

Bản án số: **140/2025/DS-PT**
Ngày: 17-12-2025
V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản
là nhà 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: ông Mai Nam Tiến.

Các Thẩm phán: bà Lê Thu Hương và bà Trương Thị Anh.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Nguyễn Văn Tài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:** bà Lữ Thị Phương Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2025/QĐ-PT ngày 03/10/2025 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1963; số CCCD: 0220630xxxxx; địa chỉ: tổ 36B, khu 4B, phường H, tỉnh Quảng Ninh (trước đây là tổ 36B, khu 4B, phường H1, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị L - Văn phòng Luật sư L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

2. **Bị đơn:** cụ Nguyễn Văn T, sinh năm 1959; số CCCD: 0380590xxxxx;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Trương Thị N, sinh năm 1985; số CCCD: 0381850xxxxx;

Cùng địa chỉ: thôn T, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); bà N có mặt, cụ T vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* bà Nguyễn Thị Q - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Trường S1, sinh năm 1957; số CCCD: 0221570xxxxx;

3.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1960; Số CCCD: 0381600xxxxx;

Cùng địa chỉ: tổ 36B, khu 4B, phường H, tỉnh Quảng Ninh (trước đây là tổ 36B, khu 4B, phường H1, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; bà V có mặt, ông S1 vắng mặt

3.3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1970; số CCCD: 0221700xxxxx; địa chỉ: tổ 10, khu 2A, phường H, tỉnh Quảng Ninh (trước đây là tổ 10, khu 2A, phường H1, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S1, bà V, bà L1: ông Nguyễn Trường S; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S1, bà V, bà L1:* Luật sư Lê Thị L - Văn phòng Luật sư L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

3.4. Cụ Lê Thị B, sinh năm 1951;

3.5. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989; số CCCD: 0381890xxxxx;

Người đại diện theo ủy quyền của cụ B và bà T1: bà Trương Thị N.

Cùng địa chỉ: thôn T, xã H, tỉnh Thanh Hóa (trước đây là thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa); bà N có mặt, cụ B và bà T1 vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Trường S, bị đơn cụ Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/10/2022, lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Trường S trình bày:

Bố mẹ nguyên đơn là cụ Nguyễn Trường A (chết năm 1983) và cụ Nguyễn Thị Q1 (chết năm 2017). Sinh thời, cụ A và cụ Q1 có nhà và đất tại thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa tại các thửa đất 657 diện tích 140m², thửa đất 660 diện tích 792m², thửa đất 709 diện tích 154m² đều thuộc tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính 299/TTg xã H lập năm 1985.

Năm 1988, anh chị em nguyên đơn đón mẹ ra Quảng Ninh để tiện chăm sóc. Lúc này cụ T (chú ruột) do mù lòa, đi vùng kinh tế mới không làm ăn được đã trở về quê hương, các con còn nhỏ, không có nơi ăn ở nên mẹ con ông S cho cụ T mượn nhà đất lấy nơi ăn ở, canh tác nuôi các con. Trước khi đi, mẹ con ông S có mời họ hàng đến làm chứng và yêu cầu cụ T không được sửa chữa, phá nhà của bố mẹ ông.

Năm 2010, cụ T tự ý phá nhà, không hỏi ý kiến mẹ con ông S, khi ông về quê thì sự việc đã xong. Năm 2021, anh chị em ông S đưa hài cốt mẹ về quê an táng, có yêu cầu cụ T trả lại đất để các ông bà xây nhà thờ, nhưng cụ T không đồng ý.

Nguyên đơn yêu cầu cụ T phải trả lại diện tích đất đã mượn tại các thửa đất nêu trên và ngôi nhà cấp 4 mái ngói do mẹ nguyên đơn đã xây dựng năm 1982. Yêu cầu trả bằng hiện vật (đất), không nhận tiền, không đồng ý trích công sức giữ gìn, bảo quản, tôn tạo tài sản cho vợ chồng bị đơn. Đối với tài sản bị đơn xây dựng trên đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả lại thửa đất 660.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cụ Nguyễn Văn T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Lê Thị B, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Cụ T và anh em ông S là quan hệ chú cháu ruột. Đất ông S đang kiện có nguồn gốc là đất của cha ông truyền lại, chứ không phải đất của cụ Q1 tạo lập.

Trước khi cụ T đi khai hoang ở T, huyện N, Thanh Hóa thì cụ ở cùng mẹ và gia đình anh cả (bố mẹ ông S là cụ A và cụ Q1) tại thửa đất số 657 tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính 299/TTg xã H. Năm 1977, cụ T đi khai hoang. Năm 1978, cụ lấy vợ. Năm 1983, cụ A chết. Năm 1986, ông S1 về quê đón mẹ (cụ Q1) cùng các em ra Quảng Ninh ở. Khi đó chỉ có mình mẹ cụ T ở nhà nên cụ Q1 động viên cụ về ở với mẹ, do mất cụ mù lòa nên cụ Q1 nói giao cả mấy gian nhà mộc cho cụ. Cụ có hỏi mua nhưng các con của cụ Q1 nói cụ mù lòa nên không nhận tiền. Năm 1985, xã H đo đạc bản đồ 299/TTg, lúc này chỉ có mình mẹ cụ và cụ Q1 ở trên đất nên cụ Q1 là người đứng tên chủ sử dụng đất.

Quan điểm của gia đình bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: gia đình cụ đã ở ổn định gần 40 năm nay, hiện đây là nơi vợ chồng cụ cùng con gái và các cháu đang ở, ngoài nơi ở này cụ và gia đình không còn nơi ở nào khác. Nếu ông S muốn xây nhà thờ thì cụ cũng đồng ý nhưng phải làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đứng tên sở hữu chung của 5 anh em ruột của cụ, nếu ai đã chết thì phải có đầy đủ tên các con của người đó.

Nếu nguyên đơn cương quyết đòi lại toàn bộ diện tích thửa đất số 657 tờ bản đồ số 03, bản đồ địa chính 299/TTg xã H, đề nghị Tòa án xem xét thực tế về việc hiện gia đình bị đơn đang sử dụng ổn định, bị đơn và gia đình không còn nơi ở nào khác, bản thân lại mù lòa nên bị đơn chỉ đồng ý trả bằng tiền, không đồng ý trả đất. Yêu cầu Tòa án tính công sức giữ gìn, tôn tạo đối với tài sản gần 40 năm nay cho bị đơn. Phần diện tích 62,2m² còn lại, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn, tuy nhiên hiện diện tích đất này là rất ít, gia đình bị đơn đang sử dụng để chăn nuôi nên nếu được, bị đơn xin được trả bằng tiền.

Đối với thửa đất số 709 tờ bản đồ số 03, bản đồ 299/TTg xã H: Từ năm 1986 đến nay, vợ chồng cụ là người trực tiếp canh tác, sử dụng. Năm 2013, con gái cụ là Nguyễn Thị T1 ly hôn chồng, do không có nơi ăn chốn ở nên vợ chồng cụ cho con ra làm nhà tại thửa đất này, toàn bộ tiền làm nhà là của bà T1. Đề nghị Tòa án giải quyết, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình cụ và mẹ con bà T1.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trường S1 và bà Nguyễn Thị V trình bày: Thống nhất với quan điểm yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Trường S.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L1 không trình bày ý kiến gì.

5. Người làm chứng là bà Lê Thị C trình bày:

Cụ Nguyễn Văn T là bác họ của chồng bà, thửa đất 658, tờ bản đồ số 03, bản đồ 299/TTg xã H, diện tích 140m² là đất vợ chồng bà được thừa hưởng từ ông bà, tổ tiên, gia đình bà sinh sống trên thửa đất này từ năm 1978 cho đến năm 1991, gia đình

bà mua đất, làm nhà ra nơi khác ở. Do cụ T mù lòa nên vợ chồng bà vừa bán, vừa cho cụ T thừa đất này, việc tặng cho, mua bán chỉ nói miệng với nhau, không có giấy tờ, thủ tục gì. Phần diện tích đất ông Nguyễn Trường S đang tranh chấp với cụ T theo bản đồ năm 1996 đã nhập vào cùng một thửa với thửa đất của gia đình bà. Tuy nhiên, tranh chấp giữa ông S và cụ T là phần đất riêng biệt, không liên quan đến vợ chồng bà hay phần đất của gia đình bà.

6. Thông tin do Ủy ban nhân dân (UBND) xã H và UBND huyện H cung cấp:

- Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 13, diện tích nguyên thửa là 304,7m², chủ sử dụng: Nguyễn Văn T - Lê Thị B; tương ứng thửa đất số 09 tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính xã H lập năm 1996, diện tích nguyên thửa là 311,0m², chủ sử dụng: Nguyễn Văn H; tương ứng thửa đất số 657 tờ bản đồ số 03, Bản đồ 299/TTg xã H, diện tích 140m², chủ sử dụng: Nguyễn Thị Q1 và thửa đất số 658 tờ bản đồ số 03, Bản đồ 299/TTg xã H, diện tích 140m², chủ sử dụng: Lê Thị C.

- Thửa 660, tờ bản đồ số 03, bản đồ 299/TTg xã H, diện tích 154m², loại đất: % HTX, chủ sử dụng: N, H1 + Q1; tương ứng một phần diện tích thửa đất số 58, tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính xã H lập năm 1996, diện tích nguyên thửa là 908m², loại đất: Đất M, chủ sử dụng: Tư nhân; tương ứng thửa 20 (diện tích 222,7m², loại đất BHK, chủ sử dụng: không ghi tên) và thửa 04 (diện tích 222,1m², loại đất BHK, chủ sử dụng Trương Thị D - C1) đều thuộc tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã H lập năm 2015.

- Thửa đất số 709, tờ bản đồ 03, bản đồ 299/TTg xã H, diện tích 154m², loại đất: %, chủ sử dụng: Nguyễn Thị Q1; tương ứng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính xã H lập năm 1996, diện tích 144m², loại đất RTR.G, chủ sử dụng: Tư nhân; tương ứng thửa 03 tờ bản đồ số 18 bản đồ địa chính xã H lập năm 2015, diện tích: 193,7m², loại đất: CLN, chủ sử dụng: Nguyễn Văn T.

Ngoài ra, UBND xã H còn cung cấp thêm: Có sự biến động tên chủ sử dụng tại bản đồ đo đạc năm 1996 (Nguyễn Văn H - thửa đất số 09, tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính xã H lập năm 1996) là do có sai sót trong quá trình lập hồ sơ địa chính, người sử dụng thực tế là gia đình ông Nguyễn Văn T. Về lý do đo gộp của 02 thửa đất số 657 và 658 tờ bản đồ số 03, bản đồ 299/TTg, UBND xã không xác định được. Thời điểm cụ thể ông T, bà B sử dụng thửa đất, địa phương cũng không xác định được cụ thể. Việc xác định ranh giới giữa 02 thửa của bản đồ 299/TTg là rất khó khăn nên không thể xác định cụ thể tứ cạnh thửa đất số 657. Đối với thửa đất số 709, tờ bản đồ 03, bản đồ 299/TTg xã H, theo hồ sơ đối điền, dồn thửa các thời kỳ, thửa đất này không có trong các loại hồ sơ đối điền dồn thửa. Qua kiểm tra thực địa, hộ gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị B đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp, cụ thể là trồng rau màu. Từ khi hình thành thửa đất, việc biến động và thay tên chủ sử dụng không có bất kỳ quyết định hay thủ tục nào về việc điều chỉnh thông tin chủ sử dụng đất cũng chưa có tài liệu nào về việc thu hồi đất hoặc giao đất, chuyển đổi đất. Hiện tại trên thửa đất có công trình xây dựng (nhà tạm). Do khi xây dựng, gia đình ông T không báo cáo với địa phương, công trình lại được xây dựng sát khu dân cư, trong ngõ hẻm nên địa phương không nắm bắt được thời điểm xây dựng. Khi phát hiện được thì do là công trình tạm nên địa phương không xử lý. Địa phương yêu cầu gia đình ông T giữ nguyên

hiện trạng, không coi nói thêm công trình. Có sự biến động về diện tích thửa đất qua các thời kỳ đo đạc là do sai sót trong quá trình đo đạc lập hồ sơ qua các thời kỳ.

* Kết quả xem xét, thẩm định ngày 29/12/2022 thể hiện:

- Hiện trạng thửa đất số 318 tờ bản đồ số 13 bản đồ địa chính xã H lập năm 2015, tổng diện tích thửa đất là 327m². Trên đất có các tài sản: nhà ở số 1, diện tích 48m²; nhà ở số 2 diện tích 45m² (xây dựng năm 2010); nhà bếp, diện tích 8,9m²; nhà tắm, diện tích 7,4m²; chuồng gà, diện tích 13,3m². Về công trình ngầm, hệ thống bể phốt, bioga phục vụ chăn nuôi và sinh hoạt kéo dài dưới lòng đất từ nhà tắm đến hết chuồng gà. Tường rào 37,76m x 2m = 75,52m². Phần diện tích đất đang tranh chấp là thửa số 657 tờ bản đồ số 03, bản đồ 299/TTg xã H nằm tại phần phía đông của thửa đất, trong đó phần đất còn lại chưa có công trình xây dựng có diện tích là 62,2m².

- Hiện trạng thửa đất số 03, tờ bản đồ số 18, bản đồ địa chính xã H năm 2015 (thửa 709, tờ bản đồ số 03, bản đồ 299/TTg) có tổng diện tích là 202,6m². Công trình trên đất gồm có nhà ở cấp 4 mái lợp tôn, diện tích 51,9m², chuồng gà lợp proximen, diện tích 25,7m².

* Kết quả định giá ngày 22/02/2023, Hội đồng định giá xác định:

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là 600.000đ/m²;
- Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm cùng thửa đất ở là 27.000đ/m², tiền hỗ trợ đất vườn trong cùng thửa đất ở là 286.500đ/m²;
- Giá trị đất cây lâu năm không cùng thửa đất ở (đã bao gồm đền bù, hỗ trợ) là 67.500đ/m²;
- Giá trị đất màu (BKH) đã bao gồm tiền đền bù, hỗ trợ là 112.500đ/m².
- Tổng giá trị tài sản trên thửa đất số 318, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã H năm 2015 là 151.671.800 đồng.

- Tổng giá trị tài sản trên thửa đất số 03, tờ bản đồ số 18, bản đồ địa chính xã H năm 2015: đơn giá nhà ở là 1.327.900đ/m²; đơn giá chuồng trại là 433.000đ/m².

* Kết quả định giá lại tài sản theo chứng thư thẩm định giá ngày 14/7/2025 của Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC thể hiện:

- Đơn giá đất ở tại vị trí đang tranh chấp (thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã H năm 2015) là 2.600.000đ/m²;
- Đơn giá đất CLN là 22.000đ/m²;

- Giá trị công trình xây dựng trên đất là 60.171.793 đồng, trong đó tường rào có giá trị: 75,52m² x 345.000đ/m² x 10% = 2.605.440 đồng (tương đương 34.500đ/m²).

Các đương sự thống nhất kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá ngày 14/7/2025 của Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC.

* Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

- Chi phí thẩm định ngày 29/12/2022 là 9.760.971 đồng (trong đó, chi phí đo vẽ bản đồ là 6.760.971 đồng, cụ thể: chi phí đo vẽ thửa đất số 318, tờ bản đồ số 13 và tài sản trên đất là 713.901đ + 1.977.864đ + 1.271.484đ = 3.963.249 đồng, chi phí đo vẽ 02 thửa đất còn lại và tài sản trên đất là 6.760.971đ - 3.963.249đ = 2.797.722

đồng); chi phí khác cho việc xem xét, thẩm định là 3.000.000 đồng;

- Chi phí định giá tài sản ngày 22/02/2023 là 3.700.000 đồng;

- Chi phí định giá tài sản do Công ty TNHH Quản lý và khai thác tài sản AMC thực hiện là 10.000.000 đồng.

Tổng chi phí thẩm định, định giá tài sản là: $9.760.971đ + 3.700.000đ + 10.000.000đ = 23.460.971đ$ (hai mươi ba triệu, bốn trăm sáu mươi nghìn, chín trăm bảy mươi một đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 16/7/2025 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 03/2025/QĐ-TA ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, 164, 166, Điều 191, Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 48 và Điều 49 Luật đất đai năm 1987; Điều 73, Điều 79 Luật đất đai năm 1993 (được sửa đổi bổ sung năm 1998 và năm 2001); Điều 105, Điều 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai năm 2014; Điều 26, Điều 31, Điều 236 Luật đất đai năm 2024; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10; Thông tư liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC hướng dẫn Nghị quyết số 58/1998/NQ - UBTVQH10:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S về việc đòi lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 657, tờ bản đồ số 03, Bản đồ 299/TTg xã H.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị B phải trả cho ông Nguyễn Trường S, ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị L1 một phần quyền sử dụng thửa đất số 657, tờ bản đồ số 03, Bản đồ 299/TTg xã H tương ứng với phần diện tích là $112m^2$, cụ thể:

1.1) Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị B phải giao trả phần đất bằng hiện vật không có công trình kiên cố với diện tích là $62,2m^2$ cho ông Nguyễn Trường S, ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V và bà Nguyễn Thị L1. Phần đất có tứ cận như sau:

Phía Đông (BD) dài 10,07m giáp đường làng;

Phía Tây (AC) dài 9,99m giáp phần đất giao cho ông T và bà B sử dụng

Phía Nam (CD) dài 5,92m giáp phần đất giao cho ông T và bà B sử dụng.

Phía Bắc (AB) dài 6,53m giáp đường làng.

1.2) Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị B phải liên đới trả cho ông S, ông S1, bà V, bà L1 giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất $112m^2 - 62,2m^2 = 49,8m^2$ tính giá trị bằng tiền là 129.480.000đ (Một trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng), tương ứng ông S, ông S1, bà V, bà L1 mỗi người được hưởng 32.370.000đ (Ba mươi hai triệu, ba trăm bảy mươi nghìn đồng).

1.3) Giao ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị B được quyền sử dụng phần diện tích đất 77,8m² (trong đó phần đất vợ chồng bị đơn được trích công sức quản lý, trông nom, giữ gìn, bồi đắp tôn tạo đất là 28m²; phần đất vợ chồng bị đơn đã trả giá trị bằng tiền cho anh chị em nguyên đơn là 49,8m²) là phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 657, tờ bản đồ số 03, bản đồ 299/TTg xã H. Tứ cận giáp ranh:

Phía Đông giáp phần đất trả lại cho ông S, ông S1, bà L1, bà V và đường làng, có kích thước: 9,99m + 5,92m + 4,82m.

Phía Tây giáp thửa đất số 658, tờ bản đồ số 03, Bản đồ địa chính 299/TTg xã H;

Phía Nam giáp hộ ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị T3.

Phía Bắc giáp đường làng.

(Có sơ đồ kèm theo là một phần không thể thiếu của bản án).

1.4) Buộc ông Nguyễn Trường S, ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1 phải liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị B số tiền tài sản (tường rào bao quanh phần diện tích đất 62,2m² do vợ chồng ông T, bà B xây dựng) là 1.145.400đ (*Một triệu, một trăm bốn mươi lăm nghìn, bốn trăm đồng*), tương ứng mỗi ông, bà phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông T, bà B số tiền là 361.350đ (*Ba trăm sáu mươi một nghìn, ba trăm năm mươi đồng*).

Đối trừ 1.2) và 1.4), ông T và bà B phải liên đới trả cho ông S, ông S1, bà V, bà L1 mỗi người số tiền là: 32.008.650đ (*Ba mươi hai triệu, không trăm linh tám nghìn, sáu trăm năm mươi đồng*).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S về việc yêu cầu ông T phải trả lại ngôi nhà cấp 4, mái ngói trên đất.

3. Đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện đòi lại thửa đất số 660 và thửa đất số 709, tờ bản đồ số 03, Bản đồ 299/TTg xã H lập năm 1985 của ông Nguyễn Trường S.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trường S phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 10.503.732 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 12.957.239 đồng.

Do ông S đã nộp toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản nên ông T phải hoàn trả lại cho ông S số tiền là 12.957.239đ (*mười hai triệu, chín trăm năm mươi bảy nghìn, hai trăm ba mươi chín đồng*).

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

Ngày 25/7/2025 ông Nguyễn Trường S, ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1 kháng cáo với cùng nội dung:

- Không đồng ý việc Tòa án sơ thẩm tuyên trả lại giá trị quyền sử dụng diện tích đất 49,8m² bằng tiền mà xin được nhận bằng đất;

- Đề nghị được nhận lại tài sản là nhà và đất bố mẹ đã cho mượn gồm thửa đất 709 mang tên bà Nguyễn Thị Q1, diện tích 154m² và thửa đất 660 mang tên bà Nguyễn Thị Q1, diện tích 792m².

Ngày 29/7/2025, ông Nguyễn Văn T kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Trích công sức quản lý, tôn tạo, trông nom, giữ gìn đất cho bị đơn bằng 50% giá trị quyền sử dụng đất bằng 70m²;
- Cho gia đình bị đơn được trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền đối với diện tích đất 62,2m²;
- Đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 12.957.239 đồng là không khách quan và không công bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1 không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký Tòa án và các bên đương sự đã tuân thủ, thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) tại cấp phúc thẩm.
- Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trường S, ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1, cụ Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 16/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Trường S, bị đơn là cụ Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1 có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của BLTTDS, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Cụ T, cụ B, bà T1, ông S1, bà L1 vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, nên HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trường S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1:

[2.1] Về yêu cầu bị đơn trả 49,8m² đất bằng hiện vật chứ không nhận bằng tiền:

Trên cơ sở thực trạng sử dụng đất của gia đình cụ T, hiện trên phần đất thuộc thửa đất 299/TTg chỉ còn 62,2m² chưa xây dựng công trình nhà ở và các công trình phục vụ sinh hoạt của gia đình cụ T, nên gia đình cụ T phải trả lại cho anh chị em

nguyên đơn bằng hiện vật (quyền sử dụng diện tích đất) là 62,2m². Phần diện tích còn lại 49,8m² hiện tại đã xây dựng nhà và các công trình trên đất, hiện nay gia đình cụ T đang ở ổn định, cụ T là người mù lòa, không có nơi ở nào khác nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bên bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền là phù hợp.

[2.2] Về đề nghị được nhận lại tài sản là nhà và đất bố mẹ đã cho mượn gồm thửa đất số 709 mang tên Nguyễn Thị Q1, diện tích 154m² và thửa đất 660 mang tên Nguyễn Thị Q1, diện tích 792m²:

Phần tranh chấp này chưa qua hòa giải tại UBND xã H nên chưa đủ điều kiện khởi kiện. Mặt khác tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 660, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với phần nội dung yêu cầu khởi kiện này do chưa đủ điều kiện khởi kiện là đúng quy định của pháp luật. đương sự có quyền khởi kiện lại khi đã đủ điều kiện khởi kiện.

Đối với yêu cầu bị đơn phải trả lại ngôi nhà cấp 4 mái ngói trên đất do cụ Q1 xây dựng năm 1982, hiện tại trên đất không còn ngôi nhà này, nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về ngôi nhà nên không có cơ sở xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản để buộc bị đơn trả lại. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn cụ Nguyễn Văn T:

[3.1] Về yêu cầu trích công sức quản lý, tôn tạo, trông nom, giữ gìn đất cho bị đơn bằng 50% giá trị quyền sử dụng đất bằng 70m²:

Xét thấy, gia đình cụ T đã sinh sống ổn định trên thửa đất từ năm 1988. Quá trình sinh sống đã có công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo thửa đất. Tại cấp sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị trích công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo khối tài sản cho gia đình bị đơn bằng 20% giá trị tài sản đang tranh chấp. Do đó, bản án dân sự sơ thẩm đã quyết định trích công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản cho gia đình bị đơn một phần đất bằng 20% với diện tích 28m² đất là phù hợp với đề nghị của bị đơn. Vì vậy, yêu cầu của bị đơn đề nghị trích công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo đất cho gia đình bị đơn bằng 50% giá trị quyền sử dụng đất bằng 70m² là không có cơ sở.

[3.2] Về đề nghị cho gia đình bị đơn được trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền đối với diện tích đất 62,2m²:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quyền sử dụng đất là của gia đình nguyên đơn nên căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất để buộc bị đơn trả lại 62,2m² đất bằng hiện vật, do trên phần đất không có các công trình xây dựng trên đất và đủ điều kiện về diện tích đất ở tối thiểu, các cạnh của thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định tại Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của UBND tỉnh Thanh Hóa. Do đó, bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 62,2m² đất bằng hiện vật là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.3] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản số tiền là 12.957.239 đồng:

* Theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì: *“Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận. Trường hợp đình chỉ giải quyết vụ án quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật này thì nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ”*.

* Theo quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì: *“Đương sự phải chịu chi phí định giá tài sản nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận. Trường hợp đình chỉ giải quyết vụ án quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật này và Hội đồng định giá đã tiến hành định giá thì nguyên đơn phải chịu chi phí định giá tài sản”*.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, tổng chi phí thẩm định, định giá tài sản là 23.460.971 đồng. Bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản trên phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và phần yêu cầu khởi kiện bị đình chỉ giải quyết là 10.503.732 đồng, bị đơn phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản trên phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 12.957.239 đồng là đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trường S, bị đơn cụ Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1 là không có căn cứ, nên HĐXX không chấp nhận kháng cáo của những người này, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 16/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa là phù hợp.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của ông Nguyễn Trường S, cụ Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1 không được chấp nhận nên ông S, cụ T, ông S1, bà V, bà L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông S, cụ T, ông S1, bà V là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, HĐXX không xem xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trường S, bị đơn cụ Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị L1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 16/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực x - Thanh Hóa.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Trường S, cụ Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Trường S1, bà Nguyễn Thị V.

Bà Nguyễn Thị L1 phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000152 ngày 07/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa, bà L1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản 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 khu vực x - Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Phòng THADS khu vực x - Thanh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án; Tòa DS.

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

Mai Nam Tiến

