

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA

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

Bản án số: 33/2025/DS-PT

Ngày: 25/4/2025

“V/v tranh chấp kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Huệ

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Phương Thanh

2. Ông Lê Ngọc Lâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:**
Ông Nguyễn Văn Nguyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 93/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị M, sinh năm 1955; có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, Thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Lưu Đình H, sinh năm 1947; có mặt.

Địa chỉ: Thôn C, xã Y, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị H1, sinh năm 1950; vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố C, Thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Bà Lê Thị Thanh H2, sinh năm 1975; có mặt.

Địa chỉ: Số I H, phường A, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Kiều Thị H3, sinh năm 1985; vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố B, Thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

2. Anh Nguyễn Trọng T, sinh năm 1977; vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, anh T, chị H3: Bà Lê Thị Thanh H2, sinh năm 1975; có mặt.

Địa chỉ: Số I H, phường A, quận H, Tp Hồ Chí Minh.

- Những người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn H4;

2. Ông Trịnh Đình O;

3. Ông Lê Minh T1;

Đều trú tại: Tổ dân phố B, Thị trấn Q, huyện Y, Thanh Hóa.

4. Ông Trịnh Đăng Q, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Tổ dân phố C, Thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

5. Ông Lê Văn P, sinh năm 1954;

6. Ông Phạm Hồng K, sinh năm 1954;

7. Ông Nguyễn Văn T2,

8. Ông Lê Văn S;

9. Bà Trịnh Thị B, sinh năm 1965;

10. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1960.

11. Ông Nguyễn Văn Đ;

12. Ông Nguyễn Văn Q1;

Đều có địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn Q, huyện Y

13. UBND thị trấn Q, huyện Yên Định

Địa chỉ: Thị trấn Quý Lộc, huyện Yên Định

14. UBND huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ: Thị trấn Q, huyện Y

Ông Nguyễn Văn Đ có mặt; những người làm chứng khác đều vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị H5.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 04/7/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị M và người đại diện theo ủy quyền của bà M trình bày:*

Năm 1992 bà M được UBND xã Q cấp cho gần 50m² đất dịch vụ tại thôn B, nay là tổ dân phố B, thị trấn Q, huyện Y. Sau đó do có nhu cầu và được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền, bà đã mua lại phần đất dịch vụ này thành đất ở. Đến năm 1995 bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất phía sau đất dịch vụ nói trên, của bà Lê Thị H1 với diện tích 400m². Việc chuyển nhượng đã lập hợp đồng mua bán có xác nhận của nguyên Trưởng thôn là ông Trịnh Đình O và của chính quyền xã Q. Giấy tờ mua bán bà đã nộp cho UBND xã Q để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà năm 2003, hiện nay không còn lưu giữ.

Bà H1 bán đất cho bà xong thì đã dùng tiền đó để mua lại nhà đất của ông Tỉnh V ở thôn C Q. Sau đó bà yêu cầu dỡ nhà để bà quây vườn thì bà đã bán nẹp nhà gỗ cho ông Thái D. Sau khi được bà H1 giao lại đất, bà M đã tiến hành xây tường rào, đổ đất và trồng rau màu.

Sau khi mua toàn bộ đất của bà H1, đến tháng 12/1996 bà đã bán lại một phần quyền sử dụng đất với diện tích 130m² cho ông Nguyễn Văn H4. Diện tích còn lại năm 1997 bà đã xây tường rào bao quanh bằng đá hộc (hiện nay vẫn còn), cải tạo đất, xây chuồng lợn và canh tác trên đất, đến năm 2003 bà được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận sử dụng đất, không ai thắc mắc và UBND xã không có ý kiến gì.

Theo bản đồ đo đạc năm 2000 đất của gia đình bà tại thửa 919 tờ bản đồ số 03, diện tích 290 m². Năm 2003 thửa đất của bà được UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 870052 ngày 24/4/2003, chủ sử dụng đất Lê Thị M, diện tích 290 m².

Năm 2004 bà đi làm ăn ở M, thời gian bà ở xa anh Nguyễn Trọng T con trai của bà Lê Thị H1 (bà đã nhận nuôi anh T từ năm 1990 đến tháng 7/2003) tự ý đến coi nói chuồng lợn của bà lên thành nhà ở và đưa vợ con đến ở. Năm 2006 bà về đã yêu cầu anh T dời đi nơi khác ở trả lại khu chăn nuôi cho bà, sau đó bà tiếp tục đi làm ăn. Nhà và đất bà sử dụng ổn định, không tranh chấp, hàng năm làm nghĩa vụ với nhà nước đầy đủ.

Năm 2014 anh Nguyễn Trọng V1 em trai anh T lại tự ý đến làm thêm một gian bếp bên cạnh nhà anh T coi nói rồi đưa vợ con đến ở. Khi về bà đã có ý kiến, anh V1 hứa tháng 10/2014 chuyển đi. Nhưng đến nay gia đình anh V1, chị H3 vẫn không chuyển đi. Bà đã nhiều lần báo cáo UBND xã nhưng UBND xã chưa giải quyết dứt điểm.

Sau 20 năm bán đất cho bà, đến năm 2015 bà H1 lại làm đơn đề nghị UBND huyện Y huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà được cấp năm 2003. UBND huyện Y đã thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà cấp năm 2003.

Thực tế bà mua 400m² đất của bà H1, có hợp đồng mua bán và được UBND xã duyệt cho phép. Toàn bộ giấy tờ mua bán bà đã nộp cho UBND xã Q năm 2003 để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nên không còn lưu giữ. Bà khẳng định việc mua bán đất giữa bà với bà H1 là đúng thực tế. Hai bên ký hợp đồng mua bán được UBND xã Q cho phép.

Với những bằng chứng, nhân chứng và các quy định của pháp luật, bà M đề nghị Tòa án tuyên bà được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất đang tranh chấp. Bà M yêu cầu bà H1 phải trả lại đất cho bà, yêu cầu gia đình bà H1 và chị H3 chuyển đi nơi khác, trả lại đất khu chuồng lợn bà đã xây trước đây cho bà. (BL01-04, 83-86)

Trên cơ sở nội dung vụ án, bà M đề nghị Tòa án nhân dân huyện Yên Định xem xét áp dụng án lệ số 40/2021/AL theo Quyết định số 42/QĐ-CA ngày 12/3/2021 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận thực tế bà Lê Thị H1 đã bán đất cho bà M năm 1995. Đề nghị áp dụng án lệ số 33/2020/AL về trường hợp cá nhân được nhà nước giao đất nhưng không thu tiền sử dụng đất mà để người khác quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài để không công nhận bà H1 đòi lại đất đã bán cho bà M năm 1995. (BL 296).

** Tại bản tự khai, Biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2021 bị đơn bà Lê Thị H1 trình bày:*

Bà và bà M trước đây là hàng xóm, có quan hệ thân thiết, thời điểm bà khó khăn thì bà M có nhận con trai bà là anh Nguyễn Trọng T, sinh năm 1977 làm con nuôi và nuôi dưỡng anh T cho đến khi anh T 25 tuổi.

Bà có một mảnh đất diện tích 500m² (bằng 1 sào Trung bộ) được Hợp tác xã N giao năm 1976. Đến khoảng năm 1979 xã có cắt ra một ít đất, khoảng 4 m chạy dọc theo các nhà rìa đường để làm nương, nên diện tích còn lại của gia đình bà là 400 m². Sau đó xã không làm nương nữa mà chủ động chuyển thành đất dịch vụ, phân lô làm Ki-ốt bán hàng, giao cho những ai có nhu cầu. Bà Lê Thị M khi đó được giao 01 K-ốt bên cạnh đất nhà bà để bán hàng.

Năm 1993 do nhà đất thường hay lứt lợi nên muốn bán một phần đất lấy tiền mua chỗ khác ở, hỏi bà M thì bà M đồng ý mua. Bà đồng ý bán cho bà M 6m mặt đường, chiều sâu 20m sát với phần đất nhà bà M đang sử dụng với giá 5 triệu đồng. Khoảng 1 tháng sau bà M lại bán phần đất này cho ông Nguyễn Văn H4 (gọi là Hòa B1) cạnh đó với giá 6 triệu đồng. Sau khi nhận được tiền mua đất của bà M trả, bà H1 vay mượn và gom góp thêm được tổng cộng 10 triệu đồng và đã mua mảnh đất kèm theo nhà của ông V ở thôn C xã Q.

Do vậy, bà khẳng định bà và bà M có giao dịch bán đất, nhưng bà chỉ bán 6m mặt đường, chiều sâu 20m. Khi bán các bên không lập thành văn bản gì.

Bà đã nhiều lần đến UBND xã hỏi và yêu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất nhưng đến nay UBND xã vẫn không có giấy tờ gì giao cho bà. Nên bà không có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng của mình đối với đất đang tranh chấp. Quá trình sinh sống, ngoài việc bà M tranh chấp đất với bà thì không có tranh chấp với ai.

Bà sinh sống trên đất mua mới từ năm 1996 đến nay. Quá trình sinh sống bà cũng có thời gian vào N sống với con.

Trước khi chuyển đến đất mới sinh sống, trên đất cũ bà có nhà nhưng bà đã bán để phụ tiền mua đất mới nên sau đó trên đất không còn gì. Sau khi anh T lấy vợ thì vợ chồng anh T mới lên ở trên đất, đóng gạch, mua gỗ làm nhà lợp ngói trên đất. Hiện nay ngôi nhà này vẫn còn.

Năm 2011 vợ chồng anh T vào M làm ăn thì nhà cửa để không. Năm 2013 vợ chồng anh V1, chị Kiều Thị H3 là em của anh T từ M về, anh T cho vợ chồng anh V1 ở tại ngôi nhà này, sinh sống cho đến nay. Vợ chồng anh V1 có làm thêm 01 bán bình để chăn nuôi. Tháng 10/2020 anh V1 bị tai nạn chết nên hiện nay chỉ còn chị Kiều Thị H3 là vợ anh V1 đang sinh sống trên đất.

Bà H1 xác định bà chỉ bán cho bà M 1 phần đất như bà đã trình bày, phần đất này bà M đã bán cho ông H4. Nay bà M khởi kiện đòi toàn bộ đất này bà không đồng ý.

Tại đơn đề nghị của bà H1 đề ngày 29/4/2024 bà H1 và người đại diện theo ủy quyền của bà H1 trình bày: Gia đình bà là hộ nghèo nên được miễn đóng tiền thuế sử dụng đất, những năm không phải hộ nghèo bà vẫn đóng thuế đầy đủ, thậm chí khi UBND xã yêu cầu bà làm đường diện tích 20m tương ứng với chiều dài đất mà gia đình bà đang sử dụng, còn bà M chỉ đóng tương ứng 4m đất của bà. Năm 2003 sau khi Nhà nước đo đạc và kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà được UBND huyện cấp giấy số W870095 mang tên Lê Thị H1. Tuy nhiên ông Lê Minh T1, cán bộ địa chính nói là phải sửa lại vị trí số thửa và diện tích, sửa xong sẽ giao lại sau, gia đình bà hỏi ông T1 nhiều lần nhưng đến bây giờ vẫn chưa nhận được sổ đỏ.

UBND xã Q và UBND huyện Y đều có văn bản xác minh việc các việc trên và đã giải quyết hủy sổ đỏ của bà M và công nhận diện tích đất của bà H1.

Đề nghị HĐXX bác đơn khởi kiện của bà M và yêu cầu bà M tháo dỡ chuồng gà sát nhà bà M và ông H4, do bà M xây dựng trái phép trên đất của gia đình bà H1 để trả lại đất cho gia đình bà được toàn quyền sử dụng và đề nghị UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 diện tích đất hiện trạng 259,4 m² tại thửa 809 tờ bản đồ số 36, địa chỉ Tổ dân phố B Thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

* *Tại bản tường trình ngày 08/3/2022 (BL 218) anh Nguyễn Trọng T trình bày:*

Anh là con trai thứ 3 của bà Lê Thị H1 tại Tổ dân phố B, thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa. Năm 1991 lúc anh 14 tuổi, khi đó bà Lê Thị M không chồng mà có con nhỏ, neo đơn vất vả nên mẹ anh thương tình cho anh lên ở trông nom giúp đỡ bà M. Đến năm 2003 anh lập gia đình lúc đó anh 27 tuổi. Vậy anh ở với bà M 12 năm không công không lương.

Đối với đám đất của bà Lê Thị H1, năm 1977 nhà nước di dân lên đồi, cấp đất cho dân và bà H1 được cấp 1 sào giáp ranh đất bà M (trước đó đất bà M là đất dịch vụ là một cái nương cũ). Lúc đó, ông Lê Minh T1 là cán bộ địa chính xã làm trích lục cấp phát cho dân nhưng mỗi lần bà H1 lên đòi thì đều được câu trả lời là sai số đang chỉnh sửa và gia đình anh được trả lời là đã làm rồi mà không đưa.

Bà H1 có bán bằng miệng cho bà M 5,8m đất với số tiền là 5 triệu đồng. Nhưng 1 tháng sau bà M bán cho anh H4 6 triệu đồng. Tất cả số đất còn lại là của bà Lê Thị H1. Bà H1 có hứa bằng miệng cho anh diện tích đất còn lại, và vợ chồng anh đã làm 3 gian nhà ngói năm 2004. Hiện nay đất đai thuộc quyền quản lý sử dụng hợp pháp của bà H1, đề nghị Tòa án giải quyết để bà H1 và gia đình yên tâm sử dụng đất, không để bà M chiếm đoạt.

Tại Bản tường trình của anh T đề ngày 23/4/2024, được gửi đến Tòa án ngày 27/4/2024, anh T trình bày:

Phần đất đang tranh chấp là đất của mẹ anh, bà H1 chỉ bán một phần diện tích là 130 m² cho bà M, gia đình anh vẫn sinh sống và liên tục sử dụng từ năm 1976 đến nay. Gia đình anh là hộ nghèo nên được miễn đóng tiền thuê sử dụng đất, những năm không phải hộ nghèo bà vẫn đóng thuế đầy đủ. Thậm chí khi UBND xã yêu cầu các hộ có nghĩa vụ làm đường phần diện tích mà mình sử dụng, gia đình anh đã làm đường diện tích 20m tương ứng với chiều dài đất mà gia đình anh đang sử dụng. Việc này có chính quyền và rất nhiều người dân trong xóm, thôn đều biết và chứng kiến. Việc bà M nói rằng anh là con nuôi bà M nên bà H1 mẹ anh cho bà M quản lý và đứng tên sổ đỏ đất của mẹ anh là hoàn toàn không đúng và vô lý. Bởi vì thương hoàn cảnh của bà M không chồng mà có con nhỏ nên mẹ anh mới cho anh sang giúp việc cho bà M và bế con cho bà M. Anh ở với bà M lúc đó khoảng 15 tuổi, đến năm 2003 anh 25 tuổi thì anh không ở với bà M nữa. Suốt 10 năm anh ở với bà M giúp việc cho bà M không nhận được một đồng tiền công nào. Anh và bà M không có giấy tờ nhận con nuôi, ở với bà M như một người giúp việc. Mẹ anh chưa bao giờ cho anh làm con nuôi bà M và chưa bao giờ cho bà M đất đứng tên sổ đỏ đất của mẹ anh. Bà M cũng không hề bỏ đồng nào để lo cưới cho anh, tất cả là do mẹ anh lo cưới cho anh vì lúc đó gia đình anh và gia đình bà H1 đang mâu thuẫn, tranh chấp với nhau nên anh không còn giúp việc cho bà M nữa.

Nhà đất ở thôn B là của mẹ anh là do vợ chồng anh bỏ tiền và công sức ra xây. Gia đình anh đã sinh sống và quản lý, sử dụng đất suốt từ năm 1976 đến nay. Gia đình anh đã đóng thuế và thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước. UBND xã

và UBND huyện Y đều có văn bản xác minh việc này và đã giải quyết hủy sổ đỏ của bà M để cấp lại sổ đỏ cho mẹ anh.

Việc bà M khởi kiện tranh chấp đất với gia đình anh là hoàn toàn không có căn cứ. Đề nghị HĐXX bác đơn khởi kiện của bà M và yêu cầu bà M tháo dỡ chuồng gà sát nhà bà M và ông H4, do bà M xây dựng trái phép trên đất của gia đình anh để trả lại đất cho gia đình anh được toàn quyền sử dụng và đề nghị UBND huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ anh diện tích 259,4 m² tại thửa 809 tờ bản đồ số 36, địa chỉ Tổ dân phố B thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

- *Ý kiến của ông Lê Minh T1 - Nguyên là địa chính xã Q giai đoạn 1995 đến 2004 (BL 274, 282):* Thời điểm hai bên thoả thuận bán đất thì ông chưa làm địa chính xã, đến khi ông làm địa chính xã thì bà M có mang giấy thoả thuận mua bán đất (hay Hợp đồng chuyển nhượng) có chữ ký của bà M, bà H1, có xác nhận của trưởng thôn là ông Trịnh Đình O, xác nhận của Chủ tịch UBND xã lúc đó là ông Trịnh Đăng Q và dấu của chính quyền địa phương. Trên cơ sở đó làm căn cứ để vào sổ mục kê mang tên bà Lê Thị M đối với thửa đất đã chuyển nhượng.

Nội dung thoả thuận cụ thể là bà H1 bán toàn bộ diện tích đất của mình đang ở tại thôn B xã Q cho bà M để lấy tiền mua đất và nhà của hộ ông Trịnh Đình T3 ở thôn C Thị trấn Q, hiện nay bà H1 vẫn đang sinh sống tại đất và nhà đã mua. Gia đình ông T3 đã vào M làm ăn sinh sống, cụ thể địa chỉ ra sao ông không biết. Năm 2001 bà M và bà H1 có mâu thuẫn, gia đình bà H1 có đến chiếm lại và xây dựng nhà ở cuối đất sau khi đã phá chuồng lợn và khu chăn nuôi của bà M có trước đó, ở trên đó cho đến nay. Trong thời kỳ ông làm thì bà M là người nộp toàn bộ thuế đất, bà H1 không bao giờ nộp thuế. Việc chuyển nhượng đất sang tên từ bà H1 cho bà M và chuyển một phần đất cho ông Nguyễn Văn H4 ông là người trực tiếp thực hiện nên ông biết nội dung sự việc.

- *Ý kiến của ông Trịnh Đình O - Nguyên trưởng thôn 2 xã Q giai đoạn 1980 - 2003 (BL 273, 280-281):* Trong thời gian ông làm trưởng thôn ông là người thu thuế đất của bà M với diện tích 290m² đất. Bà H1 lúc đó đông con, kinh tế khó khăn nên không có tiền để nộp thuế, chưa bao giờ nộp thuế đất trong thời gian ông làm trưởng thôn.

Đối với phần đất bán cho ông H4, do bà H1 không biết chữ, nên bà H1 nhờ bà M bán ½ thửa đất của mình cho ông H4 để lấy tiền mua nhà tại Thôn C xã Q. Nhưng khi bà M bán cho ông H4 thì hai bên thoả thuận cắt thẳng mép nhà đất dịch vụ của bà M đến hết đất.

Đối với phần diện tích còn lại bà M và bà H1 có đến gặp ông để thoả thuận chuyển phần đất của bà H1 cho bà M đóng thuế vì bà H1 không đủ điều kiện để đóng thuế, giao cho bà M quản lý số đất đó và đóng thuế, đồng thời bà M có trách nhiệm nuôi dưỡng anh T thành người. Bà M viết giấy chuyển nhượng, bà H1 ký

nghịch ngược. Ông không nhớ ông có xác nhận vào giấy chuyển nhượng hay không, nhưng từ đó ông thu thế từ bà M mà không phải bà H1.

- *Ý kiến của ông Nguyễn Văn H4 (BL 133)*: Năm 1996 ông có mua đất của bà H1 bán cho bà M, diện tích chiều ngang 6m, chạy dài hết đất với giá 6.000.000 đồng. Trong đó có 3 triệu đồng bằng lúa và 3 triệu đồng bằng tiền mặt. Khi nhận chuyển nhượng ông tiến hành xây bờ rào và mấy năm sau thì xây nhà. Đất này bà M bảo đã mua của bà H1 với giá 5 triệu đồng, sau đó do bà M gặp khó khăn phải trả lãi ngân hàng nhưng không có tiền để trả nên sau khi mua đất của bà H1 1 năm, bà M đã bán lại đất cho ông với giá 6 triệu đồng.

Khi bà M bán đất cho ông thì bà H1 vẫn ở đằng sau, khoảng mấy năm sau thì bà H1 mới mua đất nơi khác và sinh sống ở nơi khác, nhưng anh T là con của bà H1 vẫn ở trên đất cùng với bà M.

Hiện nay đất của ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang sinh sống ổn định, lâu dài. Ông xác định không liên quan đến tranh chấp giữa bà M và bà H1 nên đề nghị giải quyết vắng mặt ông tại Tòa án.

- Xác minh tại UBND Thị trấn Q, Phòng đăng ký đất đai huyện Y và Phòng đăng ký đất đai tỉnh Thanh Hoá đều không cung cấp được hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 809, 810, 811 qua các thời kỳ; không cung cấp được tài liệu nào liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đầu tiên cho bà M và cho ông H4 nên không có cơ sở thu thập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên.

* Tại Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Khoản 3 Điều 155, khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166 Bộ luật dân sự 2015. Điểm k khoản 4 Điều 95, Điểm d khoản 1 Điều 99, khoản 3 Điều 100, điểm k khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M.

1. Buộc bà Lê Thị H1 phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 809, tờ bản đồ số 36, bản đồ địa chính xã Q (nay là Thị trấn Q) đo đạc năm 2013, diện tích 259,4m², tại Tổ dân phố B, Thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa cho bà Lê Thị M.

Công nhận cho bà Lê Thị M được quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 809, tờ bản đồ số 36, bản đồ địa chính xã Q (nay là Thị trấn Q) đo đạc năm 2013, diện tích 259,4 m² tại Tổ dân phố B, Thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa.

Bà M có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc chị Kiều Thị H3 đang ở trên đất phải di dời ra khỏi thửa đất số 809, trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị M.

Bà Lê Thị M phải thanh toán cho bà Lê Thị H1 giá trị các tài sản đã được anh T và chị H3 đã xây dựng trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 ba gian giá trị còn lại 21.000.000 đồng, 01 chuồng trại chăn nuôi phía sau nhà 350.000 đồng, 01 sân bê tông gạch vỡ trị giá 350.000 đồng. Tổng cộng bà M phải thanh toán cho bà H1 số tiền 21.700.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

* Ngày 22/8/2024 bị đơn bà Lê Thị H1 kháng cáo Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa, đề nghị:

- Hủy Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định;

- Bác đơn khởi kiện của bà Lê Thị M;

- Công nhận diện tích đất 259,4m² tại thửa số 809 tờ bản đồ số 36 bản đồ địa chính xã Q năm 2013 (nay là thị trấn Q) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị H1.

- Buộc bà M tháo dỡ chuồng gà do bà M xây dựng trái phép trên thửa đất số 809 của bà H1 để trả lại thửa đất cho bà H1.

- Bà M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản trên đất đối với thửa đất số 809.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn không rút đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn; nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết tranh chấp.

* Ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cố tình làm sai lệch hồ sơ vụ án, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa triệu tập đầy đủ những người làm chứng, người có quyền lợi liên quan để lấy lời khai làm rõ sự thật khách quan của vụ án là còn thiếu sót và không theo đúng quy định tại Chương VII Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị H1. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử

chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Lê Thị H1, tuyên hủy Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1; giữ nguyên Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa. Bà H1 là người cao tuổi nên thuộc trường hợp miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa; ý kiến của đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn bà Lê Thị M khởi kiện bị đơn bà Lê Thị H1, tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; bị đơn có địa chỉ tại thị trấn Q, huyện Y, tỉnh Thanh Hóa; Tòa án nhân dân huyện Yên Định thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1 làm theo đúng trình tự, thời hạn quy định tại các Điều 272, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1.

[2.1] Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ đối với thửa đất đang tranh chấp.

Hồ sơ 299: Thửa 248 tờ bản đồ số 02, diện tích 400m² loại đất "T", sổ mục kê: Lê Thị H1 ;

Hồ sơ địa chính năm 2000: Một phần thửa 919, tờ bản đồ số 03 diện tích 290; sổ mục kê ghi thửa 919 (1) Lê Thị M 200m² đất ở; Lê Thị H1 90m² đất ở.

Hồ sơ năm 2013: Thửa 809 tờ bản đồ số 36, diện tích 259,4m²; sổ mục kê đứng tên bà Lê Thị H1.

[2.2] Bà Lê Thị M và bà Lê Thị H1 đều thống nhất trình bày:

- Thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của bà Lê Thị H1 được nhà nước giao trước năm 1980, bà H1 có tên trong hồ sơ 299. Năm 1992 bà M được UBND xã Q, huyện Y giao khoảng 50m² đất dịch vụ phía trước đất bà H1, sau đó được nhà nước chuyển sang diện tích đất ở.

- Thừa đất của bà H1 giáp phía sau thửa đất của bà M. Hai bà là hàng xóm, có quan hệ thân thiết, thời điểm đó bà H1 khó khăn, con đông nên có cho anh Nguyễn Trọng T (con đẻ bà H1) làm con nuôi bà M, anh T ở với bà M đến năm 2003, thì anh T lấy vợ và về ở với bà H1 trên thửa đất bà H1 mua của ông Tỉnh V ở thôn C xã Q.

- Năm 1995 bà H1 có chuyển nhượng thửa đất 248 bản đồ 299 cho bà M. Bà M và bà H1 trình bày không thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng. Bà H1 thì cho rằng chỉ bán cho bà M 6m mặt đường, chiều sâu 20m sát với phần đất nhà bà M đang sử dụng với giá 5 triệu đồng, diện tích này cũng chính là diện tích 130m² bà M bán lại cho ông H4. Diện tích còn lại của thửa 248 hồ sơ 299 là của bà H1; hai bên không lập giấy tờ, chỉ nói bằng miệng. Bà M thì khẳng định bà mua toàn bộ thửa đất 400m² của bà H1 với giá 10.000.000đ; chia làm 2 lần mua: Lần 1 vào năm 1995 bà M mua của bà H1 ½ thửa đất 248 giá 5.000.000đ; sau khoảng 1 tháng thì bà M mua nốt ½ thửa đất của bà H1, bà H1 bán đất là để mua nhà đất của ông Tỉnh V tại thôn C, xã Q; đến 18/12/1996 bà M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H4 diện tích 130m². Việc mua bán đất giữa bà M với bà H1 có viết giấy tờ mua bán, hợp đồng, nhưng đã nộp cho cơ cơ có thẩm quyền khi đề nghị cấp Giấy CNQSD đất.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều không cung cấp được hợp đồng, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ từ các cơ quan liên quan, nhưng cũng không thu thập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà M.

Căn cứ lời khai của bà H1, năm 1995 chỉ bán cho bà M 6m mặt đường, chiều sâu 20m sát với phần đất nhà bà M đang sử dụng, với giá 5 triệu đồng, diện tích này cũng chính là diện tích 130m² bà M bán lại cho ông H4 năm 1996. Hội đồng xét xử thấy rằng, thửa đất của bà H1 có một cạnh giáp với đường thôn, nếu bán 6m mặt đường thì phải là đường thôn, sâu 20m là giáp phía sau đất dịch vụ của ông H4 và bà M; nếu là 6m phía sau đất dịch vụ của ông H4 thì không phải là mặt đường. Như vậy, lời khai của bà H1 không phù hợp với thực tế thửa đất.

Bà M khai mua toàn bộ thửa đất của bà H1, mua làm 2 lần, lần một là ½ thửa đất phía trong giá 5.000.000đ, lần hai là ½ thửa đất phía ngoài giáp đường thôn của bà H1 giá 5.000.000đ, 2 lần mua đều năm 1995 và cách nhau khoảng 1 tháng, với lý do bà H1 không đủ tiền trả tiền nhà đất cho ông Tỉnh V. Đến 18/12/1996 bà M bán cho ông H4 một phần đất đã mua của bà H1, theo giấy tờ mua bán là 6,5m x 20m = 130m² để ông H4 nối với phần đất dịch vụ của ông H4.

Chính bà H1 cũng khẳng định tại thời điểm năm 1995 gia đình bà khó khăn, thửa đất của bà bị trưng thu, hay lụt lội nên bà bán để mua đất của ông T3 vọng ở trong đời, thuộc thôn C. Hơn nữa bà M nhận anh T là con và nuôi anh T từ những

năm 1992. Nên việc bà H1 bán thửa đất cho bà M để lấy tiền mua đất của ông Tỉnh V là phù hợp với thực tế khách quan và điều kiện kinh tế của bà H1 lúc bấy giờ.

Vì hai bên có mối quan hệ thân thiết, và việc mua bán diễn ra từ năm 1995, nên không có giấy tờ, hợp đồng cũng là chuyện dễ hiểu. Chính bà H1 và người đại diện theo ủy quyền của bà H1 cũng trình bày bà H1 mua đất của ông T3 Vọng năm 1995, 1996 cũng không viết giấy tờ, cho đến thời điểm hiện tại bà H1 vẫn chưa được cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa mua của ông Tỉnh V.

Sau khi bán đất cho bà M thì bà H1 đã bán căn nhà trên đất cho ông T4 Giao giá 2.500.000đ và gia đình bà H1 chuyển vào nhà đất mua của ông Tỉnh V để sinh sống, chỉ có anh T ở lại trên thửa đất với bà M, vì anh T được bà M nhận là con nuôi và đã ở với bà M từ năm 1992.

Sau khi mua đất của bà H1 thì ngày 18/12/1996 bà M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H4 diện tích đất 130m²; được chính quyền địa phương xác nhận, và được sử dụng để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông H4. Bà H1 ở gần nhà bà M, anh T ở cùng bà M biết rõ, nhưng không phản đối gì, chứng tỏ việc bà H1 bán toàn bộ thửa đất cho bà M là có thật.

Quá trình sử dụng đất, bà M đã xây tường bao quanh đất, xây chuồng chăn nuôi, kê khai địa chính để được cấp giấy CNQSD đất cho bà M từ năm 1995 đến 2003 thì không có ai thắc mắc gì. Chỉ từ tháng 7 năm 2003 giữa anh T và bà M có mâu thuẫn, anh T về nhà bà H1 để ở và cưới vợ thì bắt đầu phát sinh mâu thuẫn và sau đó xảy ra tranh chấp.

UBND xã Q thực hiện việc rà soát để các hộ kê khai đề nghị cấp giấy CNQSD đất tại hồ sơ địa chính năm 2000, thì đo chung phần đất của bà M và phần đất bà M mua của bà H1 thành thửa 919 diện tích 290m², nhưng trong mục kê lại ghi thửa 919(1) Lê Thị M, diện tích 200m²; thửa 919(2) Lê Thị H1 90m². Tuy nhiên trong sổ địa chính thì lại ghi bà Lê Thị H1 sử dụng thửa 918(2) diện tích 258m² (200m² đất ở và 58m² đất vườn) và trong sổ danh sách các hộ đủ đủ điều kiện xin cấp giấy CNQSD đất thổ cư thì ghi bà H1 được cấp Giấy số W870095. Nhưng tại văn bản số 210/CNVPĐKKĐĐ - TTLT ngày 27/5/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Y xác nhận không thấy thông tin bà Lê Thị H1 đã được cấp Giấy CNQSD đất đối với thửa đất 809 tờ bản đồ số 36 diện tích 259,4m². Như vậy, có căn cứ khẳng định việc thống kê, ghi sổ sách của chính quyền địa phương là không chính xác, dẫn đến hồ sơ địa chính mâu thuẫn.

Việc bà H1 khiếu nại, UBND huyện Y và UBND tỉnh T giải quyết thu hồi và hủy bỏ Giấy CNQSD đất đã cấp cho bà M là không có thủ tục hợp đồng chuyển nhượng, nên việc tranh chấp giải quyết ai là người có quyền sử dụng đất là lĩnh vực dân sự.

[2.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng, cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị M, xác định thửa đất số 809 tờ bản đồ số 36 bản

đồ năm 2013 xã Q thuộc quyền sử dụng của bà M là phù hợp. Viện kiểm sát tỉnh Thanh Hóa đề nghị bác đơn kháng cáo của bà Lê Thị H1 là có căn cứ.

[3] Về án phí: Bị đơn bà Lê Thị H1 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án 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.

2. Xử: Không chấp nhận nội kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H1; Giữ nguyên Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa;

3. Về án phí: Bà Lê Thị H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND, VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKS,TA,THADS huyện Yên Định;
- Đương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Lê Thị Hiệu