

**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: 213/2019/DS-PT

Ngày: 24/7/2019.

V/v Tranh chấp QSD đất

và tài sản gắn liền với đất

Yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản.

**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 Ngô Thị Thu Thiện.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái;

Ông Mai Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22 đến ngày 24/7/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2018/TLPT-DS ngày 26/4/2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2013/DSST ngày 30/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện TT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 346/2018/QĐ-PT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà C.T.L, sinh năm 1940; Địa chỉ: Xóm N.B, xã H.B, huyện TT, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Chị L.T.M.T, sinh năm 1975; anh U.T.H (chồng chị T), sinh năm 1980. Có mặt chị T, anh H.

Cùng địa chỉ: Thôn N.H, xã H.G, huyện TT, thành phố Hà Nội.

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

+ Luật sư T.P.T- Công ty Luật TNHH N.T, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: 18 ngách 36 ngõ 258 T.M, H.M, Hà Nội. Có mặt.

+ Luật sư L.V.Q- Văn phòng Luật sư X, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 28 ngách 1 ngõ 111 đường N.X, phường H.Đ, quận T.X, Hà Nội. Vắng mặt.

+ Luật sư B.Đ.Ư, N.V.S, L.T.B.T- Văn phòng Luật sư B.Đ.Ư, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 29 ngõ 298 N.L, L.B, Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông D.Q.P, sinh năm 1948; Địa chỉ: Xóm N.B, xã H.B, huyện TT, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Anh T.M.T, sinh năm 1981; HKTT: số 11 tổ 2 phường Đ.T, thành phố H.B (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 1127 ngày 17/4/2012 tại Phòng công chứng số X thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

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

3.1. Ông L.C.L, sinh năm 1938 (chồng bà L); Có mặt.

3.2. Bà T.T.T, sinh năm 1953 (vợ ông P); Vắng mặt.

3.3. Chị Đ.T.H, sinh năm 1984 (con ông P); Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, chị H: Anh T.M.T, sinh năm 1981; HKTT: số 11 tổ 2 phường Đ.T, thành phố H.B (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 1127 ngày 17/4/2012 tại Phòng công chứng số X thành phố Hà Nội). Vắng mặt.

3.4. Anh Đ.V.L, sinh năm 1962; Có mặt.

3.5. Chị H.T.T, sinh năm 1960 (vợ anh L2);

3.6. Cháu Đ.B.B, sinh năm 1994 (con anh L2, chị T).

Cùng địa chỉ: Xóm N.B, xã H.B, huyện TT, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H.T.T: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958; HKTT: 1/2 căn hộ 346 nhà C6, TT T.M, phường T.M, quận H.M, Hà Nội. Có mặt.

3.7. Anh N.V.T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Xóm N.B, xã H.B, huyện TT, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà C.T.L - nguyên đơn. Có mặt.

4.2. Anh Đ.V.L - người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà C.T.L TR bày: Nguồn gốc đất đang có tranh chấp hiện nay tại xóm N.B, xã H.B, huyện TT, Hà Nội nguyên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà N.T.T, ông N.T.Đ. Năm 1970, bà C.T.L đã mua toàn bộ diện tích đất này của ông Đ và bà T bằng giấy viết tay và có xác nhận của UBND xã H.B ngày 22/6/1971 với diện tích đất mua là 01 sào (360m²).

Sau khi mua đất vợ chồng bà L, ông L1 đã quản lý, sử dụng xây dựng quán bán hàng nước, làm bếp, công TR phụ và chuồng lợn.

Năm 1991, bà L đã đứng kê khai nộp thuế sử dụng đất và được UBND xã H.B xác nhận toàn bộ quyền sử dụng đất số thửa 341, tờ bản đồ số 4 xã H.B.

Năm 1992, bà L đứng tên chủ sử dụng thửa đất trên trong sổ theo dõi đất đai của UBND xã H.B.

Năm 1993, bà L đã bán cho chị L Thị H 90m² đất và hiện nay chị H đang sử dụng diện tích đất này; còn lại bà L vẫn quản lý sử dụng.

Năm 1997, vợ chồng ông D.Q.P, bà T.T.T đã tự ý phá bếp, chuồng lợn, quán bán hàng và chiếm dụng khoảng 60m² đất (bao gồm cả hành lang giao thông đường) của gia đình bà.

Năm 1999, UBND xã H.B đã giải quyết tranh chấp đất giữa bà và ông P và kết luận: diện tích đất vợ chồng ông P quản lý sử dụng nằm trong thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà. Nhưng gia đình ông P vẫn không trả; Năm 2005, ông P còn cắt một phần đất cho anh Đ.V.L là cháu ruột ông P đến ở và xây nhà kiên cố.

Nay bà L yêu cầu ông P phải trả bà 160m² đất mà gia đình ông P và anh L2 đã chiếm đoạt và yêu cầu bồi thường các công TR đã phá dỡ.

2. Bị đơn ông D.Q.P TR bày: Nguồn gốc diện tích đất gia đình ông đang sử dụng và có tranh chấp với gia đình bà L thuộc quyền sử dụng của bố đẻ ông là cụ Đặng Văn TR. Đất này cụ TR được HTX nông nghiệp chia cho từ năm 1957 với diện tích đất là 2 sào. Cụ TR cho bố chồng bà L tên gọi là cụ An (tức M) ở nhờ một phần để làm quán sửa xe và bán hàng nước.

Năm 1967-1975, ông P đi bộ đội, cụ TR ở nhà đã làm đơn đòi lại đất cho cụ An mượn gửi đến UBND xã H.B và UBND huyện TT nhưng cụ An không trả. Sau khi cụ TR chết, ông P tiếp tục làm đơn đòi đất gửi Toà án nhân dân huyện TT. TAND huyện đã thụ lý nhưng sau đó lại đình chỉ giải quyết vụ án vì không thuộc thẩm quyền.

Năm 1997, do không có chỗ ở nên ông đã tự sử dụng một phần đất và xây nhà để ở.

Năm 2005, anh Đ.V.L là cháu ruột ông đến đòi 1/2 đất ông đang sử dụng với lý do đất của cụ TR thì bố anh L2 cũng được hưởng nên ông đã để anh L2 vào sử dụng làm nhà ở trên một phần đất.

Nay bà L có đơn kiện đòi lại đất, ông không nhất trí vì đất đó của cụ TR (bố ông) để lại cho các con.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Đ.V.L khai: Diện tích đất anh đang ở khoảng 40m² và anh đã xây nhà kiên cố để ở từ năm 2005. Nguồn gốc đất của cụ TR (ông nội anh) để lại không phải đất của bà L và cũng không phải của vợ chồng cụ T Đ. Nên anh không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà L.

3.2. Chị H.T.T (vợ anh L2), cháu Đ.B.B (con anh L2, chị H.T.T): nhất trí như yêu cầu của anh L2.

3.3. Bà T.T.T (vợ ông P) và Chị Đ.T.H (con ông P): nhất trí như lời khai và yêu cầu của ông P.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2005/DSST ngày 29/12/2005 của Tòa án nhân dân huyện TT đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của chị L.T.M.T đại diện cho bà C.T.L về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Xác định diện tích 67m² đất giá trị 301.500.000đ nằm trong thửa số 341 tờ bản đồ số IV năm 1992 có tổng diện tích thực tế là 386,99m² thôn N.B, xã H.B, huyện TT, Hà Tây thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C.T.L. Trong đó ông P, bà T, chị H quản lý 23,42m² trị giá 196.110.000đ.

3. Giao cho bà L được sở hữu, sử dụng ngôi nhà cùng các công trình do anh L2, chị T xây dựng trên diện tích đất 43,58m². Bà L phải T toán cho anh L2, chị T giá trị ngôi nhà và các công trình trên đất là 170.890.000đ. Việc giao nhà, đất và tiền được T hành đồng thời.

4. Giao cho ông D.Q.P, bà T, chị H được tiếp tục sử dụng 50,41m² đất và các công trình trên đất (trong đó có 23,42m² đất thuộc quyền sử dụng của bà C.T.L). Ông P và gia đình T toán trả bà L giá trị 23,42m² đất là 105.390.000đ. Tạm giao cho ông P, bà T, chị H quản lý, sử dụng 26,99m² đất trên cùng thửa.

...

Các đương sự gồm: chị T, ông P, anh L2 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số: 99/2006/DSPT ngày 11/8/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây đã quyết định: Sửa bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện TT.

1. Xác nhận diện tích 93,99m² trị giá 357.162.000đ nằm trong thửa đất số 341 tờ bản đồ sos IV năm 1992 có tổng diện tích đo thực tế là 386,99m² ở thôn N.B, xã H.B, huyện TT, Hà Tây thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà L.

2. Giao ông P và vợ con được tiếp tục sử dụng 50,41m² đất cùng các công trình trên đất và phải thanh toán trả bà L 191.558.000đ.

3. Giao cho anh L2, chị T được tiếp tục sử dụng đất cùng các công trình trên đất và phải thanh toán trả bà L 165.604.000đ.

Các đương sự có đơn khiếu nại bản án dân sự phúc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 204 ngày 22/5/2009 của Toà dân sự, TAND Tối Cao đã huỷ cả 02 bản án DSST, DSPT với lý do: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không thống nhất về nguồn gốc đất; Bản án DSST và DSPT chưa làm rõ việc cụ TR có đơn yêu cầu cơ quan Nhà nước giải quyết từ năm 1975 đã có kết quả chưa? Bà L có tên trên trích lục bản đồ và có tên trong sổ mục kê năm 1992 với diện tích đất là 398m² nhưng Toà án cấp phúc thẩm xác định bà L

có tên trong sổ địa chính diện tích 360m² là chưa chính xác. Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa xác minh những vấn đề nêu trên đã buộc ông P phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất đã cho bà L là chưa đủ căn cứ.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2011/DSST ngày 03/6/2011 của Tòa án nhân dân huyện TT đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Xác nhận diện tích hiện gia đình ông P, gia đình anh L2 đang sử dụng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L. Giao gia đình ông P, gia đình anh L2 được quyền sử dụng đất nhưng phải T toán tiền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Các đương sự đều có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số: 207/2012/DSPT ngày 6/7/2012 của Tòa án nhân dân TP. Hà Nội đã quyết định: Huỷ bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện TT. Với lý do: Toà án sơ thẩm đã không xét yêu cầu bồi thường tài sản của bà L; không làm rõ diện tích đất tạm giao cho ông P.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2013/DSST ngày 30/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện TT đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.T.L về yêu cầu bồi thường 03 gian bếp có giá trị 7.415.000đ và quyền sử dụng đối với diện tích đất do ông P , anh L2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang quản lý sử dụng có diện tích 142m².

2. Giao vợ chồng ông P được sử dụng diện tích đất đang quản lý đã xây dựng thành khuôn viên có diện tích đo đạc là 72,8m² và buộc vợ chồng ông P phải thanh toán trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà L 1.310.400.000đ.

3. Buộc vợ chồng anh L2 phải trả lại bà L toàn bộ diện tích đất đang chiếm giữ và toàn bộ công trình đã xây dựng thành khuôn viên riêng biệt có diện tích 69,2m². Bà C.T.L phải T toán giá trị tài sản trên đất cho anh L2 256.628.000đ.

4. Buộc ông D.Q.P, bà T.T.T phải bồi thường giá trị 03 gian bếp cho bà C.T.L và ông L.C.L số tiền 7.451.000đ.

5. Bác yêu cầu của bà L về việc bồi thường gian quán bán hàng.

Chị T, anh L2 đều có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số: 210/2014/DSPT ngày 23/9/2014 của Tòa án nhân dân TP. Hà Nội đã quyết định: Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.T.L với lý do: Bà L không xuất trình được bản gốc “ Giấy nhượng đất làm nhà”; nội dung không ghi tứ cận, hình thức không phù hợp do những người ký tên không cùng một thời điểm.

Viện kiểm sát cấp cao có quyết định kháng nghị bản án phúc thẩm và đề nghị huỷ bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 06/2018/DS-GĐT ngày 17/1/2018 của Toà án nhân dân Cấp Cao tại Hà Nội đã huỷ Bản án DSPT với lý do: Toà án phúc

thẩm chỉ căn cứ vào Giấy nhượng đất làm nhà để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là chưa đánh giá toàn diện các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ: Mặc dù bà L không xuất trình được bản gốc Giấy nhượng đất làm nhà, nguyên nhân do sơ suất nên bản gốc đã thất lạc. Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ thể hiện đã có bản sao được công chứng nên có giá trị như bản chính. Việc mua bán được nhiều người làm chứng xác nhận. Còn nội dung “ Giấy nhượng đất làm nhà” đề ngày 15/12/1970 thể hiện: Bà T có thửa đất làm nhà ở trước cửa khu điều dưỡng bệnh viện D, đường 71, cánh đồng Dâu là 1 sào, nay không dùng tôi cho chị C.T.L công nhân...sử dụng vĩnh viễn 1 sào đất của tôi. Tôi không bao giờ đòi lại...Mặc dù Giấy nhượng đất làm nhà không thể hiện tứ cận, xong bà L đã trực tiếp quản lý, sử dụng; khi kiểm kê, kê khai đã được chính quyền xác định mốc giới, vào sổ quản lý đất đai. Từ những phân tích này có đủ căn cứ xác định bà L có quyền sử dụng đất. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm khi giải quyết vụ án T hành đo đạc lại diện tích thửa đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đã kháng cáo.
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Đ.V.L giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L phát biểu quan điểm và đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, bà L là người cao tuổi nên đề nghị miễn toàn bộ án phí cho bà L.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người T hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.
- Về nội dung: Đề nghị H đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để bổ sung người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh N.V.T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị của các luật sư; yêu cầu của các bên đương sự; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

I/ Đơn kháng cáo của bà L, anh L2 nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

Vụ án được Tòa án sơ thẩm thụ lý năm 2013. Năm 2015, ông Đặng Văn P được UBND huyện TT cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng một phần diện tích đất có tranh chấp là 56m2; số CA 674968 ngày 10/7/2015. Sau khi có Giấy chứng nhận, ông P đã chuyển nhượng đất cho anh Nguyễn Văn Thâm; và anh T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội xác nhận đăng ký chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và cấp đổi Giấy chứng nhận mang tên anh N.V.T số CA 674387 ngày 18/9/2015. Tòa án đã báo gọi anh T để lấy lời khai làm rõ việc anh nhận chuyển nhượng đất của ông Phương. Anh T đã nhất trí tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại Tòa án cấp phúc thẩm. Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa anh T tham gia vụ án theo quy định pháp luật, anh T cũng đã có lời khai trong các buổi làm việc giải quyết vụ án và xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết cũng như tại phiên tòa xét xử công khai. Vì vậy, HĐXXPT không chấp nhận đề nghị của Đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội về việc: hủy án sơ thẩm để bổ sung người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh N.V.T tại Tòa sơ thẩm.

II/ Xét đơn kháng cáo của các bên đương sự thì thấy:

Thửa đất hiện có tranh chấp nằm trong 01 sào đất bà L khai đã mua lại của vợ chồng bà T Đ theo Giấy nhượng đất làm nhà lập ngày 15/12/1970 (BL 14) là tài sản của bà. Vì vậy bà yêu cầu ông P, anh L2 phải hoàn trả toàn bộ phần đất ông và anh đang tự ý sử dụng. Ông P và anh L2 khai đất của bố ông (cụ TR để lại) nên không nhất trí như yêu cầu của bà L.

[1]. Tài liệu chứng cứ các bên nộp để chứng minh cho yêu cầu:

* Tài liệu chứng cứ bà L cung cấp gồm có:

- Giấy nhượng đất làm nhà (1 sào) cho bà L đề ngày 15/12/1970 có chữ ký của vợ chồng ông Đ bà T (bản phô tô có công chứng) BL14. Có chứng thực của ông Trần Văn H (đại diện thôn); ông Nguyễn Mạnh L (phó công A xã) và xác nhận của UBND xã H.B do bà Nguyễn Thị H' ký.

- Trích lục bản đồ và sổ mục kê năm 1992 với diện tích 398m2 đất mang tên chủ sử dụng đất bà C.T.L; có đóng thuế sử dụng đất từ 1993.

* Ông P và anh L2 có xuất trình tài liệu chứng minh: Bản trình bày của cụ Đặng Văn TR ngày 26/5/1975 (BL 41); Có xác nhận của UBND xã H.B ngày 27/5/75; và xác nhận của Ban thu thuế Nông nghiệp xã.

[2]. HĐXX xét yêu cầu của các bên trên cơ sở xem xét các tài liệu chứng cứ như sau:

[2.1]. Đối với chứng cứ là “ *Giấy nhượng đất làm nhà*” cho bà C.T.L đề ngày 15/12/1970 có chữ ký của vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ và bà N.T.T (Bản photocoppi có công chứng) - BL 14. Văn bản này có chứng thực của ông Trần Văn H (Đại diện thôn), ông Nguyễn Mạnh L, phó Công A xã và dấu xác nhận của Ủy ban hành chính xã H.B do bà Nguyễn Thị H' ký.

+ Giấy nhượng đất làm nhà đề ngày 15/12/1970 có nội dung: Bà T có thửa đất làm nhà ở trước cửa khu điều dưỡng Bệnh viện D, đường 71, cánh đồng Dâu là 01 sào, nay không dùng tôi bán cho chị C.T.L công nhân sử dụng vĩnh viễn 01 sào đất của tôi. Tôi không bao giờ đòi lại...

Mặc dù Giấy nhượng đất làm nhà không thể hiện tứ cận, nhưng bà L đã trực tiếp quản lý, sử dụng; khi kiểm kê khai đất đã được chính quyền địa phương xác định mốc giới vào sổ quản lý đất đai.

+ Về hình thức Giấy nhượng đất làm nhà đề ngày 15/12/1970: tại thời điểm xác lập năm 1970, pháp luật chưa quy định về hình thức văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Ông P và anh L2 không nhất trí với chứng cứ này, và cho rằng đó là giấy tờ giả vì:

- Khi ông Đ và bà T còn sống đã nhiều lần gửi đơn đến các cơ quan trình bày Giấy nhượng đất làm nhà trên là giả và không phải chữ ký của họ;

- Các xác nhận trong tài liệu này của cán bộ thôn, xã cách nhau nhiều ngày, không ai chứng kiến việc bà T và ông Đ ký;

- Xác nhận của Ủy ban Hành chính xã thì tẩy xóa.

- Con dấu của Ủy ban Hành chính xã không phải dấu của Ủy ban Hành chính xã H.B, TT, Hà Tây vì năm 1971 xã H.B, TT không thuộc tỉnh Hà Tây 6 năm.

[2.2]. Để làm rõ lý do mà ông P và anh L2 nêu trên, HĐXXPT xem xét trên cơ sở kết quả xác minh của Tòa án như sau:

- Về chữ ký của ông Đ và bà T, cơ quan Giám định đã kết luận “ chưa có cơ sở xác định đó là chữ ký của ông Đ bà T”. Nhưng có xác nhận của người bán: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/10/2005 (BL 105-106) của Tòa án nhân dân huyện TT, ông N.T.Đ khai: Thửa đất là của mẹ vợ (mẹ bà T) cho vợ chồng ông; ông Đ và cụ M (bố chồng bà L) chơi với nhau; khoảng năm 1970-1971 nhượng lại cho bà L, giá tiền không nhớ vì đã lâu; việc bán đất có lập văn bản hai vợ chồng ông có ký; có xác nhận của chính quyền và khẳng định đã bán cho bà L và không có tranh chấp. Biên bản này có sự chứng kiến của anh Nguyễn Văn Đ’ là con trai ông Đ. Quan điểm trên của ông Đ còn được thể hiện tại “ Bản xác nhận” trước đó (BL150) lập ngày 27/3/2005 và cũng có xác nhận của anh Đ’ về lời khai của cha mình. Anh T con trai ông Đ, bà T cũng có “ Đơn đề nghị” tại BL 81 để tái khẳng định sự kiện bán đất cho bà L.

- Người làm chứng là đại diện các hộ gia đình liên kế đất có tranh chấp được thể hiện tại các BL số 75-76; 82; 90; 159; 101; 102; 103 đều chung ý kiến về nguồn gốc đất có tranh chấp là tài sản của mẹ bà T Đ, không phải đất của cụ TR. Bà Nguyễn Thị H’ là người có chữ ký xác nhận vào Giấy nhượng đất của bà T Đ cũng cung cấp ý kiến tại BL 54 với nội dung: “ Sau CCRĐ năm 1955 chính quyền có phân chia ruộng đất trước khu điều dưỡng thuộc xóm N.B, xã H.B hiện nay. Gia đình bà N.T.T + Đ cũng được phân chia 1 sào đất để làm nhà quán kinh doanh sử dụng. Ông Đặng Văn TR có 2 sào nhưng chỉ được giao 1 sào thuộc khu vực N.B. Vị trí đất cụ thể tôi không rõ chỗ nào”.

- Ông V.V.Đ- Nguyên phó chủ tịch UBND xã H.B, ông N.V.N- Nguyên cán bộ địa chính và bà V.T.N- nguyên chủ tịch UBND xã H.B năm 2004 xác nhận v/v “*Tại xã chỉ L1 trừ 1 loại bản đồ năm 1992 (364) thể hiện số thửa 341 diện tích 398m2 tên chủ sử dụng đất bà C.T.L*”.

Tài liệu hồ sơ của thửa đất có tranh chấp thể hiện: Bà L có tên trên trích lục bản đồ và có tên trong sổ mục kê năm 1992, diện tích 398m2 (BL 293, 175). Đóng thuế sử dụng 360m2 đất từ năm 1994-2004.

Các biên bản xác minh của Toà án, công văn của phòng TNMT huyện TT gửi Toà án, kết luận giải quyết tranh chấp của chính quyền đều xác định việc bà L là người sử dụng đất, xác định ông P, ông L2 là người lấn chiếm đất.

[2.3]. Ông P và anh L2 khai đất có tranh chấp là tài sản của cụ TR (bố ông P, ông nội anh L2) để lại, nhưng ông và anh không có yêu cầu phản tố mà chỉ đưa ra các tài liệu chứng cứ chứng minh. Về căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất của cụ TR là Đơn của cụ TR làm ngày 26/5/1975 có xác nhận của Đại diện UBND xã H.B bà Nguyễn Thị H’ - Phó Chủ tịch xã; có xác nhận của Đại diện Ban thu thuế Nông nghiệp xã ông V.N.K.

Xét nội dung xác nhận của UBND xã H.B ngày 27/5/75 “*UBHC xã H.B giải quyết số đất của ông TR. Đo lại ông được hưởng 1 sào. Còn đâu trả HTX thu lại vì đã vào HTX không được để ruộng nhiều ông TR không bằng lòng đưa số ruộng còn thừa cho ...UBHC xã báo ông A, ông A không lên lấy lễ gia đình liệt sỹ đã có đất nhà ở. Vậy đề nghị Toà án giải quyết giúp xã vụ này khó gây căng thẳng*”; Nội dung xác nhận của Ban thuế nông nghiệp xã ngày 28/5/1975 “*Số đất ông L C.Gđang ở tại cạnh đường 71 trước của bệnh viện tâm thần là của ông Đặng Văn TR, ông TR là người trú cư CCRĐ, ông TR không được chia đất ở trong làng. Đây là thửa ruộng ông TR làm nhà lên ở*”. Cho thấy: xác nhận của đại diện UBND xã không nêu rõ vị trí đất 1 sào của cụ TR; còn xác nhận của đại diện ban thu thuế nông nghiệp được Tòa án xác minh tại Biên bản lời khai của Tòa án (BL 90) là ý kiến của ông V.N.K (nguyên là cán bộ địa chính xã H.B từ năm (1936-1954), nghỉ 3 năm sau ông lại làm từ năm 1957-1977 thì chuyển công tác khác. Ông K cung cấp: về thửa đất có tranh chấp ở trước cửa bệnh viện tâm thần “*Tại khu vực đó cụ Hương T mẹ bà N.T.T có 1 sào ruộng canh tác (bà T là vợ ông Đ) ...ông Đặng Văn TR không có đất tại khu vực đó (khu vực trước cửa bệnh viện tâm thần)*” ; Ông K khai ông không chứng kiến việc bà T Đ chuyển nhượng đất nhà cho bà L nhưng ông có nghe thấy nói bà L mua đất của Đ T trước cửa bệnh viện Tâm thần. Tại BL 159 Ông K cho biết thêm “*...Thời kỳ năm 1975 tôi làm ban thuế nông nghiệp của xã H.B nên tôi nắm rõ nguồn gốc. Khoảng năm 1975-1976 ông TR có ra khu vực trước cửa Bệnh viện tâm thần làm 1 lều làm lò rèn, sau đó ông L C.G cũng ra làm 1 quán sửa chữa xe đạp 2 quán liền nhau. Sau này ông TR không làm*

lò rèn nữa bỏ đi. Chỉ còn quán nhà Ông Gsau này bà L bán hàng nước. Ông TR làm lò rèn chỉ vài tháng là bỏ đi. Khi ông TR làm đơn đề nghị xã giải quyết thì tôi xác nhận nội dung là nhà ông TR có làm nhà ở đó tại thửa đất đó sát quán ông Gia. Chứ thửa đất đó không phải là của ông TR...Cải cách ruộng đất thì ông TR có được chia đất ở khu vực trước của bệnh viện tâm thần nhưng không rõ ở chỗ nào, không rõ diện tích. Còn Ông G thì không được chia, thửa đất bà L ở sau này là do mua bán với nhà bà T Đ chứ không phải được chia...". Tại phiên tòa anh L2 cũng có lời khai: trước cửa Bệnh viện tâm thần có mấy thửa đất của các chủ khác nhau, nhưng anh khẳng định thửa đất có tranh chấp là của cụ TR. Tuy nhiên ông P và anh L2 đều không xuất TR được chứng cứ nào cho rằng nhà đất (đang có tranh chấp) là của cụ TR (bố ông P). Lời khai của cụ TR và của ông P, anh L2 có mâu thuẫn vì cụ TR thì khai nguồn gốc đất do mua lấy mà có; còn ông P lại khai do cụ TR được chia trong cải cách ruộng đất. Ông P và anh L2 cũng không đưa ra được các chứng cứ liên quan đến việc quản lý thửa đất trước thời điểm bà L quản lý, sử dụng.

[3]. Kết quả xem xét hiện trạng của Tòa án như sau: diện tích thực đo là 389,6m²; so với diện tích đất ghi trong Giấy nhượng đất làm nhà thừa là 29,6m²; so với diện tích đất thể hiện trong bản đồ của UBND xã còn thừa là 0,6m².

Bà L công nhận trong diện tích đất bà mua có 360m², nay thừa ra là do khi sử dụng đất bà có lấn ra mương nước (giáp đường bây giờ);

Theo ý kiến cung cấp của UBND xã H.B ngày 12/10/2018 thì Phần đất thừa này là mương thoát nước từ đường vào nghĩa trang nhân dân BVTTTW (Phía Tây).

Tuy nhiên, UBND xã cũng đã vào bản đồ theo dõi quản lý diện tích đất bà L sử dụng là 398m², phần thừa ra so với diện tích đất thể hiện trong bản đồ của UBND xã là 0,6m² là do sai số trong quá trình đo đạc.

Thực tế diện tích đất 398m² của bà L đã được cấp GCNQSD đất 1 phần tại vị trí đất của anh chị LH; và vị trí đất ông P sử dụng 1 phần nay là anh Thắm: 56m². Còn vị trí đất anh L2 đang sử dụng chưa được cấp GCNQSD đất có số đo thực tế là 71,5m². Cộng diện tích đất bà L kiện ông P nay đo là: 56m² + 71,5m² = 127,5m².

Mặc dù nguyên đơn không xuất trình được bản gốc Giấy nhượng đất làm nhà do sơ suất nên bản gốc thất lạc. Tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ thể hiện đã có bản sao được công chứng, chứng thực; và người bán công nhận có ký vào Giấy nhượng đất làm nhà; Người mua đã sử dụng ổn định từ thời điểm mua năm 1970. Ông P và anh L2 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh đất có tranh chấp là của cụ TR (bố ông P).

[4]. Từ những phân tích trên, cho thấy: Tòa án sơ thẩm đã quyết định xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L v/v đòi quyền sử dụng đất là có căn cứ; nhưng

theo số đo hiện trạng thì diện tích đất bà L kiện đòi lớn hơn, nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L. Cần sửa án sơ thẩm về phần này.

Phần đất ông P sử dụng của bà L: có 1 phần đã sử dụng xây nhà ở và Tòa sơ thẩm đã nhận xét do ông P xây nhà ở ổn định nên đã giao cho vợ chồng ông P được sử dụng diện tích đất đang quản lý đã xây dựng thành khuôn viên có diện tích đo đạc là 72,8m². Tuy nhiên, sau đó ông P lại được UBND huyện TT cấp GCNQSD đất và ông P đã chuyển nhượng cho anh N.V.T. Anh T đã làm thủ tục nhận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông P sau khi ông P có GCNQSD đất và anh đã được STN&MT thành phố Hà Nội xác nhận đăng ký sang tên và cấp mới GCNQSD đất. Nên anh T là người ngay tình trong giao dịch dân sự và được pháp luật bảo vệ theo Điều 133 BLDS 2015. Như vậy, lẽ ra ông P phải hoàn trả bà L diện tích đất ông sử dụng không có căn cứ, nhưng nay anh T đã nhận chuyển nhượng và là người ngay tình nên anh T được tiếp tục sử dụng tài sản là thửa đất đã mua của ông P. Tòa sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất thực đo mà ông P quản lý sử dụng khi chưa chuyển nhượng cho anh T để buộc ông P thanh toán tiền cho bà L với giá trị của diện tích đất là 72,8m² (khi chưa cấp GCNQSD đất). Nay diện tích đất này đã được cấp GCNQSD đất 56m² (Đã trừ hành lang giao thông), nên sửa phần này trong án sơ thẩm để buộc ông P thanh toán trả cho bà L quyền sử dụng đất bằng giá trị và giá trị quyền sử dụng đất được định giá lại là 12.600.000đ/m². Như vậy 56m² có giá là 705.600.000đ và ông P phải có trách nhiệm T toán trả cho bà L.

Toà án sơ thẩm đã buộc vợ chồng anh L2 phải trả lại bà L toàn bộ diện tích đất đang chiếm giữ và Bà C.T.L phải T toán giá trị tài sản trên đất cho anh L2 là đúng. Bởi lẽ, năm 1997 ông P sử dụng phần đất này không có căn cứ pháp luật và năm 2005 anh L2 đã sử dụng 1 phần diện tích đất mà ông P sử dụng. Anh L2 sử dụng đất này không phải do mua bán với ông P và cũng không phải T toán công TR xây dựng cho ai. Kiểm tra hiện trạng diện tích đất anh L2 đang sử dụng là 71,5m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay buộc gia đình anh L2 phải hoàn trả diện tích đất này cho bà L. Bà L có trách nhiệm T toán giá trị công TR trên đất cho gia đình anh L2 là 207.703.900đ.

[5]. Năm 1997, ông P đã phá công trình xây dựng trên đất của bà L, Tòa sơ thẩm đã xử buộc ông D.Q.P, bà T.T.T phải bồi thường giá trị 03 gian bếp cho bà C.T.L và ông L.C.L số tiền 7.451.000đ là có căn cứ.

[6]. Do sửa án sơ thẩm về phần buộc thanh toán, nên cần tính lại án phí DSST:

Ông P phải chịu án phí DSST đối với số tiền phải thanh toán cho bà L: $[(705.600.000đ + 7.451.000) \times 5\% = 35.652.000đ$. Ông P đã 71 tuổi (2019-1948) là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí cho ông P theo quy định tại Nghị quyết 326 của UBTVQH.

Bà L phải chịu án phí DSST đối với phần diện tích đất bà yêu cầu đòi lại nhưng không được chấp nhận là $160m^2 - (56m^2 + 71,5m^2) = 32,5m^2$ trị giá là $409.500.000đ \times 5\% = 20.475.000đ$. Bà L đã 79 tuổi (2019-1940) là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí cho bà L theo quy định tại Nghị quyết 326 của UBTVQH. Hoàn trả bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Án phí DSPT: Do sửa án sơ thẩm nên bà L và anh L2 được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp.

Về lệ phí đo đạc và định giá tài sản: bà L (do chị T nhận ủy quyền) và anh L2 phải chịu và đã được thanh toán.

Vì các lẽ trên; Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa án dân sự sơ thẩm số 14/2013/DSST ngày 30/9/2013 của TAND huyện TT, thành phố Hà Nội.

Căn cứ các điều của BLDS 2005; Bộ luật dân sự năm 2015; LĐ năm 1987, 2003; 2013

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà C.T.L đối với ông D.Q.P về việc đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản.

Buộc ông P phải thanh toán giá trị quyền sử dụng $56m^2$ đất = 705.600.000đ (*Bảy trăm linh năm triệu, sáu trăm nghìn đồng*) cho bà C.T.L.

Anh N.V.T tiếp tục sử dụng tài sản hợp pháp do anh nhận chuyển nhượng của ông D.Q.P đối với diện tích đất $56m^2$ theo GCNQSD đất số CA674968 do UBND huyện TT cấp ngày 10/7/2015 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp lại số CA 674387 ngày 18/9/2015.

Buộc gia đình anh Đ.V.L phải trả bà C.T.L quyền sử dụng $71,5m^2$ đất mà gia đình anh đang sử dụng (giáp thửa đất anh T nhận chuyển nhượng của ông P) được giới hạn bởi các điểm 17, 18, 19, 21, 22, 23, 17 theo sơ đồ kèm bản án.

Bà L thanh toán công trình xây dựng cho gia đình anh Đ.V.L là 207.703.900đ (*Hai trăm linh bảy triệu, bảy trăm linh ba nghìn, chín trăm đồng*).

2. Buộc ông D.Q.P, bà T.T.T phải bồi thường giá trị 03 gian bếp cho bà C.T.L và ông L.C.L số tiền 7.451.000đ (*Bảy triệu, bốn trăm lăm mươi một nghìn*).

3. Bác yêu cầu của bà C.T.L v/v buộc ông P bồi thường gian quán bán hàng.

4. Bà L được sử dụng đất theo quyết định của bản án này phải có nghĩa vụ thực hiện các quy định của nhà nước về chỉ giới đường giao thông khi làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Án phí dân sự: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà L và ông P.

Hoàn trả bà C.T.L (người nhận ủy quyền là chị L.T.M.T) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng tại biên lai thu số 0004561 ngày 14/10/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TT, TP. Hà Nội.

Hoàn trả anh Đ.V.L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng tại biên lai thu số 0004562 ngày 14/10/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TT, TP. Hà Nội.

6. Về lệ phí đo đạc và định giá tài sản: bà L (do chị T nhận ủy quyền) và anh L2 phải chịu và đã được T toán.

7. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 6,7 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân huyện TT
- Chi cục THADS huyện TT
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

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

Ngô Thị Thu Thiện

THÀNH VIÊN H ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân huyện TT
- Chi cục THADS huyện TT
- Các đương sự;
- L1 Hồ sơ vụ án, VP.

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

Ngô Thị Thu Thiện

