TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 112/2023/DS-PT
Ngày: 14/12/2023
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Dung;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Phương Thanh

Bà Hoàng Thị Nguyệt

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Phi - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên toà: Bà Lê Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 89/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2023, về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do bản án số 09/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương bị kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2023/QĐ-PT ngày 04/12/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị L- sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện X, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đào Xuân Cơ - sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 07 Phú Chung, phường Phú Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2021). Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Trương Văn Đ - sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện X, tỉnh Thanh Hóa. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Vũ Văn Trà - sinh năm 1992.

Địa chỉ: Lô 51, MB 1825, P. Đông Hương, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, (có mặt).

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Chị Trương Thị T, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn B, phường H, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

3.2. Anh Trương Văn T, sinh năm 1987 (vắng mặt)

3.3. Anh Trương Văn T, sinh năm 1980; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện X, tỉnh Thanh Hóa

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị Tuyến, anh Tuyển, anh Trung:* Ông Đào Xuân Cơ, sinh năm 1964 - Địa chỉ: Số 07 Phúc Chung, P. Phú Sơn, TP Thanh Hóa (Có mặt)

3.4. Bà Đới Thị H, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện X, tỉnh Thanh Hóa

*** Người làm chứng:**

- Bà Đoàn Thị D - sinh năm 1954 (vắng mặt).
- Ông Trương Văn L- sinh năm 1968 (vắng mặt).
- Bà Nguyễn Thị T - sinh năm 1968 (vắng mặt).
- Bà Ngô Thị S (vắng mặt).
- Ông Viên Đình C - sinh năm 1956 (vắng mặt).
- Ông Trần Văn M - sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện X, Thanh Hóa.

- Anh Lê Trọng L - sinh năm 1984 (vắng mặt).
- Anh Lê Trọng T - sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Quảng Hùng, TP Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị L và ông Đào Xuân Cơ - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Phạm Thị L và chồng là Trương Văn Thành (đã chết năm 2019) có tạo lập được khối tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa 159, tờ bản đồ số 5, bản đồ 299 đo vẽ năm 1985, diện tích 1.520m^2, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài, sổ mục kê đứng tên bà Phạm Thị Lịch, vị trí thửa đất nằm ở Thôn A, xã H, huyện X, tỉnh Thanh Hóa. Theo bản đồ, sổ mục kê năm 1994 là thửa 256, tờ bản đồ số 4, diện tích 1695m^2 loại đất thổ cư, mang tên ông Trương Văn Thành. Theo bản đồ, sổ mục kê năm 2002 là thửa 955, tờ bản đồ số 4, diện tích 1695m^2 loại đất thổ cư, mang tên ông Trương Văn Lvà Trương Văn Thành. Diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất là do ông Th, bà L mua năm 1982 nhưng không có giấy tờ.

Đến năm1995 gia đình ông Th, bà L chuyển nhượng cho ông Trương Văn L một phần và năm 2005 cho bà Đoàn Thị D một phần. Phần chuyển nhượng cho ông Liên và cho bà Dùng đã có ranh giới ổn định, không tranh chấp gì. Sau khi chuyển nhượng cho ông Liên và cho bà Dùng phần diện tích đất còn lại khoảng 434,3m^2 thì ông Th, bà L vẫn sử dụng trồng hoa màu đến năm 2004.

Đến năm 2005, ông Th, bà L vào miền Nam chữa bệnh cho ông Th. Phần diện tích đất còn lại là 895 m^2(trong đó có cả phần cho bà Dùng) ông Th bà L nhờ bà Đoàn Thị D (là chị dâu của ông Th) trông coi, khi nhờ chỉ nói miệng mà không

có giấy tờ gì. Khi ông Th, bà L nhờ bà Dùng trông coi thì có cho gia đình bà Dùng xây quán lợp tôn diện tích khoảng 461m^2.

Năm 2005, gia đình ông Đ tự ý xây nhà trên đất. Ông Th khi đó đang ốm không có ý kiến gì, nhưng bà L và các con của ông Th, bà L không đồng ý cho ông Đ xây nhà, nhưng vì ông Th đang ốm cũng không cản trở và im lặng cho ông Đ xây nhà vì nghĩ sau này ông Đ sẽ có trách nhiệm với gia đình. Đến năm 2012 thì con trai ông Th, bà L là anhTrung có ra nói với ông Đ về chuyện đất cát của ông Th, bà L thì giữa anh Trung và con ông Đ có xảy ra xô xát, con trai ông Đ có đưa ra xã nhưng sau đó con ông Đ tự rút đơn về.

Năm 2019, sau khi ông Th chết, bà L và các con xảy ra tranh chấp đất với nhà ông Đợi. Ông Đ cho rằng ông Th, bà L đã cho ông Đ toàn bộ diện tích đất trên từ năm 1994. UBND xã Quảng Hải giải quyết hòa giải nhưng không Th.

Phần diện tích đất mà ông Th, bà L bán cho ông Liên thì ông Th, bà L cũng như các con ông Th, bà L không có tranh chấp gì.

Phần diện tích mà bà Dùng sử dụng và làm quán năm 2005 là khoảng 461m^2 thì nhà bà Dùng đã trả tiền cho ông Th bà L năm 2018 nên ông Th bà L cũng như các con của ông Th, bà L không tranh chấp gì.

Nay bà L làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ trả lại cho bà L toàn bộ diện tích đất của ông Th, bà L là 434,3m^2 mà ông Đ đang sử dụng. Ranh giới cụ thể như sau:

Phía Nam: Giáp đường ra biển

Phía Đông: Đầu Nam giáp đường đi; Đầu Bắc giáp nhà ông Đợi.

Phía Tây: Giáp nhà bà Dùng.

Phía Bắc: Giáp nhà ông Trương Văn Sơn.

Toàn bộ diện tích đất yêu cầu ông Đ trả lại thì ông Th, bà L cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Th bà L cũng không nộp thuế đất và nghĩa vụ với Nhà nước vì ông Th là bệnh binh nên được miễn.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trương Văn Đợi và người đại diện theo ủy quyền của ông Đ trình bày:***

Năm 1988 ông Đ xây dựng gia đình với bà Hòa, đến năm 1989 bố mẹ ông Đ cho vợ chồng ông Đ bà Hòa ở riêng trên mảnh đất của bố mẹ ông Đ là ông Trương Văn Năm, diện tích đất mà bố mẹ ông Đ cho giáp đất của ông Trương Văn Thành (là anh trai của ông Đợi).

Khi vợ chồng ông Đ ra đất của bố mẹ cho thì ông Đ có làm 02 gian nhà kè để ở, đến năm 1994 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích bố mẹ cho vợ chồng ông Đ là thửa đất số 255, tờ bản đồ số 4 diện tích 297m^2, sổ mục kê của xã ghi là 330m^2 nhưng thực tế khi đó bố mẹ ông Đ cho vợ chồng ông Đ hơn 400m^2. Thực tế hiện nay thì gia đình ông Đ sử dụng là 764,3m^2. Lý do diện tích tăng là có một phần diện tích mà vợ chồng ông Th bà L cho và một phần do vợ chồng ông Đ khai hoang, phá bụi, vìnăm 1994 - 1995 ông

Th, bà L đã chuyển nhượng cho ông Trương Văn Lvà gia đình bà Đoàn Thị D phần diện tích trong thửa đất của vợ chồng ông Th bà L tạo dựng là thửa 256, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã Quảng Hải đo vẽ năm 1994 và ông Th, bà L mua đất vào phía trong làng để ở.

Còn phần diện tích phía sau giáp đất nhà ông Đ bà Hòa do còn hố bom và là khu vực trũng, quanh năm đọng nước nên ông Th bà L không bán được cho ông Liên, bà Dùng và cũng không có nhu cầu sử dụng nên ông Th bà L đã cho gia đình ông Đợi, bà Hòa, vợ chồng ông Đ cải tạo và thuê người san lấp, đổ đất, sau đó làm đường đi ra đường thôn ra biển. Khi ông Th bà L cho vợ chồng ông Đ đất thì chỉ nói miệng, không có giấy tờ.

Năm 1999 vợ chồng ông Đ bà Hòa phá căn nhà cũ, xây lại căn nhà mới và xây khuôn viên trên cả phần diện tích đất của gia đình ông Th, bà L đã cho gia đình ông Đợi, bà Hòa và sử dụng từ đó đến tháng 3/2021 sau khi ông Th chết thì bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại diện tích đất là hố bom mà vợ chồng anh Thành bà L đã cho vợ chồng ông Đ năm 1995.

Khi vợ chồng ông Đ làm nhà, điều kiện khó khăn thì ông Th bà L có cho vợ chồng ông Đ vay tiền để làm. Khi đó ông Đ đi biển, ông Th ở nhà và cũng ở gần nên giám sát thợ cho gia đình ông Đợi, vợ chồng ông Th bà L không tranh chấp gì.

Quá trình sử dụng đất thì vợ chồng ông Đ có cải tạo xây sửa nhà và khai hoang thêm diện tích phía ngoài hố bom có nhờ cháu Trương Văn T (con ông Th bà Lịch) chở đất và vật liệu xây dựng.

Diện tích hố bom mà vợ chồng ông Th bà L cho vợ chồng ông Đ đã cải tạo và sử dụng từ năm 1995 đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu gia đình ông Đ phải trả lại 434,3m^2 đấttrong tổng diện tích 764,3m^2 đất hiện nay gia đình ông đang quản lý sử dụng thì ông không đồng ý vì: Gia đình ông Đ đã ở ổn định và sử dụng liên tục toàn bộ diện tích đất trên từ năm 1994 đến nay, quá trình sử dụng gia đình ông cũng đã xây nhà và không có ai cản trở tranh chấp.) và đề nghị Tòa án xem xét công nhận diện tích 434,3 m^2 đất thuộc quyền sử dụng đất cho gia đình ông Đợi, bà Hòa.Từ trước đến nay gia đình ông cũng là người thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp thuế đất) đối với toàn bộ diện tích đất trên cho Nhà nước.

Đồng thời ông Đ có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích 434,3m^2 tại thửa 256, tờ bản đồ số 4 bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 1994 (trong tổng diện tích 764,3m^2 tại thửa số 96, tờ bản đồ số 15 mà gia đình ông Trương Văn Đợi đang sử dụng bao gồm diện tích đất 330m^2 của ông Trương Văn Đợi tại thửa 255, tờ bản đồ số 4 đã được UBND huyện Quảng Xương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất 434,3 m^2 là đất đang tranh chấp ông Đ đang quản lý sử dụng tại thửa 256, tờ bản đồ số 4 bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 1994). Theo hiện trạng thẩm định tổng diện tích nhà ông Trương Văn Đợi đang sử dụng là 759,3m^2

tại thửa số 96, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 2015 tại địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện X, tỉnh Thanh Hóa là của ông Trương Văn Đợi. Ranh giới cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất ông Trương Văn Đợi, phía Tây giáp đất ở bà Đoàn Thị D, phía Đông giáp ngõ đi, phía Nam giáp đường đi ra biển.

**** Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan***

- *Các con ông Th, bà L gồm: Anh Trương Văn T; Anh Trương Văn T, Chị Trương Thị T):* Thống nhất như ý *kiến của* bà Phạm Thị Lịch. Và đại diện theo ủy quyền là ông Đào Xuân Cơ.

- *Bà Đới Thị H (Vợ của ông Trương Văn Đợi):* Bà thống nhất với phần trình bày của ông Đ và ngườiđại diện theo ủy quyền của ông Đợi. Theo yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Lthì bà không đồng ý trả lại diện tích 434,3m^2 đất cho bà Lịch, vì diện tích đất đó ông Th, bà L đã cho vợ chồng bà và vợ chồng bà đã sử dụng liên tục, làm nhà ở ổn địnhtừ năm 1994 năm nay.Đề nghị Tòa án công nhận diện tích 434,3m^{2}đất trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà.

**** Những người làm chứng:***

- *Bà Đoàn Thị D:* Bà là chị dâu của ông Trương Văn Thành và bà Phạm Thị Lịch, ông Trương Văn Đợi và bà Đới Thị H. Vào khoảng năm 1998 bà có mua của ông Trương Văn Thành, bà Phạm Thị Ldiện tích 420m^2 đất; khi mua không có đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ mua trên bản đồ. Khi mua đất có viết giấy tay nhưng hiện nay bà đã làm mất. Khi mua đất là đất trống, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay gia đình bà cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay gia đình bà đã làm nhà và ở trên đất. Khi mua đất có nhà ông Trương Văn Đợi và ông Trương Văn Lở trên đất.

- *Ông Trương Văn Liên, bà Nguyễn Thị Thanh*: Nguồn gốc diện tích đất gia đình ông đang sử dụng là do vợ chồng ông mua lại của gia đình ông TrươngVăn Thành, bà Phạm Thị Lvào năm 1993. Khi mua trên đất có 03 gian nhà của ông Th, bà L ngoảnh ra hướng Nam và khu chăn nuôi. Khi mua thì hai bên không có đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ cắm mốc. Sau khi mua, vợ chồng ông xây nhà và sinh sống ổn định trên thửa đất; từ khi bán đất năm 1993 cho gia đình ông thì gia đình ông Th, bà L chuyển vào trong làng để ở và từ đó cho đến nay gia đình ông Th, bà L không còn ở trên đất đó nữa và cũng không canh tác gì. Gia đình ông Trương Văn Đợi là người quản lý sử dụng từ năm 1993 đến nay. Đến tháng 6/1994 gia đình ông đã được UBND huyện Quảng Xương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.095m^2 trong đó có 200m^2 đất ở và 895m^2 đất vườn.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng khoảng năm 2010 gia đình ông có cho bà Ngô Thị S một phần diện tích đất là 5m mặt đường, chiều dài 40m, gia đình bà Sâm hiện nay cũng đang ở trên đất. Gia đình ông và gia đình bà Sâm đã sinh sống ổn định và không có ai tranh chấp.

Tòa án xuống thẩm định diện tích đất của gia đình ông theo hiện trạng là 809m^2 (bao gồm cả phần gia đình ông đã cho bà Ngô Thị S là 189,5m^2; gia đình

ông đang quản lý sử dụng là 619,5m^2 ông Liên, bà Thanhkhông có ý kiến thắc mắc gì.

- *Ông Viên Đình Châm:* Từ năm 1991 ông Châm là thôn trưởng HTX Khang Bắc (nay là thôn 10) xã Quảng Hải, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa; đến năm 1995 thì ông Châm nghỉ làm trưởng thôn. Ông Châm là người sinh ra và lớn lên cũng như đang sinh sống tại địa phương đến nay. Quá trình ông Châm làm trưởng thôn, năm 1993 ông Th, bà L bán nhà và đất cho ông Trương Văn Liên, cùng năm 1993 gia đình ông Th, bà L chuyển vào trong làng để ở và từ đó cho đến nay gia đình ông Th, bà L không còn ở trên đất đó nữa. Phần đất còn lại vùng trũng của nhà ông Th, bà L thì ông Đ san lấp và sử dụng từ năm 1993 cho đến nay. Khi ông Châm làm thôn trưởng thì ông Th làm bí thư. Năm 1993 anh Thành chuyển vào trong làng ở và không canh tác và trồng hoa màu trên đất đang có tranh chấp hiện nay.

- *Ông Trần Văn Mạnh:* Ông Mạnh là hàng xóm của gần nhà ông Trương Văn Đợi, bà Đới Thị H và ông Trương Văn Thành, bà Phạm Thị Lịch. Quá trình sinh sống tại địa phương ông thấy gia đình ông Trương Văn Thành đã bán nhà và đất cho ông Trương Văn Ltừ năm 1993. Sau khi bán nhà và đất cho gia đình ông Liên thì gia đình ông Trương Văn Thành đã chuyển đi và không ở đó nữa. Vào năm 2010 ông Mạnh thấy bà Đoàn Thị D làm nhà ở, khi đó gia đình ông Trương Văn Đợi đã ở bên cạnh diện tích đất bà Dùng làm nhà, gia đình ông Đ là người san lấp hộc và xây dựng nhà ở kiên cố cho đến nay. Năm 2020 gia đình ông Đ có sửa lại nhà thì ông Mạnh thấy anh Trung và anh Tuyển (là con ông Th, bà Lịch) chở nguyên vật liệu cho ông Đ sửa nhà. Trong quá trình ông Đ sửa nhà thì anh em, chú cháu không thấy có ai thắc mắc gì, mãi đến khi ông Trương Văn Thành chết thì mới phát sinh tranh chấp.

- *Anh Lê Trọng Tiến:* Anh là con rể của ông Trương Văn Đợi và bà Đới Thị H; đầu năm 2020 anh cùng với anh Nguyễn Đình Lâm và anh Nguyễn Trọng Tâm ở thôn Đà Trung, xã Quảng Minh, thành phố Sầm Sơn có được ông Trương Văn Đợi nhờ sửa chữa nhà. Quá trình anh Tuấn cùng anh Lâm, anh Tâm sửa chữa nhà cho gia đình ông Đ thì có anh Trương Văn T, anh Trương Văn T là người chở vật liệu cho ông Đ và cũng không thấy có ai đến tranh chấp đất hoặc tranh chấp gì với gia đình ông Đợi, bà Hòa.

- *Anh Lê Trọng Lọc:* Đầu năm 2020 anh cùng với anh Nguyễn Đình Lâm và anh Nguyễn Trọng Tâm ở thôn Đà Trung, xã Quảng Minh, thành phố Sầm Sơn và anh Lê Trọng T ở thôn 4, xã Quảng Hùng, thành phố Sầm Sơn có được ông Trương Văn Đợi nhờ sửa chữa nhà. Quá trình anh Lọc cùng anh Tiến, anh Lâm, anh Tâm sửa chữa nhà cho gia đình ông Đ thì có anh Trương Văn T, anh Trương Văn T là người chở vật liệu cho ông Đợi. Quá trình các anh sửa nhà cho gia đình ông Đ hơn 01 thángthì không thấy có ai đến tranh chấp đất hoặc tranh chấp gì với gia đình ông Đợi, bà Hòa.

- *Tại Biên bản xác minh ngày 09/3/2023 của UBND xã Quảng Hải, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa thể hiện:* Thời điểm năm 2015 khi Nhà nước có chủ trương đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đo vẽ bản đồ) thì

gia đình bà Phạm Thị Lịch, ông Trương Văn Thành không kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã Quảng Hải (phần đất đang tranh chấp với gia đình ông Trương Văn Đợi), mà thực tế người đang sử dụng đất là ông Trương Văn Đợi, bà Đới Thị H. Đến khoảng tháng 3 năm 2021 UBND xã Quảng Hải mới nhận được đơn của gia đình bà L về tranh chấp đất đai với gia đình ông Đ và ngày 17/3/2021 tiến hành hòa giải giữa hai gia đình nhưng không Th.

*** Xem xét, thẩm định tại chỗ**

Ngày 31/5/2022, Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, thửa số 256, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 1994, kết quả thẩm định như sau:

1. Thẩm định:

1.1. Về đất: Thửa số 256, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 1994, có diện tích là 1.695m2. Theo đo đạc thẩm định thực tế diện tích đất, các công trình trên đất được thể hiện trên sơ đồ đo vẽ hiện trạng thể hiện như sau:

+ Diện tích đất nhà ông Trương Văn Lđang sử dụng là 809m2.

+ Diện tích đất nhà bà Đoàn Thị D đang sử dụng là 427,5m2.

+ Diện tích đất nhà ông Trương Văn Đợi đang sử dụng là 582,1m2 (trong đó có 1 phần của thửa số 255, tờ bản đồ số 4).

1.2. Về tài sản trên đất:

- 01 nhà cấp 4, mái bằng xây dựng năm 2000, năm 2020 sơn, sửa lại, bắn tôn và có bán bình, diện tích 55,2m².

- 01 nhà dưới xây năm 2012, xây gạch không nung, lăn sơn các màu, lát gạch 500x500, lắp điện chiếu sáng hoàn chỉnh, diện tích 39,96m².

- Phần tôn xốp chống nóng, chống ồn nối giữa hai nhà năm 2015, diện tích 57,38m².

- Nhà tắm không có mái diện tích 4,56m².

- Tường xây gạch phần tôn, xây năm 2015 diện tích 39,44m².

- Phần tôn ngoài nhà, diện tích 49,38m². + Gạch lát sân, diện tích 90,27m².

- Tường trước nhà xây năm 2020, diện tích 10m².

- Tường bao quanh phía Đông thửa đất, diện tích (47,1m x1,5m). + 02 Chuồng chăn nuôi hết giá trị sử dụng.

- Cây cối: cây hoa đào, na, mãng cầu, bưởi, ổi, mít, hồng xiêm, chuối, lạc, khoai lang, bầu..

Toàn bộ tài sản và công trình trên đất các đương sự thống nhất là của gia đình ông Trương Văn Đợi.

2. Định giá tài sản

Ngày 09/3/2023, Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa tiến hành định giá tài sản, kết quả định giá như sau:

2.1. Về đất: Theo bản đồ đo đạc ngày 15/7/2022 có diện tích 582,1m^2. Hội đồng đo vẽ xác định là đất trồng cây lâu năm, có giá là 27.000đ/1m2 = 15.716.000đ. Theo giá nhà nước.

2.2. Tài sản trên đất:

- 01 nhà cấp 4, mái bằng xây dựng năm 2000, năm 2020 sơn, sửa lại, bắn tôn và có bán bình, diện tích 55,2m²= 16.247.000đ giá trị còn lại.

- 01 nhà dưới xây năm 2012, xây gạch không nung, lăn sơn các màu, lát gạch 500x500, lắp điện chiếu sáng hoàn chỉnh, diện tích 39,96m² = 80.985.000đ.

- Phần tôn xốp chống nóng, chống ồn nối giữa hai nhà năm 2015, diện tích 57,38m² = 3.443.000đ.

- Nhà tắm không có mái diện tích 4,56m² = 1.588.000đ.

- Tường xây gạch phần tôn, xây năm 2015 diện tích 39,44m² = 2.982.000đ.

- Phần tôn ngoài nhà, diện tích 49,38m². + Gạch lát sân, diện tích 90,27m² = 9.162.000đ.

- Tường trước nhà xây năm 2020, diện tích 10m² = 1.085.000đ.

- Tường bao quanh phía Đông thửa đất, diện tích (47,1m x1,5m). + 02 Chuồng chăn nuôi hết giá trị sử dụng.

- Cây cối: cây hoa đào, na, mãng cầu, bưởi, ổi, mít, hồng xiêm, chuối, lạc, khoai lang, bầu. Tổng giá trị 5.303.000đ.

Tại bản án số 09/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đã Quyết định:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Điều 100; Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai 2013. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án.

Xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Lvề việc yêu cầu bị đơn ông Trương Văn Đợi trả lại diện tích 434,3m², tại thửa 256, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 1994.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Công nhận toàn bộ diện tích 434,3m^2, tại thửa 256, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 1994 (trong tổng diện tích 764,3m² tại thửa số 96, tờ bản đồ số 15 mà gia đình ông Trương Văn Đợi đang sử dụng bao gồm diện tích đất 330m² của ông Trương Văn Đợi tại thửa 255, tờ bản đồ số 4, đã được UBND huyện Quảng Xương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất 434,3 m² là đất đang tranh chấp

ông Đ đang quản lý sử dụng tại thửa 256, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 1994). Theo hiện trạng thẩm định tổng diện tích nhà ông Trương Văn Đợi đang sử dụng là 759,3m² tại thừa số 96, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 2015 tại địa chỉ Thôn A, xã H, huyện X, tỉnh Thanh Hóa là của gia đình ông Trương Văn Đợi. Ranh giới cụ thể diện tích 434,3m² đất như sau:

+ Phía Bắc giáp đất ông Trương Văn Đợi.

+ Phía Tây giáp đất bà Đoàn Thị D.

+ Phía Đông giáp ngõ đi.

+ Phía Nam giáp đường đi ra biển.

Hiện toàn bộ diện tích đất trên do gia đình ông Trương Văn Đợi đang quản lý, sử dụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên các đương sự có trách nhiệm phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

* Ngày 23, 29/8/2023, bà Phạm Thị Lvà anh Trương Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 09/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Bà Lịch, anh Trung không đồng ý với Bản án số 09, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết hủy bản án số 09, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lịch.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án, không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS quyết định theo hướng:

+ Bác kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Lvà anh Trương Văn T, giữ bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

+ Về án phí phúc thẩm: Đề nghị HĐXX căn cứ NQ 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án để xem xét và quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị Lvà anh Trương Văn T có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, anh Trương Văn T nộp tạm án phí phúc thẩm nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt bà L và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng những người này đã được tống đạt hợp lệ các Quyết định của Tòa án, có mặt đại diện theo ủy quyền, có người xin xét xử vắng mặt (bà Hòa). Việc vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 BLTTDS xét xử vắng mặt là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Lvà anh Trương Văn T thấy rằng:

- *Đối với yêu cầu hủy bản án sơ thẩm:* Tòa sơ thẩm đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ tuân thủ đúng các trình tự, thủ tục, không có vi phạm gì về nội dung cũng như tố tụng nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của bà L và anh Trung là phù hợp.

- *Đối với yêu cầu đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lịch*: Buộc gia đình ông Trương Văn Đợi phải trả lại 434,3m^2 đất đang lấn chiếm cho gia đình bà Lịch. Tại thửa số 256, tờ bản đồ số 4, bản đồ đo vẽ năm 1994, tương ứng một phần thửa đất số 96, tờ bản đồ số 15, bản đồ đo vẽ năm 2015. Giá trị thửa đất 434,3m² x 1.000.000đ/m² = 434.300.000đ.

Theo bà Lịch, anh Trung thì phần đất này là do ông Đ tự ý chiếm giữ của gia đình bà, gia đình bà L chưa từng tặng cho, chuyển nhượng phần đất này cho gia đình ông Đợi.

Theo ông Đ thì khoảng năm 1993 thì gia đình ông Th, bà L chuyển vào trong làng sinh sống. Khi chuyển vào trong làng sinh sống thì gia đình ông Th, bà L đã chuyển nhượng phần đất biển này cho gia đình ông Liên và gia đình bà Dùng (Hiện phần đất của ông Trương Văn Lđã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994, nhà bà Dùng thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Còn một phần diện tích phía sau giáp đất của gia đình ông (Giáp với đường đất liên thôn đi ra biển) do còn hố bom và là khu vực trũng, quanh năm đọng nước nên ông Th, bà L không bán được và cũng không có nhu cầu sử dụng nên ông Th, bà L đã cho gia đình ông, gia đình ông đã nhiều lần thuê người san lấp đất, tôn nền, sau đó làm sân và mở lối đi ra đường liên thôn. Đến năm 1999 thì gia đình ông phá căn nhà cũ, xây lại căn nhà mới và xây khuôn viên trên cả phần diện tích đất của gia đình ông Th, bà L đã cho. Thời gian gia đình ông san lấp, tôn nền, cải tạo đất thì chính vợ chồng ông Th, bà L cũng giúp công sức. Từ đó cho đến

nay gia đình ông sinh sống, xây dựng nhà ở ổn định, không có tranh chấp, tình cảm anh em thuận hòa, vui vẻ. Hàng năm vào các dịp lễ, tết, giỗ, chạp gia đình ông Th vẫn ra thăm nhà ông và cũng không có ý kiến gì. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng đều thừa nhận việc gia đình ông Th, bà L không ở trên đất từ năm 1993 đến nay.

Xác minh qua chính quyền địa phương thể hiện thời điểm năm 2015 khi Nhà nước có chủ trương đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đo vẽ bản đồ) thì gia đình bà Lịch, ông Th không kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 256, tờ bản đồ số 4 nay là một phần của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 15.

Đủ cơ sở xác định nguồn gốc một phần thửa đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Th và bà Lịch. Tuy nhiên, ông Th, bà L đã để lại đất không sử dụng từ năm 1993. Vợ chồng ông Đ và bà Hòa ở trên đất từ năm 1993 đến nay. Năm 1999 gia đình ông Đ phá căn nhà cũ, xây nhà mới trên một khuôn viên diện tích đất của gia đình ông Th, bà Lịch. Các lần san lấp, tôn nền, cải tạo đất thì chính vợ chồng ông Th, bà L cũng giúp công sức, cũng như làm nhà, sử dụng đất, gia đình ông Th, bà L không có ý kiến gì. Trong thời gian này gia đình ông Đ đã kê khai để được đo đạc và đứng tên trong bản đồ và sổ mục kê của xã năm 2015. Điều này cũng phù hợp với lời trình bày của địa chính và chủ tịch UBND xã Quảng Hải giai đoạn này.

Quá trình gia đình ông Đ và bà Hòa ở trên đất từ năm 1993, năm 1999 đã xây nhà kiên cố ở cho đến nay đã hơn 30 năm nhưng gia đình bà L ở cùng thôn chưa bao giờ đến đòi đất. Đến nay, ông Th mất, gia đình bà L mới đòi lại đất.

Như vậy, gia đình ông Th, bà L được kê khai quyền sử dụng đất trong hồ sơ địa chính năm 1994 đã sử dụng, năm 1993 đã bán cho gia đình ông Liên và gia đình bà Dùng, còn một phần đất là hố bom không bán được và gia đình bà L cũng không có nhu cầu sử dụng nên cho gia đình ông Đ và bà Hòa sử dụng. Từ đó, gia đình bà L không sử dụng đất, không có trách nhiệm bảo vệ đất, không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với đất, cho rằng ông Đ lấn chiếm đất nhưng không đòi lại đất để cho người khác xây nhà kiên cố trên đất, quản lý sử dụng lâu dài, liên tục và ổn định, được kê khai quyền sử dụng đất.

Theo đó gia đình ông Đ và bà Hòa được xác lập quyền sở hữu đối với thửa đất trên là có căn cứ.

Do đó, kháng cáo của bà Phạm Thi Lịch và anh Trương Văn T buộc gia đình ông Trương Văn Đợi phải trả lại 434,3m^2 đất đang lấn chiếm cho gia đình bà L là không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bà Phạm Thị Lđã trên 60 tuổi, nên căn cứ vào điểm đ khoản 1, Điều 12, Điều 14 và Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Quốc về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi. Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lịch. Anh Trương Văn T không được chấp nhận kháng cáo phải chịu 300.000đ án phí DSPT, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên

Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà bà Phạm Thi Lịch và anh Trương Văn T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa**.**

2. Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 165 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Điều 100; Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai 2013. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án.

Xử:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Lvề việc yêu cầu bị đơn ông Trương Văn Đợi trả lại diện tích 434,3m², tại thửa 256, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 1994.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Công nhận toàn bộ diện tích 434,3m^2, tại thửa 256, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 1994 (trong tổng diện tích 764,3m² tại thửa số 96, tờ bản đồ số 15 mà gia đình ông Trương Văn Đợi đang sử dụng bao gồm diện tích đất 330m² của ông Trương Văn Đợi tại thửa 255, tờ bản đồ số 4, đã được UBND huyện Quảng Xương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất 434,3 m² là đất đang tranh chấp ông Đ đang quản lý sử dụng tại thửa 256, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 1994). Theo hiện trạng thẩm định tổng diện tích nhà ông Trương Văn Đợi đang sử dụng là 759,3m² tại thừa số 96, tờ bản đồ số 15 bản đồ địa chính xã Quảng Hải năm 2015 tại địa chỉ Thôn A, xã H, huyện X, tỉnh Thanh Hóa là của gia đình ông Trương Văn Đợi. Ranh giới cụ thể diện tích 434,3m² đất như sau:

+ Phía Bắc giáp đất ông Trương Văn Đợi.

+ Phía Tây giáp đất bà Đoàn Thị D.

+ Phía Đông giáp ngõ đi.

+ Phía Nam giáp đường đi ra biển.

Hiện toàn bộ diện tích đất trên do gia đình ông Trương Văn Đợi đang quản lý, sử dụng.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà bà Lịch. Anh Trương Văn T phải chịu 300.000đ án phí DSPT, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai thu số AA/2021/0009886 ngày 24/8/2023 của Chi cục THSDS huyện Quảng Xương (Đã nộp đủ).

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, 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 Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa (P9);
- VKSND huyện Quảng Xương;
- TAND huyện Quảng Xương;
- Chi cục THADS huyện Quảng Xương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Dung