TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: 67/2024/DS-PT
Ngày 11/12/2024
"V/v Kiện đòi quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa*:* Ông Hoàng Hữu Tăng

Các Thẩm phán: Ông Trương Quang Tú
Bà Vũ Thị Nga

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Hồng Nhung - Thư ký TAND tỉnh Hưng Yên

- *Đại diện VKSND tỉnh Hưng Yên tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 12 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hưng mở phiên tòa phúc thẩm xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2024/TLST-DS ngày 08/10/2024 về việc *"Tranh chấp Kiện đòi quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DSST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ân Thi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2024/QĐXXPT-DS ngày 01/11/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Th. SN 1952 (có mặt);

Trú tại: Thôn Ch. N, xã V.D, huyện Â.Th, tỉnh Hưng Yên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: Ông Phạm Quốc T – SN 1972; Địa chỉ: Số 55, Tây Thành, phường Quang Trung, TP Hưng Yên, tỉnh Hưng Yên (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Hoàng Thị B SN 1968 (có mặt);

Trú tại: Thôn Ch. N, xã V.D, huyện Â.Th, tỉnh Hưng Yên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B: Bà Nguyễn Thị D – Luật sư Công ty Luật TNHH Ánh Dương– Đoàn luật sư tỉnh Hưng Yên. (có mặt)

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

Chị Hoàng Thị H - SN 1980 (có mặt);

Trú tại: Số nhà 3b, ngõ 122/34/14 khu tập thể vật tư số 4, P. V, Quận H, TP Hà Nội.

Người kháng cáo nguyên đơn bà Lê Thị Th..

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Lê Thị Th. trình bày:

Năm 2010, do bà B có hoàn cảnh khó khăn không có chỗ ở nên bà cho bà B mượn một phần đất để bà B xây dựng nhà tình thương. Bà B có xây tường ngăn với phần đất của bà và đi cổng riêng, thời điểm bà cho mượn đất bà có chỉ mốc giới đất cho mượn từ đây đến đây và bà B xây nhà, tường ngăn theo đúng mốc giới đất cho mượn. Vì bà B và chồng bà là ông Bạo có quan hệ họ hàng con chú con bác ruột nên bà mới cho bà B ở nhờ đất. Việc bà cho bà B mượn đất xây nhà hai bên chỉ nói miệng chứ không có văn bản giấy tờ gì và cũng không có ai làm chứng. Hai bên có thống nhất khi nào bà đòi đất thì bà B phải trả. Gần đây ngôi nhà bị hỏng không ở được nữa, bà B muốn sửa nhà và có ý định chiếm đoạt luôn phần đất đó, bà B cho rằng bà đã bán phần đất đó cho bà B rồi là hoàn toàn không có căn cứ gì, không có việc bà bán đất cho bà B. Nay bà không cho bà B ở nhờ nữa, bà đòi lại đất nhưng bà B không trả nên bà khởi kiện đến Tòa án yêu cầu bà B trả lại đất diện tích đất 55m^2 cho bà.

Q*úa trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn là bà Hoàng Thị B bày:* Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th vì năm 2008, bà Th đã chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích khoảng 55m^2 nằm trong thửa đất của gia đình bà Thở thôn Ch.N, xã V.D, giá đất chuyển nhượng là 9.000.000đ. Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tờ, anh trai bà là ông L là người viết giấy hộ sau đó bà và bà Th ký. Giấy tờ chuyển nhượng chỉ lập thành 01 bản có xác nhận của ông Hoàng Đình H là trưởng thôn lúc đó. Sau khi làm giấy tờ xong thì bà Th rực tiếp đưa tiền cho bà Th ở tại nhà bà Th, nguồn tiền mua đất do bà làm thuê tích cóp được 6.000.000đ, còn vay của vợ chồng ông L 3.000.000đ. Việc hai bên làm giấy tờ mua bán đất cũng như việc trả tiền cho bà Th chỉ có bà, bà Th và ông L có mặt ở đó, ngoài ra không có ai khác chứng kiến, giấy tờ chuyển nhượng đất do bà giữ. Khi giao đất, bà và bà Th có đóng cọc đánh dấu mốc giới, mục đích bà mua đất của bà Th là vì năm 2008 bà được biết chính quyền có chính sách xây nhà tình thương cho những trường hợp như bà (thuộc hộ nghèo, mẹ đơn thân), tuy nhiên lúc đó bà chưa có đất nên chưa được xây nhà. Sau khi có đất thì bà mới làm đơn gửi đến thôn, thôn giới thiệu lên xã để xã về xem xét, thẩm định và làm các thủ tục khác để đợi đợt tiếp theo xây nhà cho bà, thời điểm đó có ông H là cán bộ chính sách và ông T là cán bộ địa chính xã xuống tận nơi để xác minh, bà có xuất trình giấy tờ mua bán đất để các ông xem xét, bà Th cũng có mặt và thừa nhận bán đất cho bà, bà Th còn chỉ mốc giới đất bán cho bà Th đây đến đây. Đến đầu năm 2010, gia đình bà được chính quyền hỗ trợ tiền để xây nhà tình thương. Khi xây nhà bà có xây tường bao ngăn với đất của bà Th và có cổng đi riêng. Năm 2013, bà đưa giấy chuyển nhượng đất cho bà Ch - vợ ông H là bí thư đoàn của xã V có quan hệ họ hàng với bà để nhờ ông H làm thủ tục tách đất hộ ở xã, tuy nhiên lúc đó bà Th đi vắng nên không làm được. Một thời gian sau do quá lâu không thấy ông H giúp, nên bà có đến nhà ông H nhắc ông ấy việc tách đất nhưng vợ chồng ông H khất lần khất lượt nói do bà Th không hợp tác nên chưa làm được. Bà cũng mải đi làm ăn nên không có ý kiến gì. Năm 2023 ngôi nhà bị hỏng mái bà muốn sửa chữa nhưng bà Th không cho sửa, hai bên xảy ra tranh chấp, bà có báo cáo với UBND xã về nội dung sự việc thì xã có

yêu cầu ông H nộp giấy tờ mua bán đất giữa bà và bà Th, ông H có đưa giấy chuyển nhượng đất ở ghi ngày 20/5/2008 cho bà, bà xem lại thì thấy không phải là giấy tờ mua bán đất giữa bà và bà Th do ông L viết và bà đưa cho bà Ch trước đây, bà có ý kiến thì ông H nói đây là giấy do ông ấy viết, ông H không nói lý do tại sao lại viết giấy này, theo bà nghĩ vợ chồng ông H làm mất giấy tờ của bà nên viết trả bà giấy tờ khác nhưng bà Th không ký lại vào giấy nên không làm gì được.

Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Hoàng Thị H bày: Thời điểm năm 2008 chị ở trên Hà Nội không có ở quê nên việc đất cát ở nhà thế nào chị không biết. Chị chỉ nghe bà Th nói lại là cho bà B mượn đất để xây nhà tình thương, không có việc chuyển nhượng đất cho bà B. Chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà Th yêu cầu bà B trả lại diện tích đất trước đây đã mượn của gia đình chị.

- Ý kiến của chị Hoàng Thị H: Phần đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất thuộc quyền sử dụng của bố mẹ chị. Năm 2008 việc mẹ chị cho bà B mượn đất xây nhà như thế nào chị không nắm được vì thời điểm đó chị đi lấy chồng ở nơi khác. Nay chị được gia đình thông báo về việc Tòa án yêu cầu chị tham gia tố tụng để giải quyết vụ án. Tuy nhiên do hiện nay chị đang sinh sống và làm việc tại Nhật, công việc rất bận nên chị không thể về hoặc liên hệ với Tòa án để giải quyết vụ việc được. Hơn nữa việc đất cát ở nhà do mẹ chị lo liệu và có toàn quyền quyết định, chị không liên quan hay có yêu cầu, đề nghị gì. Do vậy chị từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

Lời khai của những người làm chứng trong qúa trình tố tụng và tại phiên tòa thể hiện:

- Bà Hoàng Thị T: Bà khẳng định có việc bà Th bán đất cho bà B năm 2008, vì thời điểm đó chính quyền địa phương có chủ trương xây nhà tình thương cho những có hoàn cảnh neo đơn, bà B thuộc diện được xây nhà nhưng điều kiện phải có đất riêng thì mới được xây nhà. Hôm bà Th sang nhà bà G chơi và bảo với bà G về việc bà B có nhu cầu mua đất của bà ấy thì bà ấy bán cho và phải chồng tiền luôn, bà Th đòi giá 9.000.000đ. Thấy bà Th nói vậy thì bà G bảo với bà B, sau đó vợ chồng bà cùng bà B lo tiền để mua đất của bà Th, chính tay bà là người đếm đủ số tiền mua đất và đưa cho ông L, bà B trực tiếp đến trả tiền cho bà Th. Việc mua bán đất hai bên có làm giấy tờ do ông L viết hộ, sau đó bà Th và bà B ký vào giấy. Giấy tờ chuyển nhượng bà B cầm và đưa cho bà Ch để nhờ ông H làm thủ tục tách đất hộ.

- Ông Nguyễn Minh T: Ông là thợ xây, trước đây bà B có thuê ông xây nhà cho bà B tại thôn Ch.N, xã V.D. Hôm khởi công xây nhà, bà Th và bà B là người chỉ mốc giới đất để ông làm, ông thấy mốc giới đất đã đóng cọc tre đánh dấu từ trước, bà Th còn nói chuyện với ông là bà ấy thương bà B không có chỗ ở nên bà ấy mới bán cho bà B ít đất để xây nhà, bà Th có nói giá tiền nhưng lâu rồi ông không nhớ, ông có hỏi bà Th "giấy tờ mua bán xong hết rồi chứ?", thì bà Th có nói: "Giấy tờ làm cho bà ấy đàng hoàng, giấy viết tay để bà ấy làm nhà tình

thương", lúc đó ông mới biết đất bà B xây nhà là mua của bà Th. Quá trình ông xây nhà cho bà B, bà Th không có ý kiến gì.

- Anh Lê Cao U: Khoảng năm 2008, khi bà B xây nhà, anh có đến chặt cây và đào móng giúp, lúc đó bà Th có nói với anh về việc bà ấy thương bà B nên có bán cho bà ấy ít đất để chính quyền xây nhà tình thương cho bà ấy. Anh có hỏi bà Th: " bà bán cho bà ấy bao nhiêu tiền?", bà Th trả lời: " Tao lấy có 09 triệu", anh còn bảo bà Th: "sao bà lấy bà ấy đắt thế, đất này chỉ đáng giá khoảng 5-6 triệu", bà Th nói: "Tao lấy thế là rẻ". Quá trình anh làm giúp cho bà B, bà Th không có ý kiến gì, hai bên đều vui vẻ.

- Ông Hoàng Đình L: Trước năm 2008, UBND xã V có chủ trương hỗ trợ xây nhà cho những người trong xã có hoàn cảnh gia đình khó khăn, mẹ đơn thân. Bà B thuộc diện được hộ trợ, tuy nhiên phải có đất xây nhà nên bà B có hỏi mua đất của bà Th, bà Th đồng ý bán cho bà B diện tích đất khoảng 55m^2 để bà B có đất xây nhà. Việc mua bán đất giữa hai bên ông là người viết giấy tờ hộ và chứng kiến việc bà B trả tiền cho bà Th ở tại nhà bà Th. Khi mua đất bà B có 6.000.000đ, còn vợ chồng ông cho vay 3.000.000đ. Năm 2010, chính quyền địa phương đã xây cho bà B ngôi nhà cấp 04 trên đất mua của bà Th trước đó. Sau khi xây nhà xong, bà B ở trên nhà đất cho đến năm 2023, do ngôi nhà của bà B bị hỏng nên bà B muốn sửa lại nhưng bà Th không cho sửa nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

- Ông Hoàng Đình T: Ông không chứng kiến việc mua bán đất giữa bà B và bà Th, nhưng bà Ch nhiều lần nói chuyện với ông và nhiều người khác trong thôn về việc trước đây bà B có đưa giấy tờ mua bán đất giữa bà Th và bà B cho bà Ch để đưa cho ông H nhờ làm thủ tục tách đất hộ. Nhưng bà Ch đã để giấy tờ đó trong lọ lục bình nhà bà Đ (chị gái ông H) thời gian nhà bà Ch làm nhà, sau đó bà Đ không biết đã dọn dẹp ban thờ và vứt giấy tờ đó đi. Ông còn hướng dẫn bà Ch làm văn bản giấy tờ gửi đến Tòa án trình bày rõ sự việc nhưng sau đó ông H là chồng bà Ch không cho làm nên bà Ch thôi.

- Bà Vũ Thị X: Cuối năm 2023, bà cắt cỏ thuê cho nhà chị T ở thị trấn Â.Th thì bà Ch có vào đó nói với bà là thấy bà Th đi khởi kiện bà B nên bà Ch muốn xuống Tòa án để làm chứng việc bà B có đưa cho bà Ch giấy tờ mua bán đất để nhờ ông H tách đất hộ, nhưng bà Ch đã làm mất chưa kịp đưa cho ông H. Nhưng sau đó bà Ch không đến nữa, bà không biết lý do vì sao.

- Bà Nguyễn Thị G: Năm 2008 bà Th đến nhà bà nói với bà về việc thương bà B phải đi ở nhờ, thi thoảng lại bị dọa đuổi, bà Th có nói với bà về việc bà B có muốn mua đất thì bà ấy bán cho một ít đất để xây nhà. Bà đã nói lại việc này với bà B và ông L thì hai người có đến nhà bà Th mua đất, bà B kể lại mua đất của bà Th giá 9.000.000đ. Năm 2017 -2018 bà B có nói với bà giấy tờ mua bán đất với bà Th, bà B đã đưa cho bà Ch nhờ ông H làm thủ tục tách đất hộ ở xã nhưng bà Ch làm mất.

- Bà Đinh Thị K: Cách đây đã lâu thời điểm chính quyền địa phương xây nhà tình thương cho bà B thì bà Thn là chị dâu bà B nói chuyện với bà và nhiều người khác trong xóm về việc bà B mua đất của bà Th với giá 9.000.000đ để

xây nhà tình thương. Gần đây bà Ch thừa nhận với bà và nhiều người khác về việc bà B có đưa giấy tờ mua bán đất giữa bà Th với bà B cho bà để nhờ ông H ra xã làm thủ tục tách đất hộ. Tuy nhiên thời điểm đó nhà bà Ch làm nhà chưa kịp đưa giấy tờ cho ông H thì đã bị thất lạc mất.

- Bà Hoàng Thị T: Bà nhớ ngày 17/11/2023 là ngày hội toàn dân ở nhà văn hóa thôn, vào lúc chiều tối bà và nhiều người khác trong thôn đang nhẩy múa ở đó thì bà B có đến gọi bà Ch ra ngoài nói chuyện, bà ra ngồi với bà B ngoài hiên một lúc sau thì bà Ch ra, bà B có bảo với bà Ch: "Mai Tòa gọi thì bà xuống đó làm chứng về việc cầm giấy tờ", thì bà Ch có bảo: "Em cầm giấy tờ làm mất rồi khi nào Tòa gọi thì bảo em để em xuống". Cách đây khoảng hơn chục năm, bà và nhiều người ở thôn Ch.N đã nghe về việc bà B mua đất của bà Th để xây nhà tình thương, thời điểm bà B xây nhà bà còn sang làm giúp không thấy bà Th có ý kiến gì về việc bà B xây nhà. Gần đây có một vài người hỏi mua đất của bà Th, trả bà ấy hơn 01 tỷ đồng nên bà ấy thay đổi đòi lại đất của bà B.

- Bà Hoàng Thị P: Bà nhiều lần trực tiếp nghe bà Ch nói với bà về việc bà Ch làm mất giấy tờ mua bán đất của bà B và bà Th tại nhà bà Ch, bà còn bảo bà Ch phải lên tiếng để bảo vệ cái đúng.

- Bà Phạm Thị Ch: Bà không cầm giấy tờ gì liên quan đến việc mua bán đất giữa bà Th và bà B. Việc bà B khai bà ấy đưa cho bà giấy tờ mua bán đất với bà Th để nhờ ông H làm thủ tục tách đất hộ ở xã là không đúng sự thật. Trước đây bà có nghe thấy bà B nói với bà về việc mua đất của bà Th với giá 9.000.000đ để có đất cho chính quyền xây nhà tình thương cho bà ấy, ngoài ra bà không biết gì khác. Việc ông T, bà Ph, bà X, bà K, bà P khai bà xác nhận với những người này về việc bà B có gửi giấy tờ mua bán đất của bà Th cho bà để nhờ ông H làm thủ tục tách đất hộ là không đúng.

- Ông Hoàng Đình H: Ông khẳng định bà B không đưa cho ông bất kỳ loại giấy tờ nào có liên quan đến việc mua bán đất giữa bà Th và bà B, trước đây bà B có gặp ông để nhờ tách đất, ông có giải thích cho bà B việc tách đất phải theo quy định của pháp luật. việc bà B khai ông hoặc vợ ông đang giữ giấy tờ mua bán đất giữa hai bà là không đúng. Năm 2022, bà B có đến nhà ông nhờ ông viết hộ Giấy chuyển nhượng đất ở giữa bà Th và bà B, nội dung giấy chuyển nhượng bà B bảo thế nào thì ông viết như vậy. Khi ông viết giấy này thì chỉ có ông và bà B, bà Th ông L không có mặt, mục đích bà B nhờ ông viết giấy hộ để làm gì ông không biết.

Xác minh với chính quyền địa phương: Phần đất đang tranh chấp giữa bà Th và bà B thuộc thửa số 44 tờ bản đồ 28 năm 2017, nguồn gốc đất là của vợ chồng bà Th, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Việc bà Th chuyển nhượng đất cho bà B hay hai bên cho nhau mượn đất như thế nào UBND xã không nắm được vì các bên tự giao dịch với nhau không làm thủ tục tại UBND xã. Năm 2008, bà B được Nhà nước hỗ trợ xây nhà tình thương trên thửa đất đứng tên bà Th, thời điểm trước đây vấn đề có liên quan đến quyền sử dụng đất để bà B được xây nhà tình thương đề nghị Tòa án làm

việc với lãnh đạo UBND xã V thời điểm đó cũng như những người có liên quan để nắm sự việc.

Quan điểm của chính quyền địa phương: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, bảo vệ quyền lợi chính đáng cho người dân.

- Xác minh với ông Hoàng Đình H - Nguyên trưởng thôn Ch.N thể hiện: Ông làm trưởng thôn Ch.N từ khoảng năm 2007, 2008 cho đến gần đây ông mới nghỉ, liên quan đến việc mua bán đất giữa bà Th và bà B như thế nào ông không nắm được và không có việc ông xác nhận vào giấy tờ mua bán đất giữa bà Th và bà B năm 2008.

- Xác minh với Ông Lê Quang H - Nguyên chủ tịch UBND xã H thể hiện: Thời điểm năm 2008, UBND tỉnh Hưng Yên có chủ trương xây nhà tình thương cho cá nhân, gia đình có hoàn cảnh khó khăn, neo đơn ở thôn Ch.N, xã V.D, trong đó có bà Hoàng Thị B thuộc diện chính sách được hỗ trợ xây nhà. Theo chủ trương chung thì cá nhân, hộ gia đình được hỗ trợ xây nhà phải có đất thuộc quyền sử dụng. Đối với chỗ bà B thì lúc đó cán bộ xã gồm cán bộ địa chính, cán bộ chính sách cùng với huyện xuống xác minh điều kiện về nguồn gốc đất sau đó về báo cáo ông. Vì thời gian đã lâu ông không nhớ cụ thể, ông chỉ cung cấp được cho Tòa chủ trương chung của chính quyền là như vậy.

- Xác minh với ông Bùi Văn H - Cán bộ chính sách xã thể hiện: Thời điểm năm 2008, UBND tỉnh Hưng Yên có chính sách xây nhà tình thương cho cá nhân, gia đình thuộc diện có hoàn cảnh khó khăn, neo đơn. Ở xã H có một số cá nhân hộ gia đình thuộc diện được xây nhà trong đó có bà Hoàng Thị B. Theo quy định cá nhân, hộ gia đình được xây nhà thì phải có đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp (được Nhà nước giao, nhận chuyển nhượng hoặc được tặng cho, thừa kế). Thời điểm đó các ông có xuống địa phương xác minh về điều kiện của bà B, sau đó hỗ trợ tiền để bà B xây nhà, vì thời gian đã lâu nên cụ thể sự việc như thế nào ông không còn nhớ, ông chỉ cung cấp quy định chung là như vậy. Hồ sơ xây nhà tình thương xã không lưu giữ, do huyện quản lý.

- Ông Bùi Tất T - Nguyên cán bộ địa chính xã H thể hiện: Ông làm cán bộ địa chính xã H từ năm 1988 đến năm 2011 thì ông nghỉ chế độ. Thời điểm năm 2008, tỉnh Hưng Yên có chính sách xây nhà tình thương cho cá nhân, gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn. Ở xã H có một vài hộ cá nhân gia đình thuộc diện chính sách được xây nhà trong đó có bà Hoàng Thị B. Điều kiện để được xây nhà tình thương, cá nhân, hộ gia đình phải có đất thuộc quyền sử dụng của mình (mua bán, được tặng cho, thừa kế). Việc này cán bộ chính sách xã là ông H đã xác minh và làm hồ sơ để xây dựng nhà cho bà B. Ông không nắm được việc bà Th có bán đất cho bà B hay không nhưng đất đó phải thuộc quyền sử dụng của bà B thì mới được xây nhà và bà Th mới đồng ý cho xây.

- Xác minh với ông Nguyễn Trung Th - Phó trưởng Phòng lao động - thương binh xã hội huyện thể hiện: Thời điểm năm 2008 Phòng lao động - thương binh xã hội là Phòng tổ chức lao động thương binh xã hội có hỗ trợ xây dựng nhà tình nghĩa cho đối tượng chính sách, nhưng đến thời điểm hiện tại, do việc chia tách phòng thành phòng Nội vụ và Phòng lao động - thương binh xã

hội nên việc quản lý hồ sơ của đối tượng bà Hoàng Thị Bvà các hộ gia đình cá nhân khác không còn lưu giữ.

Ngày 13/5/2024, Tòa án tiến hành đối chất giữa bị đơn là bà B và những người làm chứng. Kết quả: bà B vẫn giữ nguyên lời khai về việc đưa giấy chuyển nhượng đất giữa bà và bà Th cho bà Ch để nhờ ông H làm thủ tục tách đất hộ. Những người làm chứng là ông Tưởng, bà Phương, bà Xuân, bà Kiểm vẫn giữ nguyên lời khai bà Ch xác nhận với các ông bà có cầm cầm giấy tờ mua bán đất giữa bà Th và bà B nhưng đã làm mất, còn bà Ch không thừa nhận việc này.

Tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng phần đất đang tranh chấp tại thửa số 44, tờ bản đồ số 28 năm 2017 tại Thôn Ch. N, xã V.D, huyện Â.Th, Hưng Yên đứng tên chủ sử dụng là bà Lê Thị Th. thì phần đất đang tranh chấp có diện tích là 54,8m^2**.** Trên đất có các công trình: Nhà cấp 4, tường bao, trụ cổng, bể nước do bà B xây.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DSST ngày 23/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Th. về việc yêu cầu bà Hoàng Thị B phải trả lại diện tích đất 55m^2 thuộc thửa số 44 tờ bản đồ 28 năm 2017 tại Thôn Ch. N, xã V.D, huyện Â.Th, tỉnh Hưng Yên.

- Về án phí và chi phí tố tụng: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Th.

Bà Th phải chịu 1.600.000đ tiền chi phí tố tụng, ngày 14/5/2024, chị Huyền đã nộp tạm ứng số tiền 3.000.000đ thay bà Th, đối trừ đi số tiền này, Tòa án đã trả lại bà Th số tiền 1.400.000đ.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Ngày 29/8/2024, nguyên đơn bà Lê Thị Th. kháng cáo toàn bộ bản án án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DSST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên. Những vấn đề bà Lê Thị Th. yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng:

- Chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của bà;

- Buộc bà Hoàng Thị B phải trả lại diện tích đất 54,8 m^2 cho gia đình bà

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Về tố tụng*:* Kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Th. trong hạn luật định và bà Th là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được cấp phúc thẩm xem xét.

[2]. Về nội dung xét yêu cầu kháng cáo của bà Th buộc bà B phải trả bà phần đất có diện tích 54.8m^2 Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Lê Thị Th. cho rằng không có việc chuyển nhượng giữa bà với bà B mà bà chỉ cho bà B mượn đất để xây nhà, nhưng bà Th không đưa ra được căn cứ chứng minh có việc bà cho bà B mượn đất để xây nhà. Trong khi đó lời khai của bà B xác định năm 2010, bà Th có chuyển nhượng cho bà B theo diện tích đo thực tế là 54.8m^2 với giá 9 triệu đồng. Lời khai của bà B phù hợp với lời khai của vợ chồng ông Hoàng Đình L và bà Hoàng Thị T xác định bà Th có bán đất cho bà B 9.000.000đ, vợ chồng ông cho bà B vay 3.000.000đ. ông L chứng kiến việc bà B giao tiền cho bà Th. Sau khi bà B giao tiền cho bà Th thì bà B thuê ông Lê Cao Ú và ông Nguyễn Minh T xây nhà. Theo lời khai của ông Tuấn và ông Út thì khi xây nhà bà Th có nói thương bà B nên có bán cho bà B đất để chính quyền xây nhà tình thương cho bà B, quá trình xây ông Út còn hỏi bà Th: " bà bán cho bà ấy bao nhiêu tiền?", bà Th trả lời: " Tao lấy có 09 triệu", anh còn bảo bà Th: "sao bà lấy bà ấy đắt thế, đất này chỉ đáng giá khoảng 5-6 triệu", bà Th nói: "Tao lấy thế là rẻ". Qúa trình anh làm giúp cho bà B, bà Th không có ý kiến gì, hai bên đều vui vẻ. Lời khai của ông T và ông Ú cũng phù hợp với lời khai của vợ chồng ông Hoàng Đình L và bà Hoàng Thị T xác định bà Th có bán đất cho bà B 9.000.000đ, vợ chồng ông cho bà B vay 3.000.000đ. ông L chứng kiến việc bà B giao tiền cho bà Th. Ngoài ra theo cung cấp của ông Hải – Nguyên chủ tịch UBND xã V.D, ông T – nguyên cán bộ địa chính của xã V.D, ông H - Cán bộ chính sách xác định: Năm 2008, UBND tỉnh Hưng Yên có chủ trương xây nhà tình thương cho một số cá nhân hộ gia đình có hoàn cảnh neo đơn ở địa phương, trong đó có bà B, theo quy định chung thì người được xây nhà phải có đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp (được Nhà nước giao, nhận chuyển nhượng hoặc được tặng cho, thừa kế. Thực tế sau khi mua đất của bà Th, bà B đã được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà kiên cố, xây tường bao và cổng đi thành khuôn viên riêng, bà Th không phản đối. Từ những phân tích trên có căn cứ xác định năm 2010, bà Th có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B diện tích đo thực tế là 54.8m^2, với giá tiền chuyển nhượng là 9.000.000đ. Bà B đã giao toàn bộ số tiền trên cho bà Th, bà Th đã giao toàn bộ phần đất cho bà B và bà B đã xây dựng công trình trên đất. Mặc dù toàn bộ Thửa đất bà Th chưa được cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất. Tuy nhiên căn cứ vào điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao thì sau khi mua đất bà B đã xây nhà kiên cố, xây tường bao và cổng đi thành khuôn viên riêng, bà Th không phản đối. Thửa đất

bà Th sử dụng có tổng diện tích 286m^2, là tài sản chung của vợ chồng bà Th và ông Nho nhưng việc bà Th định đoạt 54.8m^2 không vượt quá ½ diện tích đất trên vẫn trong phạm vi quyền định đoạt của bà Th. Do vậy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th với bà B được công nhận. Do dó quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Hưng Yên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND huyện Ân Thi là có căn cứ.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Th. không có cơ sở chấp nhận nên bà Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà Th là người cao tuổi và có đơn xin miến án phí nên miễn án cho bà Th.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất Đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng và quản lý án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Th.. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ânh Thi, tỉnh Hưng Yên.

2. *Về án phí:* Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị Th.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Hữu Tăng

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Hưng Yên*
- *Đương sự;*
- *TAND huyện Ân Thi;*
- *Chi cục THAD huyện Ân Thi;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;*