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: 361/2022/DS-PT
Ngày: 05/9/2022
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 Vũ Toàn Giang
Ông Nguyễn Quốc Thái
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** Bà Trần Thị Ngoan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 9 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 129/2022/TLPT-DS ngày 15/4/2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 11, 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 218/2022/QĐ-PT ngày 02/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 334/2022/QĐPT- HPT ngày 10/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 391/2022/QĐPT- HPT ngày 31/8/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông Trần Văn Nhuệ, sinh năm 1949.

HKTT và trú tại: Số 15, liền kề 4 khu đô thị Văn Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

- Bà Trần Thị Quý, sinh năm 1955**.**

HKTT: Kim Thái, Vụ Bản, Nam Định.

Trú tại: Số 15, liền kề 4 khu đô thị Văn Khê, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nhuệ, bà Quý: Luật sư Nguyễn Thị Tuyến, Công ty Luật TNHH Khải Hưng, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Huệ, sinh năm 1944.

HKTT: Số 5B xóm Cột Cờ, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Trú tại: Số 16, ngõ 67 ngách 34 phố Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền của bà Huệ: Chị Đinh Bích Trâm, sinh năm 1976; Trú tại: Số 5B xóm Cột Cờ, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành

phố Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền: 1030.21, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 5/3/2021 của Văn phòng công chứng số 1 Thành phố Hà Nội).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Dương Văn Minh, sinh năm 1974.
- Chị Nguyễn Thị Đào, sinh năm 1981.

Cùng HKTT: Số 1 C5 tổ 1A phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Cùng trú tại: Số 6 ngõ 17 phố Tú Mỡ, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

- Chị Đinh Bích Trâm, sinh năm 1976.

HKTT: Số 5B xóm Cột Cờ, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Trú tại: Số 16, ngõ 67 ngách 34 phố Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

- Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Sỹ Thanh, Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Thiên Hương, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội, chi nhánh quận Hai Bà Trưng (Văn bản ủy quyền số 4024/UBND – ĐT ngày 15/11/2021 của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội).

Do có kháng cáo của ông Trần Văn Nhuệ là nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Huệ là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

**** Nguyên đơn trình bày:***

Năm 1996 gia đình ông bà mua của gia đình ông Đinh Văn Đức, bà Nguyễn Thị Huệ diện tích đất 59m^2 tại địa chỉ tổ 15 phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (nay là số 8 ngõ 67 ngách 34 phố Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội). Năm 2001 ông bà được UBND Thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa đất số 205 tờ bản đồ số 6H-IV-37 với diện tích 64m^2.

Ngày 14/7/2020 ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng anh Dương Văn Minh, chị Nguyễn Thị Đào đối với thửa đất trên. Tuy nhiên trong quá trình vợ chồng anh Minh, chị Đào nộp hồ sơ yêu cầu đăng ký biến động đất tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Hai Bà Trưng thì được biết bà Nguyễn Thị Huệ có đơn trình bày về thửa đất trên có tranh chấp do vậy Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Hai Bà Trưng tạm dừng giao dịch đối với thửa đất này. Trong đơn bà Huệ trình bày gia đình ông lấn sang đất của bà Huệ 5m^2 và xác định phần diện tích lấn chiếm là của gia đình bà Huệ.

Trước khi cấp "Giấy chứng nhận" các cơ quan có thẩm quyền đã về thửa đất kiểm tra thực địa có sự chứng kiến của ông Đức (chồng bà Huệ) đã chỉ ranh giới thửa đất của gia đình ông. Ngoài diện tích 59m^2 đất gia đình ông thì

còn 5m^2 là phần rãnh không có ai sử dụng. Các cơ quan đã đo đạc gộp vào phần đất của gia đình ông thành 64m^2 để gia đình ông nộp thuế và cấp "Giấy chứng nhận" cho gia đình ông. Lúc đó ông Đức cũng có ý kiến: Phần rãnh không ai sử dụng thì gộp vào và đề nghị cấp cho gia đình ông được sử dụng. Sau khi sử dụng gia đình ông Nhuệ đã đăng ký chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất và nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước. Kể từ thời điểm các cơ quan Nhà nước về đo đạc cấp Giấy chứng nhận cho gia đình ông, gia đình bà Huệ không có ý kiến gì phản đối. Mặt khác hiện tại gia đình ông và các hộ liền kề giáp phần diện tích 5m^2 cũng không có tranh chấp.

Nay gia đình ông đề nghị Tòa án tuyên diện tích 5m^2 đất nằm trong diện tích 64m^2 tại thửa đất số 205 tờ bản đồ số 6H-IV-37 tại địa chỉ tổ 15 (số 8 ngõ, 67 ngách 34 phố Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội) được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 24/7/2001 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Đinh Bích Trâm trình bày:

Bà Huệ xác nhận phần diện tích 5m^2 đất thuộc tổ 15 phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội đang tranh chấp giữa gia đình bà với gia đình ông Nhuệ, bà Quý có nguồn gốc là của ông Đinh Văn Đức, bà Nguyễn Thị Huệ được sử dụng từ năm 1980 (trước đó là của ông bà nội chị mua được từ thời Pháp) nhưng hiện tại phần diện tích 5m^2 này chưa có tài liệu chứng minh quyền sử dụng hợp pháp của ông Đức và bà Huệ.

Ngày 28/9/1996 ông Đức bà Huệ đã bán cho vợ chồng ông Nhuệ, bà Quý mảnh đất có diện tích khoảng 58m^2 (chưa xác định được diện tích bao nhiêu m^2) do vậy hai bên có lập giấy viết tay thể hiện rõ nội dung: "Chuyển nhượng phần diện tích 58m^2 có vị trí: Phía Đông giáp với nhà ông Thịnh, phía Tây giáp với nhà ông Thanh, phía Nam giáp với ngõ, phía Bắc giáp với nhà ông Đức. Sau khi xây móng và xây tường rào xong sẽ đo lại chính xác để làm số diện tích thanh toán chính thức, kích thước chiều ngang và chiều dài mảnh đất vuông vắn".

Ngày 28/11/1996 ông Đức bà Huệ có đơn xin mua bán nhà cấp bốn trên diện tích 36m^2 có xác nhận của UBND phường Đồng Tâm về việc chuyển nhượng phần diện tích nhà trên 59m^2. Sau đó ông Đức đóng lệ phí mua bán nhà, và ông Nhuệ có tờ kê khai nộp thuế đất với diện tích 59m^2. Gia đình ông Đức để lại một phần đất giữa nhà ông Thanh và nhà ông Nhuệ để làm rãnh thoát nước cho gia đình ông Đức, bà Huệ. Hiện tại rãnh thoát nước vẫn còn tồn tại xuyên suốt từ nhà ông Đức, bà Huệ qua nhà ông Nhuệ, ông Thanh.

Năm 1997 khi Nhà nước tiến hành làm thủ tục kê khai cấp GCN quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho các hộ xung quanh. Khi cán bộ đo thửa đất gia đình ông Nhuệ và Quý, lập hồ sơ thửa đất và chữ ký xác nhận của các hộ liền kề đều xác nhận gia đình ông Nhuệ được sử dụng 64m^2. Tại thời điểm đó mục đích các hộ phải ký như vậy (trong đó có gia đình ông Đức, bà Huệ) xác định các hộ không có tranh chấp gì để làm thủ tục cấp "sổ đỏ" nhưng các hộ không hợp với nhau cũng như không có tài liệu nào chứng minh về các việc các hộ gia đình có văn bản thỏa thuận cho phép các hộ sử dụng (trong đó có hộ

gia đình ông Nhuệ) để mục đích cấp "sổ đỏ". Gia đình ông Đức có chữ ký xác nhận với tư cách hộ giáp ranh ký xác nhận ông Nhuệ được sử dụng 64m^2 không có tranh chấp gì. Tuy nhiên hai bên gia đình không lập văn bản thỏa thuận thống nhất với nhau về việc gia đình ông Đức chỉ ký xác nhận để cho gia đình Nhuệ sử dụng 64m^2 để làm thủ tục cấp "sổ đỏ" thôi chứ không khẳng định gia đình ông Nhuệ được sử dụng cả 64m^2. Phần diện tích 64m^2 nhà ông Nhuệ được cán bộ địa chính phường đo và lập hồ sơ là sai diện tích nhưng tại thời điểm đó các gia đình đều không có ý kiến gì vì mục đích để được cấp "sổ đỏ" cho các hộ trên khu vực nhà ông Nhuệ, nhà ông Đức và các hộ khác nữa.

Khi Nhà nước tiến hành cấp GCN quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trên đất, gia đình ông Đức bà Huệ có nói với ông Nhuệ số chênh lệch 5m^2 là của gia đình ông Đức, sau này ông Nhuệ có nhu cầu sử dụng thì phải thanh toán cho gia đình ông Đức bà Huệ.

Quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên đất, các hộ đều nhất trí và không có ý kiến gì, trình tự cấp giấy chứng nhận trên đều đúng quy định pháp luật, gia đình bà Huệ không có ý kiến gì về quy trình cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông Nhuệ, bà Quý.

Năm 2015 ông Đức chết, hiện bà Huệ và chị đang sinh sống tại địa chỉ số 16 ngách 34 Ngõ 67 phố Lê Thanh Nghị, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội sát phía sau nhà ông Nhuệ.

Nay bà Huệ xác nhận phần rãnh giữa nhà ông Nhuệ và nhà ông Thanh có diện tích 5m^2 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đức, bà Huệ (chưa bán cho gia đình ông Nhuệ). Gia đình ông Đức và bà Huệ không có tài liệu nào chứng minh về quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích 5m^2 trên vì giấy tờ mất do chiến tranh nhưng bản thân ông Nhuệ, bà Quý đều biết phần diện tích 5m^2 là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Đức, bà Huệ, có xác nhận của anh em và mẹ của ông Đức đối với phần diện tích đã bán cho gia đình ông Đức trong đó có một phần ông Nhuệ đang sử dụng.

Khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì ông Nhuệ đã tự xác định ranh giới nhà đất của ông Nhuệ không bao gồm rãnh nước mà chỉ từ tường nhà ông Nhuệ đã xây dựng kiên cố. Bản thân ông Nhuệ khẳng định 5m^2 đất không thuộc quyền sử dụng của ông Nhuệ mà cho rằng địa chính phường đo sai.

Tại biên bản định giá của Tòa án, gia đình ông Nhuệ xác nhận nhà xây dựng trên diện tích đất 60,2m^2 và xác nhận phần rãnh nước vẫn còn tồn tại không thuộc nhà ông Nhuệ như vậy phần diện tích chênh lệch là 1,2m là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Huệ.

Nay vợ chồng ông Nhuệ và bà Quý đã bán cho vợ chồng anh Minh, chị Đào toàn bộ thửa đất 64m^2 với giá sấp xỉ 70 triệu /m^2 (hiện tại giá mua nhà đất trên thị trường của khu vực đất này là 100 triệu/m^2) nên gia đình bà Huệ yêu cầu trả số tiền 300.000.000 đồng cho gia đình chị thay vì trả lại phần diện tích 5m^2 do ông Nhuệ đã lấn chiếm của gia đình bà Huệ.

Bà Huệ không yêu cầu phản tố. Bà Huệ không có tài liệu nào chứng minh về toàn bộ nguồn gốc đất trước kia đã bán cho hộ gia đình ông Nhuệ hay các hộ gia đình khác liền kề với gia đình ông Nhuệ để nộp cho Tòa án. Bà Huệ

không còn vấn đề nào vướng mắc ngoài yêu cầu khởi kiện đã ghi trong đơn khởi kiện và đề nghị giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn Minh, chị Nguyễn Thị Đào trình bày:

Ngày 14/7/2020 anh Minh, chị Đào nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất từ vợ chồng ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý đối với diện tích đất 64m^2 tại thửa đất số 205 tờ bản đồ số 6H-IV-37 do UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 24/7/2001 theo Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 3277.2020/MBN&CNQSDĐ. Sau khi ký Hợp đồng anh Minh, chị Đào đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với ông Nhuệ và bà Quý.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất từ vợ chồng ông Nhuệ ngày 27/7/2020 anh Minh, chị Đào đã nộp hồ sơ yêu cầu đăng ký biến động đất đai đến Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Hai Bà Trưng. Tuy nhiên, ngày 23/10/2020 Anh Minh, chị Đào nhận được văn bản trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Hai Bà Trưng. Theo đó Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Hai Bà Trưng kết luận hồ sơ đăng ký biến động đất đai của Anh Minh, chị Đào chưa đủ điều kiện giải quyết do đang có đơn của bà Huệ trình bày diện tích đất trên đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Do vậy Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Hai Bà Trưng tạm dừng giao dịch đối với thửa đất trên. Trong đơn bà Huệ trình bày gia đình ông Nhuệ, bà Quý đã lấn sang đất của nhà bà Huệ 5m^2, diện tích 5m^2 nêu trên là của gia đình bà Huệ. Việc bà Huệ trình bày như vậy ảnh hưởng rất lớn đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh Minh, chị Đào. Anh Minh, chị Đào phải đi vay ngân hàng để hoàn thành hết các nghĩa vụ tài chính đối với bên bán là vợ chồng ông Nhuệ bà Quý. Kể từ thời điểm mua đất đến nay là gần hơn một năm nhưng Anh Minh, chị Đào vẫn chưa hoàn tất được thủ tục đăng ký biến động đất đai để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất từ vợ chồng ông Nhuệ sang cho vợ chồng anh Minh, chị Đào. Điều này ảnh hưởng rất lớn đến cuộc sống. Do đó anh Minh, chị Đào đề nghị Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng nhanh chóng giải quyết vụ án, xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý, tuyên: Diện tích 5m^2 đất nằm trong diện tích 64m^2 tại thửa đất số 205 tờ bản đồ số 6H-IV-37 tại địa chỉ tổ 15 (số 8 hẻm, 67/34/10 Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội) được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 24/7/2001 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý để anh Minh chị Đào có thể thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai.

Anh Minh, chị Đào không có yêu cầu độc lập, không có tài liệu nào để nộp cho Tòa án và không còn vấn đề nào vướng mắc ngoài yêu cầu khởi kiện đã ghi trong đơn khởi kiện và đề nghị giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Đinh Bích Trâm trình bày**:*

Chị là con đẻ ông Đinh văn Đức và bà Nguyễn Thị Huệ. Chị sinh ra và lớn lên tại trên thửa đất giáp ranh với nhà ông Nhuệ. Thửa đất nhà ông Nhuệ đang sinh sống có nguồn gốc của bố mẹ chị được ông bà để lại từ năm 1983, 1984 (thời điểm đó không có giấy tờ). Từ năm 1993 đến năm 1996 gia đình chị cũng không kê khai với Cơ quan quản lý nhà đất. Năm 1996 bố mẹ chị đã bán cho ông Nhuệ 59m^2 có nhà cấp 4 diện tích 13,2m^2 trên điện tích 35,9m^2, bán cho ông Nhuệ 23m^2 cho nợ tiền không trả lãi trong một năm có xác nhận của UBND phường Đồng Tâm. Sau khi mua bán nhà xong, ông Nhuệ và bà Quý đã đập toàn bộ nhà cũ đi và xây lại nhà mới như hiện nay.

Thời điểm năm 2001 ông Nhuệ, bà Quý đã làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận nhà đất và cán bộ địa chính đo đạc, xác định các mốc giới và lập hồ sơ thửa đất có xác nhận của các hộ liền kề trong đó có xác nhận của bố mẹ tôi.

Ông Nhuệ có xác nhận trực tiếp với chị phần diện tích 5m^2 rãnh này là của gia đình ông Đức, bà Huệ. Anh Minh cũng nghe điện thoại này và ông Nhuệ cũng phàn nàn về phần diện tích này.

Chị không bổ sung gì thêm, chị cũng nhất trí với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Huệ. Chị không có yêu cầu độc lập.

Khi Nhà nước tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên đất gia đình ông Đức bà Huệ có nói với ông Nhuệ số chênh lệch 5m^2 là của gia đình ông Đức, sau nay ông Nhuệ có nhu cầu sử dụng thì phải thanh toán cho gia đình ông Đức, bà Huệ.

Quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên đất, các hộ đều nhất trí và không có ý kiến gì, trình tự cấp giấy chứng nhận trên đều đúng quy định pháp luật, gia đình bà Huệ không có ý kiến gì về quy trình cấp Giấy chứng nhận cho gia đình ông Nhuệ, bà Quý. Phần diện tích 64m^2 nhà ông Nhuệ được cán bộ địa chính phương đo và lập hồ sơ là sai diện tích nhưng tại thời điểm đo các gia đình đều không có ý kiến gì vì mục đích để được cấp "sổ đỏ" cho các hộ trên khu vực nhà ông Nhuệ, nhà ông Đức và các hộ khác nữa.

Tại biên bản định giá của Tòa án, gia đình ông Nhuệ xác nhận nhà xây dựng trên diện tích đất 60,2m^2 và xác nhận phần rãnh nước vẫn còn tồn tại. Bản thân ông Nhuệ khẳng định 5m^2 đất không thuộc quyền sử dụng của ông Nhuệ mà cho rằng địa chính phường đo sai.

Nay vợ chồng ông Nhuệ và bà Quý đã bán cho vợ chồng anh Minh, chị Đào toàn bộ thửa đất 64m^2 với giá sấp xỉ 70 triệu /m^2 (hiện tại giá mua nhà đất trên thị trường của khu vực đất này là 100 triệu/m^2) nên gia đình chị yêu cầu trả số tiền 300.000.000 đồng cho gia đình chị thay vì trả lại phần diện tích 5m^2 do ông Nhuệ đã lấn chiếm của gia đình bà Huệ.

Chị không có yêu cầu độc lập, vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không có sửa đổi, bổ sung, thay đổi gì. Không có tài liệu nào để nộp cho Tòa án và không còn vấn đề nào vướng mắc ngoài yêu cầu khởi kiện đã ghi trong đơn khởi kiện và đề nghị giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND Thành phố Hà Nội do bà Mai Thị Thiên Hương đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tại bản kê khai đăng ký nhà ở và đất ở, đơn đăng ký nhà ở và đất ở ngày 10.12.1998 ông Trần Văn Nhuệ kê khai diện tích đất đề nghị cấp giấy chứng nhận là 64m^2 thuộc thửa đất số 205 tờ bản đồ 6H-IV-37. Theo biên bản xác nhận ngày 31/3/2001 nhà đất trên có nguồn gốc 64m^2 sử dụng làm đất ở ổn định từ ngày 29/11/1996 đến nay. Toàn bộ diện tích đất 64m^2 thuộc thửa đất số 205 tờ bản đồ 6H-IV-37. Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08/31997 đứng tên ông Trần văn Nhuệ có diện tích 64m^2 không thể hiện mương, rãnh nước công cộng. UBND Thành phố Hà nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý theo quy định tại Quyết định số 69/1999/QĐ –UB ngày 18/8/1999 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành sửa đổi "Quy định về kê khai đăng ký nhà ở, đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị Hà Nội". UBND Thành phố Hà nội đề nghị vắng mặt trong quá các trình tự tố tụng tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 11, 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Nhuệ đối với bà Nguyễn Thị Huệ.

2- Xác nhận ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý được quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất thuộc thửa đất số 250 tờ bản đồ 6H-IV-37 có diện tích 64m^2 tại địa chỉ tổ 15(số 8 hẻm, 67/34/10 Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội)đã được UBND Thành phố Hà nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1010739-287 hồ sơ số: 4195.2001.QĐUB/23084.2001 cho ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý theo Quyết định số 69/1999/QĐ –UB ngày 18/8/1999 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành sửa đổi " Quy định về kê khai đăng ký nhà ở, đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị Hà Nội".

3- Buộc ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý phải thanh toán cho bà Huệ và các đồng thừa kế của ông Đức giá trị của 1,2m^2 với số tiền 48.000.000 đồng.

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, nguyên đơn ông Trần Văn Nhuệ và bị đơn bà Nguyễn Thị Huệ có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Nhuệ, bị đơn bà Huệ do chị Đinh Bích Trâm đại diện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Minh tự nguyện thỏa thuận và đề nghị HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý được quyền sở hữu, sử dụng 64m^2 đất tại thửa đất số 205 tờ bản đồ 6I-IV-37, địa chỉ: Tổ 15 phường Đồng

Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1010739-287 hồ sơ số: 4195.2001.QĐUB/23084.2001cho ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý theo Quyết định số 69/1999/QĐ –UB ngày 18/8/1999 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành sửa đổi " Quy định về kê khai đăng ký nhà ở, đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị Hà Nội".

- Ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý, anh Dương Văn Minh tự nguyện thanh toán cho bà Huệ và các thừa kế của ông Đức số tiền là 200.000.000đ, đối với 5m^2 đất thuộc thửa đất số 205 tờ bản đồ 6I-IV-37 (theo Giấy nhượng sử dụng đất ngày 28/9/1996 giữa bên mua là ông Nhuệ, bên bán là ông Đức).

- Ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý, anh Dương Văn Minh đã thanh toán số tiền 200.000.000đ cho chị Đinh Bích Trâm là đại diện theo ủy quyền của bà Huệ; chị Trâm xác nhận đã nhận đủ 200.000.000đ do ông Nhuệ, bà Quý, anh Minh thanh toán.

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 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 11, 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo hướng ghi nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

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 ông Trần Văn Nhuệ, bị đơn bà Nguyễn Thị Huệ nộp trong hạn luật định, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Theo Giấy nhượng sử dụng đất viết tay lập ngày 28/9/1996 với nội dung: "*Ông Đinh Văn Đức, bà Nguyễn Thị Huệ bán đất cho ông Nhuệ tại vị trí mảnh đất rộng xấp xỉ 58m^2 phía Đông giáp nhà anh Thịnh, phía Tây giáp nhà ông Thanh, phía Nam giáp ngõ, phía Bắc giáp nhà ông Đức. Diện tích mảnh đất hiện nay đo tạm tính là 58m^2 khi xây móng xong và xây tường rào xong sẽ đo lại chính xác để làm số diện tích thanh toán chính thức, kích thước chiều ngang và chiều dài mảnh đất vuông vắn*", giấy nhượng sử dụng đất có chữ ký đầy đủ của ông Đức, bà Huệ ông Nhuệ và người làm chứng. Trước đó ngày 20/11/1996 các anh em nhà ông Đức có giấy xác nhận ông Đức, bà Huệ sử dụng mảnh đất tại tổ 14E (số 8 hẻm, 67/34/10 Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội), phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội có mảnh đất vị trí phía Tây giáp bà Tiến, phía Đông giáp anh Lâm, phía Nam và Bắc giáp đường đi công cộng, mảnh đất này ông Đức, bà Huệ sử dụng ổn định 20 năm nay không có tranh chấp gì đất đai. Ông Đức, bà Huệ dùng hay bán không liên quan đến anh em trong nhà.

Ngày 28/11/1996 ông Đức, bà Huệ và ông Nhuệ cùng kê khai tại đơn xin mua bán nhà với nội dung: Bán căn nhà cấp 4 diện tích 13,2m^2 trên diện tích đất 35,9m^2, diện tích làm tròn 36m^2. Chủ bán cam kết từ nay đến tháng 11/1997 ông Nhuệ có tiền thì chủ bán sẽ bán nốt nhà đất bếp rộng 23m^2."

Ngày 05/12/1996 cơ quan Thuế đã thu thuế đất đối với hộ gia đình ông Trần Văn Nhuệ với diện tích 59m^2.

Ngày 08/7/1997 cán bộ đo đạc và chính quyền sở tại đã lập biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất tại địa chỉ tổ 14E (số 8 hẻm, 67/34/10 Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội) nhà ông Nhuệ sử dụng nằm trên thửa đất số 205 tờ bản đồ 6H-IV-37 với diện tích đất sử dụng là 64m^2 và các chủ hộ sử dụng đất tiếp giáp trong đó có nhà ông Đinh Văn Đức ký xác nhận cho ông Nhuệ sử dụng đất không có tranh chấp với các hộ liền kề. Ngày 10/12/1998 ông Nhuệ, bà Quý làm đơn kê khai đăng ký nhà ở và đất ở và đơn xin cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở với diện tích sử dụng đất là 64m^2. Ngày 24/7/2001 UBND Thành phố Hà Nội cấp GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sự dụng đất ở số 1010739-287 hồ sơ số: 4195.2001.QĐUB/23084.2001 cho gia đình ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý tại địa chỉ tổ 15 phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội(địa chỉ mới số 8 hẻm, 67/34/10 Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội) và gia đình ông Nhuệ sử dụng ổn định cho đến nay không có bất cứ tranh chấp nào.

UBND Thành phố Hà Nội cung cấp: Biên bản xác nhận phân loại hồ sơ đăng ký nhà ở, đất ở đã được UBND phường Đồng Tâm xác nhận ngày 31/3/2001 có nguồn gốc 64m^2 nằm trên thửa đất số 205 tờ bản đồ 6I-IV-37 sử dụng làm đất ở ổn định từ ngày 28/11/1996 và có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08/3/1997 đứng tên ông Trần Văn Nhuệ có diện tích 64m^2 không thể hiện mương, rãnh nước công cộng.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2021 của Tòa án và hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và khảo sát địa chất đối với nhà đất tại số 8 hẻm, 67/34/10 Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội do ông Trần Văn Nhuệ quản lý sử dụng thể hiện như sau:

- 60,2m^2 thuộc diện tích sử dụng riêng trong GCN quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107390287 đã cấp cho ông Trần Văn Nhuệ và bà Nguyễn Thị Quý hiện trạng được xây nhà 02 tầng và sân lợp mái tôn
- 2,6m^2 thuộc diện tích sử dụng riêng trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107390287 đã cấp cho ông Trần Văn Nhuệ và bà Nguyễn Thị Quý hiện trạng là khe trống.
- 1,2m^2 thuộc diện tích sử dụng riêng trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10107390287 đã cấp cho ông Trần Văn Nhuệ và bà Nguyễn Thị Quý hiện trạng là lối đi chung.

Nhận thấy gia đình ông Đức, bà Huệ bán mảnh đất tại tổ 15 nay là số 8 hẻm 67/34/10 Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội cho ông Nhuệ đã được anh em nhà ông Đức xác nhận không có tranh chấp gì nhưng diện tích mảnh đất không được xác định cụ thể về chiều dài, chiều

rộng mà chỉ xác định được vị trí tiếp giáp với các hộ xung quanh, khi mảnh đất trên được bán lại cho ông Trần Văn Nhuệ cũng được hai bên xác nhận "*Diện tích mảnh đất hiện nay đo tạm tính là 58m^2 khi xây móng xong và xây tường rào xong sẽ đo lại chính xác để làm số diện tích thanh toán chính thức, kích thước chiều ngang và chiều dài mảnh đất vuông vắn*". Việc chuyển quyền sử dụng đất tuy có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng cũng chỉ xác nhận quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đức chứ không xác nhận phần diện tích gia đình ông Đức được quyền sử dụng bao nhiêu m^2.

Tại hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận khi xây móng xong và xây tường rào xong sẽ đo lại chính xác để làm số diện tích thanh toán chính thức, kích thước chiều ngang và chiều dài mảnh đất vuông vắn, thỏa thuận này được hiểu, diện tích đất để thanh toán chính thức sẽ là diện tích được đo lại sau khi ông Nhuệ xây xong móng và tường rào. Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận năm 2017 gia đình ông Nhuệ xây dựng tường bao thành nhà ở nhưng hai bên lại không cùng nhau đo đạc lại để thanh toán chính thức như hai bên đã thỏa thuận. Trên thực tế gia đình ông Nhuệ đang sử dụng diện tích 60,2m^2 hiện trạng được xây nhà 02 tầng và sân lợp mái tôn, còn phần diện tích 3,8m^2 hiện đang là khe trống và ngõ đi chung. Khi tiến hành đo đạc và cấp GCN hộ liền kề cũng không có tranh chấp về mốc giới với ông Nhuệ nên xác định diện tích ông Nhuệ sử dụng trên thực tế là 64m^2.

Bản án sơ thẩm buộc ông Nhuệ thanh toán cho bà Huệ giá trị của 1,2m^2 đất là 48.000.000đ. Không nhất trí với quyết định này, bà Huệ có đơn kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên thống nhất thỏa thuận như sau:

- Ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý được quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất thửa đất số 205 tờ bản đồ 6I-IV-37 có diện tích 64m^2 tại địa chỉ: Tổ 15 (số 8 ngõ 67 ngách 34 phố Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội) đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp GCN quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1010739-287 hồ sơ số: 4195.2001.QĐUB/23084.2001cho ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý theo Quyết định số 69/1999/QĐ –UB ngày 18/8/1999 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành sửa đổi " Quy định về kê khai đăng ký nhà ở, đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị Hà Nội".

- Ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý, anh Dương Văn Minh tự nguyện thanh toán cho bà Nguyễn Thị Huệ và các thừa kế của ông Đinh Văn Đức giá trị của 5m^2 đất thuộc thửa đất số 205 tờ bản đồ 6I-IV-37 với số tiền là 200.000.000đ (theo Giấy nhượng sử dụng đất ngày 28/9/1996 giữa bên mua là ông Nhuệ, bên bán là ông Đức bà Huệ).

- Ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý, anh Dương Văn Minh đã thanh toán số tiền 200.000.000đ cho chị Đinh Bích Trâm là đại diện theo ủy quyền của bà Huệ; chị Trâm xác nhận đã nhận đủ 200.000.000đ do ông Nhuệ, bà Quý, anh Minh thanh toán.

Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật nên sửa án sơ thẩm, ghi nhận thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Xác nhận ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý được quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất thuộc thửa đất số 250 tờ bản đồ 6H-IV-37 có diện tích 64m^2 tại địa chỉ tổ 15(số 8 ngõ 67 ngách 34 phố Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội) đã được UBND thành phố Hà nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1010739-287 hồ sơ số: 4195.2001.QĐUB/23084.2001 cho ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý theo Quyết định số 69/1999/QĐ –UB ngày 18.8.1999 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành sửa đổi " Quy định về kê khai đăng ký nhà ở, đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị Hà Nội".

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý, anh Dương Văn Minh tự nguyện thanh toán cho bà Nguyễn Thị Huệ và các đồng thừa kế của ông Đinh Văn Đức giá trị của 5m^2 đất thuộc thửa đất số 205 tờ bản đồ 6I-IV-37 với số tiền là 200.000.000đ (theo Giấy nhượng sử dụng đất ngày 28/9/1996 giữa bên mua là ông Nhuệ, bên bán là ông Đức bà Huệ).

- Xác nhận ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý, anh Dương Văn Minh đã thanh toán số tiền 200.000.000đ cho chị Đinh Bích Trâm là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Huệ; chị Trâm xác nhận đã nhận đủ 200.000.000đ do ông Nhuệ, bà Quý, anh Minh thanh toán.

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên ông Nhuệ bà Huệ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do ông Nhuệ là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nhuệ.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 11, 14/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 3, Điều 99, Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai.

- Điều 220, 242, 256, 705, 706, 707, 708, 709, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự 1995.

- Điều 440 Bộ luật dân sự 2015.

- Điểm đ Khoản 1 Điều 12 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:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Nhuệ đối với bà Nguyễn Thị Huệ.

2- Xác nhận ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý được quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà đất thuộc thửa đất số 250 tờ bản đồ 6H-IV-37 có diện tích 64m^2 tại địa chỉ tổ 15(số 8 ngõ 67 ngách 34 phố Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội) đã được UBND thành phố Hà nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1010739-287 hồ sơ số: 4195.2001.QĐUB/23084.2001 cho ông Trần Văn Nhuệ và bà Trần Thị Quý theo Quyết định số 69/1999/QĐ –UB ngày 18/8/1999 của UBND Thành phố Hà Nội về việc ban hành sửa đổi " Quy định về kê khai đăng ký nhà ở, đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị Hà Nội".

3- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý, anh Dương Văn Minh tự nguyện thanh toán cho bà Nguyễn Thị Huệ và các đồng thừa kế của ông Đinh Văn Đức giá trị của 5m^2 đất thuộc thửa đất số 205 tờ bản đồ 6I-IV-37 với số tiền là 200.000.000đ (theo Giấy nhượng sử dụng đất ngày 28/9/1996 giữa bên mua là ông Nhuệ, bên bán là ông Đức bà Huệ).

- Xác nhận ông Trần Văn Nhuệ, bà Trần Thị Quý, anh Dương Văn Minh đã thanh toán số tiền 200.000.000đ cho chị Đinh Bích Trâm là đại diện theo ủy quyền của bà Huệ; chị Đinh Bích Trâm xác nhận đã nhận đủ 200.000.000đ do ông Nhuệ, bà Quý, anh Minh thanh toán.

4- Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nhuệ, bà Huệ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nhuệ, bà Quý.

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.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Hai Bà Trưng;*
- *Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Trần Thị Liên Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

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