TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 267/2022/DS-PT
Ngày: 25/7/2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh
Các thẩm phán: Ông Mai Tiến Dũng
Ông Lê Thanh Bình
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Cao Thị Hồng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2022/TLPT-DS ngày 17/3/2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2022/QĐ-PT ngày 16/6/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 255/2022/QĐPT-HPT ngày 27/6/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 409/2022/TB- TA ngày 12/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị Tiệp, sinh năm 1938

Trí tại: Thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Khổng Minh Phong, sinh năm 1942 (Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2022)

Trú tại: Thôn Tiền Sơn, xã Phúc Sơn, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trịnh Cẩm Bình, sinh năm 1977 - Công ty Luật TNHH Biển Đông

2. Bị đơn: Ông Đào Văn Huy, sinh năm 1949
Bà Phạm Thị Tân, sinh năm 1953

Cùng trú tại: Thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Quang Dũng, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 107/670/63 Ngô Gia Tự, tổ 14 phường Đức Giang, quận Long Biên, TP Hà Nội

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huy, bà Tân: Luật sư Trần Thị Ngọc Hiếu, sinh năm 1976 - Công ty Luật TNHH Đại Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số 65, ngõ 39 phố Đặng Vũ Hỷ, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Chị Phạm Thị Nhài, sinh năm 1963

Trú tại: Thôn Lữ Vân, xã Phúc Sơn, huyện Tân Yên, Bắc Giang

- Anh Phạm Quý Chiến, sinh năm 1968

Trú tại: Thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội

- Chị Phạm Thị Dung, sinh năm 1971

Trú tại: Thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội

- Anh Phạm Quý Tuyên, sinh năm 1973

- Chị Nguyễn Thị Thúy Hảo, sinh năm 1978

- Cháu Phạm Quý Mạnh, sinh năm 2003

- Cháu Phạm Quý Minh, sinh năm 2008

Người đại diện theo pháp luật của cháu Mạnh và cháu Minh là anh Tuyên, chị Hảo (là bố mẹ đẻ của các cháu)

Trú tại: Thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội.

- Uỷ ban nhân dân huyện Gia Lâm, TP Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh Quân, Chủ tịch UBND huyện Gia Lâm.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Hồng, Phó chủ tịch UBND huyện Gia Lâm.

Do có kháng cáo của bà Đào Thị Tiệp là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn bà Đào Thị Tiệp do anh Lưu Văn Hoài là đại diện theo ủy quyền trình bày:

-Về quan hệ huyết thống gia đình và nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp: Thửa đất đang có tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Phạm Thị Cài. Cụ Cài có chồng là ông Đào Văn Ngưỡng (cụ Ngưỡng đã chết năm 1950). Cụ Cài là cô họ của ông Phạm Quý Thầm. Ông Thầm là chồng bà Tiệp (Ông Thầm đã chết năm 2013). Cụ Cài nhận ông Thầm làm con nuôi từ năm lên 7 tuổi và đã xây dựng gia đình cho ông Phạm Quý Thầm. Năm 1963, cụ Cài cho vợ chồng bà Tiệp toàn bộ diện tích đất khoảng 148m^2 để vợ chồng bà ra ở riêng, trên đất có 02 gian nhà cấp 4, diện tích khoảng 30m^2. Vợ chồng bà cùng các con sinh sống ổn định tại đây đến năm 1974 cụ Cài chết.

Cụ Cài và cụ Ngưỡng lúc sinh thời có 02 người con đẻ là bà Đào Thị Giắt và ông Đào Văn Toa, 01 người con nuôi là ông Phạm Quý Thầm. Bà Giắt lấy ông Nhiên và có 03 người con gái là chị Bính, chị Cội và chị Duyên. Bà Giắt chết năm 2004, ông Nhiên chết năm 2009. Ông Toa lấy bà Điếm và có 01 người con trai là ông Đào Văn Huy. Ông Toa chết năm 1951, bà Điếm chết năm 1999. Ông Thầm lấy bà là Đào Thị Tiệp và có 04 người con là Phạm Thị Nhài, Phạm Quý Chiến, Phạm Thị Dung và Phạm Quý Tuyên. Ông Thầm (chết năm 2013).

Năm 1963 cụ Cài cho vợ chồng bà ra ở riêng trên mảnh đất này và xây dựng cho vợ chồng bà 02 gian nhà cấp 4, diện tích khoảng 30m^2.

Năm 1970, vợ chồng bà xây lại 02 gian nhà cấp 4 trên thành nhà cấp 4 có 04 gian, diện tích khoảng 50m^2 và xây thêm một bếp 02 gian, diện tích khoảng 14m^2.

Năm 1978, vợ chồng bà xây dựng 03 gian nhà cấp 4 gồm 01 gian nhà vệ sinh, 01 gian chuồng trâu, 01 gian chuồng lợn trên phần diện tích đất còn lại, vị trí ở góc phía phải trước nhà, 03 gian nhà này diện tích khoảng 20m^2.

Năm 2006, bà phá 04 gian nhà cấp 4 để xây nhà gác 02 tầng và phá 02 gian bếp để xây dựng lại thành một bếp và chuồng lợn Biogas, lợp pro.

Gia đình bà vẫn sử dụng toàn bộ phần diện tích đất 148m^2 bao gồm 01 nhà gác 02 tầng, 01 bếp + chuồng lợn Biogas và 01 gian nhà vệ sinh, 01 gian chuồng lợn, 01 gian chuồng trâu ổn định từ năm 1963 đến ngày 31/7/2016.

Ngày 31/7/2016, gia đình ông Huy, bà Tân (là hộ đang sinh sống tại thửa đất ở cách thửa đất này một ngõ đi) đã kéo đến phá nhà của gia đình bà.

Toàn bộ công trình trên phần đất đang có tranh chấp do vợ chồng bà xây dựng đến 31/7/2016 và 9/9/2016 ông Huy và bà Tân thuê người phá toàn bộ khu chuồng trâu, chuồng lợn, nhà vệ sinh, tường rào. Hiện nay chỉ còn phần móng, tường ngăn và chỉ còn một đoạn tường giáp nhà bà Hình là chưa bị phá dỡ.

Bà đã làm đơn gửi chính quyền địa phương để yêu cầu ngăn chặn ngay lập tức việc ông Huy, bà Tân hủy hoại tài sản của gia đình.

Tháng 8/2016, bà đã làm đơn gửi UBND xã Dương Quang để đề nghị giải quyết việc ông Huy phá nhà và chiếm đất của gia đình.

Ngày 06/8/2016, UBND xã đã tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Gia đình cũng gửi đơn đề nghị UBND huyện Gia Lâm giải quyết.

Ngày 13/02/2018, UBND huyện Gia Lâm ban hành Thông báo số 122/TB-UBND nội dung giao cho Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Gia Lâm phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gia Lâm tham mưu văn bản thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huy và bà Tân tại thửa số 146, tờ bản đồ số 28, thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Lúc này, gia đình bà mới được biết phần diện tích đất khoảng 30m^2 trên có 03 gian vệ sinh, chuồng lợn và chuồng trâu của gia đình thuộc thửa số 146, tờ bản đồ số 28 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Huy và bà Tân. Về diện tích đất ông Huy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm ở vị trí nào và đang có tranh chấp với gia đình bà thì bà không biết. Từ khi cấp sổ ông Huy không xây dựng công trình gì trên đất.

Hiện tại, bà cùng gia đình con trai út là Phạm Quý Tuyên đang sinh sống trên toàn bộ diện tích đất khoảng 148m^2.

Thực tế là cả gia đình bà đã sinh sống ổn định trên toàn bộ thửa đất này từ năm 1963, đã xây dựng nhà kiên cố và các công trình phụ trên toàn bộ cả thửa đất. Bà là người nộp thuế nhưng bà không biết ai kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 884141 theo quyết định số 773/QĐ – UB ngày 09/9/9005 tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 28, diện tích 118m^2 được cấp cho ông Phạm Quý Thầm và bà Đào Thị Tiệp theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Thầm gia đình hoàn toàn không biết và đến nay gia đình bà vẫn chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất của gia đình. Gia đình bà không có khiếu nại khiếu

kiện gì đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng bà.

Việc gia đình ông Huy tự ý phá dỡ nhà thuộc sở hữu của bà và UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy, bà Tân nằm trên diện tích đất và nhà thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án buộc ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân phải trả lại diện tích khoảng 30m^2 đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà cho bà.

* Về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD877625, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 0057 ngày 27/6/2006 của UBND huyện Gia Lâm cấp cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân.

Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đảm bảo theo đúng quy định pháp luật

Về trình tự thủ tục và đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật

Bà và gia đình hoàn toàn không biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nhà ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân như thế nào, cấp vào thời gian nào, ai là người ký cấp và thủ tục thực hiện ra sao.

Bà đã gửi đơn đến Văn phòng đăng ký đất đai đề nghị được cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn Huy đối với thửa đất số 146 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà. Ngày 22/8/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh huyện Gia Lâm gửi cho bà văn bản số 4370/VPĐKĐĐGL hướng dẫn gửi Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin theo mẫu.

Ngày 12/9/2018, bà được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Gia Lâm cung cấp cho bà văn bản số 4770/VPĐKĐĐGL kèm theo Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 877625 mang tên ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân phần diện tích đất này nằm trên phần đất của gia đình bà đang sử dụng. Như vậy UBND huyện Gia Lâm đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy và bà Tân trong khi ông Huy, bà Tân hoàn toàn không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy, bà Tân không theo quy định tại Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Mục 3.6 Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ tài nguyên và môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Theo các văn bản trên, các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thẩm tra, xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất và có bản mô tả ranh giới thửa đất. Tuy nhiên, toàn bộ thửa đất khoảng 30m^2 gia đình bà vẫn đang sử dụng, ông Huy không sử dụng bất kỳ phần diện tích nào. Vậy UBND huyện Gia Lâm đã không xác định rõ hiện trạng đất, cấp cho người không phải là chủ sử dụng đất và không sử dụng đất thực tế là hoàn toàn trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà nên bà đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD877625, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 0057 ngày 27/6/2006 của UBND huyện Gia Lâm cấp cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân.

Bà Tiệp có yêu cầu như sau:

Buộc ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân phải trả lại diện tích khoảng 30m^2 đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà cho bà.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD877625, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 0057 ngày 27/6/2006 của UBND huyện Gia Lâm cấp cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân.

Ngoài ra bà Tiệp không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân trình bầy:

Thửa đất tranh chấp số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2 tại thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Hà Nội là của cụ Phạm Thị Cài đã cho bà Đào Thị Điếm. Bà Điếm sau đó cho ông Đào Văn Huy cùng vợ là bà Phạm Thị Tân. Ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất trên, có đầy đủ các quyền của người chủ sử dụng đất được pháp luật ghi nhận và bảo vệ.

Nguồn gốc toàn bộ thửa đất tranh chấp nguyên đơn khởi kiện có nguồn gốc là của cụ Phạm Thị Cài (là bà nội của ông Huy) do cụ kị để lại tại thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Sinh thời, cụ Cài có con trai là ông Đào Văn Toa. Ông Toa lấy vợ là bà Đào Thị Điếm, hai ông bà có con trai là ông Đào Văn Huy. Gia đình ông Toa, gồm cả vợ và con ông Toa là ông Huy sống tại thửa đất trên cùng cụ Cài. Đến năm 1951 ông Toa tham gia kháng chiến chống Pháp và hi sinh. Sau khi con trai hi sinh, cụ Cài vẫn sống cùng con dâu (bà Điếm) và cháu nội (ông Huy) ở thửa đất trên. Cụ Cài đã làm công trình phụ, nhà vệ sinh, chuồng lợn trên phần đất trống rộng khoảng 40m^2 phía trước mặt đường cái và ngay sát phần nhà ở của bà Điếm để hai mẹ con cụ Cài và bà Điếm chăn nuôi lợn, gà, trồng cây (nay là thửa đất số 146, tờ bản đồ 28 - thửa đất đang có tranh chấp). Vì thương con dâu góa bụa, ở vậy thờ chồng nuôi con nên khoảng năm 1954 – 1955, cụ Cài đã cho bà Điếm phần diện tích đất có công trình phụ, chuồng lợn rộng khoảng 40m^2 trên để sử dụng. Bà Điếm và con trai là ông Huy tiếp tục sử dụng phần đất trên để nuôi gà, nuôi lợn, vệ sinh. Năm 1999, bà Điếm mất, ông Huy cùng vợ tiếp tục sử dụng thửa đất trên cho đến năm 2006 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và năm 2016 mới phá dỡ công trình phụ, chuồng lợn đi để làm lại cho khang trang, sạch sẽ.

Phần diện tích đất mà cụ Cài cho vợ chồng ông Thầm bà Tiệp là phần thửa đất trống còn lại của cụ Cài, phía sau công trình phụ, chuồng lợn, giáp với ngõ đi (nay là phần đất mà gia đình bà Tiệp đang sử dụng, là thửa đất số 108, tờ bản đồ 28, diện tích 118m^2). Phần diện tích đất có công trình phụ, chuồng lợn do bà Điếm cùng ông Huy sử dụng (đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Huy, thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2). Việc này đã được bà Tiệp thừa nhận trong phần trình bày của mình tại biên bản làm việc ngày 01/6/2017 và 30/5/2018 thể hiện trong Quyết định giải quyết khiếu nại số 6777/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND huyện Gia Lâm như sau: *"Trước năm 1963, cụ Cài xây dựng 02 gian công trình phụ. Năm 1963, cụ Cài cho bà Tiệp sử dụng toàn bộ phần đất trống trên thửa đất, 02 gian công trình phụ thì bà Điếm (là con dâu cụ Cài) sử dụng"* Từ trước đến nay, gia đình bà Điếm và sau này ông Huy sử dụng liên tục, ổn định phần đất có công trình phụ, chuồng

lợn tại thửa đất số 146, tờ bản đồ 28 nêu trên, không tranh chấp với bất kì ai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước. Hơn nữa, theo Công văn số 2068/UBND-TN&MT ngày 22/8/2019 của UBND huyện Gia Lâm phúc đáp văn bản số 191/TAGL ngày 15/7/2019 của TAND huyện Gia Lâm có nội dung thể hiện thửa đất tranh chấp đứng tên ông Đào Văn Huy theo bản đồ địa chính của địa phương đo vẽ năm 1993-1994, cụ thể như sau: "Theo báo cáo của UBND xã Dương Quang tại Biên bản làm việc ngày 12/8/2019: Hiện nay UBND xã Dương Quang lưu giữ được bản đồ đo vẽ năm 1993-1994 và sổ lập kèm theo được thể hiện:

Thửa đất số 108, tờ bản đồ 18, diện tích 106m^2 Bản đồ có thể hiện công trình xây dựng trên đất. Sổ lập kèm theo ghi tên "Đào Thị Tiệp". Thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 48m^2 Bản đồ có thể hiện công trình xây dựng trên đất đăng ký tên trong sổ lập kèm theo là Đào Văn Huy". Khi Nhà nước có chủ trương cấp GCNQSDĐ thì xã đã tổ chức thực hiện công khai, minh bạch, đúng trình tự, thủ tục: Gia đình ông Huy kê khai xin cấp GCNQSDĐ, Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Dương Quang xác nhận tại Biên bản xét duyệt hồ sơ cấp GCNQSD đất ở, vườn liền kề ngày 02/6/2006 cho gia đình ông Huy với nội dung: *"Đất thổ cư cũ, bố mẹ được thừa kế của ông bà từ năm 1955. Đến năm 1969, bố mẹ để lại cho con là Đào Văn Huy 36m^2 đất (không có giấy tờ). Đất đứng tên trong sổ địa chính là Đào Văn Huy. Đất đã được sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng"*.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy, bà Tân đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành luật đất đai (có hiệu lực từ ngày 16/11/2004 đến ngày 01/7/2014).

Mặt khác, sau khi gia đình ông Huy kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã Dương Quang đã tiến hành thẩm tra và xác nhận nguồn gốc đất, công bố và niêm yết công khai danh sách các hộ gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ gia đình ông Đào Văn Huy theo đúng quy định của pháp luật. Việc niêm yết được tiến hành công khai trong thời hạn 15 ngày, các văn bản về việc công khai đã được thể hiện trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huy, bà Tân và được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Gia Lâm. Gia đình bà Tiệp sinh sống ở thôn Yên Mỹ thường xuyên, lại là hàng xóm láng giềng với gia đình ông Huy nhưng lại không có ý kiến phản đối gì khi ông Huy kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 36m^2 trên. Hết thời hạn niêm yết và công bố công khai UBND xã Dương Quang không nhận được bất kỳ ý kiến phản đối hay tranh chấp nào liên quan đến thửa đất trên và chuyển cho Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Gia Lâm theo đúng trình tự làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy, bà Tân.

Tóm lại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 877625, số vào sổ cấp GCN 0057, số QĐ: 462/QĐ-UB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/6/2006 cho ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Do vậy, việc nguyên đơn bà Đào Thị Tiệp yêu cầu hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông Huy tại thửa đất trên là hoàn toàn không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu này bởi lẽ:

Gia đình bà Đào Thị Tiệp, ông Phạm Quý Thầm đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ 28, diện tích 118m^2 liền kề với thửa đất tranh chấp của gia đình ông Đào Văn Huy, thể hiện quyền sử dụng đất của bà Đào Thị Tiệp, ông Phạm Quý Thầm giới hạn trong phạm vi 118m^2 đất theo các kích thước trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ khi cụ Cài tặng cho ông Thầm, bà Tiệp phần diện tích đất trống và tặng cho bà Điểm (sau này là ông Huy) phần diện tích đất có công trình phụ, chuồng lợn, hai bên gia đình đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp hay khiếu kiện gì. Đến khoảng năm 2005, gia đình ông Huy và ông Thầm cùng kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông Phạm Quý Thầm là người kê khai và làm đơn xin cấp GCNQSDĐ). Ngày 09/9/2005 ông Thầm, bà Tiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 884141 đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ 28, diện tích 118m^2. Ngày 27/6/2006, ông Huy, bà Tân đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 877625, số vào sổ cấp GCN 0057, số QĐ: 462/QĐ-UB đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2. Từ khi hai bên được được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà Tiệp không ai có ý kiến gì trong khi hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Tiệp thể hiện các cạnh liền kề với thửa đất của Huy đều trùng khớp với các cạnh liền kề trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huy, bà Tân. Hơn nữa, gia đình ông Thầm, bà Tiệp không kê khai phần diện tích đất 36m^2 cũng như không phản đối về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình mình và gia đình ông Huy, bà Tân là có sai sót. Lý do vì sao gia đình bà Tiệp không kê khai phần diện tích 36m^2 trên, cả gia đình không một ai phản đối việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình mình bị thiếu diện tích cũng như không ai phản đối việc ông Huy kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào cùng thời điểm đó. Bởi lẽ ông Thầm, bà Tiệp và cả gia đình đều hiểu rõ rằng diện tích thửa đất 36m^2 không thuộc quyền sử dụng của mình mà thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Huy.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Tiệp về việc buộc bị đơn ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2 tại địa chỉ: Thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Hà Nội và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân đối với thửa đất trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Chiến, chị Nhài, chị Dung, anh Tuyên, chị Hảo, cháu Mạnh, cháu Minh thống nhất trình bầy:

Xác nhận lời khai và nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà Tiệp do anh Hoài đại diện đã trình bầy là đúng, không có bổ sung ý kiến gì và không có yêu cầu độc lập trong quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Gia Lâm trình bầy:

Theo ý kiến của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Dương Quang tại biên bản xét duyệt ngày 02/6/2006. Đất thổ cư cũ, bố mẹ được thừa kế của ông bà từ năm 1955. Đến năm 1969, bố để lại cho con là Đào Văn Huy 36m^2 đất (không có giấy tờ). Đất đứng tên trong sổ địa chính là Đào Văn Huy. Đất đã được sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng

Theo ý kiến của ông Đào Văn Huy tại biên bản làm việc ngày 26/6/2017, ngày 16/5/2018.

Thửa đất bà Tiệp đang đề nghị giải quyết có nguồn gốc là đất của bà Phạm Thị Cài (bà Cài là bà nội ông Huy) sử dụng từ lâu đời với diện tích khoảng 150m².

Đến năm 1954, bà Cài cho ông Phạm Quý Thầm (ông Thầm là con nuôi bà Cài và là chồng bà Tiệp) sử dụng khoảng 114m^2, còn lại khoảng 36m^2 cho bà Nguyễn Thị Điếm sử dụng (bà Điếm là con dâu bà Cài và là mẹ ông Huy) làm nhà vệ sinh, nuôi lợn và để rơm rạ.

Đến năm 1978, gia đình ông Thầm có mượn của gia đình bà Điếm một phần diện tích để nuôi lợn và làm nhà vệ sinh, việc cho mượn không có giấy tờ. Thửa đất trên 02 gia đình sử dụng ổn định từ năm 1978 đến năm 2015 thì gia đình ông Huy đã phá dỡ công trình phụ xây dựng từ năm 1978 của gia đình bà Tiệp để làm nhà kho và bếp vì gia đình ông Huy đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2006.

Thực hiện chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Huy đã kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm đó, ông Phạm Quý Thầm đã ký vào giấy tờ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Huy nhưng ông Huy không biết ông Thầm ký vào giấy tờ nào. Về chữ ký của bà Đào Thị Tiệp tại biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 28/4/2005, ông Huy không biết ai là người ký vì gia đình ông chưa bao giờ thấy bà Tiệp ký vào bất cứ giấy tờ nào để gia đình ông Huy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về việc phá dỡ các công trình xây dựng của gia đình bà Tiệp năm 2015, gia đình ông Huy đã thông báo việc phá dỡ cho gia đình bà Tiệp, gia đình bà Tiệp không ai có ý kiến gì và sang xin thêm vài mét vuông. Khi ông Huy chưa trả lời thì gia đình bà Tiệp đã có ý kiến về việc phá dỡ công trình xây dựng của gia đình bà Tiệp. Khi gia đình ông Huy phá dỡ các công trình xây dựng, gia đình bà Tiệp đã gửi đơn đến UBND xã Dương Quang đề nghị giải quyết. Ông Huy đề nghị UBND huyện giải quyết đề nghị của gia đình bà Tiệp theo quy định của pháp luật. Theo ý kiến của bà Đào Thị Tiệp tại Biên bản làm việc ngày 01/6/2017, ngày 30/5/2018. Thửa đất bà Tiệp đang sử dụng có nguồn gốc là đất của cụ Cài (Cụ Cài là mẹ chồng bà Tiệp, chồng bà Tiệp là ông Phạm Quý Thầm) là bà nội của ông Đào Văn Huy sử dụng từ lâu đời.

Trước năm 1963, cụ Cài xây dựng 02 gian công trình phụ. Đến năm 1963, cụ Cài cho bà Tiệp sử dụng toàn bộ phần đất trống trên thửa đất, 02 gian công trình phụ thì bà Điếm (là con dâu cụ Cài) sử dụng. Việc cụ Cài cho bà Điếm quyền sử dụng 02 gian công trình phụ hay không thì bà Tiệp không biết, chỉ biết bà Điếm là người đang sử dụng. Đến năm 1978, bà Tiệp đã tiến hành xây dựng các công trình gồm: 02 gian nhà bếp, 01 nhà vệ sinh, 01 chuồng chăn nuôi và sử dụng từ đó đến Ngày 31/7/2016, gia đình ông Huy, bà Tân đã cùng một số

người lạ đến tháo dỡ, đập phá các công trình bà Tiệp đã xây dựng và sử dụng từ năm 1978 với lý do gia đình ông Huy đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này từ năm 2006.

Về Hồ sơ địa chính.

Theo báo cáo số 361/BC-UBND ngày 31/8/2016 của UBND xã Dương Quang, hiện UBND xã lưu giữ được bản đồ đo vẽ năm 1993-1994 xã Dương Quang và sổ lập kèm theo thể hiện:

Thửa đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân được thể hiện tại thửa số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2, đăng ký tên trong sổ lập kèm theo là Đào Văn Huy. Quá trình lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân.

Thực hiện chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Huy có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã Dương Quang hoàn thiện hồ sơ. Ngày 25/5/2006, UBND xã Dương Quang có tờ trình số 120/TTr-UBND đề nghị UBND huyện Gia Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 34 trường hợp, trong đó có trường hợp ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2 đất ở nông thôn. Ngày 27/6/2006, UBND huyện Gia Lâm có Quyết định số 462/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, vườn liền kề cho 34 trường hợp, trong đó có hộ gia đình ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2, thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang. Ngày 02/8/2016, bà Tiệp có đơn gửi UBND xã Dương Quang đề nghị giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình bà với gia đình ông Đào văn Huy. Ngày 06/8/2016, UBND xã Dương Quang tổ chức hòa giải giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Đào Thị Tiệp và gia đình ông Đào Văn Huy. Kết quả buổi hòa giải không thành. Ngày 31/8/2016, UBND xã Dương Quang có thông báo số 361/TB-UBND trả lời đơn kiến nghị của bà Đào Thị Tiệp và ông Đào Văn Huy. Tại văn bản trên, UBND xã Dương Quang hướng dẫn bà Đào Thị Tiệp và ông Đào Văn Huy liên hệ với Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ đơn của bà Đào Thị Tiệp, UBND huyện giao phòng Tài nguyên & Môi trường huyện xem xét, ngày 29/6/2017 phòng Tài nguyên và Môi trường có báo cáo số 1555/BC-TN&MT về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2, thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang. UBND huyện giao Thanh tra huyện thẩm tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân. Ngày 13/02/2018, UBND huyện có thông báo số 122/TB-UBND về kết quả thẩm tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2, tại đội 4, thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang. Ông Huy không đồng ý với thông báo số 122/TB-UBND ngày 13/02/2018 của UBND huyện Gia Lâm thẩm tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang có đơn khiếu nại gửi UBND huyện Gia Lâm. Theo mục 3.6, Thông tư số 29/2004/TT-

BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính quy định:

"3.6. Ranh giới thửa đất được xác định khi lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định như sau:

a) Trường hợp thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong đó ghi rõ tình trạng ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề thì cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm xác định ranh giới thửa đất đúng như trong giấy tờ về quyền sử dụng đất đã có và trích sao hồ sơ gửi cho người sử dụng đất và những người sử dụng đất liền kề biết. Sau mười ngày kể từ ngày nhận được trích sao hồ sơ, nếu người nhận không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất thì đường ranh giới thửa đất trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã có là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp thửa đất xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai hoặc có một trong các loại giấy tờ đó nhưng không ghi rõ tình trạng ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề thì khi đo vẽ bản đồ địa chính, đơn vị đo đạc dựa vào tình hình sử dụng đất cụ thể, ý kiến của những người sử dụng đất liền kề để xác định ranh giới thửa đất, lập bản mô tả về ranh giới thửa đất và gửi cho những người sử dụng đất có chung ranh giới thửa đất. Sau mười ngày kể từ ngày nhận được bản mô tả, nếu người nhận được bản mô tả không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo đường ranh giới chung của thửa đất với các thửa đất liền kề như đã xác định trên bản mô tả.

c) Các cơ quan có trách nhiệm lập hồ sơ địa chính và giải quyết thủ tục hành chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được buộc người làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấy xác nhận của người sử dụng đất liền kề. Trong trường hợp người sử dụng đất của các thửa đất liền kề vắng mặt dài ngày thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thông báo ba lần trong thời gian không quá mười ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của Trung ương và địa phương về việc xác định ranh giới chung của các thửa đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau một tháng kể từ ngày thông báo cuối cùng, nếu không có đơn tranh chấp của người sử dụng đất liền kề thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo trích sao hồ sơ hoặc bản mô tả ranh giới đã lập.

Ngày 17/8/2019, UBND huyện Gia Lâm ban hành Quyết định số 6777/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Đào Văn Huy tại thôn yên Mỹ, xã Dương Quang với nội dung: Việc ông Đào Văn Huy khiếu nại thông báo số 122/TB-UBND về kết quả thẩm tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2, thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang là có cơ sở xem xét giải quyết vì:

Theo quy định tại mục 3.6, Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính không quy định việc xin chữ ký hộ liền kề khi lập hồ sơ cấp GCNQSD đất.

Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 28, diện tích 118m^2 của gia đình bà Đào Thị Tiệp liền kề với thửa đất gia đình ông Đào Văn Huy đã được lập hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 884141 ngày 9/9/2005 cho ông Phạm Quý Thầm và bà Đào Thị Tiệp. Cùng thời điểm lập hồ sơ cấp GCNQSD đất cho gia đình ông Đào Văn Huy và được cấp GCNQSD đất trước gia đình ông Đào Văn Huy). Theo hồ sơ và GCNQSD đất của gia đình bà Đào Thị Tiệp có các cạnh liền kề với thửa đất của gia đình ông Đào Văn Huy đều trùng khớp với các cạnh liền kề trên GCNQSD đất của gia đình ông Đào Văn Huy. (Gửi kèm theo hồ sơ và Quyết định số 6777/QĐ-UBND ngày 17/8/2017 của UBND huyện Gia Lâm)

Nay xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất do bà Đào Thị Tiệp khởi kiện đối với ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trịnh Cẩm Bình trình bầy:

Đề nghị Tòa án buộc ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân phải trả lại diện tích 36 m2 đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Tiệp và hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD877625, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 0057 ngày 27/6/2006 của UBND huyện Gia Lâm cấp cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân bởi những căn cứ sau:

Về nguồn gốc thửa đất có tranh chấp:

Thửa đất đang có tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Phạm Thị Cài. Cụ Cài có chồng là ông Đào Văn Ngưỡng (cụ Ngưỡng đã mất năm 1950). Cụ Cài là cô họ của ông Phạm Quý Thầm. Ông Thầm là chồng bà Tiệp (ông Thầm đã mất năm 2013).

Cụ Cài nhận ông Thầm làm con nuôi từ năm lên 7 tuổi. Cụ đã xây dựng gia đình cho ông Phạm Quý Thầm. Năm 1963, cụ Cài cho vợ chồng ông bà toàn bộ diện tích đất khoảng 148 m2 để ông bà ra ở riêng, trên có 02 gian nhà cấp 4, diện tích khoảng 30 m2.

Vợ chồng ông bà cùng các con cháu sinh sống ổn định tại đây và đã xây dựng nhà cửa cùng các công trình phụ như đã nêu trên.

Năm 1974, cụ Cài mất. Cụ Cài và cụ Ngưỡng có 02 người con đẻ là bà Đào Thị Giắt và ông Đào Văn Toa, 01 người con nuôi là ông Phạm Quý Thầm.

Bà Giắt lấy ông Nhiên và có 03 người con gái là chị Bính, chị Cội và chị Duyên. Bà Giắt mất năm 2004, ông Nhiên mất năm 2009.

Ông Toa lấy bà Điếm và có 01 người con trai là ông Đào Văn Huy. Ông Toa mất năm 1951, bà Điếm mất năm 1999.

Ông Thầm lấy bà Đào Thị Tiệp và có 04 người con là Phạm Thị Nhài, Phạm Quý Chiến, Phạm Thị Dung và Phạm Quý Tuyên. Ông Thầm mất năm 2013.

Hiện tại, bà Tiệp cùng gia đình con trai út là Phạm Quý Tuyên đang sinh sống trên toàn bộ diện tích 148m^2 này.

Cụ Cài có 04 mảnh đất tại thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang. Cụ đã cho ông Huy 03 mảnh, 01 mảnh cho ông Thầm.

Thực tế là cả gia đình ông bà đã sinh sống ổn định trên toàn bộ thửa đất này từ năm 1963, đã xây dựng nhà kiên cố và các công trình phụ trên toàn bộ cả thửa đất. Rất nhiều người hiện còn đang sinh sống chứng kiến và xác nhận sự thật này.

Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà ông Đào Văn Huy:

Gia đình bà hoàn toàn không biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nhà ông Đào Văn Huy như thế nào, cấp vào thời gian nào, ai là người ký cấp và thủ tục thực hiện ra sao.

Bà Tiệp đã gửi đơn đến Văn phòng đăng ký đất đai đề nghị được cung cấp bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Đào Văn Huy đối với thửa đất số 146 thuộc quyền sử dụng của gia đình bà. Ngày 22/8/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội Chi nhánh huyện Gia Lâm gửi cho bà văn bản số 4370/VPĐKĐĐGL hướng dẫn bà gửi Phiếu yêu cầu cung cấp thông tin theo mẫu.

Ngày 12/9/2018, bà Tiệp được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Gia Lâm cung cấp văn bản số 4770/VPĐKĐĐGL kèm theo Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 877625 cấp phần diện tích đất của gia đình tôi đang sử dụng cho ông Huy và bà Tân.

UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy và bà Tân trong khi ông Huy, bà Tân hoàn toàn không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy, bà Tân không theo quy định tại Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Mục 3.6 Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ tài nguyên và môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính.

Theo các văn bản trên, các cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thẩm tra, xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất và có Bản mô tả ranh giới thửa đất. Tuy nhiên, toàn bộ thửa đất diện tích 36m^2 gia đình bà Tiệp vẫn đang sử dụng, ông Huy không sử dụng bất kỳ phần diện tích nào, trên còn có 03 gian nhà cấp 4 của bà Tiệp. Vậy UBND huyện Gia Lâm đã không xác định rõ hiện trạng đất, cấp cho người không phải là chủ sử dụng đất và không sử dụng đất thực tế là hoàn toàn trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi.

Theo các quy định trên, ông Huy, bà Tân không có các giấy tờ sử dụng đất theo Khoản 1,2 và 5 Luật đất đai 2003. Do đó, theo điểm b Mục 3.6. Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004, quá trình lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, khi đo vẽ bản đồ địa chính, đơn vị đo đạc dựa vào tình hình sử dụng đất cụ thể, ý kiến của những người sử dụng đất liền kề để xác định ranh giới thửa đất, lập bản mô tả về ranh giới thửa đất và gửi cho những người sử

dụng đất có chung ranh giới thửa đất. Tuy nhiên, theo hồ sơ UBND huyện Gia Lâm cung cấp, cơ quan đo đạc đã không thực hiện công việc trên, không lấy ý kiến của những người sử dụng đất liền kề. Chữ ký bà Hình là không đúng vì bà Hình không biết chữ (đã có xác nhận của UBND xã Dương Quang), bà Tiệp xác định không được ký và đã đề nghị giám định, cơ quan giám định không xác định đó là chữ ký bà Tiệp. Việc UBND huyện Gia Lâm cho rằng không cần có chữ ký của các hộ liền kề là không đúng. Quy định tại điểm c Mục 3.6 Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT chỉ nêu là các cơ quan làm thủ tục không được buộc người làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lấy xác nhận của người sử dụng đất liền kề. Tuy nhiên, việc lập văn bản xác định ranh giới thửa đất theo điểm b Mục 3.6 là trách nhiệm của cơ quan đo đạc trong quá trình lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận.

Kể cả trường hợp có giấy tờ theo quy định tại Khoản 1,2 và 5 Điều 50, cơ quan xét cấp Giấy chứng nhận vẫn phải gửi cho các chủ sử dụng đất liền kề trích sao hồ sơ

Ngoài ra, UBND xã Dương Quang, Phòng tài nguyên môi trường huyện Gia Lâm và Văn phòng đăng ký đất đai đã không thẩm tra về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, không xác định hiện trạng sử dụng đất nên không đã xét cấp giấy chứng nhận không đúng đối tượng sử dụng đất.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được niêm yết công khai theo quy định tại Khoản 2 Điều 135 Nghị định 181.

UBND huyện Gia Lâm cho rằng UBND xã Dương Quang đã có Báo cáo và cung cấp các hồ sơ tài liệu gửi UBND huyện về đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có các tài liệu này.

Gia đình ông Huy, bà Tân không bất kỳ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, cơ quan cấp Giấy chứng nhận không làm đúng quy định pháp luật về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã cấp sai đối tượng sử dụng đất, xâm phạm đến quyền lợi của gia đình bà Tiệp.

Về phần đất có diện tích 118m^2 đã cấp cho ông Phạm Quý Thầm, gia đình ông Thầm hoàn toàn không biết, không được giao giấy chứng nhận đã cấp. Do đó, không thể căn cứ Giấy chứng nhận đã cấp cho ông Thầm để cho rằng ông Thầm chỉ kê khai cấp Giấy chứng nhận 118m^2 đất như trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận UBND huyện Gia Lâm cung cấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Trần Thị Ngọc Hiếu trình bầy:

Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Tiệp về việc yêu cầu ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân trả lại diện tích 30m^2 đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 877625, số vào sổ cấp GCN 0057 ngày 27/6/2006 của UBND huyện Gia Lâm đã cấp cho ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 địa chỉ: Thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội bởi lẽ:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2 tại thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Hà Nội là của cụ Phạm Thị Cài đã cho bà Đào Thị Điếm. Bà Điếm sau đó cho ông Đào Văn Huy cùng vợ là

bà Phạm Thị Tân). Ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất trên, có đầy đủ các quyền của người chủ sử dụng đất được pháp luật ghi nhận và bảo vệ.

Phần diện tích còn lại của thửa đất rộng 150m^2, khoảng năm 1963 cụ Cài đã cho ông Phạm Quý Thầm (chồng bà Tiệp) là cháu họ của cụ Cài sử dụng do nhà bố mẹ đẻông Thầm đông con, không có đất ở. Phần diện tích đất mà cụ Cài cho vợ chồng ông Thầm là phần thửa đất trống còn lại của cụ Cài, phía sau công trình phụ, chuồng lợn, giáp với ngõ đi (nay là phần đất mà gia đình bà Tiệp đang sử dụng, là thửa đất số 108, tờ bản đồ 28, diện tích 118m^2). Phần diện tích đất có công trình phụ, chuồng lợn do bà Điếm cùng ông Huy sử dụng (đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Huy, thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2). Việc này đã được bà Tiệp thừa nhận trong phần trình bày của mình tại biên bản làm việc ngày 01/6/2017 và 30/5/2018 thể hiện trong Quyết định giải quyết khiếu nại số 6777/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND huyện Gia Lâm như sau: "*Trước năm 1963, cụ Cài xây dựng 02 gian công trình phụ. Năm 1963, cụ Cài cho bà Tiệp sử dụng toàn bộ phần đất trống trên thửa đất, 02 gian công trình phụ thì bà Điếm (là con dâu cụ Cài) sử dụng*" (Bút lục số 88).

Từ trước đến nay, gia đình bà Điếm và sau này ông Huy sử dụng liên tục, ổn định phần đất có công trình phụ, chuồng lợn tại thửa đất số 146, tờ bản đồ 28 nêu trên, không tranh chấp với bất kì ai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước. Hơn nữa, theo Công văn số 2068/UBND-TN&MT ngày 22/8/2019 của UBND huyện Gia Lâm phúc đáp văn bản số 191/TAGL ngày 15/7/2019 của TAND huyện Gia Lâmcó nội dung thể hiện thửa đất tranh chấp đứng tên ông Đào Văn Huy theo bản đồ địa chính của địa phương đo vẽ năm 1993-1994, cụ thể như sau: "Theo báo cáo của UBND xã Dương Quang tại biên bản làm việc ngày 12/8/2019: Hiện nay UBND xã Dương Quang lưu giữ được bản đồ đo vẽ năm 1993-1994 và sổ lập kèm theo được thể hiện:

- Thửa đất số 108, tờ bản đồ 18, diện tích 106m^2 Bản đồ có thể hiện công trình xây dựng trên đất. Sổ lập kèm theo ghi tên "Đào Thị Tiệp".
- Thửa đất số 146, tờ bản đố 28, diện tích 48m^2 Bản đồ có thể hiện công trình xây dựng trên đất đăng ký tên trong sổ lập kèm theo là Đào Văn Huy" (Bút lục số 85)

Khi Nhà nước có chủ trương cấp GCNQSDĐ thì xã đã tổ chức thực hiện công khai, minh bạch, đúng trình tự, thủ tục: Gia đình ông Huy kê khai xin cấp GCNQSDĐ, Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Dương Quang xác nhận tại Biên bản xét duyệt hồ sơ cấp GCNQSD đất ở, vườn liền kề ngày 02/6/2006 cho gia đình ông Huy với nội dung: "*Đất thổ cư cũ, bố mẹ được thừa kế của ông bà từ năm 1955. Đến năm 1969, bố mẹ để lại cho con là Đào Văn Huy 36m^2 đất (không có giấy tờ). Đất đứng tên trong sổ địa chính là Đào Văn Huy. Đất đã được sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng*". (Bút lục số 76)

Như vậy, nguồn gốc thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 tại thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, Gia Lâm, Hà Nội là của cụ Cài cho bà Điếm và sau đó bà Điếm cho ông Huy. Khi gia đình ông Huy chưa có nhu cầu làm nhà ở thì bà Tiệp có nhờ một phần diện tích đất trên để nuôi lợn từ những năm 1978. Việc

cho bà Tiệp nhờ chuồng lợn để nuôi lợn gà không có nghĩa là gia đình ông Huy đã chuyển nhượng hay tặng cho phần diện tích đất này cho gia đình bà Tiệp, diện tích 36m^2 đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Huy và thực tế sau đó gia đình ông Huy cũng đã lấy lại quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên.

Ông Huy là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 146, tờ bản đồ 28 diện tích 36m^2 thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, Gia Lâm, Hà Nội. Bà Tiệp không cung cấp được bất kì tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Tiệp được cụ Cài tặng cho, chuyển nhượng thửa đất trên. Do đó, bà Tiệp không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, không có quyền yêu cầu ông Huy, bà Tân trả lại thửa đất thửa đất số 146, tờ bản đồ 28 diện tích 36m^2 thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, Gia Lâm, Hà Nội nói trên.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AD 877625, số vào sổ cấp GCN 0057, số QĐ: 462/QĐ-UB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/6/2006 cho ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, không có căn cứ để tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã cấp cho gia đình ông Huy, bà Tân.

Thực hiện theo chủ trương cho nhân dân kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Dương Quang, gia đình ông Huy, bà Tân đã kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 tại thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Đến ngày 25/5/2006, UBND xã Dương Quang có tờ trình số 120/TTr-UBND đề nghị UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 34 trường hợp, trong đó có ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 đất ở nông thôn. Ngày 27/6/2006, UBND huyện Gia Lâm có Quyết định số 462/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, vườn liền kề cho 34 trường hợp, trong đó có hộ gia đình ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 tại thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy, bà Tân đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành luật đất đai (có hiệu lực từ ngày 16/11/2004 đến ngày 01/7/2014) như sau:

"Điều 135. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các

trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường".

Bởi lẽ, theo thông tin Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Gia Lâm cung cấp thì hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 877625 ngày 27/6/2006 cho ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 thể hiện trong Quyết định giải quyết khiếu nại số 6777/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND huyện Gia Lâm (Bút lục số 87) gồm có các tài liệu như sau:

+ Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký ngày 28/4/2005;

+ Biên bản xác định ranh giới thửa đất ký ngày 28/4/2005;

+ Biên bản xét duyệt hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vườn liền kề.

+ Quyết định, tờ trình, thông báo công khai, biên bản kết thúc công khai;

+ Tờ bản đồ số 28, xã Dương Quang đo vẽ năm 1993-1194.

Như vậy, sau khi gia đình ông Huy kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã Dương Quang đã tiến hành thẩm tra và xác nhận nguồn gốc đất, công bố và niêm yết công khai danh sách các hộ gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ gia đình ông Đào Văn Huy theo đúng quy định của pháp luật. Việc niêm yết được tiến hành công khai trong thời hạn 15 ngày, các văn bản về việc công khai đã được thể hiện trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huy, bà Tân và được lưu giữ tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Gia Lâm. Gia đình bà Tiệp sinh sống ở thôn Yên Mỹ thường xuyên, lại là hàng xóm láng giềng với gia đình ông Huy nhưng lại không có ý kiến phản đối gì khi ông Huy kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 36m^2 trên. Hết thời hạn niêm yết và công bố công khai UBND xã Dương Quang không nhận được bất kỳ ý kiến phản đối hay tranh chấp nào liên quan đến thửa đất trên và chuyển cho Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Gia Lâm theo đúng trình tự làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy, bà Tân.

Ngoài ra, theo mục 3.6 Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính (hiệu lực từ ngày 01/12/2004 đến ngày 22/9/2007) không quy định việc xin chữ ký hộ liền kề khi lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Biên bản xác định ranh giới thửa đất ký ngày 28/4/2005 trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huy, bà Tân chỉ được coi là một tài liệu tham khảo, giá trị pháp lý của Biên bản này không ảnh hưởng được việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 như trên. Ngoài ra, cũng theo quy định tại mục 3.6 Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 như trên thì người sử dụng đất (ông Huy, bà Tân) và người sử dụng đất liền kề (ông Thầm, bà Tiệp) đều được nhận trích sao hồ sơ/ bản mô tả về ranh giới thửa đất và có quyền gửi ý kiến, tranh chấp về ranh giới đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 mà ông Huy đang làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn 10 ngày. Hết thời hạn trên, gia đình bà Tiệp không có ý kiến phản đối gì về

ranh giới thửa đất trên đồng nghĩa với việc gia đình bà Tiệp đồng ý với toàn bộ nội dung xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Huy.

Tóm lại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 877625, số vào sổ cấp GCN 0057, số QĐ: 462/QĐ-UB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/6/2006 cho ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Do vậy, việc nguyên đơn bà Đào Thị Tiệp yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông Huy tại thửa đất trên là hoàn toàn không có căn cứ, đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu này.

Thứ ba, gia đình bà Đào Thị Tiệp, ông Phạm Quý Thầm đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ 28, diện tích 118m^2 liền kề với thửa đất tranh chấp của gia đình ông Đào Văn Huy, thể hiện quyền sử dụng đất của bà Đào Thị Tiệp, ông Phạm Quý Thầm giới hạn trong phạm vi 118m^2 đất theo các kích thước trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ khi cụ Cài tặng cho ông Thầm, bà Tiệp phần diện tích đất trống và tặng cho bà Điếm (sau này là ông Huy) phần diện tích đất có công trình phụ, chuồng lợn, hai bên gia đình đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp hay khiếu kiện gì. Đến khoảng năm 2005, gia đình ông Huy và ông Thầm cùng kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ông Phạm Quý Thầm là người kê khai và làm đơn xin cấp GCNQSDĐ – Bút lục số 80).Ngày 09/9/2005 ông Thầm, bà Tiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 884141 đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ 28, diện tích 118m^2. Ngày 27/6/2006, ông Huy, bà Tân đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 877625, số vào sổ cấp GCN 0057, số QĐ: 462/QĐ-UB đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2. Từ khi hai bên được được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà Tiệp không ai có ý kiến gì trong khi hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà Tiệp thể hiện các cạnh liền kề với thửa đất của Huy đều trùng khớp với các cạnh liền kề trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huy, bà Tân. Hơn nữa, gia đình ông Thầm, bà Tiệp không kê khai phần diện tích đất 36m^2 cũng như không phản đối về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình mình và gia đình ông Huy, bà Tân là có sai sót. Lý do vì sao gia đình bà Tiệp không kê khai phần diện tích 36m^2 trên, cả gia đình không một ai phản đối việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình mình bị thiếu diện tích cũng như không ai phản đối việc ông Huy kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào cùng thời điểm đó. Bởi lẽ ông Thầm, bà Tiệp và cả gia đình đều hiểu rõ rằng diện tích thửa đất 36m^2 không thuộc quyền sử dụng của mình mà thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Huy.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Tiệp đối với ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân về việc yêu cầu phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2 tại địa chỉ: Thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

2. Ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2 tại địa chỉ: Thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Hà Nội.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Tiệp về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 877625, số vào sổ cấp GCN 0057, số QĐ: 462/QĐ-UB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/6/2006 cho ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bà Đào Thị Tiệp là nguyên đơn có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Gia đình bà Tiệp sử dụng diện tích thửa đất số 146 tờ bản đồ số 28 liên tục, ổn định từ năm 1963. Việc UBND huyện Gia Lâm cấp GCNQSD diện tích đất này cho ông Huy là không đúng quy định.

Cụ Cài chết năm 1974, không để lại di chúc. Di sản của cụ Cài để lại gồm: Thửa đất 109 diện tích 197m^2 hiện ông Huy đang sử dụng; thửa 106 diện tích 150m^2 hiện ông Huy đang sử dụng; thửa đất ao lấp không có diện tích hiện ông Huy đang sử dụng; thửa 146 diện tích 36m^2 hiện bà Tiệp đang sử dụng và có tranh chấp với ông Huy; thửa 108 diện tích 118m^2 hiện bà Tiệp đang sử dụng. Đề nghị HĐXX chia đều diện tích 501m^2 đất cho người hàng thừa kế thứ nhất của cụ Cài là bà Đào Thị Dắt, ông Đào Văn Toa và con nuôi là ông Phạm Quý Thầm.

Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AD 877625, số vào sổ cấp GCN 0057, số QĐ: 462/QĐ-UB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/6/2006 cho ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Việc UBND huyện Gia Lâm cấp GCNQSDĐ cho ông Huy đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 là không phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật đất đai; Điểm b Mục 3.6 Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Tân.

Bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Quý Chiến, chị Phạm Thị Dung, anh Phạm Quý Tuyên thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị Tiệp nộp trong hạn luật định, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Về nguồn gốc:

Nguyên đơn, bị đơn đều xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Cài. Cụ Cài là cô họ của ông Phạm Quý Thầm, ông Thầm là chồng bà Tiệp (Ông Thầm đã chết năm 2013) và là bà nội của ông Huy.

Theo nguyên đơn bà Tiệp, năm 1963 cụ Cài cho vợ chồng bà Tiệp toàn bộ diện tích đất khoảng 148m^2 để vợ chồng bà ra ở riêng, trên đất có 02 gian nhà cấp 4, diện tích khoảng 30m^2. Vợ chồng bà cùng các con sinh sống ổn định tại đây cho đến nay.

Tại cấp phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng, toàn bộ diện tích đất tại các thửa 106, 109, 146, 108 và thửa đất ao lấp là di sản của cụ Cài để lại và yêu cầu chia di sản của cụ Cài cho các thừa kế của cụ Cài là bà Giắt, ông Toa và ông Thầm là con nuôi. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn bà Tiệp không có yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ Cài, dó đó HĐXX không xem xét. Mặt khác, ngoài lời trình bày của nguyên đơn về việc ông Thầm là con nuôi của cụ Cài thì không có tài liệu nào xác định ông Thầm là con nuôi của cụ Cài. Bà Bình, bà Cội, bà Duyên là con của bà Đào Thị Giắt xác định cụ Cài và cụ Ngưỡng có hai người con đẻ là bà Giắt và ông Toa, ngoài ra hai cụ không có con đẻ hoặc con nuôi nào khác. Bà Cội, bà Duyên bãi bỏ toàn bộ nội dung tại văn bản do Luật sư Trịnh Cẩm Bình lập. Nếu cho rằng diện tích đất này là di sản của cụ Cài chưa chia thì nguyên đơn cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ xác định ông Thầm, chồng bà Tiệp là con nuôi cụ Cài.

Theo bị đơn ông Huy trình bày, đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Cài cho bà Điếm là mẹ ông sử dụng từ khoảng năm 1954- 1955 và mẹ ông để lại cho ông sử dụng.

Theo báo cáo của UBND xã Dương Quang tại Biên bản làm việc ngày 12/8/2019: Hiện nay UBND xã Dương Quang lưu giữ được bản đồ đo vẽ năm 1993-1994 và sổ lập kèm theo được thể hiện:

Thửa đất số 108, tờ bản đồ 18, diện tích 106m^2 Bản đồ có thể hiện công trình xây dựng trên đất. Sổ lập kèm theo ghi tên "Đào Thị Tiệp". Thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 48m^2 Bản đồ có thể hiện công trình xây dựng trên đất đăng ký tên trong sổ lập kèm theo là Đào Văn Huy".

Như vậy, theo bà Tiệp thì cụ Cài cho vợ chồng bà toàn bộ 148m^2 là bao gồm cả thửa đất 108 và thửa đất 146. Tuy nhiên bà Tiệp không xuất trình được

tài liệu về việc cụ Cài cho vợ chồng bà diện tích đất này đất.

Trong phần trình bày của mình tại Biên bản làm việc ngày 01/6/2017 và 30/5/2018 thể hiện trong Quyết định giải quyết khiếu nại số 6777/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND huyện Gia Lâm bà Tiệp thừa nhận như sau: *"Trước năm 1963, cụ Cài xây dựng 02 gian công trình phụ. Năm 1963, cụ Cài cho bà Tiệp sử dụng toàn bộ phần đất trống trên thửa đất, 02 gian công trình phụ thì bà Điếm (là con dâu cụ Cài) sử dụng"*. Lời trình bày của bà Tiệp phù hợp với lời trình bày của ông Huy về việc cụ Cài đã làm công trình phụ, nhà vệ sinh, chuồng lợn trên phần đất trống rộng khoảng 40m^2 phía trước mặt đường cái và ngay sát phần nhà ở của bà Điếm để hai mẹ con cụ Cài và bà Điếm chăn nuôi lợn, gà, trồng cây (nay là thửa đất số 146, tờ bản đồ 28 - thửa đất đang có tranh chấp). Vì thương con dâu góa bụa, ở vậy thờ chồng nuôi con nên khoảng năm 1954 – 1955, cụ Cài đã cho bà Điếm phần diện tích đất có công trình phụ, chuồng lợn rộng khoảng 40m^2 trên để sử dụng. Khi gia đình ông Huy chưa có nhu cầu làm nhà ở thì bà Tiệp có nhờ một phần diện tích đất trên để nuôi lợn từ những năm 1978. Việc cho bà Tiệp nhờ chuồng lợn để nuôi lợn gà không có nghĩa là gia đình ông Huy đã chuyển nhượng hay tặng cho phần diện tích đất này cho gia đình bà Tiệp.

Bà Bình, bà Cội, bà Duyên xác nhận cụ Cài cho bà Điếm nay là ông Huy sử dụng diện tích đất tranh chấp. Ba bà không có tranh chấp gì với ông Huy về việc ông Huy sử dụng và được cấp GCN đối với diện tích đất này.

Theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huy, Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã Dương Quang xác nhận tại Biên bản xét duyệt hồ sơ cấp GCNQSD đất ở, vườn liền kề ngày 02/6/2006 cho gia đình ông Huy với nội dung: "*Đất thổ cư cũ, bố mẹ được thừa kế của ông bà từ năm 1955. Đến năm 1969, bố mẹ để lại cho con là Đào Văn Huy 36m^2 đất (không có giấy tờ). Đất đứng tên trong sổ địa chính là Đào Văn Huy. Đất đã được sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng*". Như vậy đủ cơ sở xác định ông Huy là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 146, tờ bản đồ 28 diện tích 36m^2 thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, Gia Lâm, Hà Nội. Ngoài việc sử dụng đất trên cơ sở ông Huy cho mượn thì bà Tiệp không cung cấp được bất kì tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Tiệp được cụ Cài tặng cho, chuyển nhượng thửa đất trên.

Qua xác minh UBND xã cung cấp ông Huy là người đóng thuế đối với thửa đất tranh chấp từ năm 2012 cho đến khi không phải nộp thuế do số tiền phải nộp dưới 50.000 đồng

Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thực hiện theo chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Dương Quang, gia đình ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân đã kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 tại thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Hà Nội. Đến ngày 25/5/2006, UBND xã Dương Quang có tờ trình số 120/TTr-UBND đề nghị UBND huyện Gia Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 34 trường hợp, trong đó có ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 đất ở nông thôn. Ngày 27/6/2006, UBND huyện Gia

Lâm có Quyết định số 462/QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, vườn liền kề cho 34 trường hợp, trong đó có hộ gia đình ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2 tại thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang. Ông Huy kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã Dương Quang đã tiến hành thẩm tra và xác nhận nguồn gốc đất, công bố và niêm yết công khai danh sách các hộ gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ gia đình ông Đào Văn Huy theo đúng quy định của pháp luật. Việc niêm yết được tiến hành công khai trong thời hạn 15 ngày, các văn bản về việc công khai đã được thể hiện trong hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huy, bà Tân. Gia đình bà Tiệp sinh sống liền kề với thửa đất, lại là hàng xóm láng giềng với gia đình ông Huy nhưng lại không có ý kiến phản đối gì khi ông Huy kê khai và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 36m^2 trên. Hết thời hạn niêm yết và công bố công khai UBND xã Dương Quang không nhận được bất kỳ ý kiến phản đối hay tranh chấp nào liên quan đến thửa đất trên và chuyển cho Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Gia Lâm. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huy, bà Tân đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục được quy định tại Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đúng quy định của pháp luật.

Ngày 17/8/2019, UBND huyện Gia Lâm ban hành Quyết định số 6777/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông Đào Văn Huy tại thôn yên Mỹ, xã Dương Quang với nội dung: Việc ông Đào Văn Huy khiếu nại thông báo số 122/TB-UBND về kết quả thẩm tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2, thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang là có cơ sở xem xét giải quyết vì:

Theo quy định tại mục 3.6, Thông tư số 29/2004/TT-BTNMT ngày 01/11/2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính không quy định việc xin chữ ký hộ liền kề khi lập hồ sơ cấp GCNQSD đất.

Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 28, diện tích 118m^2 của gia đình bà Đào Thị Tiệp liền kề với thửa đất gia đình ông Đào Văn Huy đã được lập hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 884141 ngày 9/9/2005 cho ông Phạm Quý Thầm và bà Đào Thị Tiệp. Cùng thời điểm lập hồ sơ cấp GCNQSD đất cho gia đình ông Đào Văn Huy và được cấp GCNQSD đất trước gia đình ông Đào Văn Huy). Theo hồ sơ và GCNQSD đất của gia đình bà Đào Thị Tiệp có các cạnh liền kề với thửa đất của gia đình ông Đào Văn Huy đều trùng khớp với các cạnh liền kề trên GCNQSD đất của gia đình ông Đào Văn Huy.

Tại cấp phúc thẩm bà Tiệp không xuất trình được chứng cứ gì mới. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Tiệp là có căn cứ.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Tiệp.

Về án phí:

Do bà Tiệp là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm cho bà Tiệp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 169 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 163, 164, 688 Bộ luật dân sự năm 2015
- Điều 100, 101,105, 203 Luật đất đai 2013
- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009;
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Tiệp đối với ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân về việc yêu cầu phải trả lại quyền sử dụng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2 tại địa chỉ: Thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

2. Ông Đào Văn Huy và bà Phạm Thị Tân là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử thửa đất số 146, tờ bản đồ số 28, diện tích 36m^2 tại địa chỉ: Thôn Yên Mỹ, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Tiệp về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AD 877625, số vào sổ cấp GCN 0057, số QĐ: 462/QĐ-UB do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/6/2006 cho ông Đào Văn Huy, bà Phạm Thị Tân đối với thửa đất số 146, tờ bản đồ 28, diện tích 36m^2.

4. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm cho bà Đào Thị Tiệp.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

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

<u>Nơi nhận</u>:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Gia Lâm;
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh