

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:159/2022/DS-PT

Ngày: 27/5/2022

*V/v tranh chấp đòi quyền sử
dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Đặng Mạnh Cẩm Yên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái
Ông Đinh Như Lâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18/11/2021 và ngày 27/5/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2021/DSPT ngày 07/6/2021 về việc “*tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 305/2021/QĐXX-PT ngày 08/7/2021, Thông báo mở phiên tòa số 237/2022/TB-TA ngày 28/4/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn H T sinh năm 1959;

Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Anh Đỗ Đ T, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Phòng 502, nhà C4, tập thể T, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Đỗ V M – Văn phòng luật sư Đ, đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Bà Nguyễn T S sinh năm 1931;

Đại diện theo uỷ quyền của bà S: Bà Đỗ T Th sinh năm 1969 và bà Nguyễn T R sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện M, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bùi T S, luật sư Nguyễn V Th – Văn phòng luật sư Đ, đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện M, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Phố Đại Đồng, thị trấn Đ, huyện M, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng V Tr - Chủ tịch.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê V Tr - Phó Chủ tịch.

2. Ủy ban nhân dân xã An Mỹ, huyện M, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Thôn K, xã A, huyện M, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Q T - Chủ tịch.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn V L – Phó Chủ tịch.

3. Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện M.

Địa chỉ: Phố Đại Đồng, thị trấn Đ, huyện M, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ N Ph - Giám đốc.

4. Bà Đỗ T Th, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

5. Ông Đỗ V C sinh năm 1963 (đã chết 2020);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C: Bà Nguyễn T R sinh năm 1965 (Vợ); chị Đỗ Th D sinh năm 1991 (con); anh Đỗ V M sinh năm 1987 (Con); anh Đỗ V T sinh năm 1988 (Con) và anh Đỗ V Q sinh năm 1999 (Con).

6. Bà Nguyễn T R sinh năm 1965;

7. Chị Đỗ Th D sinh năm 1991;

8. Anh Đỗ V M sinh năm 1987;

9. Anh Đỗ V T sinh năm 1988;

10. Anh Đỗ V Q sinh năm 1999;

11. Bà Nguyễn T L sinh năm 1969;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn H H sinh năm 1981 (em trai bà L).

12. Bà Nguyễn T D sinh năm 1974;

13. Ông Nguyễn H Th sinh năm 1977;

14. Ông Nguyễn H H sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện M, Thành phố Hà Nội.

15. Bà Nguyễn T V sinh năm 1964;

16. Bà Nguyễn T Hg sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã A, huyện M, Thành phố Hà Nội.

17. Bà Nguyễn Th Hg sinh năm 1984.

18. Bà Nguyễn Th D sinh năm 1969.

19. Ông Nguyễn H C sinh năm 1973..

Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

20. Bà Nguyễn Th Dh sinh năm 1950.

Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện C, Thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn T S là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt: Ông Nguyễn H T, anh Đỗ Đ T, luật sư Đỗ V M, bà Nguyễn Thị Thanh, bà Nguyễn T R, anh Đỗ V M, anh Nguyễn H H, luật sư Nguyễn V Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn H T trình bày:

Thửa đất ở số 240, tờ bản đồ số 21, diện tích 825,1m² đo đạc năm 2010, diện tích thực tế là 846,5m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, có nguồn gốc của bố mẹ ông là cụ Nguyễn Hữu Lãnh (chết năm 1979) và bà Bùi Thị Tiềm (chết năm 1967) mua của cụ Nguyễn Thị ẨM (tên gọi khác là: Nhận) năm 1963.

Sau khi mẹ ông mất, cụ Lãnh lấy mẹ kế là cụ Lê Thị Mẫn (chết năm 1988). Năm 1979, khi cụ Lãnh, cụ Mẫn còn sống đã cho tặng ông 579m² đất ở và 190m² đất ao tại thửa đất nêu trên theo: “*Giấy chia đất cho các con*” ngày 25/6/1979. Từ đó đến nay các anh chị em, con cháu ruột của ông gồm: Ông Nguyễn Hữu Dừa (*chết năm 2007, vợ là Bạch Thị Toàn chết năm 2010, có các con là Nguyễn T V, Nguyễn T Hg, Nguyễn Thị Chôn (chết năm 1977 không chồng con), Nguyễn T L, Nguyễn T D, Nguyễn H Th, Nguyễn H H, Nguyễn Th Hg*); bà Nguyễn Th Dh, bà Nguyễn Th D, ông Nguyễn H C đều công nhận là đất riêng của ông, đã được cụ Lãnh, cụ Mẫn cho tặng xong khi các cụ còn sống nên không còn là di sản thừa kế và không có yêu cầu độc lập gì. Năm 1982, ông lấy bà Đỗ T Th rồi vợ chồng ra ở trên đất được bố mẹ cho tặng và tạo lập được 01 gian nhà cấp bốn 26m², 01 chuồng lợn và 30m² móng nhà. Ngày 13/8/1984, ông có đơn xin đất ao của Ủy ban nhân dân xã An Mỹ quản lý nằm liền kề với đất ở của ông để cải tạo thả cá, làm kinh tế phụ gia đình. Ngày 20/8/1984, ông được Ủy ban nhân dân xã An Mỹ giao và công nhận ông là người sử dụng hợp pháp 150m² đất ao. Diện tích đất bố mẹ cho tặng cùng diện tích được Ủy ban nhân dân xã An Mỹ công nhận hợp thành toàn bộ diện tích 846,5m² tại thửa đất nêu trên. Ông luôn sử dụng đất ổn định, đóng thuế đầy đủ, chấp hành tốt pháp luật đất đai với tứ cận không thay đổi (phía Bắc giáp ngõ xóm và hộ ông Lợi; phía Nam giáp hộ ông Sẻ; phía Đông giáp hộ ông Tự Hộ và ông Sẻ; phía Tây giáp nhà thờ họ Bạch), đúng hiện trạng mốc giới đất như hiện nay, không tranh chấp với ai.

Năm 1988, vợ chồng ông đi làm ăn kinh tế mới ở Bảo Lộc - Lâm Đồng vì anh trai ông là ông Nguyễn Hữu Dừa (đã chết năm 2007) có tiền án, tiền sự, hay trộm

cấp vật, nghiện ma túy nặng, đã bán đất ông cha để lại sử dụng vào ma túy nên vợ chồng ông gửi giữ nhà đất nhờ mẹ vợ là bà Nguyễn T S trông nom. Trước khi đi, vợ chồng ông mời anh em nội ngoại đến chứng kiến việc gửi giữ nhà đất cho bà S trông nom. Ông nhờ thầy giáo Nguyễn Hữu Khải viết “*Văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao*” (01 văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu ngày 06/6/1988 có ông Nguyễn Đức Vụ, ông Bùi Hoa Thám, ông Nguyễn Hữu Tư làm chứng có xác nhận ngày 15/6/1988 của Ủy ban nhân dân xã An Mỹ; 01 văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu ngày 06/6/1988, có ông Nguyễn Đức Vụ, ông Bùi Hoa Thám, ông Nguyễn Hữu Tư làm chứng nhưng chỉ có dấu còn không có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã An Mỹ). Hai văn tự nêu trên có nội dung ông giao cho bà Nguyễn T S một gian nhà 26m², chuồng lợn 30m², móng nhà trên diện tích đất 730m² gồm cả ao để lấy 06 chỉ vàng nhưng chỉ là hình thức còn thực tế không có việc giao nhận tiền vàng gì. Trong 05 năm, bà S tuyệt đối không được đổi, bán, giao nhà đất cho người khác. Sau 05 năm, nếu bà S sang tên cho người khác thì phải được vợ chồng ông đồng ý. Nếu vợ chồng ông có nhu cầu sử dụng thì bà S phải hoàn trả lại nhà đất cho vợ chồng ông theo đúng hiện trạng ban đầu và bà S phải chuyển giao trả lại toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông. Kể từ ngày ký, tính thời gian 15 năm không rơi vào các tình trạng trên thì mọi quyền lợi bà S tùy ý bán, đổi, sử dụng.

Sự việc này được những người làm chứng tại thời điểm đó đến nay còn sống xác nhận đúng sự thật, bà S cũng thừa nhận với chính quyền và ký biên bản hoàn trả lại tài sản ngày 05/9/2002 có xác nhận của nhiều người làm chứng. Ông khẳng định bản chất “*Văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao*” ngày 06/6/1988 nêu trên là hợp đồng gửi giữ tài sản có điều kiện vì về ý chí thật sự của vợ chồng ông và bà S khi xác lập văn tự là vợ chồng ông gửi giữ nhà đất nhờ mẹ vợ trông nom giúp để đi làm kinh tế mới. Tại thời điểm xác lập văn tự thì ông nói rõ và được người viết văn tự ông Nguyễn Hữu Khải (Nguyễn H Th) cùng các nhân chứng khác là ông Nguyễn Hữu Tư, ông Nguyễn Đức Vụ xác nhận vợ chồng ông T gửi giữ tài sản nhờ bà S là mẹ vợ ở nhà trông nom hộ nhà đất để không làm mất lòng anh trai yên tâm đi làm ăn; không phải là mua bán đất và không có việc bà S đưa 06 chỉ vàng hay thanh toán tiền gì cho ông T, bà Thức. Bà Nguyễn T S khai đã trả ông 06 chỉ vàng mua đất bằng cách trả nợ thay một số khoản nợ của vợ chồng ông trong thời gian vợ chồng ông đi Nam gồm: 01 công lúa đưa cho ông Nguyễn Đức Vụ; đưa cho ông Trần Quốc Mòng (chết năm 2013) 3.000 gói; bà Bùi Thị Thiềm 01 tấn vôi, 01 xe bò; ông Nguyễn Hữu Xệ 01 cây xà gồ gỗ. Tuy nhiên, ông Trần Quốc Mòng, bà Nguyễn Thị Thềm (con bà Thiềm), bà Nguyễn Thị Thềm (vợ ông Xệ) đã có văn bản xác nhận không có việc bà S không trả nợ cho ông như bà trình bày.

Ngày 05/9/2002, dưới sự làm chứng của ông Nguyễn Hữu Dưa (chết năm 2007), ông Đỗ V C (chết năm 2020), Nguyễn Hữu Tư, ông Nguyễn Đức Vụ, bà S

đã ký biên bản hoàn lại tài sản cho ông. Quá trình làm với chính quyền địa phương, bà S còn khai rõ là nhận gửi giữ, trông nom nhà đất cho con. Nội dung bà S thừa nhận nêu trên được người làm chứng ông Lê Văn Vùng, ông Bạch Văn Năm, ông Đặng Văn Lý, bà Nguyễn Thị Hạt, bà Nguyễn Thị Cót, bà Nguyễn Thị Nại, ông Nguyễn Hữu Phú, bà Nguyễn Thị Lương, ông Nguyễn Hữu Phú, ông Nguyễn Hữu Phàn xác nhận là đúng. Sau đó, năm 2009 vợ chồng ông về xây lại nhà thì bà S không trả lại nhà đất.

Theo hồ sơ địa chính năm 1983 đất của ông thể hiện tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 đo đạc năm 1983 xã An Mỹ, huyện Mỹ Đức đứng tên ông Nguyễn H T. Năm 2000, đất của ông bị tách làm 02 thửa do ông Đỗ V C tự ý kê khai đứng tên tại thửa số 255, tờ bản đồ số 04, diện tích 464m² và thửa 420 tờ bản đồ số 04, diện tích 341m² là đất ao do Ủy ban nhân dân xã An Mỹ quản lý. Đây là việc làm sai trái của Ủy ban nhân dân các cấp và không có hồ sơ kê khai, đăng ký theo quy định. Bà S chưa bao giờ được kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận ông là người sử dụng đất hợp pháp tại thửa 240, tờ bản đồ 21, diện tích 846.5m² đo đạc năm 2010 (thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 đo năm 1983) xã An Mỹ, huyện Mỹ Đức; buộc bà Nguyễn T S phải trả lại toàn bộ thửa đất nêu trên vợ chồng ông đã gửi giữ nhờ trông nom; buộc bà S, bà Nguyễn T R, anh Đỗ V T, anh Đỗ V M, anh Đỗ V Q phải chấm dứt hành vi xâm chiếm, cản trở quyền sử dụng đất của ông. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết phân tài sản của vợ chồng ông tạo lập được trước đây đã bị bà S phá dỡ.

Bị đơn bà Nguyễn T S và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Đỗ T Th, bà Nguyễn T R trình bày:

Xác nhận nguồn gốc đất, thành phần chứng kiến, địa điểm, thời gian và người viết văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao ngày 06/6/1988 như ông T trình bày là đúng. Năm 1988, ông T, bà Thức đi làm kinh tế mới đã chuyển nhượng xong nhà đất và ao cho bà S để lấy 06 chỉ vàng. Thực tế là mảnh đất, ao vườn trên, tiền, vật chất trả nợ hộ vợ chồng ông T, bà Thức là tài sản công sức của vợ chồng ông C, bà Ren mà bà S đứng ra lo liệu. Bà S đã đứng ra trả nợ thay ông T, bà Thức một số khoản nợ mà ông T, bà Thức nợ anh em ở quê với tổng số tiền là 3.200.000 đồng, tương đương 06 chỉ vàng và coi như đã thanh toán xong cho ông T, bà Thức để ông T, bà Thức yên tâm đi. Vì thế, bà S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không đồng ý trả nhà đất cho ông T, bà Thức. Việc ông T, bà Thức đã chuyển nhượng xong nhà đất cho bà S được thể hiện bằng văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao ngày 06/6/1988 có điều kiện: trong thời hạn 05 năm kể từ ngày 06/6/1988 bà S không được phép chuyển quyền sử dụng đất cho ai và trong hạn 15 năm nếu ông T, bà Thức về thì trả lại nhà đất cho ông T, bà Thức. Tuy nhiên, hết hạn 15 năm ông T, bà Thức không về lấy lại nhà đất nên nhà đất theo văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và

ao ngày 06/6/1988 đã thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà S. Năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức có Quyết định số: 1226 giải quyết đơn khiếu nại của ông T, đã công nhận đất ao là của bà Nguyễn T S. Năm 2011, khi giải quyết đơn khiếu nại về việc không thụ lý vụ án của ông T, Chánh án Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức xác định bà Nguyễn T S đã được kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đông con, bà S đã uỷ quyền cho ông Đỗ V C, bà Nguyễn T R xuống trông nom nhà đất. Bà S xác định công trình kiến thiết trên đất là công sức của ông C, bà Ren cùng các con, còn bờ móng đá ngầm dưới ao do bà bỏ tiền ra kè. Bà S không thừa nhận đã ký biên bản hoàn lại tài sản ngày 05/9/2002 cho ông T, bà Thức. Bà S, bà Ren, bà Thanh không thừa nhận giọng nói của bà S trong file ghi âm do ông T cung cấp. Các bà đã được Tòa án thông báo giải thích quyền và nghĩa vụ tố tụng, đã được Tòa án lập biên bản giải thích rõ hậu quả của hợp đồng vô hiệu và các bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với văn tự chính là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 06/6/1988 giữa bà S với ông T, bà Thức và không có yêu cầu phản tố gì. Các bà chỉ phản đối và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Đỗ T Th trình bày:

Xác nhận nội dung ông Nguyễn H T trình bày là đúng. Sự thật khi lập “*Văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao*” ngày 06/6/1988, bà Nguyễn T S, mẹ ruột của bà chỉ là người được bà và ông T gửi giữ nhờ trông nom hộ nhà đất để đi làm kinh tế mới; không có việc vợ chồng bà bán nhà đất cho bà S như bà S khai. Bà S không đưa 06 chỉ vàng hay tiền nong gì cho vợ chồng bà và cũng không có việc bà S đứng ra trả nợ thay vợ chồng bà một số khoản nợ của vợ chồng bà như bà S khai. Bà đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Nguyễn T R, chị Đỗ Th D, anh Đỗ V M, anh Đỗ V T, anh Đỗ V Q và ông Đỗ V C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C: Bà S, bà Ren, chị Diệp; anh Mạnh; anh Tiến, anh Quang) trình bày:

Việc đổ đất san ao và xây dựng các công trình kiến thiết trên đất tranh chấp là công sức chung của ông C, bà Ren, chị Diệp, anh Mạnh, anh Tiến, anh Quang tạo lập được, còn bờ móng đá kè ao nằm dưới đất do bà S làm trước đó. Ông C đã chết, chị Diệp đi lấy chồng, hiện còn bà Ren, anh Mạnh, anh Tiến, anh Quang trông nom thay bà S. Chị Diệp, anh Tiến, anh Mạnh, anh Quang xác nhận phần công sức mà mình được hưởng cho tặng mẹ và không yêu cầu bà Ren phải thanh toán lại giá trị chênh lệch. Các đương sự không có yêu cầu độc lập gì và đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn H H, bà Nguyễn T D, ông Nguyễn H Th , bà Nguyễn T V, bà Nguyễn T Hg, bà Nguyễn Th Hg, bà Nguyễn Th D, ông Nguyễn H C, bà Nguyễn Th

Dh và bà Nguyễn T L (người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn H H và bà Đinh Thị Mai Phương) trình bày:

Thửa đất ông T khởi kiện đòi bà S trả lại nguồn gốc là đất của cụ Nguyễn Hữu Lãnh (chết năm 1979) và cụ Bùi Thị Tiềm (chết năm 1967) mua của cụ Nguyễn Thị Âm (tên gọi khác là: Nhận) năm 1963. Sau khi cụ Tiềm mất, cụ Lãnh lấy cụ Lê Thị Mẫn (chết năm 1988). Năm 1979, khi cụ Lãnh, cụ Mẫn (là bố mẹ, ông bà nội của các ông, bà) còn sống đã phân chia đất xong cho các con, trong đó ông T được các cụ cho tặng 579m² đất ở và 190m² đất ao tại thửa đất tranh chấp theo: “*Giấy chia đất cho các con*” ngày 25/6/1979. Từ đó đến nay các đương sự là anh chị em, con cháu ruột với ông T gồm: Ông Nguyễn Hữu Dừa (*chết năm 2007, vợ là Bạch Thị Toàn chết năm 2010, có các con là Nguyễn T V, Nguyễn T Hg, Nguyễn Thị Chồn (chết năm 1977 không chồng con), Nguyễn T L, Nguyễn T D, Nguyễn H Th, Nguyễn H H, Nguyễn Th Hg*); bà Nguyễn Th Dh; bà Nguyễn Th D và ông Nguyễn H C đều công nhận diện tích 579m² đất ở và 190m² đất ao tại thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01, đo đạc năm 1983 đứng tên ông Nguyễn H T ở Thôn Đ, xã A, huyện M là đất riêng của ông T, đã được cụ Lãnh, cụ Mẫn cho tặng xong khi các cụ còn sống nên không còn là di sản thừa kế và các đương sự không có yêu cầu độc lập gì.

Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức trình bày:

Việc cung cấp thông tin, trích lục hồ sơ địa chính, nguồn gốc đất, ai là người có quyền sử dụng thửa đất số 240, tờ bản đồ số 21, diện tích 825,1m² đứng tên ông Nguyễn H T hiện tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Mỹ Đức không lưu giữ hồ sơ, đề nghị Toà án liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Đức và Ủy ban nhân dân xã An Mỹ để được cung cấp. Việc cung cấp toàn bộ hồ sơ kê khai đứng tên trên bản đồ, sổ mục kê của ông Đỗ V C đề nghị Toà án liên hệ với Ủy ban nhân dân xã An Mỹ để được cung cấp. Việc cung cấp toàn bộ hồ sơ kê khai đứng tên trên bản đồ, sổ mục kê của thửa đất số 420, tờ bản đồ số 04, diện tích 341m² đề nghị Toà án liên hệ với Ủy ban nhân dân xã An Mỹ để được cung cấp. Thửa đất số 420, tờ bản đồ số 04, diện tích 341m², theo bản đồ đo đạc năm 2000 của xã An Mỹ thuộc đất công do Ủy ban nhân dân xã An Mỹ quản lý là đất hợp pháp của bà Nguyễn T S (nội dung đã được thể hiện tại Quyết định số: 1226/QĐ-UBND ngày 16/12/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức về việc giải quyết đơn khiếu nại ngày 24/9/2008 của ông Nguyễn H T). Toà án nhân dân huyện Mỹ Đức đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại thông báo trả lại đơn khởi kiện số: 01/2011/QĐ-GQKN ngày 25/8/2011. Theo bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 2010, thửa đất trên là thửa số: 240, tờ bản đồ số 21, diện tích 825,1m² chủ sử dụng là ông Nguyễn H T. Bản đồ, sổ mục kê năm 2010 là một trong các loại giấy tờ có giá trị pháp lý được sử dụng để phục vụ công tác quản lý đất đai tại địa phương.

Ủy ban nhân dân An Mỹ, huyện Mỹ Đức trình bày:

Thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01 diện tích 579m² thể hiện tại bản đồ và sổ mục kê năm 1983 do ông Nguyễn H T là chủ sử dụng đất. Theo bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 2000: thửa đất số 255, tờ bản đồ số 04, diện tích 464m² do ông Đỗ V C là chủ sử dụng đất. Tuy nhiên, hồ sơ kê khai đứng tên ông Đỗ V C đối với thửa 255, tờ bản đồ 04, diện tích 464m² hiện Ủy ban nhân dân xã An Mỹ không còn lưu giữ. Thửa đất số 420, tờ bản đồ số 04, diện tích 341m² là đất ao do Ủy ban nhân dân xã An Mỹ quản lý. Tuy nhiên, toàn bộ hồ sơ kê khai đứng tên Ủy ban nhân dân xã An Mỹ đối với thửa 420, tờ bản đồ số 04, diện tích 341m² hiện Ủy ban nhân dân xã An Mỹ chỉ lưu giữ được bản đồ, sổ mục kê năm 2000. Do có tranh chấp giữa bà Nguyễn T S với họ Bạch thôn Đoan Nữ nên ngày 16/12/2008, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức ban hành Quyết định số: 1226/QĐ-UBND công nhận diện tích đất ao 341m² tại thửa số 420, tờ bản đồ số 04 thôn Đoan Nữ là đất hợp pháp của bà Nguyễn T S. Theo bản đồ địa chính và sổ mục kê năm 2010, thửa đất trên là thửa số 240, tờ bản đồ số 21, diện tích 825,1m² chủ sử dụng đất là ông Nguyễn H T. Đối với phần diện tích dôi ra nằm trong quy hoạch sử dụng đất ở; nguyên nhân chênh lệch là do đo đạc giữa đo bằng thước dây với bằng máy đo, tại thời điểm đo dây đang là ao thả cá trong quá trình sử dụng bị sạt lở nên chênh lệch là có cơ sở; đề nghị Tòa án phán quyết luôn phần diện tích tăng thêm theo quy định.

Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh huyện Mỹ Đức trình bày:

Hiện Văn phòng không lưu giữ hồ sơ vụ việc đề nghị liên hệ Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức và Ủy ban nhân dân xã An Mỹ để giải quyết.

Người làm chứng trình bày:

Ông Nguyễn Hữu Khải (Nguyễn H Th) trình bày:

Ông là người được ông Nguyễn H T nhờ viết hộ “Văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao” ngày 06/6/1988. Khi đó có mẹ con bà S, ông Nguyễn Đức Vụ, ông Bùi Hoa Thám, ông Nguyễn Hữu Dừa, viết tại nhà ông T. Thực tế không có việc giao nhận 06 chỉ vàng hay bất cứ tiền nong gì giữa mẹ con bà S. Ông ghi lại và chứng kiến rõ ràng ông T, bà Thúc ra đi từ hai bàn tay trắng, nhờ mẹ ở nhà trông nom giúp nhà đất để con đi làm ăn, không có thỏa thuận mua bán đất hay đưa tiền mua đất. Thực chất mẹ con viết văn tự là con gửi giữ nhờ mẹ trông nom hộ nhà đất, trong hạn 15 năm bà S tuyệt đối không được bán; quá hạn anh Thạch không về lấy lại thì bà S được quyền sở hữu, sử dụng nhà đất còn trong hạn 15 năm anh Thạch về lấy lại nhà đất gửi giữ thì bà S phải giao trả lại nhà đất. Ý chí thật sự của bà S và anh Thạch không có chuyện mẹ con mua bán đất mà chỉ là con nhờ mẹ trông nom hộ nhà đất.

Ông Nguyễn Hữu Tư trình bày:

Ngày 06/6/1988, bà S và anh Thạch mời nhiều anh em trong đó có ông sang ăn cơm để nghe mẹ con trao đổi, bàn bạc, thống nhất công việc. Bà S và anh Thạch

nói rõ vì anh Thạch đi làm kinh tế mới ở Bảo Lộc (Lâm Đồng) nên nhờ bà S là mẹ vợ ở nhà trông nom giúp trong 15 năm bà S tuyệt đối không được cho tặng, bán, chuyển nhượng cho bất cứ ai còn sau 15 năm trông hộ mà anh Thạch không về lấy lại thì bà S được kê khai, đứng tên sở hữu, sử dụng nhà đất của anh Thạch. Do anh Thạch có anh trai nghiện ma túy, trước đó không lâu đã bán đất ông cha chia cho nên anh Thạch không nhờ anh trai trông hộ và vì sợ anh trai phật ý nên mới viết văn tự giao nhượng ngày 06/6/1988 có chữ ký của ông; không hề có thỏa thuận mua bán gì về nhà đất. Văn tự viết là đưa 06 chỉ vàng nhưng thực tế không có việc bà S đưa 06 chỉ vàng hay tiền nong gì cho ông T. Ông xác định văn tự ngày 06/6/1988 thực chất là hợp đồng gửi giữ tài sản nhà đất có điều kiện và sau này bà S ký biên bản hoàn lại tài sản cho anh Thạch thì ông cũng ký làm chứng đúng sự thật.

Ông Nguyễn Đức Vụ trình bày:

Ngày 06/6/1988, ông T đi làm kinh tế mới có mời ông sang nhà ông T. Ông T nói rõ vợ chồng đi làm ăn, nhờ mẹ vợ là bà Nguyễn T S trông nom hộ nhà đất. Để anh trai ông T đang nghiện ma túy không bán được đất nên ông T nhờ ông Nguyễn Hữu Khải viết hộ “Văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao” thực chất không phải thỏa thuận mua bán đất và không có việc bà S đưa 06 chỉ vàng hay tiền nong gì cho vợ chồng ông T. Bà S chỉ là người nhận trông nom giúp con nhà đất và lúc đó mẹ con hoà thuận, rất quý mến nhau. Bà S và anh Thạch đều nói rõ cho mọi người viết giấy tờ văn tự thế để không mất lòng anh trai nghiện ma túy; anh trai ông T đã bán đất ông cha để lại nên viết giấy tờ như thế còn ý chỉ thật sự của vợ chồng ông T với bà S không có thỏa thuận mua bán, thanh toán, giao nhận tiền mua bán nhà đất mà bà S chỉ nhận nhà đất con nhờ gửi giữ, trông nom hộ. Sau đó, bà S ký biên bản hoàn lại tài sản cho anh Thạch thì ông cũng ký làm chứng đúng sự thật.

Ông Lê Văn Vùng, ông Bạch Văn Năm, bà Nguyễn Thị Hát, bà Nguyễn Thị Cót, bà Nguyễn Thị Nại, ông Nguyễn Hữu Phú, bà Bạch Thị Huệ, bà Nguyễn Thị Lương, ông Nguyễn Hữu Phàn trình bày:

Tiếng nói trong phai ghi âm đúng là tiếng nói, giọng nói của bà Nguyễn T S; bà S thừa nhận đã nhận trông nom hộ nhà đất cho vợ chồng con gái và bà đã giao trả lại đất cho ông T, ông T đã về nhận lại đất.

Ông Đặng Văn Lý trình bày:

Ông xác định tiếng nói trong phai ghi âm đúng là của bà Nguyễn T S; bà S thừa nhận đã nhận trông nom hộ nhà đất cho vợ chồng con gái và bà đã giao trả lại đất cho ông T, ông T đã về nhận lại đất. Nguyên là trưởng thôn Đoan Nữ, ông đã xác nhận diện tích đất thổ cư của ông T là chính chủ trong những năm đi xa nhờ bà S là mẹ vợ ở nhà trông coi hộ và đã bàn giao lại cho con rể là đúng.

Bà Nguyễn Thị Thêm trình bày:

Mẹ bà là Nguyễn Thị Thiêm có cho ông T vay 01 tấn vôi củ giá trị lúc ấy là 110.000 đồng. Ông T đi Nam, ông Dừa đã trả xong bằng 01 chiếc giường cưới của ông T và 01 xe cải tiến của ông Dừa trừ vào tiền vôi. Bà S không trả gì thay cho ông T.

Bà Nguyễn Thị Thénh trình bày:

Ông T có chơi phường bạn lúa do gia đình bà làm cái. Ông T đi Nam còn 05 công tính bằng 250 kg lúa nhưng ông T đã gửi lại sổ lương, sổ đóng gạo từ tháng 11/1987 tới tháng 6/1988. Chị em ông T đã thanh toán xong quy đổi là hết nợ còn bà S, ông C không trả thay gì ông T.

Tại bản án số 17/2021/DSST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H T.

1.1. Công nhận ông Nguyễn H T là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 240, diện tích đất 846,5m², tờ bản đồ số 21, đo năm 2010. Buộc bà Nguyễn T S phải giao trả cho ông Nguyễn H T phần đất có diện tích là 846,5m² thuộc thửa 240, tờ bản đồ số 21, đo đạc năm 2010 tọa lạc tại Thôn Đ, xã A, huyện M, Thành phố Hà Nội.

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án này)

Ông Nguyễn H T được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.2. Buộc bà Nguyễn T R, anh Đỗ V M, anh Đỗ V T, anh Đỗ V Q phải chấm dứt, không ai được chiếm giữ và cản trở quyền sử dụng thửa đất số: 240, diện tích đất 846,5m², tờ bản đồ số 21, đo năm 2010 Thôn Đ, xã A, huyện M, Thành phố Hà Nội.

1.3. Buộc ông Nguyễn H T phải thanh toán trả bà Nguyễn T R giá trị công trình kiến thiết trên đất và giá trị cây cối trên đất tổng số tiền là 260.891.500 (Hai trăm sáu mươi triệu tám trăm chín mươi một nghìn năm trăm) đồng. Ghi nhận chị Đỗ Th D, anh Đỗ V M, anh Đỗ V T, anh Đỗ V Q không yêu cầu bà Ren phải thanh toán lại giá trị chênh lệch.

1.4. Buộc ông Nguyễn H T phải thanh toán cho bà Nguyễn T S giá trị công sức trong việc làm tăng giá trị của đất số tiền là 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng.

Khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án không thi hành thì còn chịu lãi nợ quá hạn theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

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

Không nhất trí với bản án sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn T S và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Đỗ T Th, bà Nguyễn T R kháng cáo toàn bộ bản án dân sự

sơ thẩm và yêu cầu Tòa án xem xét hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức vì các lý do sau:

- Việc thỏa thuận ký văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao ngày 15/6/1988 giữa bà S và ông T là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc, việc chuyển nhượng không vi phạm điều 5, luật đất đai năm 1987, đơn khởi kiện ông T là đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản trên diện tích đất 730m² tại Thôn Đ, xã A, huyện M, Thành phố Hà Nội.

- Vụ việc đã được UBND huyện Mỹ Đức giải quyết năm 2008 và Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức giải quyết năm 2011. Các quyết định của UBND huyện Mỹ Đức và Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức vẫn có hiệu lực thi hành, việc Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức thụ lý vụ án tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất là không đúng các quy định của pháp luật.

- Hội đồng xét xử sơ thẩm áp dụng không đúng các quy định của pháp luật để thụ lý, giải quyết vụ án: Việc ký Văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao từ năm 1988 đến nay đã 33 năm, từ đó đến nay đã có rất nhiều văn bản pháp luật về đất đai, tuy nhiên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã áp dụng, viện dẫn pháp luật không khách quan.

- Tòa án cấp sơ thẩm coi Văn tự giao nhận đất, nhà ở, hoa màu và ao là hợp đồng trông giữ tài sản có điều kiện là không đúng sự thật. Đầu năm 1988, vợ chồng ông T chuyển vào Bảo Lộc, Lâm Đồng làm ăn sinh sống để có vốn làm ăn đã chuyển giao toàn bộ nhà đất cho bà S, việc chuyển giao giữa các bên tự nguyện, không bị ép buộc và không ai có vấn đề gì về trạng thái thần kinh không bình thường vì vậy Văn tự giao nhận đất, nhà ở, hoa màu và ao là có thật, có các nhân chứng và UBND xã An Mỹ xác nhận. Biên bản hoàn lại tài sản lập ngày 05/9/2002 giữa bà S và ông T là văn bản giả mạo vì trong văn bản này chữ ký của bà S, anh Cường, ông Vụ là không đúng. Văn bản không có xác nhận của UBND xã An Mỹ.

- Bản án sơ thẩm nhận định và viện dẫn bản đồ địa chính năm 1993, Bản đồ địa chính số 21 năm 2010 do ông T tự ký kê khai đứng tên thửa đất số 240, thời điểm này đã ký Văn tự giao nhận đất, nhà ở, hoa màu và ao cho bà Sau, sau ngày UBND huyện Mỹ Đức ban hành Quyết định số 1226/QĐ-UBND ngày 16/12/2008 việc giải quyết đơn khiếu nại của ông T, thừa nhận quyền sử dụng đất của bà S. Như vậy, tờ bản đồ địa chính có sai sót, tờ bản đồ địa chính không phải văn bản quy phạm pháp luật, không có giá trị pháp lý so với Quyết định của UBND huyện Mỹ Đức.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm: tòa án

sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn, đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và xét xử theo hướng đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời khai như đã trình bày tại Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của nguyên đơn là bà Nguyễn T S và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp trong hạn luật định nên hợp lệ.

Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2]. Về nội dung:

2.1. Về nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp:

Căn cứ vào các tài liệu lưu trữ tại UBND xã An Mỹ cung cấp: theo tờ bản đồ 299 đo đạc năm 1983; sổ mục kê đất đai năm 1983 thửa đất đang có tranh chấp là thửa đất số 75, diện tích 579m² đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn H T. Theo hồ sơ địa chính năm 2000 của xã An Mỹ gồm bản đồ địa chính và sổ mục kê đo đạc năm 2000 thửa đất được tách thành hai thửa gồm: thửa đất số 255, tờ bản đồ

số 04, diện tích 464m² đứng tên chủ sử dụng là ông Đỗ V C (con trai bà S). Thửa đất số 420, tờ bản đồ số 04, diện tích 341m² đứng tên chủ sử dụng là Ủy ban nhân dân xã An Mỹ. Theo tờ bản đồ đo đạc năm 2010, thửa đất trên thuộc thửa số 240, tờ bản đồ số 21, diện tích 846,5m² đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn H T.

Các đương sự đều thừa nhận diện tích đất trên có nguồn gốc của ông T được bố mẹ tặng cho, việc tặng cho có được lập thành văn bản và đến nay anh em, con cháu ông T đều nhất trí, không có thắc mắc gì. Hiện nay toàn bộ thửa đất do gia đình bà S quản lý sử dụng.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của ông Nguyễn H T:

Ông T trình bày, năm 1988 khi vợ chồng ông đi làm ăn tại vùng kinh tế mới Bảo Lộc – Lâm Đồng đã nhờ mẹ vợ là bà Nguyễn T S trông nom nên giữa hai bên có lập “*Văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao*” ngày 06/6/1988, ông không bán đất cho bà S, đến năm 2009 vợ chồng ông về xây lại nhà thì bà S không trả lại nhà đất cho ông. Bà S cho rằng ông T, bà Thức đi làm ăn đã chuyển nhượng xong nhà và đất ao cho bà S lấy 06 chỉ vàng.

Xét tính hợp pháp của Văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao: Văn tự được lập thành văn bản có chữ ký của ông T, bà S và có xác nhận của UBND xã An Mỹ, tuy nhiên theo quy định tại Điều 05 Luật đất đai năm 1987 “*Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức*”.

Căn cứ hướng dẫn tại mục 2.2, điểm 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình: *Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực)*

Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau:

a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b.2) Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng;

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.

Như vậy, thời điểm luật đất đai năm 1987 có hiệu lực pháp luật không cho phép việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy, Văn tự giao nhượng nhà đất ngày 06/6/1988 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Hiện nay gia đình bà S cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa hoàn tất hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi ký văn tự nhiều lần ông T, bà Thức tranh chấp yêu cầu gia đình bà S phải trả lại ông T toàn bộ nhà đất có tranh chấp.

Mặt khác, theo lời khai của những người làm chứng xác nhận thời điểm ký Văn tự ông T, bà Thức có nói nhờ bà S trông nom hộ nhà đất, không ai chứng kiến việc bà Thức giao nhận 06 chỉ vàng cho ông T. Bà S trình bày, bà trả nợ cho ông T, bà Thức sau khi đi Bảo Lộc số tiền tương đương 06 chỉ vàng. Lời khai của những người làm chứng bà S khai trả nợ đều thể hiện không có việc bà S trả nợ cho ông T. Tại biên bản hoàn lại tài sản ngày 05/9/2002, bà S không thừa nhận chữ ký của mình trong biên bản hoàn lại tài sản, đương sự không xuất trình được bản gốc và Tòa án đã trưng cầu giám định nhưng không thể giám định được bản phô tô. Tuy nhiên, những người làm chứng là ông Nguyễn Đức Vụ, ông Nguyễn Hữu Tư trực tiếp có mặt tại thời điểm lập, ký biên bản hoàn lại tài sản xác định có việc bà S lập văn bản trả lại nhà đất cho ông T. Tại biên bản làm việc ngày 28/11/2006 bà S cũng xác nhận bà chỉ trông nom nhà đất cho các con và bà đã trả lại nhà đất cho ông T.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ xác định, Văn tự giao nhượng nhà đất ngày 06/6/1988 giữa ông T, bà S là vô hiệu và có việc ông T nhờ bà S trông nom toàn bộ thửa đất số: 240, diện tích đất 846,5m², tờ bản đồ số 21, đo năm 2010 Thôn Đ, xã A, huyện M, Thành phố Hà Nội. Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà S trả lại toàn bộ diện tích đất trên, tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ.

- Về việc thanh toán giá trị các công trình tài sản trên đất cho bị đơn:

Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T về việc đòi lại quyền sử dụng đất nên cần buộc ông T, bà Thức phải thanh toán giá trị các công trình tài sản, cây trồng có trên thửa đất cho bà Ren, ông C, chị Diệp, anh Tiến, anh Mạnh, anh Quang gồm: giá trị cây cối là 1.829.000 đồng; giá trị công trình kiến thiết trên đất là 259.062.500 đồng, tổng cộng là 260.891.500 đồng. Do ông C đã chết, chị Diệp, anh Mạnh, anh Tiến, anh Quang đều cho tặng bà Ren phần công sức của mình và không yêu cầu bà Ren phải thanh toán lại chênh lệch được hưởng. Do đó, cần buộc ông T, bà Thức phải thanh toán trả bà Nguyễn T R số tiền là 260.891.500 đồng.

Về công sức của bà Nguyễn T S tạo lập được đoạn kè bờ móng xây đá hộc rộng 40cm mặt trước giáp nhà ông S dài 17,89m và đoạn bờ móng xây đá hộc rộng 40cm mặt giáp phần đất mộ tổ họ Bùi dài 16,98m đều sâu dưới lòng đất 2m xây năm 2000 nhưng Hội đồng định giá xác định đã hết giá trị sử dụng nên không xem xét. Tuy nhiên, bà S nhận gửi giữ trông nom đất có công sức trong việc làm tăng giá trị của thửa đất. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định công sức đóng góp của bà S là 60.000.000 đồng và buộc ông T, bà Thức thanh toán cho bà S là phù hợp.

- Về việc kê khai đứng tên ông Đỗ V C, Ủy ban nhân dân xã An Mỹ đứng tên trong hồ sơ địa chính năm 2000. Quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân xã An Mỹ, Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức đều không cung cấp được hồ sơ kê khai đăng ký đứng tên trong bản đồ địa chính, sổ mục kê đo đạc năm 2000. Ông Đỗ V C không có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, không có giấy tờ về nguồn gốc đất, không có hồ sơ kết quả xét đơn đăng ký của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Đức. Đối với phần đất ao diện tích 346m² trong đó có 190m² là đất ở cha mẹ ông T cho tặng và 150m² ông T được Ủy ban nhân dân xã An Mỹ giao, cấp sử dụng hợp pháp từ năm 1984. Từ năm 1984 đến năm 2000, Ủy ban nhân dân xã An Mỹ không trực tiếp quản lý, đã giao cho ông T sử dụng ổn định, phù hợp quy hoạch đất ở nông thôn, theo quy định Ủy ban nhân dân xã An Mỹ không được kê khai đăng ký biến thành đất công. Do đó, việc kê khai đăng ký nêu trên không được pháp luật công nhận. Mặt khác, theo quy định tại Công văn 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ ngày 25/4/2007 của Bộ tài nguyên và Môi trường thì sổ mục kê đất không được coi là một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, Điều 50 của Luật đất đai vì vậy việc kê khai đăng ký đứng tên ông C và UBND xã An Mỹ trong sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 2000 không có giá trị pháp lý.

2.3 Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm vì các lý do:

- Theo bị đơn việc thỏa thuận ký văn tự giao nhượng đất, nhà ở, hoa màu và ao ngày 15/6/1988 giữa bà S và ông T là hoàn toàn tự nguyện không bị ép buộc tuy

nhiên như đã nhận định ở trên, việc ký kết văn tự không thể hiện ý chí chuyển nhượng của các bên và văn tự cũng bị vô hiệu hoàn toàn do vi phạm điều cấm của pháp luật nên nay ông T khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất là có căn cứ pháp luật.

- Đối với ý kiến của bị đơn về việc vụ việc đã được UBND huyện Mỹ Đức giải quyết năm 2008 và Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức giải quyết năm 2011, HĐXX phúc thẩm xét thấy: Theo quy định tại khoản 1, điều 136 Luật đất đai năm 2003: Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì do Tòa án nhân dân giải quyết. Ông T là chủ sử dụng đất có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 50 của Luật đất đai, vì vậy thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông T bà S là của Tòa án nhân dân, vì vậy quyết định giải quyết đơn của ông T ban hành là không đúng thẩm quyền, ông T cũng nhiều lần khiếu nại đối với quyết định của UBND huyện Mỹ Đức nhưng không được xem xét giải quyết.

Đối với Quyết định số: 01/2011/QĐ-GQKN ngày 25/8/2011 về việc giải quyết khiếu nại thông báo trả lại đơn khởi kiện của Chánh án Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức về việc giữ nguyên thông báo trả lại đơn khởi kiện của ông Nguyễn H T: Tại thông báo trả lại đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức trả lại đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn H T vì lý do thời hiệu khởi kiện đã hết. Tại khoản 3, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: **Quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án quy định tại khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: “...Khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không quy định căn cứ trả lại đơn khởi kiện vì lý do thời hiệu khởi kiện đã hết, vì vậy, Tòa án không được lấy lý do thời hiệu khởi kiện đã hết để trả lại đơn khởi kiện. Trường hợp kể từ ngày 01-01-2012, Tòa án trả lại đơn khởi kiện vì lý do thời hiệu khởi kiện đã hết và thời hạn giải quyết khiếu nại, kiến nghị về việc trả lại đơn khởi kiện đã hết mà đương sự có yêu cầu khởi kiện lại vụ án đó thì Tòa án xem xét thụ lý vụ án theo thủ tục chung”**.

Như vậy ông T có quyền khởi kiện lại vụ án tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn T S và Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục chung là đúng quy định của pháp luật.

- Về ý kiến kháng cáo liên quan đến việc áp dụng pháp luật để thụ lý, giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm: Văn tự được ký kết giữa ông T, bà S ngày 06/6/1988 vì vậy Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức áp dụng Luật đất đai năm 1987 và các văn bản hướng dẫn pháp luật để giải quyết vụ án là phù hợp.

- Ngoài ra, quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc giám định giọng nói của bà Nguyễn T S có trong file ghi âm do ông Nguyễn H T

cung cấp vì cho rằng giọng nói trong file ghi âm không phải do bà S nói ra và cung cấp cho Tòa án giấy xác nhận của ông Bạch Văn Năm có xác nhận của UBND xã có nội dung ông không liên quan gì tới băng ghi âm về việc mua bán nhà hoặc trả tiền của hai gia đình. Tuy nhiên, do bà S tuổi đã cao nên Tòa án không thực hiện được việc thu thập mẫu giọng nói của bà S để thực hiện được việc giám định theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mặt khác file ghi âm do ông T cung cấp cũng không phải căn cứ để HĐXX giải quyết vụ án nên việc giám định giọng nói trong file ghi âm là không thể thực hiện được và không cần thiết.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn T S và đại diện theo ủy quyền của bà S là bà Nguyễn T R, bà Đỗ T Th và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức.

[3]. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông T phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán cho bà Ren. Do giữ nguyên bản án dân sự phúc thẩm nên người kháng cáo phải chịu án dân sự phúc thẩm tuy nhiên ông T, bà S là đối tượng người cao tuổi nên HĐXX phúc thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông T và bà S.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào:

- Điều 148, khoản 3, Điều 192, Khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 166, 169, 256, 357, 401, 404, 407, 463, 466, 468, 554, 555, 557, 559 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 131, 166, khoản 02 Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Điều 50, Điều 136 Luật đất đai năm 2003.
- Điều 05 Luật đất đai năm 1987;
- Khoản 05 Điều 20, Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.
- Thông tư số: 346/1998/TC-ĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính.
- Tiểu mục 3.4, mục 03, phần II Quyết định số 499 QĐ/ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục trưởng Tổng cục địa chính ban hành quy định mẫu sổ địa chính, sổ mục kê, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sổ theo dõi biến động đất đai;

- Điểm đ khoản 01 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Điều 02 Luật người cao tuổi.

* Xử: giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H T đối với bị đơn bà Nguyễn T S:

1.1. Buộc bà Nguyễn T S và những người đang ăn ở, sinh sống trên đất phải trả cho ông Nguyễn H T thửa đất số 240, tờ bản đồ số 21 diện tích 846,5m², địa chỉ Thôn Đ, xã A, huyện M, Thành phố Hà Nội.

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án)

Ông Nguyễn H T được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

1.2. Buộc ông Nguyễn H T phải thanh toán trả bà Nguyễn T R giá trị công trình kiến thiết trên đất và giá trị cây cối trên đất tổng số tiền là 260.891.500 (Hai trăm sáu mươi triệu tám trăm chín mươi một nghìn năm trăm) đồng. Ghi nhận chị Đỗ Th D, anh Đỗ V M, anh Đỗ V T, anh Đỗ V Q không yêu cầu bà Ren phải thanh toán lại giá trị chênh lệch.

1.3. Buộc ông Nguyễn H T phải thanh toán cho bà Nguyễn T S giá trị công sức trong việc làm tăng giá trị của đất số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn H T, hoàn trả ông Nguyễn H T số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0002785 ngày 21/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho bị đơn bà Nguyễn T S.

3. 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.

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

Nơi nhận:

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Mỹ Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đặng Mạnh Cẩm Yến