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: 289/2020/DS-PT
Ngày: 28/7/2020

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 Nguyễn Thị Thu Hằng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái
Bà Hoàng Thị Thu Lan

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:
Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên chính TAND TP Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/TLPT-DS ngày 16/01/2020 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 291/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Hương, sinh năm 1964.
Nơi cư trú: TDP Đại Đồng, phường Thụy Phương, Q. Bắc Từ Liêm, Hà Nội
. Có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Nguyễn Trần Hải, sinh năm 1968
Nơi cư trú: P515 nhà A2, tổ 3, phường Cầu Diễn, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội.
Vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
1. Bà Trần Thị Nhung, sinh năm 1944
2. Bà Nguyễn Hải Vân, sinh năm 1971

Cùng trú tại: P515 nhà A2, tổ 3, phường Cầu Diễn, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội;

3. Bà Nguyễn Thị Từ - Sinh năm 1933

Trú tại: số 14 phố Đào Tấn, phường Bình Hiên, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng;

4. Bà Nguyễn Thị Tý - Sinh năm 1941.

Trú tại: TDP Đình, phường Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội;

5. Bà Nguyễn Thị Huyền, sinh năm 1936

Trú tại: Số 45B đường Láng, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huyền:

Bà Phạm Thị Hậu, sinh năm 1975; Ông Nguyễn Phương Việt, sinh năm 1975; Bà Lê Thị Lệ Thủy, sinh năm 1978

Cùng địa chỉ: Số 45B đường Láng, tổ 1B, phường Ngã Tư Sở, quận Đống Đa, Hà Nội (theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2019);

6. Ông Nguyễn Văn Quý, sinh năm 1953

Trú tại: Khu Dộc Lái, thôn An Thọ, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội;

7. Bà Nguyễn Thị Dậu, sinh năm 1957

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dậu:

Bà Vũ Thị Hồng Diệp, sinh năm: 1980

Cùng trú tại: Số 8/68 ngõ Xã Đàn 2, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Hà Nội (theo văn bản ủy quyền ngày 23/4/2019);

Đều vắng mặt tại phiên tòa.

8. Bà Nguyễn Thị Sửu, sinh năm 1948

Trú tại: P422 - L3 Thái Thịnh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sửu:

- Bà Nguyễn Thị Thu Giang, sinh năm 1975; HKTT: 161B Hữu Tiệp, K65, phường ngọc Hà, quận Ba Đình, Hà Nội; Chỗ ở: Phòng 2505 Park 3, Times City, đường Minh Khai, Hà Nội (có mặt tại phiên tòa);
- Anh Thái Hoàng Hải, sinh năm 1988, Trú tại: 45 C3 An Dương, quận Tây Hồ, Hà Nội (có mặt tại phiên tòa);

9. Bà Nguyễn Thị Huyền, sinh năm 1941 (mẹ đẻ bà Nguyễn Thị Thanh Hương)

Trú tại: TDP Đại Đồng, phường Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Có mặt tại phiên tòa.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Sửu (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các bản tự khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh Hương trình bày:

Ngày 13/12/1992 mẹ bà là Nguyễn Thị Huyền có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Hứa là con của cụ Nguyễn Văn Đàm và Lê Thị Đông 01 sào ao (360m2) thuộc hai thửa số 47 và 77 tờ bản đồ 01 tại thôn Đại Đồng, xã Thụy Phương, huyện Từ Liêm (nay là TDP Đại Đồng, phường Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm), Hà Nội với số tiền trị giá 04 chỉ vàng có giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình nhà bà đã đổ đất lấp ao thành vườn để trồng cây cảnh và các loại rau theo mùa vụ. Hàng năm gia đình bà đã đóng thuế đất đầy đủ, thửa đất đã có ranh giới rõ ràng.

Theo Biên bản nghị quyết họp gia đình ngày 18/8/2001, các con của cụ Đàm và cụ Đông đã ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị Sửu đòi lại cái ao nêu trên đồng thời giao cho bà Sửu sử dụng diện tích ao đòi được. Năm 2006, gia đình bà đã thống nhất cắt lại cho bà Sửu sử dụng khoảng 30m2, hai bên đã thống nhất lập biên bản xác nhận mốc giới và sử dụng ổn định, từ đó không còn ai tranh chấp.

Ngày 20/9/2018 mẹ bà đã lập Vi bằng cho bà toàn bộ thửa đất này nên thửa đất đã thuộc quyền sử dụng của bà. Khi có đợt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà làm hồ sơ xin cấp thì không được chấp nhận vì trong Biên bản nghị quyết họp gia đình ngày 18/8/2001 của các con cụ Đàm, cụ Đông thiếu chữ ký của anh Hải là con của ông Hứa (ông Hứa đã chết). Nhiều lần bà đến gặp anh Hải đề nghị anh ký giấy, anh Hải có nói là ao bố anh đã bán, anh không liên quan, không phản đối và cũng không đòi hỏi gì nhưng nhất định không ký giấy cho bà nên bà không thể làm được Sổ đỏ.

Theo Biên bản họp gia đình năm 2001 thì tất cả các con cụ Đàm đã giao cho bà Sửu đại diện gia đình làm việc với gia đình bà về cái ao nên gia đình bà chỉ biết làm việc với bà Sửu, hai bên đã thống nhất giải quyết xong từ lâu. Khi các con cụ Đông, cụ Đàm chia nhau phần đất thổ cư cũng không ai có ý kiến về cái ao ông Hứa đã bán nên việc chuyển nhượng thửa ao giữa ông Hứa và mẹ bà là hoàn toàn hợp pháp. Ông Hải chỉ nói là không liên quan, không đòi hỏi nhưng không ký giấy nên bà không làm được Sổ đỏ. Vì vậy, bà khởi kiện đề nghị Tòa án xác định diện tích đất có nguồn gốc là đất ao do mẹ bà đã mua của ông Hứa từ năm 1992 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà để bà làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 28/01/2019 bị đơn là ông Nguyễn Trần Hải trình bày: Bố mẹ ông là Nguyễn Văn Hứa và Trần Thị Nhung sinh được hai người con gồm ông (Hải) và em gái Nguyễn Hải Vân. Năm 1992 bố ông bán cái ao cho bà

Nguyễn Thị Huyền ông không biết nhưng ông tôn trọng quyết định của bố ông. Năm 1997 bố ông chết không để lại di chúc, ông xác định không liên quan, không tranh chấp và cũng không đòi hỏi quyền lợi gì đối với cái ao nêu trên. Ông đề nghị Tòa án không triệu tập ông trong quá trình giải quyết vụ án và xin được vắng mặt khi xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

- Bà Nguyễn Thị Sửu trình bày: Nguồn gốc thửa đất ao nêu trên diện tích khoảng 01 sào là của bố mẹ bà. Năm 1992 ông Hứa tự ý bán cái ao này cho bà Huyền, các chị em trong gia đình bà không ai biết. Năm 1996, chị/em bà gồm: bà (Sửu), bà Huyền, bà Dậu, ông Quý đã đến nhà bà Huyền (mẹ chị Hương) để đòi lại cái ao ông Hứa đã bán. Ngày đó, bà Huyền cũng đồng ý trả ao và xin lại 40 triệu nhưng các chị/em trong gia đình bà không ai có tiền để chuộc lại, từ đó không ai có ý kiến gì nữa. Trước năm 2010, toàn bộ chị/em trong gia đình bà đã họp để chia nhau diện tích đất thổ cư của các cụ để lại ở Thụy Phương, phần đất của ai người đấy đã nhận và đã được cấp Sổ đỏ. Phần đất của bà Huyền và bà Dậu đã bán hết. Các chị, em bà cũng đã tổ chức họp gia đình, tất cả đều đồng ý giao cho bà đứng ra đòi ao và đòi được phần nào thì bà có quyền sử dụng phần đấy. Từ lâu bà và bà Huyền đã thỏa thuận xác định xong ranh giới, mốc giới. Bà khẳng định thửa đất ao ông Hứa đã bán cho bà Huyền nhiều năm nay không còn ai tranh chấp.

Nay chị Hương (con gái bà Huyền được bà Huyền cho đất) khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất ao chị đang sử dụng để làm Giấy chứng nhận là hợp lý vì năm 1996 gia đình bà Huyền đã cho gia đình bà cơ hội chuộc ao nhưng không ai chuộc lại. Bà Dậu và bà Huyền có đơn yêu cầu độc lập đòi lại cái ao này là không đúng. Việc tôn tạo từ ao thành nền đất như hiện nay là do gia đình bà Huyền, chị Hương tôn tạo, diện tích hiện trạng như Hội đồng định giá đã đo là chính xác, diện tích thiếu hụt so với diện tích ao trước đây là do bị các hộ liền kề lấn chiếm. Phần diện tích khoảng 30m2 bà đang quản lý, sử dụng là do đã có sự thỏa thuận phân chia giữa bà và bà Huyền, bà thống nhất và không có ý kiến gì, sau này nếu có tranh chấp thì bà sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác. Thửa đất ao này không có lối đi vào, lối đi vào hiện nay là bằng đất thổ cư của gia đình bà Huyền (mẹ chị Hương), mọi người trong gia đình bà đều xác định cái ao đã bán hết từ lâu, bà đề nghị Tòa án sớm đưa vụ án ra xét xử.

Bà Nguyễn Thị Huyền sinh năm 1936 và đại diện theo ủy quyền của bà Huyền trình bày: Nguồn gốc thửa đất ao nêu trên là của bố mẹ bà, ông Hứa tự ý

bán ao cho mẹ chị Hương bà không được biết và cũng không có việc năm 1996 chị em bà đến nhà bà Huyền (mẹ chị Hương) xin chuộc lại đất ao như bà Sửu đã khai. Biên bản nghị quyết họp gia đình ngày 18/8/2001 chị em bà ký ủy quyền cho bà Sửu đi đòi lại cái ao để cùng sử dụng chứ không phải là để cho bà Sửu sử dụng một mình. Biên bản nghị quyết họp gia đình ngày 18/8/2001 do bà Sửu tự làm nên không có giá trị pháp lý, bà Sửu đòi được bao nhiêu đất bà cũng không biết. Thửa đất ao này là của bố mẹ bà để lại cho các con, cháu nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Hương. Bà đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu độc lập của bà, xác định việc ông Hứa bán ao cho bà Huyền (mẹ chị Hương) là không hợp pháp, xác định quyền sử dụng thửa đất ao là của các chị em bà. Về mốc giới, diện tích đất thực tế như hiện nay đo được bà không có ý kiến gì. Việc bà Huyền tôn tạo từ ao thành đất nền như thế nào bà không liên quan và không đóng góp. Phần đất thổ cư được chia, bà và bà Từ, bà Dậu đã bán hết nên thửa ao không có lối đi vào, sau này nếu thửa ao được Tòa án xác định là của chị em nhà bà thì bà sẽ tự thỏa thuận, giải quyết xác định lối đi.

Bà Nguyễn Thị Dậu và đại diện theo ủy quyền của bà Dậu trình bày: Chị em bà không biết ông Hứa bán ao cho bà Huyền vì khi mẹ bà (cụ Đông) còn sống chỉ nói là ông Hứa cho thuê. Đến khi cụ Đông mất, chị em bà mới biết ông Hứa đã bán ao cho bà Huyền. Sau khi biết được, chị em bà có đến để trao đổi với bà Huyền thì gia đình bà Huyền không tiếp. Vì vậy, bà Sửu đã làm Biên bản nghị quyết họp gia đình mang đến cho mọi người ký để ủy quyền cho bà Sửu đi đòi ao, các chị em bà đều ký vào biên bản họp gia đình ngày 18/8/2001, riêng chữ ký của bà Từ thì bà không nắm được vì bà ở xa. Khoảng năm 2010, tất cả các thừa kế của cụ Đàm và cụ Đông đã được chia đất thổ cư của các cụ để lại, phần đất của ai được chia người đó đã được cấp Giấy chứng nhận, riêng cái ao không ai nói đến. Biên bản nghị quyết họp gia đình ngày 18/8/2001 không phải ủy quyền cho bà Sửu sử dụng ao một mình mà chỉ ủy quyền cho bà Sửu đòi lại cái ao. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận Biên bản họp gia đình và buộc bà Hương phải trả lại diện tích đất ao cho các con của cụ Đàm, cụ Đông cùng sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 09/01/2019, ông Nguyễn Văn Quý trình bày: Bố mẹ ông là Nguyễn Văn Đàm và Lê Thị Đông sinh được 07 người con gồm: Nguyễn Thị Từ, Nguyễn Thị Huyền, Nguyễn Thị Tý, Nguyễn Văn Hứa, Nguyễn Thị Sửu, Nguyễn Thị Dậu và ông (Quý). Ông Hứa đã bán cái ao của bố mẹ ông cho bà Huyền (người cùng làng) như thế nào ông không nắm được. Nay tranh chấp xảy ra, ông không liên quan và cũng không đòi hỏi quyền lợi gì. Ông đề nghị Tòa án

không triệu tập ông đến Tòa và ông xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết cũng như khi xét xử vụ án.

Bà Trần Thị Nhung (vợ ông Hứa) trình bày: Năm 1965 bà kết hôn với ông Nguyễn Văn Hứa. Bố mẹ ông Hứa sinh được 08 người con, một người đã chết từ lâu không có gia đình, còn lại 07 người nhưng anh chị em trong gia đình không đoàn kết nên giỗ tết nhà nào nhà đấy lo. Ông Hứa chết năm 1997 không để lại di chúc, nguồn gốc thửa đất ao đang có tranh chấp bà không biết, bà chỉ biết anh Hải (con trai bà) có được chia 30m^2 đất ở của các cụ để lại tại Thụy Phương. Việc các cụ có cho ông Hứa hay ông Hứa tự ý bán cái ao như thế nào bà không biết, đấy là việc cá nhân của ông Hứa, không phải là tài sản chung của vợ chồng bà nên bà không liên quan, không đòi hỏi quyền lợi và không có yêu cầu gì đối với thửa đất ao này. Nay bà đã già yếu, đi lại khó khăn, bà đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử vụ án.

Bà Nguyễn Hải Vân (con ông Hứa) trình bày: Bà thống nhất với lời khai của mẹ bà (bà Nhung). Thửa đất ao đang có tranh chấp bà không liên quan, không đòi hỏi quyền lợi. Do bận công việc nên bà đề nghị Tòa án không triệu tập bà và cho bà được vắng mặt trong quá trình giải quyết cũng như khi xét xử vụ án.

Bà Nguyễn Thị Từ do bà Lê Thị Kim Hoàng (con gái bà Từ) đại diện trình bày: Gia đình bà vào Đà Nẵng sinh sống đã lâu nên việc tranh chấp đất đai ở quê nhà Bắc Từ Liêm, Hà Nội không liên quan gì đến gia đình bà. Mẹ bà là Nguyễn Thị Từ sinh năm 1933 nay đã già yếu không còn khả năng đi lại, chủ yếu sống nương tựa và phụ thuộc vào con cái. Gia đình bà Từ cũng không liên lạc với họ hàng tại quê nhà và không liên quan gì đến việc tranh chấp đất đai giữa họ hàng và chị Nguyễn Thị Thanh Hương. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị Huyền (sinh năm 1941) trình bày thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của con gái bà là Nguyễn Thị Thanh Hương.

Đối với bà Nguyễn Thị Tý: Tòa án đã tống đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng báo bà Tý tham gia tố tụng nhưng bà Tý vắng mặt không có lý do. Bà Tý không có văn bản gửi Tòa án trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hương và cũng không có đơn yêu cầu độc lập.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội đã quyết định xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh Hương đối với ông Nguyễn Trần Hải về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Xác định diện tích đất 258,7m2 tại thửa đất số 47 và số 77, tờ bản đồ số 01 loại đất ao tại tổ dân phố Đại Đồng, phường Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh Hương.

Bà Nguyễn Thị Sửu phải trả lại 30m2 đất hiện bà đang quản lý cho bà Hương. Bà Hương phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Sửu giá trị công trình trên đất là 8.000.000đ (Tám triệu đồng). Bà Hương có quyền quản lý các tài sản trên phần đất bà Nguyễn Thị Sửu đang quản lý.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Huyền và bà Nguyễn Thị Dậu đối với bà Nguyễn Thị Thanh Hương.

- Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm về thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 25/9/2019 bà Nguyễn Thị Sửu nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng bản án sơ thẩm tuyên không phù hợp quy định của pháp luật, bà đề nghị xét xử phúc thẩm vụ án để đảm bảo quyền lợi cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu Giang và anh Thái Hoàng Hải (đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Sửu) thống nhất trình bày: Bà Sửu được các đồng thừa kế ủy quyền đi đòi ao và đòi được bao nhiêu thì bà Sửu có quyền sử dụng. Giữa bà Sửu và bà Huyền đã thỏa thuận phân chia, thống nhất xác định mốc giới. Hai bên gia đình đã sử dụng phần đất của mình ổn định từ năm 2006, không còn vướng mắc gì. Bà Sửu đã xây tường ngăn, chị Hương không tranh chấp đất với bà Sửu, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà Sửu phải trả 30m2 đất cho chị Hương là không đúng pháp luật. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà Sửu, sửa bản án sơ thẩm, xác định 36,8m2 đất bà Sửu đang sử dụng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Sửu.

- Bà Hương trình bày: Bà vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, mẹ bà đã mua toàn bộ cái ao của ông Hứa từ năm 1992, sau đó bà Sửu đại diện cho các chị/em trong gia đình đã thỏa thuận giải quyết xong với mẹ bà và từ lâu hai bên không còn tranh chấp, mốc giới đã được xây ngăn. Đề nghị HĐXX xác nhận diện tích đất bà đang sử dụng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà để bà làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu:

Về tố tụng: Các đương sự, thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích nội dung vụ án, nội dung đơn kháng cáo và đánh giá chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội đề nghị HĐXX bác kháng cáo của bà Sửu về việc yêu cầu được xác nhận 36,8m2 đất ao là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà vì tại cấp sơ thẩm, bà Sửu không có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án xác nhận cho bà diện tích đất đang sử dụng, trong khi bà Dậu và bà Huyền là chị, em của bà Sửu lại có ý kiến là các bà chỉ ủy quyền cho bà Sửu đi đòi ao chứ không giao cho bà Sửu sử dụng ao một mình nên diện tích 36,8m2 đất ao hiện bà Sửu đang quản lý là thuộc quyền sử dụng chung của các đồng thừa kế.

Hiện nay, diện tích đất ao bà Hương đang sử dụng là 221,5m2, bà Hương không tranh chấp đòi bà Sửu trả đất mà chỉ yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất hiện bà đang sử dụng, cấp sơ thẩm xác định cho bà Hương sử dụng toàn bộ 258,7m2 đất tại thửa số 47 và số 77 tờ bản đồ số 01 và buộc bà Sửu trả bà Hương 30m2 đất là không phù hợp và không đúng với yêu cầu khởi kiện của bà Hương. Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bà Sửu về nội dung này, sửa bản án sơ thẩm, xác nhận bà Hương được sử dụng 221,5m2 đất tại thửa số 47 và số 77 tờ bản đồ số 01 phường Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đ□ơng sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

1/ Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Thanh Hương khởi kiện bị đơn là ông Nguyễn Trần Hải, yêu cầu xác nhận diện tích đất hiện bà đang sử dụng do mẹ bà đã mua của ông Nguyễn Văn Hứa (bố anh Hải) từ năm 1992 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà để bà làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN). Ông Hải xác nhận không liên quan, không đòi hỏi quyền lợi đối với thửa ao ông Hứa đã bán. Do ông Hải không tranh chấp việc mua bán, chuyển nhượng thửa ao nhưng không ký giấy tờ để bà Hương có đủ điều kiện xin cấp GCN nên tranh chấp giữa bà Hương và ông Hải được xác định là Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp này đã được UBND phường Thụy Phương tổ chức hòa giải nhưng không đạt kết quả. Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 9 điều 26 và điểm a khoản 1 điều 35 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Ngày 10/9/2019, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xét xử sơ thẩm và tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 25/9/2019 bà Nguyễn Thị Sửu nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

2/ Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Sửu, Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

Diện tích đất tại tổ dân phố Đại Đồng, phường Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội do bà Nguyễn Thị Thanh Hương đang sử dụng trồng cây và rau xanh có nguồn gốc là đất ao do bà Nguyễn Thị Huyền (mẹ đẻ bà Hương) nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Hứa (bố đẻ ông Nguyễn Trần Hải). Theo Sổ Dã ngoại năm 1987 thể hiện là thửa số 373 diện tích 354m2, Bản đồ và Sổ Mục kê năm 1994 thể hiện là thửa số 47 diện tích 84m2 và thửa số 77 diện tích 236m2 loại đất ao mang tên chủ sử dụng là Lê Thị Đông (mẹ đẻ ông Hứa).

Năm 1992 ông Hứa đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích ao nêu trên cho bà Nguyễn Thị Huyền (mẹ bà Hương) sử dụng thể hiện tại Giấy biên nhận bán ao ngày 13/12/1992. Tuy Giấy biên nhận bán ao không có chữ ký của các đồng thừa kế (các chị/em của ông Hứa) là bà Huyền, bà Từ, bà Tý, bà Sửu, bà Dậu và ông Quý nhưng sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà Hương đã thuê người đổ đất lấp ao trong thời gian 2 năm mới trở thành vườn để trồng rau, các chị/em của ông Hứa đều biết và không ai có ý kiến phản đối hay thắc mắc nên HĐXX có căn cứ xác định thửa ao nêu trên đã thuộc quyền sử dụng của bà Huyền (mẹ bà Hương) từ

năm 1992. Ngày 02/12/2006, bà Huyền đã làm giấy tặng cho con gái là Nguyễn Thị Thanh Hương sử dụng toàn bộ diện tích đất ao. Ngày 20/9/2018, Văn phòng Thừa phát lại Thủ Đô đã lập Vi bằng số 1245 ghi nhận sự kiện với nội dung: *Bà Nguyễn Thị Huyền cùng 2 con đã họp và thống nhất cho con gái Nguyễn Thị Thanh Hương sử dụng toàn bộ thửa đất số 47 và số 77 tờ bản đồ số 01, diện tích khoảng 280m2.* Diện tích đất này hiện nay do bà Hương là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng, cấp sơ thẩm xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh Hương và không chấp nhận yêu cầu độc lập của các bà Nguyễn Thị Dậu, Nguyễn Thị Huyền về việc đòi lại đất ao là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật (bà Dậu và bà Huyền không kháng cáo).

Sau gần 10 năm (năm 2001), chị/em của ông Hứa mới họp gia đình giao cho bà Nguyễn Thị Sửu đứng ra đòi ao ông Hứa đã bán. Thời điểm này, tình trạng thực tế đã không còn là ao mà gia đình bà Huyền đã san lấp tôn tạo thành đất vườn. Năm 2006 bà Sửu (đại diện cho các chị/em bà) đã thống nhất được cách giải quyết về thửa ao với bà Huyền (mẹ bà Hương), cụ thể như sau: *Bà Sửu được quyền sở hữu từ mép tường nhà cũ ra là 5m50 (năm mét rưỡi). Bà Sửu có trách nhiệm công nhận trước cơ quan chính quyền phần đất còn lại thuộc sở hữu của bà Huyền*. Nội dung này được thể hiện tại Biên bản xác định mốc giới ngày 04/11/2006 có trưởng thôn ký làm chứng. Sau khi thống nhất xác định mốc giới phần đất thuộc quyền sử dụng của mỗi bên, bà Sửu đã xây tường ngăn phân định ranh giới diện tích đất giữa hai nhà. Theo sơ đồ thửa đất kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2020 thể hiện: phần đất bà Sửu quản lý là 36,8m2, phần đất của bà Hương quản lý, sử dụng để trồng cây và rau xanh theo mùa vụ là 221,5m2.

Tại Tòa án, bà Sửu cũng xác nhận: *những năm trước đây bà Huyền đã cho chị, em bà cơ hội chuộc lại cái ao nhưng chị, em bà không ai chuộc lại*. Như vậy, thửa ao đã thuộc quyền sử dụng của bà Huyền từ năm 1992 (như đã phân tích nêu trên) và để tôn tạo từ ao thành đất vườn như hiện nay, gia đình bà Huyền (mẹ bà Hương) phải tốn nhiều tiền và công sức nhưng vẫn thiện chí cắt lại 36,8m2 để bà Sửu (đại diện cho các chị/em của bà Sửu) sử dụng. Hai bên đã quản lý, sử dụng phần đất của mình ổn định theo mốc giới đã được phân định, bà Hương không tranh chấp phần đất mà mẹ bà đã cắt cho bà Sửu, bà Hương không kiện đòi bà Sửu trả 30m2 đất mà chỉ đề nghị Tòa án xác định diện tích đất hiện bà Hương đang sử

dụng để có căn cứ làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận nhưng cấp sơ thẩm lại xác định toàn bộ diện tích 258,7m2 đất tại thửa số 47 và số 77, tờ bản đồ số 01 (bao gồm cả diện tích 36,8m2 đất bà Sửu đã quản lý từ năm 2006) là thuộc quyền sử dụng của bà Hương và buộc bà Sửu trả lại bà Hương 30m2 đất là không đúng và vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà Hương. Bà Sửu kháng cáo về nội dung này là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận một phần.

Đối với kháng cáo của bà Sửu đề nghị cấp phúc thẩm xác nhận cho bà diện tích 36,8m2 đất mà bà và bà Huyền đã thống nhất phân chia, xác định mốc giới từ năm 2006 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Sửu, HĐXX thấy:

Quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà Huyền (sinh năm 1936) và bà Dậu có ý kiến là: ...*các chị em bà ủy quyền cho bà Sửu đứng ra đòi ao để cùng sử dụng chứ không phải để bà Sửu sử dụng ao một mình*. Khi tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Sửu không có đơn yêu cầu độc lập, không đề nghị Tòa án giải quyết xác nhận cho bà phần diện tích đất ao (nay là đất vườn) mà bà đang quản lý là thuộc quyền sử dụng của bà. Hơn nữa, tại cấp sơ thẩm bà Sửu còn có ý kiến: ... *phần diện tích đất 30m2 tôi đang quản lý là do có sự thỏa thuận với gia đình bà Huyền, tôi không có ý kiến gì. Sau này nếu có tranh chấp thì tôi sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.* Vì vậy, kháng cáo của bà Sửu yêu cầu cấp phúc thẩm xác nhận 36,8m2 đất ao (nay là đất vườn) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà không được HĐXX chấp nhận.

Ý kiến phân tích và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Sửu, sửa một phần bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Về án phí:

Nguyên đơn được Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do bà Nguyễn Thị Huyền (sinh năm

1936) và bà Nguyễn Thị Dậu là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí.

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 10/9/2019 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

Căn cứ: Các điều 26, 38, 293, 309, 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Các điều 8, 115, 163, 164, 223 Bộ Luật dân sự 2015; Các điều 5, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; Điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 2 điều 26, điểm a khoản 2 điều 27, khoản 2 điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh Hương đối với ông Nguyễn Trần Hải về việc yêu cầu xác nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 47 và số 77 tờ bản đồ số 01 năm 1994 có địa chỉ tại tổ dân phố Đại Đồng, phường Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

2/ Xác nhận diện tích 221,5m2 đất ao thuộc thửa số 47 và số 77 tờ bản đồ số 01 năm 1994 (nay là đất vườn) có địa chỉ tại tổ dân phố Đại Đồng, phường Thụy Phương, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội được giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,5,6,7,8,12,13,14,15,1 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh Hương (thể hiện tại Sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

3/ Bà Nguyễn Thị Thanh Hương được làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 221,5m2 đất nêu trên tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

4/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Huyền (sinh năm 1936) và Nguyễn Thị Dậu về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh Hương trả lại diện tích đất ao.

5/ Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Sửu không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
- Ông Nguyễn Trần Hải phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Nguyễn Thị Huyền sinh năm 1936 và bà Nguyễn Thị Dậu được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Huyền và bà Nguyễn Thị Dậu 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002822 ngày 24/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.
- Bà Nguyễn Thị Thanh Hương không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị Thanh Hương 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 06458 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.

6/ Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 28/7/2020.

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *TAND quận Bắc Từ Liêm;*
- *THADS quận Bắc Từ Liêm;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS/VP.*

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

Nguyễn Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán - Thành viên HĐXX **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:
- *VKSND TP Hà Nội;*
- *TAND quận Bắc Từ Liêm;*
- *THADS quận Bắc Từ Liêm;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu HS/VP.*

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

Nguyễn Thị Thu Hằng