

Bản án số: 18/2023/DSPT

Ngày: 16/3/2023

V/v đòi lại tài sản là  
quyền sử dụng đất và  
tài sản gắn liền với đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thu Hương

*Các Thẩm phán*

Bà Lê Thị Thủy

Bà Lê Thị Phương Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

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

Ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2022/TLPT-DS ngày 01/12/2022 về việc: "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện NS, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2022/QĐ-PT ngày 29/12/2022 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Mai Thế Tr, sinh năm 1966

Địa chỉ: SN 18 tiểu khu BĐ, thị trấn NS, huyện NS, Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Công H, sinh năm 1991; địa chỉ: Công ty luật TNHH TAECHCO, tầng 7, số 31 VNP, quận ĐĐ, TP. Hà Nội; và bà Phạm Thị Ph, sinh năm 1966, địa chỉ: SN 18 tiểu khu BĐ, thị trấn NS, huyện NS, Thanh Hóa. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1955. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Mai Sỹ L, sinh năm 1990. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Bá Bốn - Chủ tịch UBND xã

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hùng Mạnh - Phó Chủ tịch UBND xã.

Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Quang L1, sinh năm 1950;
- Ông Nguyễn Duy Ch, sinh năm 1952;
- Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1965;
- Ông Trần Duy V, sinh năm 1954

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa.

- Ông Trần Xuân C, sinh năm 1956

Địa chỉ: Thôn 1, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa.

Những người làm chứng đều vắng mặt tại phiên tòa.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Mai Thế Tr

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Tại đơn khởi kiện, các tài liệu trong hồ sơ và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Mai Thế Tr và người đại diện theo ủy quyền của ông Tr trình bày:

Bố mẹ ông là cụ Mai Thế C1 (chết năm 2002) và cụ Mai Thị Q (chết năm 2016), sinh được một người con duy nhất là ông Mai Thế Tr. Bố mẹ ông có tài sản chung là quyền sử dụng đất diện tích 702m<sup>2</sup>, thửa số 130, tờ bản đồ số 01, Bản đồ 299TTg xã NT, tại thôn 2, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa, được Ủy ban nhân dân huyện NS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số B026746 ngày 01/12/1992. Trên đất có 01 nhà ngói 04 gian; 01 nhà ngang 03 gian lợp ngói; 01 bếp; 01 chuồng lợn, sân gạch và cây lưu niên ăn quả.

Khoảng năm 1995-1996, bố mẹ ông cho vợ chồng cậu họ là ông Mai Sỹ Kh và bà Nguyễn Thị Ch ở nhờ tại thửa đất trên. Trước khi bố mẹ ông chết, không để lại di chúc về tài sản mà chỉ giao lại quyền sử dụng đất và GCNQSDĐ cho ông. Cuối năm 2020, ông biết gia đình bà Ch làm đơn xuống xã báo mất sổ đỏ, xin làm lại GCNQSDĐ mới, nên ông yêu cầu bà Ch trả lại nhà đất bố mẹ ông đã cho bà Ch mượn, nhưng bà Ch không đồng ý. Quá trình địa phương giải quyết ông được biết có 01 giấy viết tay của bố ông chuyển nhượng đất cho ông Kh, nhưng ông thấy giấy chuyển nhượng này có dấu hiệu lừa đảo, không phải do bố ông viết, mặt khác, diện tích trong GCNQSDĐ của bố ông là 702m<sup>2</sup> nhưng giấy chuyển nhượng ghi là 502m<sup>2</sup> (có sửa lại là 582m<sup>2</sup>), quyền sử dụng đất là tài sản chung của bố mẹ ông nhưng chỉ có chữ ký của bố ông mà không có chữ ký của

mẹ ông. Nếu ông Kh và bà Ch mua đất tại sao sau khi mua không làm thủ tục sang tên mà để khi bố mẹ ông chết mới xuống xã báo là mất sổ đỏ.

Ông thường xuyên đi làm ở xa nên không biết năm 2016 gia đình bà Ch làm nhà kiên cố trên đất, nguyện vọng của gia đình ông là lấy lại ít đất để làm nhà thờ, diện tích đất còn lại để cho gia đình bà Ch nhưng bà Ch không đồng ý. Nay ông khởi kiện yêu cầu bà Ch phải trả lại toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất mà bà Ch đang ở nhờ cho gia đình ông theo quy định của pháp luật.

## 2. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Ch trình bày:

Năm 1995 gia đình bà mua lại nhà và toàn bộ diện tích thửa đất của ông Mai Thế C1 là thửa số 130, tờ bản đồ số 01 Bản đồ 299TTg xã NT, tại thôn 2, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa, trên đất có 01 nhà ngói 04 gian; 01 nhà ngang 3 gian lợp ngói (đã bị sập hỏng); 01 gian bếp lợp ngói; 01 chuồng lợn và toàn bộ cây ăn quả.

Gia đình bà mua và đến ở vào năm 1995, ông C2 nói do nhà bị cháy một góc nên cháy mất sổ đỏ và hứa sẽ làm lại sổ đỏ cho gia đình bà, nhưng đến ngày 24/6/1997 ông C2 mới viết giấy tay mua bán nhà đất cho gia đình bà có chính quyền địa phương chứng nhận. Từ thời điểm mua đất, gia đình bà ở và đóng thuế nhà đất hàng năm cho Nhà nước, sống yên ổn không xảy ra tranh chấp. Khi mua đất của ông C2, gia đình bà mua toàn bộ diện tích nhà đất với giá 6.000.000đ (Sáu triệu đồng), nhưng trong giấy viết tay chỉ viết 582m<sup>2</sup> (thực tế diện tích đất là 702m<sup>2</sup>) và số tiền là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) nhằm giảm thuế khi sang tên sổ đỏ. Thời điểm bà mua nhà đất, khu đất toàn là đất gò, gia đình bà đã khai hoang cải tạo cho bằng phẳng để ở. Năm 2015, toàn bộ nhà và công trình phụ của ông C2 không còn sử dụng được nên gia đình bà phá bỏ, đến năm 2016 bà đã xây dựng nhà kiên cố và không xảy ra tranh chấp gì. Năm 2021, bà Phượng là vợ ông Tr đến nhà bà đòi lại 120m<sup>2</sup>, gia đình bà không đồng ý vì ông C2 đã chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và diện tích đất cho gia đình bà. Việc mua bán chuyển nhượng nhà đất của gia đình bà với ông Mai Thế C1 là hoàn toàn hợp pháp, có chính quyền địa phương chứng thực nên bà không đồng ý với yêu cầu của ông Mai Thế Tr về việc buộc gia đình bà trả lại nhà đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

## 3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa:

Nguồn gốc diện tích thửa đất đang tranh chấp tăng từ 702m<sup>2</sup> lên 817m<sup>2</sup> là do lấn chiếm; diện tích đất tăng thêm nằm ở vị trí phía Tây Bắc và phía Đông Nam của thửa đất. Tài liệu liên quan đến việc mua bán đất giữa ông Mai Thế C1 và ông Mai Sỹ Kh là Giấy nhượng bán nhà thổ ở (photo có chứng thực); tài liệu liên quan đến việc kê khai đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, UBND xã không tìm thấy văn bản nào.

Về diện tích tăng thêm: Theo hồ sơ địa chính, bản đồ địa chính đo vẽ năm 2003, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 01 (BĐ-ĐC), thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 01,

diện tích thừa nhiều hơn so với Bản đồ 299TTg là 115m<sup>2</sup>, nguyên nhân: Phần diện tích phía Tây Bắc trước kia (khoảng năm 1980) là ngõ đi của khu dân cư, nhưng do khu dân cư không có nhu cầu đi ngõ này nữa và gia đình ông Kh đã sử dụng hết diện tích. Diện tích này gia đình bà Ch sử dụng đã lâu thì vẫn tiếp tục sử dụng, nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần diện tích linh dư phía Đông Nam thửa đất, trước năm 2003 một phần diện tích là bờ bụi, giáp ngõ đi của khu dân cư, gia đình ông Kh đã phát bờ bụi và xây công, tường rào sử dụng hết diện tích (diện tích khoảng 55m<sup>2</sup>).

Trong GCNQSDĐ số B026746 ngày 01/12/1992 tên người sử dụng đất là Mai Sỹ C2, nhưng trong Trích lục khai tử và Giấy mua bán nhà đất ngày 24/6/1997 là Mai Thế C1, thực tế Mai Sỹ C2 và Mai Thế C1 là một người.

Sổ mục kê và Bản đồ 299TTg đứng tên Mai Sỹ C2, nhưng bản đồ địa chính 2003 đứng tên Mai Sỹ Kh không phải do gia đình ông Kh đi đăng ký kê khai, mà do năm 2003 đo đạc lại, gia đình ông Kh đang ở trên đó nên ông Kh đứng tên thửa đất 130, tờ bản đồ số 1 trong bản đồ địa chính xã từ năm 2003 đến nay.

#### 4. Ý kiến của người làm chứng

- Ông Nguyễn Quang L1: Ông ở gần nhà ông Mai Thế C1, ông biết ông C2 đã bán nhà, đất cho ông Kh, bà Ch từ năm 1995, ông C2 và ông Kh đã chết. Gia đình ông C2 không để lại giấy tờ gì cho con là ông Mai Thế Tr.

- Ông Nguyễn Duy Ch: Ông là anh em với gia đình bà Nguyễn Thị Ch và là hàng xóm cách nhà ông C2 khoảng 200m. Ông chứng kiến việc ông C2 bán nhà đất cho gia đình ông Mai Sỹ Kh, bà Nguyễn Thị Ch là đúng sự thực. Từ khi mua nhà ông C2, gia đình ông Kh, bà Ch cùng bố mẹ chồng, con cái của ông bà Ch, Khải đều ở chung một nhà. Khi bố chồng bà Ch chết làm ma tại đó, hiện nay bà mẹ chồng đang ở với bà Ch. Bà Ch đã có 02 lần làm lại nhà, lần gần nhất vào khoảng năm 2016, tường bao, cổng ra vào mới xây năm 2019. Ông là người được ông Kh, bà Ch thuê chở đất gò trước nhà bằng xe bò lắp cải tạo mặt bằng khu thổ đất. Khoảng năm 2000 đến năm 2003, ông chứng kiến gia đình ông Trần Văn Cát đề nghị chính quyền địa phương về việc sửa ngõ đi, đồng thời nhà bà Ch xây tường có xây ra phía cồn cát cho nên UBND xã NT có thành lập đoàn đến lập biên bản đo đạc lại thổ đất. Sau khi bán nhà cho ông Kh và bà Ch, ông C2 dùng tiền đó để mua đất ở cầu Hói Đào làm thợ mộc. Từ ngày mua bán xong (từ khoảng năm 1995 hoặc 1996), gia đình ông Kh và bà Ch sinh sống yên ổn không xảy ra tranh chấp với bất cứ ai và việc thực hiện mọi đóng góp về thuế đất nhà ở đầy đủ với địa phương.

- Bà Nguyễn Thị U: Gia đình bà ở gần nhà ông Mai Sỹ Kh và gia đình ông Mai Thế C1 chứ không có mối quan hệ anh em gì. Năm 1995 bà biết nhà ông Mai Thế C1 và bà Mai Thị Q bán cho nhà ông Mai Sỹ Kh và bà Nguyễn Thị Ch nhà và đất với giá 4.000.000đ không tranh chấp.

- Ông Trần Duy V: Năm 1997, ông là công an viên làm chứng việc ông Mai Sỹ Kh và ông Mai Thế C1 làm giấy bán nhà và toàn bộ diện tích đất với số tiền 4.000.000đ. Năm 2002, ông làm xóm trưởng căn cứ vào giấy bán nhà cho nhau

nên UBND đã sang tên từ hộ ông Mai Thế C1 về hộ ông Mai Sỹ Kh để đóng góp thuế nhà đất đến bây giờ.

- Ông Trần Xuân C: Ông là hàng xóm với gia đình ông Mai Sỹ Kh và ông Mai Thế C1. Từ năm 1996 đến năm 2001, ông là Bí thư Chi bộ xóm 2. Ông không chứng kiến việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa 2 gia đình nhưng là người cùng xóm trưởng đi thu thuế từ năm 1997 đến hết năm 2001 do gia đình ông Kh nộp, gồm 2 loại: 1 loại thuế nhà đất là  $200m^2 = 4,6kg$  lúa/năm; 1 loại thuế thổ canh nhưng không nhớ rõ diện tích là bao nhiêu và không nhớ thu bao nhiêu tiền. Ngoài ra, ông có nghe bà Quý (vợ ông C2) sang nhà ông chơi nói là bán nhà đất cho gia đình ông Kh, và gia đình ông Kh có nói lại với tôi là mua của gia đình ông C2. Sau đó, ông C2 chuyển đồ đạc ra đường cái chỗ gần cầu Hối ở. Gia đình ông Kh ở từ đó cho đến nay và xây dựng nhà cửa, không có tranh chấp hay ý kiến gì.

Ngoài ra, những người làm chứng khác ở xung quanh thửa đất đang tranh chấp đều cho rằng họ có nghe nói việc mua bán nhà, đất giữa gia đình ông Mai Thế C1 với gia đình ông Mai Sỹ Kh và bà Nguyễn Thị Ch. Gia đình ông Kh và bà Ch ở trên thửa đất này từ khi mua cho đến nay, đã xây dựng nhà và các công trình kiên cố khác trên thửa đất.

**5. Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST** ngày 18/10/2022 của Toà án nhân dân huyện NS căn cứ: Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 166, 649, 650, 651 của Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thế Tr về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông Mai Thế C1 (Mai Sỹ C2), tại thửa số 130, tờ bản đồ số 01 (BĐ-299TTg xã NT), ở thôn 2, xã NT, huyện NS, tỉnh Thanh Hóa, được Ủy ban nhân dân huyện NS cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số B026746 ngày 01/12/1992.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ch và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sinh sống trên thửa đất phải bàn giao lại cho ông Mai Thế Tr diện tích  $120m^2$  đất ở. Cụ thể kích thước tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp nhà bà Phạm Thị L1: Điểm 1 đến điểm 2 dài 2,73m; điểm 2 đến điểm 3 dài 0,41m; điểm 3 đến điểm 4 dài 4,37m; điểm 4 đến điểm 5 dài 7,20m; điểm 5 đến điểm 6 dài 8,14m.

+ Phía Nam giáp phần đất của bà Ch: Điểm 6a đến điểm 6b dài 21,54m; điểm 6b đến điểm 17 dài 4,03m.

+ Phía Đông giáp đường đất: Điểm 6 đến điểm 6a dài 5,27m.

+ Phía Tây giáp đường bê tông: Điểm 17 đến điểm 1 dài 4,42m.

Trên đất có 01 bể nước  $2,5m^2$ ; 01 nhà 03 gian  $35,2m^2$ ; 01 chuồng gà  $9,6m^2$  (đã hết giá trị định giá); 01 nhà vệ sinh  $2m^2$  và 01 cây na. Buộc bà Nguyễn Thị Ch phải tháo dỡ những tài sản này để bàn giao đất cho ông Mai Thế Trọng.

- Giao cho bà Nguyễn Thị Ch được quyền sử dụng diện tích 582m<sup>2</sup> đất ở và tạm giao diện tích đất tăng lên là 110,2m<sup>2</sup> (đất vườn). Cụ thể kích thước tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đường đất: Điểm 6a đến điểm 7 dài 5,70m; điểm 7 đến điểm 8 dài 17,11m; điểm 8 đến điểm 9 dài 5,05m.

+ Phía tây giáp nhà ông Mai Sỹ Nhiên: Điểm 13 đến điểm 14 dài 5,74m; điểm 14 đến điểm 15 dài 1,37m; điểm 15 đến điểm 16 dài 15,27m.

+ Phía Nam giáp đường bê tông: Điểm 9 đến điểm 9a dài 3,05m; điểm 9a đến điểm 10 dài 12,63m; điểm 10 đến điểm 11 dài 6,40m; điểm 11 đến điểm 12 dài 4,06m; điểm 12 đến điểm 13 dài 2,36m,

+ Phía Bắc giáp phần đất trả lại cho ông Tr và giáp đường bê tông: Điểm 6a đến điểm 6b dài 21,54m; điểm 6b đến điểm 17 dài 4,03m; điểm 17 đến điểm 16 dài 2,29m.

Trên đất có: 1 nhà cấp 4 xây dựng năm 2016; bếp xây dựng năm 2016; bán bình mái tôn, làm năm 2016; công xây dựng năm 2018; tường rào xiên hoa, xây dựng năm 2017; tường rào không xiên hoa, xây dựng năm 2003; sân bê tông xây dựng năm 2016; mái broximang (phía sau nhà), làm năm 2021; 01 cây bưởi ăn quả; 10 cây na ăn quả; 01 cây vải ăn quả; 02 cây xoài ăn quả; 03 cây xừa.

(Có sơ đồ phân chia đất kèm theo là một phần không tách rời bản án này)

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B026746 ngày 01/12/1992 đứng tên Ông Mai Sỹ C2 không còn giá trị. Các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Ngày 31/10/2022 ông Mai Thế Tr có đơn kháng cáo với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót trong việc thu thập và đánh giá tài liệu, chứng cứ dẫn đến nhận định không đúng về bản chất của vụ án, đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa:

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Ông Mai Thế C1 chuyển nhượng nhà đất cho gia đình ông Kh, bà Ch từ năm 1997 là toàn bộ lô đất, vì trong hợp đồng đã thể hiện tứ cận tiếp giáp rõ ràng của lô đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1997 giữa gia đình ông C2 và gia đình ông Kh là hợp pháp nên

GCNQSDĐ cấp ngày 01/12/1992 đứng tên ông C2 không còn giá trị, việc nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất là không có căn cứ. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Xét kháng cáo của ông Mai Thế Tr:

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người đại diện theo ủy quyền của ông Tr đề nghị xem xét lại bản án sơ thẩm do có các vi phạm: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đất đai nhưng chưa được hòa giải theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai 2013; bỏ sót người tham gia tố tụng là những người thừa kế của ông Mai Sỹ Thọ (bố chồng bà Ch) và ông Mai Sỹ Kh; Tòa án giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự khi tuyên giao cho bà Ch quyền sử dụng 582m<sup>2</sup> đất ở và tạm giao 110,2m<sup>2</sup> đất dôi dư; sai sót trong việc xác định giá trị thửa đất tranh chấp; vi phạm trong quá trình thu thập và đánh giá chứng cứ liên quan đến Giấy nhượng bán thổ ở lập ngày 24/6/1997; xác định sai án phí, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng buộc nguyên đơn nộp án phí. Đồng thời, phía nguyên đơn đề nghị giám định chữ ký của ông Mai Sỹ C2 trong “Giấy nhượng bán nhà thổ ở” ngày 24/6/1997 vì cho rằng ông C2 không biết chữ, mà chỉ điểm chỉ trên các loại giấy tờ.

Bà Ch và người đại diện theo ủy quyền của bà Ch đề nghị xem xét đề gia đình bà được sử dụng toàn bộ thửa đất đã mua của ông Mai Sỹ C2 từ năm 1995, đã xây dựng nhà cửa, khai hoang thêm và sử dụng toàn bộ thửa đất ổn định từ thời điểm mua, phần nhà và công trình phụ mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ để trả đất cho nguyên đơn là nơi ở của mẹ chồng bà Ch từ trước đến nay nên việc phá dỡ nhà làm ảnh hưởng đến cuộc sống của bà.

Tại phiên tòa, ông Trần Duy V là xóm trưởng nơi có thửa đất tranh chấp từ năm 2002 đến 2009 trình bày trong thời gian ông làm xóm trưởng toàn bộ tiền thuê đất của thửa đất là do gia đình bà Ch nộp; ông Mai Sỹ Thiện là thợ xây trình bày sau khi gia đình ông Kh, bà Ch mua nhà đất có gọi thợ đến để xây nhà, ông nhận thầu và gọi một số thợ nữa đến xây ngôi nhà ngói 3 gian và một số công trình phụ cho gia đình bà Ch, hiện nay ngôi nhà ngói các ông xây vẫn đang còn trên đất.

Xét thấy, nguyên đơn trình bày bố mẹ nguyên đơn cho ông Kh, bà Ch mượn nhà đất đang tranh chấp để ở nhưng không có tài liệu chứng minh nên không có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng “Giấy nhượng bán nhà thổ ở” ngày 24/6/1997 không phải do ông Mai Sỹ C2 ký và viết họ tên, nhưng không có yêu cầu giám định chữ của ông Mai Sỹ C2. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn mới có đề nghị trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của ông C2 trong tài liệu nêu trên. Mặt khác, trên thửa đất đang tranh chấp không chỉ mình bà Ch đang quản lý, sử dụng, nhưng chỉ đưa bà Ch tham gia tố tụng là chưa đảm bảo quyền lợi của những người đang sinh sống trên đất. Các vấn đề nêu trên không

thể bổ sung, thực hiện được tại phiên tòa phúc thẩm nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của Viện kiểm sát, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần lưu ý những nội dung nguyên đơn kháng cáo, và do những người trực tiếp thực hiện việc mua bán nhà đất đều đã chết nên cần thu thập, đánh giá chứng cứ để xác định có hay không việc mua bán nhà đất, ranh giới thửa đất ghi trên giấy nhượng bán so với thực tế thửa đất, quá trình sử dụng, thực hiện nghĩa vụ tài chính, kê khai sử dụng thửa đất sau thời điểm xuất hiện “Giấy nhượng bán nhà thổ ở” ngày 24/6/1997 như thế nào..., để giải quyết vụ án, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các bên đương sự.

[3]. Án phí phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận nên ông Tr không phải chịu án phí phúc thẩm, trả lại tiền tạm ứng án phí ông đã nộp.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của BLTTDS. Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Mai Thế Tr.

2. Hủy Bản án sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 về việc: "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" của Toà án nhân dân huyện NS, tỉnh Thanh Hóa.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân huyện NS, tỉnh Thanh Hóa giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Mai Thế Tr không phải chịu án phí phúc thẩm, trả lại cho ông Tr 300.000đ tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu số: 0015129 ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NS.

4. 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 Hoá (P9);
- TAND, VKSND huyện NS;
- Chi Cục THADS huyện NS;
- Các đương sự;
- Người BVQ&LIHP;
- Lưu HSVA; Lưu Tòa DS.

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

**Lê Thu Hương**