

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: **260/2019/DS - PT**

Ngày: 06/9/2019

V/v: “*Tranh chấp QSD đất*”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái

Bà Hoàng Thị Thu Lan

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên
Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 06/9/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 156/2019/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 250/2019/QĐXXPT- DS ngày 01 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 332/2019/QĐPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2019; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Văn Tuyền, sinh năm 1935.

Hộ khẩu thường trú và nơi ở: Xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Khê, sinh năm 1973.

Hộ khẩu thường trú và nơi ở: Xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Khê là bà Lê Thị Minh Thu, sinh năm 1978. *Giấy ủy quyền công chứng ngày 25/7/2019* - Có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh, TP Hà Nội
2. Ủy ban nhân dân xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Hà Nội
3. Cụ Hoàng Thị Ngải, sinh năm 1937 (vợ cụ Tuyền) – Vắng mặt.
4. Bà Nguyễn Thị Mơ, sinh năm 1976 (vợ ông Khê) - Có mặt tại phiên tòa.

5. Anh Nguyễn Văn Nguyên, sinh năm 1997 (con ông Khê, bà Mơ)- Vắng mặt
6. Chị Nguyễn Thị Nga, sinh năm 2000 (con ông Khê, bà Mơ) – Vắng mặt
7. Ông Nguyễn Văn Phiêm, sinh năm 1965.
8. Ông Nguyễn Văn Mông, sinh năm 1968.
9. Bà Nguyễn Thị Ái, sinh năm 1970.
10. Bà Nguyễn Thị Hân, sinh năm 1976.

Đều có hộ khẩu thường trú và nơi ở: Xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Hoàng Thị Ngải, ông Nguyễn Văn Phiêm, ông Nguyễn Văn Mông, bà Nguyễn Thị Ái, bà Nguyễn Thị Hân: Cụ Nguyễn Văn Tuyền, sinh năm 1935. Hộ khẩu thường trú và nơi ở: Xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Về quan hệ huyết thống: Cụ Nguyễn Văn Tuyền có vợ là Hoàng Thị Ngải, sinh năm 1937. Vợ chồng cụ sinh được 05 người con là: Nguyễn Văn Phiêm, sinh năm 1965; Nguyễn Văn Mông, sinh năm 1968; Nguyễn Thị Ái, sinh năm 1970; Nguyễn Văn Khê, sinh năm 1973; Nguyễn Thị Hân, sinh năm 1976. Ngoài ra các cụ không có người con chung, con riêng, con nuôi nào khác.

Về nguồn gốc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 14 Xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh: Thửa đất do bố mẹ cụ Tuyền để lại, diện tích thửa đất là 500m². Vợ chồng cụ Tuyền là người trực tiếp quản lý thửa đất trên. Bản đồ địa chính của xã, sổ mục kê đứng tên cụ Tuyền là chủ sử dụng đất. Vợ chồng cụ và các con cùng ăn ở sinh sống trên thửa đất trên đến khi các con trưởng thành. Trên đất có ngôi nhà cấp bốn 05 gian do bố mẹ cụ Tuyền để lại nằm trên phần đất của ông Phiêm đang quản lý. Vợ chồng cụ Tuyền có xây dựng nhà cấp bốn 05 gian năm 1984, nhà ngang 03 gian xây năm 1981. Khi ông Phiêm lấy vợ, vợ chồng cụ Tuyền cho vợ chồng ông Phiêm ở tại phần đất phía Đông nơi có nhà của bố mẹ cụ Tuyền để lại, vợ chồng cụ Tuyền và ông Khê ở phần đất phía Tây còn lại nơi có 02 gian nhà cấp 4 do vợ chồng cụ Tuyền xây. Năm 1996, cụ Tuyền xây dựng gia đình cho ông Khê, vợ chồng cụ và vợ chồng ông Khê vẫn ở chung trên nhà năm gian nhưng vợ chồng cụ Tuyền ăn riêng. Quá trình ở tại đất này năm 2009, vợ chồng ông Khê có tôn tạo sân vì sân thấp hơn đường, làm mái tôn bao quanh như Tòa án đã xem xét, thẩm định.

Nguyên đơn trình bày: Ngày 01/9/2017, vợ chồng cụ tổ chức họp gia đình để thống nhất chia đất cho các con, tại buổi họp gia đình hôm đó có đủ tất cả các con, trừ ông Khê, cụ có bảo nhưng ông Khê không về. Tại buổi họp hôm đó, vợ chồng cụ đã chia đất cho các con, cụ thể như sau:

- Cho ông Nguyễn Văn Phiếm (con trưởng) 274,5 m² về phía Đông của thửa đất. Phần đất này là thửa số 16b, tờ bản đồ số 14, vợ chồng ông Phiếm đã xây khuôn viên riêng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2017;
- Cho ông Nguyễn Văn Khê 100 m² về phía Tây Nam của thửa đất, mặt tiền hướng tây nhìn ra đường lớn.
- Còn lại 125,5m² vợ chồng cụ quản lý mặt tiền hướng Tây nhìn ra đường lớn.

Việc chia đất này được lập thành biên bản họp gia đình. Thửa đất của cụ và ông Khê đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất của cụ và ông Khê đang quản lý theo sự phân chia trên chưa có ranh giới, khuôn viên riêng. Tuy nhiên theo biên bản phân chia thì: Phần đất vợ chồng ông Khê quản lý gắn liền với 03 gian nhà của nhà cấp 4 năm gian, còn phần đất của cụ quản lý gắn với 02 gian nhà còn lại; Nhà ngang ba gian nằm trên phần đất của cụ quản lý. Sau khi thống nhất chia đất cho các con, hôm sau cụ Tuyền đã thông báo trực tiếp cho vợ chồng ông Khê và nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Khê di chuyển tài sản ra khỏi phần đất của cụ để trả lại mặt bằng nhưng vợ chồng ông Khê không thực hiện. Vợ chồng ông Khê vẫn để một số tài sản trên phần đất của cụ quản lý như: Công trình phụ, bếp ở nhà ngang, đồ dùng bán hàng, hàng hoá, đồ dùng sinh hoạt... Ngày 21/10/2017, cụ đã thuê người đến tiến hành dọn dẹp, dỡ mái tôn vẩy chĩa ra ở nhà ngang, di chuyển tài sản của vợ chồng ông Khê ra khỏi phần đất của cụ. Vợ chồng ông Khê báo Công an, kiện cụ về hành vi huỷ hoại tài sản. Sau đó, Công an huyện đã xuống giải quyết, ngày 29/12/2017, công an và viện kiểm sát xuống dựng lại hiện trường, lập biên bản. Cụ không biết giá trị tài sản cụ đã phá dỡ của vợ chồng ông Khê là bao nhiêu. Ngày 04/4/2018, công an huyện Đông Anh đã ra thông báo số 146 xác định không có sự việc phạm tội và quyết định không khởi tố vụ án hình sự.

Sau đó cụ Tuyền có gửi đơn đề nghị hoà giải lên xã. Ngày 09/02/2018, tại hội nghị hoà giải do Ủy ban nhân dân xã Kim Nỗ tổ chức, ông Khê thống nhất việc cụ cho ông Khê 100 m² đất. Ông Khê có phát biểu: "đất bố mẹ tôi cho đến đâu thì tôi sử dụng đến đấy..." Sau buổi hoà giải hôm đó, cụ Tuyền đã tiếp tục nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Khê di chuyển tài sản ra khỏi phần đất của cụ để trả lại mặt bằng cho cụ nhưng vợ chồng ông Khê không thực hiện.

Nay cụ Tuyền xác định: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 14 xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh là đất của cụ, cụ đứng tên trong Bản đồ địa chính, sổ mục kê của xã. Cụ cho các con đến đâu thì các con được sử dụng đến đấy, ông Khê không có quyền đòi hỏi. Ông Khê là người nộp thuế đất từ năm 1996 đến năm 2017, tuy nhiên đến tháng 6 năm 2018, cụ đã đi đăng ký lại tên người nộp thuế đất là cụ và cụ đã nộp thuế đất ngày 12/6/2018. Cụ vẫn ở trên nhà 05 gian (gian thứ hai phía đằng bắc) cho đến ngày 21/10/2017, vợ chồng cụ mới lên ở với ông Phiếm.

Cụ vẫn cho vợ chồng ông Khê 100 m² đất về phía Tây Nam của thửa đất, mặt tiền hướng tây nhìn ra đường lớn.

Cụ yêu cầu vợ chồng ông Khê, bà Mơ phải di dời tài sản của gia đình ông bà trên phần đất của cụ đang quản lý, sử dụng.

Đối với việc ông Phiêm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 24/3/2017, vợ chồng cụ có lập giấy phân chia quyền sử dụng đất ở cho ông Phiêm 274,5 m² là phần đất thực tế hiện nay ông Phiêm đang quản lý. Việc vợ chồng cụ cho ông Phiêm diện tích đất này là hoàn toàn tự nguyện, sau đó ông Phiêm đã làm thủ tục đăng ký kê khai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên và đã được nhà nước công nhận bằng việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phiêm. Cụ xác định không có yêu cầu, khiếu nại gì đối với việc ông Phiêm được cấp sổ đỏ.

Bị đơn trình bày:Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là do các cụ tổ tiên để lại. Bố mẹ ông là người trực tiếp quản lý. Năm 1996, vợ chồng ông kết hôn, bố mẹ vẫn ở chung với vợ chồng ông. Thửa đất lúc đó đã được chia làm 02 phần. Một phần do vợ chồng ông Phiêm quản lý, một phần do vợ chồng ông quản lý. Mẹ ông ở với vợ chồng ông để bán hàng còn bố ông ở với ông Phiêm. Ông Mòng cũng đã có nhà đất riêng và ở nơi khác ở cùng thôn. Đến năm 1999, bố ông đã tuyên bố cho vợ chồng ông nhà đất mà vợ chồng ông đang sinh sống. Cụ chỉ tuyên bố cho bằng miệng chứ không có văn bản gì. Trên đất có nhà cấp 4 năm gian và nhà ngang do bố mẹ ông xây, công trình phụ trong nhà ngang do vợ chồng ông xây năm 2008. Vợ chồng ông có tôn tạo sân, nâng nền khoảng 30cm năm 2009 vì sân thấp hơn đường, làm mái tôn bao quanh như hiện nay, số khối đất san lấp, chi phí như thế nào do đã lâu ông không nhớ rõ. Từ trước năm 1999, vợ chồng ông vẫn là người nộp thuế đất và thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước cho đến nay. Bản đồ địa chính hiện nay cũng đứng tên ông là chủ sử dụng đất (ông không nhớ từ năm nào). Ngày 21/10/2017, mẹ ông cũng chuyển lên ở với anh Phiêm. Tháng 10 năm 2017, không hiểu vì lý do gì bố ông lại thuê người (khoảng 10 người) đến để phá hết đồ đạc, tài sản của gia đình ông gồm: Công trình phụ, bếp, đồ dùng sinh hoạt, 01 gian nhà cấp 4 phía đằng bắc dẫn đến gây thiệt hại cho gia đình ông. Lúc đến phá, bố ông cũng không nói là vì lý do gì nhưng qua tìm hiểu vợ chồng ông được biết ông Phiêm là người xúi giục cụ, thậm chí con trai ông Phiêm cũng trực tiếp đập phá tài sản nhà ông. Sau đó ông đã gửi đơn cầu cứu lên công an huyện Đông Anh. Sau khi tiếp nhận đơn của ông, công an huyện đã xuống giải quyết xác định giá trị tài sản nhà ông bị đập phá chỉ 1.800.000 đồng. Ông không đồng ý với việc giải quyết của công an nhưng vì nghĩ là máu mủ ruột thịt trong gia đình nên ông đã bỏ qua, không yêu cầu giải quyết nữa.

Vợ chồng ông cũng chưa từng được nghe, chứng kiến hay nhận văn bản gì liên quan đến việc bố ông tuyên bố cho vợ chồng ông 100 m² đất về phía đằng nam, còn bố ông sử dụng phần đất còn lại (giáp hai mặt tiền) vì thực tế bố mẹ ông vẫn ở với ông Phiêm từ năm 1999. Ông không đồng ý với nội dung biên bản hoà giải nên ông không ký biên bản, ông thừa nhận phát biểu "đất bố mẹ tôi cho đến đâu thì tôi sử dụng đến đấy..." nhưng phần đất bố ông cho là 225,5m² từ năm 1999.

Nay ông xác định: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bố ông. Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 14 Xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh (phần còn lại khoảng hơn 200m²) là thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông với lý do:

- Bố ông đã tuyên bố cho ông phần đất này năm 1999;
- Vợ chồng ông đã quản lý, sinh sống ổn định trên đất từ năm 1996 cho đến nay, không có tranh chấp với ai;
- Vợ chồng ông là người nộp thuế đất từ trước năm 1999, ông là người đứng tên chủ sử dụng đất trên bản đồ địa chính của xã;
- Bố ông đã chuyển về ở cùng ông Phiếm từ năm 1999, không còn quyền lợi gì đối với thửa đất trên.

Đối với việc ông Phiếm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Vợ chồng ông không có tranh chấp, thắc mắc hay khiếu nại gì đối với phần đất này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Hoàng Thị Ngải, ông Nguyễn Văn Phiếm, ông Nguyễn Văn Mông, bà Nguyễn Thị Ái, bà Nguyễn Thị Hân trình bày: Nhất trí với các ý kiến, yêu cầu của cụ Nguyễn Văn Tuyên và ủy quyền cho cụ Tuyên toàn quyền giải quyết tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mơ trình bày: Nhất trí với ý kiến của ông Khê và không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Nguyên, chị Nguyễn Thị Nga trình bày: Không có công sức đóng góp gì trong giá trị khối tài sản đang có tranh chấp và ủy quyền cho bố mẹ là ông Nguyễn Văn Khê và bà Nguyễn Thị Mơ đại diện tham gia giải quyết vụ kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên các ý kiến và yêu cầu đã trình bày. Cụ Tuyên xác định diện tích 225,5 m² đất còn lại tại thửa 16, tờ bản đồ số 14 xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh là của cụ và cụ chưa cho vợ chồng ông Khê nên vợ chồng ông Khê phải trả cho cụ. Cụ tự nguyện cho vợ chồng ông Khê 100 m² về phía Tây Nam của thửa đất. Theo hạn mức đất thì cụ cho ông Khê 70 m² đất ở và 30 m² đất vườn liền kề. Đối với các tài sản do vợ chồng cụ Tuyên xây dựng, khi Tòa án phân chia đất theo yêu cầu của cụ mà tài sản đó nằm trên phần đất của ai thì cụ để người đó sử dụng, không yêu cầu thanh toán giá trị tài sản đó lại cho cụ.

Ông Khê, bà Mơ thống nhất trình bày: Không nhất trí với yêu cầu đòi đất của cụ Tuyên vì ông bà xác định cụ Tuyên đã tuyên bố miệng cho ông bà đất và ông bà đã ăn ở ổn định tại đây từ năm 1996 đến nay. Do cụ Tuyên đã cho đất ông bà nên nay cụ không còn đất ở đây để cho ông bà nữa. Đối với các tài sản trên đất ông bà đã xây dựng, tôn tạo như Tòa án đã thẩm định và định giá nếu Tòa án phân chia mà vào phần của ai thì ông bà đồng ý để người đó sử dụng không yêu cầu Tòa án buộc họ phải thanh toán lại giá trị tài sản. Đối với tài sản cụ Tuyên đã dỡ vào tháng 11/2017, ông bà tự nguyện không yêu cầu cụ Tuyên đền bù.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/ST – DS ngày 15 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn Tuyền đối với ông Nguyễn Văn Khê về việc đòi quyền sử dụng đất. Xác định diện tích 225,5 m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 14 xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội có hình thể: Phía Bắc giáp ngõ; Phía Nam giáp hộ liền kề (Chiêm - Dung); Phía Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Phiếm; Phía Tây giáp đường là của cụ Nguyễn Văn Tuyền.

Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Nguyễn Văn Tuyền cho ông Nguyễn Văn Khê 100 m² đất về phía Nam của phần đất còn lại của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 14 xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội trong đó có 70 m² đất ở và 30 m² đất vườn liền kề, hình thể giới hạn bởi các điểm 13, 14, 17, 16, 15, 18 theo Sơ đồ thửa đất kèm theo bản án, cụ thể: Phía Đông giáp hộ liền kề (Nguyễn Văn Phiếm) có kích thước 5,72 m, phía Tây giáp đường có kích thước 5,72 m, phía Bắc giáp phần đất của cụ Tuyền có kích thước 16,88 m và phía Nam hộ liền kề (Chiêm - Dung) có kích thước 18,4 m. Cụ Nguyễn Văn Tuyền quản lý, sử dụng phần đất còn lại có hình thể giới hạn bởi các điểm 10, 11, 12, 13, 18 theo Sơ đồ thửa đất kèm theo bản án, cụ thể: Phía Đông giáp hộ liền kề (Nguyễn Văn Phiếm) có kích thước 9,28 m, phía Tây giáp đường có kích thước 5,28 m, phía Bắc giáp ngõ có kích thước 5,71 m + 10 m và phía Nam phần đất của anh Nguyễn Văn Khê có kích thước 16,88 m.

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự không yêu cầu phải thanh toán giá trị tài sản, công sức tôn tạo tài sản của mình xây dựng trên phần đất giao cho phía bên kia.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Khê và bà Nguyễn Thị Mơ không yêu cầu cụ Tuyền phải thanh toán giá trị tài sản là lán tôn trên đất cụ đã tháo dỡ tháng 11/2017.

Giao cho ông Khê sử dụng 31,2m² nhà cấp bốn năm gian do cụ Tuyền xây dựng.

Giao cho cụ Tuyền sử dụng các tài sản do vợ chồng ông Khê xây dựng có trên phần đất cụ được chia gồm: Phần sân gạch đỏ: 31,1 m² ; Mái tôn phía Bắc: 12,8 m²; Phần nhà vệ sinh cải tạo thêm bên trong nhà 03 gian do vợ chồng cụ Tuyền xây; Cổng sắt: 2,82 m x 2,23 m; 7,8 m² lán tôn trước nhà cấp bốn 05 gian.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Khê kháng cáo đề nghị giữ nguyên phần diện tích 225,5 m² tại thửa đất số 16 tờ bản đồ số 14 của vợ chồng ông đang sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không yêu cầu bị đơn phải thanh toán công sức xây dựng, tôn tạo tài sản trên đất nếu yêu cầu khởi kiện được chấp nhận.

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo và yêu cầu cụ Tuyền phải thanh toán trả lại bằng tiền giá trị vật liệu xây dựng, tôn tạo sân, làm mái tôn bao quanh đất, cải tạo một phần nhà 03 gian cấp bốn, phần xây thêm nhà vệ sinh, nâng sân trước nhà 05 gian nếu Tòa án quyết định vợ chồng ông Khê phải trả lại nhà đất cho cụ Tuyền.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn nộp đơn kháng cáo trong hạn và đã nộp tạm ứng án phí là hợp lệ.

Về nội dung : Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm. Cụ thể: Giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc công nhận sự tự nguyện của cụ Tuyền cho ông Khê 100m² đất. Sửa bản án sơ thẩm về nội dung : Buộc cụ Tuyền phải thanh toán giá trị tài sản vợ chồng ông Khê xây dựng, cải tạo trên phần đất giao cho cụ Tuyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Khê trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí là hợp lệ về hình thức.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Khê:

[2.1] Về quan hệ huyết thống: Cụ Nguyễn Văn Tuyền và vợ là cụ Hoàng Thị Ngải có 05 người con là: Ông Nguyễn Văn Phiếm, ông Nguyễn Văn Mông, bà Nguyễn Thị Ái, ông Nguyễn Văn Khê, bà Nguyễn Thị Hân.

Về nguồn gốc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 14 Xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, diện tích 500 m² là của bố mẹ cụ Tuyền để lại, cụ Tuyền là người trực tiếp quản lý thửa đất trên.

Năm 2017, vợ chồng cụ Tuyền chia một phần thửa đất này với diện tích 274,5 m² cho ông Nguyễn Văn Phiếm (con trai cụ Tuyền). Sau đó đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 205790 ngày 22/12/2017 – thửa đất số 16b tờ bản đồ số 14, diện tích 274,5 m² đứng tên ông Nguyễn Văn Phiếm và vợ là bà Hoàng Thị Hải. Các đương sự cùng không có ý kiến thắc mắc gì về việc tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Phiếm.

Phù hợp với lời khai đương sự, cung cấp xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Kim Nỗ: Bản đồ 299 năm 1984, thửa 16 tờ bản đồ số 14 tại xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ là 02 thửa gồm thửa 16 A, diện tích 260 m² ghi chữ “ Phiếm”; thửa 164 diện tích 305 m² ghi chữ “Tuyền”. Kèm theo bản đồ số 299 là sổ dã ngoại ghi tên “Tuyền”

sổ thửa 164 diện tích 565 m²; Bản đồ 364 năm 1996, thửa 16 tờ bản đồ số 14 tại xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ là 02 thửa gồm thửa 16 A, diện tích 260 m² ghi chữ “Phiếm”; thửa 164 diện tích 305 m² ghi chữ “Tuyền”. Kèm theo bản đồ số 299 là sổ dã ngoại ghi tên “Tuyền” sổ thửa 164 diện tích 565 m².

Như vậy đủ cơ sở khẳng định diện tích 225 m² đất tại thửa 16 tờ bản đồ số 14 tại xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh là của cụ Nguyễn Văn Tuyền và cụ Hoàng Thị Ngải đã hình thành từ trước năm 1993, bao gồm cả phần đã phân chia cho ông Phiếm đã được cấp Giấy chứng nhận năm 2017. Yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn Tuyền đối với ông Nguyễn Văn Khê về việc đòi quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Khê: Yêu cầu giữ nguyên quyền sử dụng của ông Khê đối với diện tích 225 m² đất tại thửa 16 tờ bản đồ số 14 tại xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh vì ông Khê cho rằng diện tích 225 m² đất của thửa đất này cụ Tuyền đã cho ông từ năm 1999, bản đồ địa chính phần đất này thể hiện tên ông là chủ sử dụng và ông nộp thuế sử dụng đất. Nhưng tại cấp phúc thẩm ông Khê không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và cụ Tuyền không công nhận việc đã cho ông Khê phần đất này. Còn việc đóng thuế đất ở là do vợ chồng ông Khê đang ở trên đất thì phải thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất với Nhà nước, không có giá trị xác định quyền sử dụng đất.

Trong biên bản họp gia đình năm 2017, vợ chồng cụ Nguyễn Văn Tuyền và cụ Hoàng Thị Ngải đồng ý cho ông Nguyễn Văn Khê 100 m² tại thửa đất diện tích 225 m² nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án cho đến nay vợ chồng cụ Tuyền vẫn đồng ý cho ông Khê diện tích 100 m² đất ở trong đó có 70 m² đất ở và 30 m² đất vườn liền kề nên Tòa án sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của cụ Tuyền là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên thấy kháng cáo của ông Nguyễn Văn Khê yêu cầu giữ nguyên diện tích 225 m² đất tại thửa 16 tờ bản đồ số 14 tại xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông An để ông sử dụng như cũ là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] Đối với phần đất đang có tranh chấp giữa cụ Tuyền và ông Khê là phần còn lại theo bản đồ có diện tích 225,5 m², thửa 16 tờ bản đồ số 14, tại xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Hà Nội. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, đo đạc hiện trạng có diện tích 288,3 m². Phần hiện trạng đất các bên đang sử dụng vượt quá phạm vi đất theo bản đồ là 62,8 m² nằm về vị trí phía Bắc giáp ngõ đi và phía Tây giáp đường.

Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh và xã Kim Nỗ có quan điểm: Phần diện tích 62,8 m² dôi ra, tăng thêm so với bản đồ địa chính cần được Ủy ban quản lý để mở rộng đường và vỉa hè theo chương trình xây dựng nông thôn mới, đề nghị Tòa án không công nhận diện tích đất này cho hộ gia đình cụ Nguyễn Văn Tuyền.

Vì vậy Tòa án chỉ xem xét, giải quyết đối với phần diện tích đất 225,5 m² trong thửa 16 tờ bản đồ số 14 phạm vi bản đồ lập năm 1996, phần diện tích đất

vượt quá liền kề với phần đất được giao theo bản đồ của từng bên thì các bên có trách nhiệm, nghĩa vụ thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai.

[2.4] Đối với các tài sản xây dựng trên đất: Tại cấp sơ thẩm các đương sự cùng thống nhất xác định nếu tòa án phân chia đất mà trên phần đất chia cho phía bên kia có tài sản của họ xây dựng thì họ tự nguyện không yêu cầu bên kia phải thanh toán giá trị tài sản nên ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự không yêu cầu phải thanh toán giá trị tài sản, công sức tôn tạo tài sản của mình xây dựng trên phần đất giao cho phía bên kia.

Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Khê yêu cầu cụ Nguyễn Văn Tuyền thanh toán bằng tiền giá trị vật liệu xây dựng, công sức của vợ chồng ông Tuyền đối với mái tôn, cổng sắt, lát sân nếu Tòa án quyết định vợ chồng ông phải trả lại nhà đất cho cụ Tuyền. Xét, ông Khê cùng vợ con đã sinh sống tại đất này nhiều năm và cũng có công sức cùng gia đình duy trì tôn tạo tài sản nên yêu cầu của ông Khê là có căn cứ được chấp nhận.

Theo kết quả định giá thì các tài sản do vợ chồng ông Khê xây dựng hiện có trên phần đất được cụ Tuyền chia gồm: Phần sân gạch đỏ: $31,1 \text{ m}^2 \times 279.000 \text{ đồng/m}^2 \times 70\% = 6.073.830 \text{ đồng}$; Mái tôn phía Bắc: $12,8 \text{ m}^2 \times 440.000 \text{ đồng/m}^2 \times 40\% = 2.252.800 \text{ đồng}$; Cổng sắt: $2,82 \text{ m} \times 2,23 \text{ m} \times 524.000 \text{ đồng/m}^2 \times 40\% = 1.156.426 \text{ đồng}$; Lán tôn trước nhà cấp bốn 05 gian $7,8 \text{ m}^2 \times 440.000 \text{ đồng/m}^2 \times 70\% = 2.402.400 \text{ đồng}$. Tổng là 11.885.456 đồng.

Vì vậy, sửa bản án sơ thẩm giao cho cụ Tuyền sử dụng các tài sản do vợ chồng ông Khê xây dựng có trên phần đất cụ Tuyền được chia. Cụ Tuyền có trách nhiệm thanh toán bằng tiền là 11.885.456 đồng cho vợ chồng ông Khê giá trị tài sản này.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Nguyễn Văn Tuyền là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí nên căn cứ Điều 2 Luật Người Cao tuổi, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội cụ Tuyền không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Khê phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của cụ Tuyền được chấp nhận. Ngoài ra ông Khê còn phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị phần đất ông được chia, cụ thể: Đất 100 m^2 trong đó có 70 m^2 đất ở và 30 m^2 đất vườn liền kề trị giá: $70 \text{ m}^2 \times 20.000.000 \text{ đồng} + 30 \text{ m}^2 \times 17.000.000 \text{ đồng} = 1.910.000.000 \text{ đồng}$. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch mà ông Khê phải chịu: $36.000.000 + 3\% (1.910.000.000 \text{ đồng} - 800.000.000 \text{ đồng}) = 69.300.000 \text{ đồng}$. Như vậy ông Khê phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là : $300.000 \text{ đồng} + 69.300.000 \text{ đồng} = 69.600.000 \text{ đồng}$.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn Khê không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Căn cứ điểm c Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Các Điều 166, 168, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 106, Điều 127, 203 Luật đất đai năm 2013
- Căn cứ vào Điều 271; 273; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Khê. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/ST – DS ngày 15 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh và Quyết định như sau:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn Tuyền đối với ông Nguyễn Văn Khê về việc đòi quyền sử dụng đất. Xác định diện tích 225,5 m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 14 xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội có hình thể: Phía Bắc giáp ngõ; Phía Nam giáp hộ liền kề (Chiêm - Dung); Phía Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Văn Phiếm; Phía Tây giáp đường là của cụ Nguyễn Văn Tuyền.

[2] Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Nguyễn Văn Tuyền cho ông Nguyễn Văn Khê 100 m² đất về phía Nam của phần đất còn lại của thửa đất số 16, tờ bản đồ số 14 xóm 3 Bắc, xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội trong đó có 70 m² đất ở và 30 m² đất vườn liền kề, hình thể giới hạn bởi các điểm 13, 14, 17, 16, 15, 18 theo Sơ đồ thửa đất kèm theo bản án, cụ thể: Phía Đông giáp hộ liền kề (Nguyễn Văn Phiếm) có kích thước 5,72 m, phía Tây giáp đường có kích thước 5,72 m, phía Bắc giáp phần đất của cụ Tuyền có kích thước 16,88 m và phía Nam hộ liền kề (Chiêm - Dung) có kích thước 18,4 m.

Cụ Nguyễn Văn Tuyền quản lý, sử dụng phần đất còn lại 125,5 m² có hình thể giới hạn bởi các điểm 10, 11, 12, 13, 18 theo Sơ đồ thửa đất kèm theo bản án, cụ thể: Phía Đông giáp hộ liền kề (Nguyễn Văn Phiếm) có kích thước 9,28 m, phía Tây giáp đường có kích thước 5,28 m, phía Bắc giáp ngõ có kích thước 5,71 m + 10 m và phía Nam phần đất của anh Nguyễn Văn Khê có kích thước 16,88 m.

[3] Giao cho cụ Nguyễn Văn Tuyền sử dụng các tài sản do vợ chồng ông Nguyễn Văn Khê xây dựng có trên phần đất cụ Tuyền được chia gồm: Phần sân

gạch đỏ: $31,1 \text{ m}^2 \times 279.000 \text{ đồng/m}^2 \times 70\% = 6.073.830 \text{ đồng}$; Mái tôn phía Bắc: $12,8 \text{ m}^2 \times 440.000 \text{ đồng/m}^2 \times 40\% = 2.252.800 \text{ đồng}$; Cổng sắt: $2,82 \text{ m} \times 2,23 \text{ m} \times 524.000 \text{ đồng/m}^2 \times 40\% = 1.156.426 \text{ đồng}$; Lán tôn trước nhà cấp bốn 05 gian $7,8 \text{ m}^2 \times 440.000 \text{ đồng/m}^2 \times 70\% = 2.402.400 \text{ đồng}$. Tổng là 11.885.456 đồng.

Cụ Nguyễn Văn Tuyền có trách nhiệm thanh toán bằng tiền là 11.885.456 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Khê giá trị tài sản nêu trên.

Ghi nhận vợ chồng cụ Nguyễn Văn Tuyền không yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn Khê phải thanh toán giá trị tài sản của mình xây dựng trên phần đất giao cho phía bên ông Nguyễn Văn Khê.

Ghi nhận ông Nguyễn Văn Khê và bà Nguyễn Thị Mơ không yêu cầu cụ Tuyền phải thanh toán giá trị tài sản là lán tôn trên đất cụ đã tháo dỡ tháng 11/2017. Giao cho ông Nguyễn Văn Khê sử dụng $31,2 \text{ m}^2$ nhà cấp bốn năm gian do cụ Tuyền xây dựng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7 và Điều 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.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Nguyễn Văn Tuyền được miễn tiền án phí nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Khê phải chịu 69.600.000 đồng (Sáu mươi chín triệu, sáu trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ nhà nước.

Án phí phúc thẩm dân sự: Ông Nguyễn Văn Khê không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Khê 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0008393 ngày 02/4/2019 của chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh, Hà Nội.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát TP Hà Nội;
- Tòa án ND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS h.Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu HSVÀ, VP

Vũ Toàn Giang