại là thửa số 02 và 03 là của bố mẹ bà T cho bà T từ năm 1986, anh em con cháu không có tranh chấp gì. Nay bà T khởi kiện anh T1 đòi đất đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông T1 phải trả lại cho bà T diện tích đất nêu trên.

- Ông Bùi Văn L xác định ông là lính Quân đoàn 3 về Định Hóa đóng quân tại xóm B từ năm 1979 năm 1981 kết hôn với bà T, năm 1994 ly hôn. Nguồn gốc diện tích đất thổ cư, đất trồng cây lâu năm của vợ chồng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 là do bố mẹ vợ cho. Năm 1994 khi ly hôn ông đã ủy quyền cho vợ sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011. Toàn bộ thửa đất số 02 và 03 là của bố mẹ bà T cho bà T, không phải là đất quân đội, ông cũng đã được sử dụng. Nay là của bà T và bà T có toàn quyền khởi kiện, ông không liên quan đến ông đề nghị Tòa án xem xét.

- Chị Phạm Thị N1 xác định toàn bộ nhà xưởng, cột sắt, mái lợp prôxi măng đã được công ty T8, là của ông T1 không liên quan đến vợ chồng chị. Diện tích đất nguồn gốc là của bố mẹ bà T cho bà T, chị ở gần nên biết sự việc đề nghị Tòa án xem xét.

- Anh Vũ Văn T2, chị Vũ Thị T3 (con bà P3); anh Vũ Minh Q, chị Vũ Thiên H1 (con ông H5); chị Hà Thị L1, chị Hà Thị H2, chị Hà Thị M, (con bà L3); chị Đào Thị T4, anh Đào Văn C, (con bà X) đều vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đều xác định qua mẹ đẻ khi còn sống được biết nguồn gốc đất là của ông bà ngoại khai phá sau đó đã cho bà T quản lý và sử dụng không liên quan đến bố mẹ và anh chị em đề nghị Tòa án xem xét.

Những người làm chứng trình bày:

- Ông Vũ Văn S, ông Nguyễn Tuấn K1, ông Phạm Viết N2, Phạm Ngọc G, bà Lưu Thị N3, bà Nguyễn Thị X1, ông Nguyễn Thế H4 đều xác định nguồn gốc 02 thửa đất trên là của bố đẻ bà T là ông Vũ Đình K2 và bà Nguyễn Thị T7 đã khai phá và cho bà T quản lý sử dụng, đề nghị Tòa án xem xét.

- Bà Phạm Thị L2, bà Hoàng Thị H3, bà Trương Trị Y, bà Vương Thị T6 là hàng xóm giáp đất nhà bà T; ông Nguyễn Mậu V, cán bộ Sư đoàn C2, ông Đỗ Thành B, ông Nguyễn Thế H4 đều là cán bộ trông coi doanh trại đã lên Tòa án làm chứng và xác nhận nguồn gốc sử dụng đất là của bố mẹ bà T cho bà T quản lý, sử dụng; phần đất của quân đội là giáp thửa đất số 02 và 03 của gia đình bà T đề nghị Tòa án xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng công khai tại phiên tòa cho thấy: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T. Công nhận quyền sử dụng đất đối với bà Vũ Thị T và buộc gia đình ông Vũ Gia T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, tài sản có trên đất trả lại cho bà Vũ Thị T diện tích 1.037,5m² đất tại thửa số 02 và 578,5m² tại thửa số 03 TĐĐ địa chính số 14 (xã T) nay là thửa số 40, xã P huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật.

Với nội dung nêu trên tại bản án số 01/2024/DS - ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, 157, 158, 164, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 229, Điều 271, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 36, Điều 73 Luật đất đai năm 1993. Điều 105, 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 97, 98, 100, 166, 167, 203 luật đất đai năm 2013; Điều 253 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 164, 165, 168, 169, 255, 256, 259, 265, 266 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều, 158, 160, 161, 163, 164, 166, 169, 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T.
2. Công nhận quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị T đối với diện tích 1.037,5 m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 02 và 578,5 m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số 14 xã T (nay là tờ bản đồ số 40) xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có sơ đồ kèm theo).
3. Buộc ông Vũ Gia T1 và bà Đào Thị X phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là nhà xưởng, lán trại, bệ đá công trình xây dựng, tài sản có trên diện tích 817,05 m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 02 và 578,5m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số 14 xã T (nay là tờ bản đồ số 40 xã P), huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên trả cho bà Vũ Thị T quản lý và sử dụng (có sơ đồ kèm theo).
4. Giao cho ông Vũ Gia T1 và bà Đào Thị X được quản lý và sử dụng diện tích 220,45m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 02 tờ bản đồ số 14 xã T (nay là tờ bản đồ số 40 xã P), huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (phần đất có nhà xây và công trình phụ của gia đình ông T1 đang ở) có giá trị là 11.022.500 đồng tại thửa đất số 02 tờ bản đồ số 40 xã P, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên quản lý và sử dụng. Ông Vũ Gia T1 và bà Đào Thị X có trách nhiệm thanh toán cho bà Vũ Thị T bằng tiền với tổng số tiền là 11.022.500 đồng tương ứng với diện tích 220,45 m² đất trồng cây lâu năm khác được nhận nêu trên (có sơ đồ kèm theo).

Bà Vũ Thị T và ông Vũ Gia T1, bà Đỗ Thị X2 có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được giao theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/02/2024, bà T kháng cáo buộc ông T1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên thửa số 02 trả lại cho bà quyền sử dụng 220,4m² đất.

Ngày 18/02/2024 anh Vũ Tuấn A con trai ông T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, nếu không huỷ thì anh đề nghị Tòa phúc thẩm buộc nguyên đơn phải bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T và ông T1 đã thoả thuận được cách thức giải quyết vụ án như sau:

- Ông Vũ Gia T1 và bà Đào Thị X được quản lý và sử dụng diện tích 220,4m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 02 tờ bản đồ số 14 xã T (nay là tờ bản đồ số 40 xã P), huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (phần đất có nhà xây và công trình phụ của gia đình ông T1 đang ở). Có các điểm S, Q, P, O', S. Ông Vũ Gia T1 và bà Đào Thị X có trách nhiệm thanh toán cho bà Vũ Thị T bằng tiền với số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

- Về chi phí tố tụng ông T1 phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, trả lại cho bà T 8.750.000đ (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Tổng cộng ông T1 phải trả cho bà T 58.750.000đ (năm mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà Vũ Thị T và ông Vũ Gia T1, bà Đỗ Thị X2 có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được giao theo bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà T và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Tuấn A. Công nhận sự thoả thuận của bà T và ông T1, sửa bản án sơ thẩm số: 01/2024/DS - ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về kháng cáo của anh Vũ Tuấn A thấy rằng: Anh Vũ Tuấn A là con của ông T1 và bà X2, trong quá trình giải quyết vụ án anh Tuấn A có khai toàn bộ tài sản trên thửa đất mà bố mẹ anh đang tranh chấp với bà T thì anh và các em anh không có công sức gì đóng góp vào khối tài sản chung đó vì anh và các em còn nhỏ phụ thuộc vào bố mẹ, do vậy không chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Tuấn A.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T và ông T1 cũng như người được ông T1, bà X2 uỷ quyền đều tự nguyện thoả thuận được cách thức giải quyết vụ án. Thấy rằng sự thoả thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận theo Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thoả thuận của các đương sự là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận kháng cáo của anh Vũ Tuấn A. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Vũ Thị T. Công nhận sự thoả

thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS - ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Hoá, tỉnh Thái Nguyên.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T.
2. Công nhận quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị T đối với diện tích 817,1 m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 02 theo các điểm M, N, O, O', S, T, U, V, M và 578,5m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 03 theo các điểm A, B, C, D', X', I, J, K, L, A tờ bản đồ số 14 xã T (nay là tờ bản đồ số 40 xã P), huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Buộc ông Vũ Gia T1 và bà Đào Thị X phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng là nhà xưởng, lán trại, bệ đá công trình xây dựng, tài sản có trên diện tích 817,1m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 02 và 578,5m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa số 03 tờ bản đồ số 14 xã T (nay là tờ bản đồ số 40 xã P), huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên trả cho bà Vũ Thị T quản lý và sử dụng (có sơ đồ kèm theo bản án).

4. Ông Vũ Gia T1 và bà Đào Thị X3 được quản lý và sử dụng diện tích 220,4m² đất trồng cây lâu năm khác tại thửa đất số 02 tờ bản đồ số 14 xã T theo các điểm S, O', P, Q, S (nay là tờ bản đồ số 40 xã P) huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (phần đất có nhà xây và công trình phụ của gia đình vợ chồng ông T1 đang ở, có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Vũ Gia T1 và bà Đào Thị X có trách nhiệm thanh toán cho bà Vũ Thị T bằng tiền với tổng số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Bà Vũ Thị T và ông Vũ Gia T1, bà Đỗ Thị X2 có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được giao theo bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng:

- Ông Vũ Gia T1 và bà Đỗ Thị X2 phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 8.750.000đ (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Vũ Gia T1 và bà Đỗ Thị X2 phải trả cho bà Vũ Thị T 8.750.000đ (tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) do bà T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Tổng cộng ông Vũ Gia T1 và bà Đỗ Thị X2 phải trả cho bà Vũ Thị T 58.750.000đ (năm mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng). Thời hạn thanh toán trước ngày 05/4/2025.

- Bà Vũ Thị T được sở hữu số tiền 58.750.000đ (năm mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) do vợ chồng ông T1 thanh toán. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Gia T1 và bà Đỗ Thị X2 phải chịu 4.739.000đ (bốn triệu, bảy trăm ba mươi chín nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại bà Vũ Thị T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004527 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.

6.2. Về án phí phúc thẩm:

- Miễn án phí phúc thẩm cho bà Vũ Thị T do là người cao tuổi. Trả lại bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006220 ngày 29/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.

- Anh Vũ Tuấn A phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận anh Vũ Tuấn A đã nộp đủ án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0006224 ngày 05/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Hóa, tỉnh Thái Nguyên.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Định Hoá;
- Chi cục THADS huyện Định Hoá;
- UBND huyện Định Hoá;;
- UBND xã Trung Hội;
- UBND xã Phượng Tiến;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Toà dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Quế