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:226/2023/DS-PT
Ngày:22/05/2023
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: Ông Mai Tiến Dũng
Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** Bà Nguyễn Mai Thanh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 476/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 618/2023/QĐ-PT ngày 21/4/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Kiều Thị B, sinh năm 1923; *Vắng mặt*

Địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Thanh Oai, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Thanh Oai, Hà Nội*; Có mặt*

Bị đơn:

1.Ông Nhữ Văn B1, sinh năm 1955; *Có mặt*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B1: Bà Nguyễn Thị Quế C, luật sư, Văn phòng luật sư T; *Có mặt*

2. Ông Đỗ Duy H, sinh năm 1955; *Có mặt*

3. Bà Lê Thị D, sinh năm 1959; *Có mặt*

4. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1962; *Có mặt*

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Thanh Oai, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông H là bà Đỗ Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số x đường H, phường Tây Sơn Nhì, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh; *Có mặt*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1951; *Có mặt*

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1958; *Có mặt*

3. Bà Nguyễn Thị Tuyên, sinh năm 1965; *Có mặt*

4. Ông Nguyễn Văn Chanh, sinh năm 1967; *Có mặt*

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Thanh Oai, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Xu, ông C, bà Tuyên, ông Chanh là bà Phạm Thị H, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn S, xã T, huyện Thanh Oai, Hà Nội; *Có mặt*

5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954; *Vắng mặt*

Địa chỉ: phường L, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

6. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1959; *Vắng mặt*

Địa chỉ: Số x đường H, tổ 3, phường Quang Trung, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà H, bà T là bà Trịnh Thị N, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu dân cư V, phường P, thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương; *Vắng mặt*

7. Ủy ban nhân dân huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Văn S – Chủ tịch; *Vắng mặt*

Do có kháng cáo của bà Kiều Thị B là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện và các bản khai. Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày: Năm 1987, tôi cùng chồng tôi là ông Nguyễn Văn C1 (mất năm 2016) và con trai tôi là Nguyễn Văn C thực hiện việc mua lại diện tích đất và nhà ở thuộc quyền sở hữu của cụ Nguyễn Thị H(tức Lê C Hồng K). Đến năm 1989, gia đình tôi chính thức nhận quyền sở hữu theo Giấy mua bán nhà do UBND xã Tam H xác nhận ngày 29/8/1989 bao gồm:

"1-Căn nhà xây lợp ngói

2- Bếp đun lợp ngói

3-Bể nước 2 ngăn

4-Buồng tắm và công trình vệ sinh

5-Ao nhỏ và lối ra ao"

Nguồn gốc của phần diện tích và tài sản này là do năm 1945 gia đình cụ Nguyễn Thị H mua của cụ Q một ao nhỏ giáp đất của gia đình ông Đỗ Văn H, ông Nhữ Văn Đ (là chồng của bà Tào Thị B), ông Phạm Văn T và mua của cụ B một ao nhỏ giáp đất của ông Phạm Văn B (là chồng của Bà Lê Thị D). Khi mua gia đình cụ H1phá bờ ngăn để hợp nhất hai ao thành một. Gia đình cụ H1xây dựng sử dụng ổn định từ đó đến trước năm 1956 thì chuyển ra Hà Nội sinh sống, chỉ thỉnh thoảng mới về thăm quê.

Sau khi mua, gia đình con trai tôi là Nguyễn Văn C ở nhà đó, đối với phần diện tích ao thì dùng để thả bèo cấy khoai nước. Ở thời điểm đó, xung quanh ao có các hộ liền kề với ao là gia đình ông Nhữ Văn B1 (con bà Đắc), Đỗ Duy Hợp (con ông H), Phạm Văn B1 (con ông T), Phạm Văn B và vợ là Bà Lê Thị D. Thời gian này, gia đình Ông Phạm Văn B xảy ra việc anh Bái đâm chết em trai mình là Phạm Văn V do mâu thuẫn đã làm cho hàng xóm rất sợ hãi. Gia đình Ông Đỗ

Duy H (Ông H nguyên là Xã đội trưởng thời điểm đó) ở sát cạnh nhà ông B2 lo sợ đã nói chuyện với con trai tôi là Nguyễn Văn C cho xin xây nhờ một đoạn đường nối tiếp từ tường ngăn giữa gia đình Ông H sát lối xuống ao nhà tôi đến sát mép ao để cho mọi người trong gia đình khỏi sợ về vụ việc đâm chém và được con trai tôi đồng ý.

Năm 1991,con trai tôi là Nguyễn Văn C không ở trên mảnh đất này nữa, con trai thứ của tôi là Nguyễn Văn C1 cùng vợ là Phạm Thị H đã dọn về ở cùng vợ chồng tôi trên mảnh đất này. Khi đó, phần diện tích ao gia đình thì vẫn khoảng 362m2, gia đình tôi vẫn tiếp tục thả bèo, cấy khoai nuôi lợn và trồng chuối. Tuy nhiên, từ năm 1993 đến năm 2000 bốn hộ gia đình sử dụng đất xung quanh thửa ao là ông Nhữ Văn B1, ông Đỗ Văn H, Phạm Văn B1 và Bà Lê Thị D đã đổ phế thải, san lấp phế thải một phần để chuyển mục đích sử dụng đất.

Năm 1993, gia đình tôi muốn quy hoạch lại ao để làm kinh tế vì vậy chồng tôi là ông Nguyễn Văn C1 đã kiến nghị yêu cầu UBND xã tiến hành đo đạc xác định mốc giới chính xác nhưng do các hộ liền kề không nhất trí dẫn đến buổi làm việc không thành. Gia đình tôi vẫn liên tục gửi đơn kiến nghị yêu cầu giải quyết tranh chấp,UBND xã Tam H đã nhiều lần tổ chức hòa giải nhưng đềukhông có kết quả.

Ngày 25/7/2007, UBND xã Tam H theo yêu cầu của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Oai đã làm việc với gia đình tôi và các hộ gia đình có tranh chấp yêu cầu cung cấp thông tin và tài liệu bổ sung phục vụ việc giải quyết tranh chấp. Đến ngày 25/10/2007 thì ban hành thông báo số 18/TB-UB với nội dung *"Việc chuyển quyền sử dụng đất ao ngày 29/8/1989 của bà Nguyễn Thị Hcho ông Nguyễn Văn C được UBND xã Tam H xác nhận là không có căn cứ; việc gia đình ông khiếu nại quyền sử dụng thửa ao 456, diện tích 407m2 là không có đủ cơ sở".*

Đến năm 2012, gia đình tôi đã tiến hành xây dựng cột bê tông xung quanh phần đất ao đã mua thì ông Nhữ Văn B1 đã có đơn kiến nghị đến cơ quan có thẩm quyền. UBND xã Tam H đã yêu cầu gia đình tôi dừng ngay việc xây dựng và giữ nguyên hiện trạng diện tích đất đang xảy ra tranh chấp. Ngày 16/5/2012, UBND xã Tam H đã tiến hành tổ chức hòa giải nhưng các bên không thống nhất được quan điểm nên buổi hòa giải không thành.

Năm 2014, ông B1 tiếp tục có đơn kiến nghị gửi UBND huyện Thanh Oai về việc giải quyết tranh chấp đất đai. Ngày 4/5/2007, UBND huyện Thanh Oai đã ban hành thông báo số 136/TB-UBND về việc giải quyết đơn đề nghị của ông Nhữ Văn B1.

Tới năm 2016, sau khi đã gửi rất nhiều kiến nghị, gia đình tôi mới được biết đến thông báo này. Qua xem xét, nhận thấy nội dung của thông báo không khách quan, chính xác, gia đình tôi đã gửi khiếu nại đến Chủ tịch UBND huyện Thanh Oai. Ngày 15/12/2016, Chủ tịch UBND huyện Thanh Oai đã ban hành Quyết định số 4470/QĐ-UBND hủy toàn bộ nội dung Thông báo số 136/TB_UBND ngày 04/5/2015 của UBND huyện Thanh Oai.

Trong quá trình kiến nghị tôi được biết phần diện tích đất ao này, trong quá trình cải cách ruộng đất và tổng kiểm kê đất đai trên cả nước. Hợp tác xã Tam H

đã công hữu hóa toàn bộ ao hồ vắng chủ giao cho đội sản xuất sử dụng và đối sản xuất giao cho các hộ sử dụng nên các hộ H + Đ + Á+H1 đang sử dụng mới có tên trên sổ sách. Tuy nhiên đến năm 1988, Hợp tác xã đã trả lại cho các hộ có đất ao bị công hữu hóa năm 1976 quản lý và sử dụng.

Cũng trong năm 1976, UBND xã Tam H mượn nhà của cụ Nguyễn Thị Hđể làm kho, sau đó sử dụng làm lớp học. Đến năm 1987 thì UBND xã đã bàn giao lại nhà đất cho cụ H1theo Biên bản ngày 2/5/1987 nhưng không nhắc đến diện tích ao. Gia đình cụ H1là gia đình kháng chiến, đất, vườn, ao của gia đình hàng năm cụ vẫn về thăm quê, không bỏ H1 vì vậy không thuộc diện bị trưng thu theo quy định của Luật cải cách ruộng đất năm 1956. Mặt khác, việc giao ruộng cho các hộ gia đình có tên nêu trên đều không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh nào. Vì vậy, việc gia đình cụ H1 thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà, ao cho đình tôi có sự xác nhận của UBND xã Tam H là đúng, các hộ gia đình có tên trên Sổ giải thửa là vi phạm quy định về pháp luật về cải cách ruộng đất.

Nay quan điểm của Nguyên đơn: Kiện yêu cầu ông Nhữ Văn B1 đang lấn chiếm diện tích ao của gia đình bà Kiều Thị B là khoảng 100m^2.

Kiện yêu cầu Ông Đỗ Duy H đang lấn chiếm diện tích ao của gia đình bà Kiều Thị B là khoảng 70m^2.

Kiện yêu cầu Ông Phạm Văn B đang lấn chiếm diện tích ao của gia đình bà Kiều Thị B là khoảng 20m^2.

Kiện yêu cầu gia đình Bà Lê Thị D đang lấn chiếm diện tích ao của gia đình bà Kiều Thị B là khoảng 30m^2.

Đại diện Nguyên đơn cho rằng thửa ao 456 diện tích 407m^2 hiện nay do hàng xóm đổ phế thải ra nên ao bây giờ thành vườn. Không có ai san lấp cả.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn không chấp nhận nội dung yêu cầu phản tố.

Đề nghị bên bị đơn Ông B1 và Ông H phải cung cấp chứng cứ xác định bên phía bà B lấn chiếm của Ông H và ông B1 theo nội dung đơn phản tố.

Bị đơn :

1. Ông Nhữ Văn B1 trình bày: Thửa đất hiện vợ chồng nhà ông B1 đang ở có diện tích bao nhiêu ông B1 không nắm rõ, về mốc giới đất cũng không biết được mốc giới.

Ngoài ra ao có diện tích 407m^2 chung với bốn hộ là ông Nhữ Văn Đ (đã chết. Ông Đ là bố ông Nhữ Văn B1); Nhữ Văn H1 (đã chết, phần đất ao của ông H1 đã cho ông B1 quản lý); hộ ông Đỗ Văn Â (Liệt sĩ năm 1968, theo ông B1 trình bày, ông Ất khi còn sống giao cho ông H quản lý phần của ông Ất, khi giao không có giấy tờ).

- Về mốc giới đất ở và đất ao theo ông B1 trình bày, gia đình không nắm được mốc giới.

Theo ông B1 trình bày. Hiện diện tích đất ao do bốn gia đình quản lý gồm:

1- Nhà Ông Đỗ Duy H quản lý diện tích bao nhiêu, tôi không biết.

2- Nhà ông Nhữ Văn B1 quản lý bao nhiêu, tôi không biết.

3- Nhà Bà Lê Thị D, quản lý bao nhiêu, tôi không biết.

4- Nhà Ông Phạm Văn B quản lý bao nhiêu, tôi không biết

* Về nguồn gốc ao diện tích 407m^2. Trước năm 1955 là 2 ao gồm ao cụ Quản T (đã mất từ lâu, tôi gọi bằng ông Bác); cái ao thứ hai là của cụ Ba N. Hai ao này diện tích bao nhiêu, tôi không biết.

Đến năm 1955 không còn hai ao, mà nhập thành một ao diện tích 407m^2 tôi không biết ao này là của ai.

Đến năm 1956 cải cách ruộng đất, 4 gia đình chúng tôi được chia diện tích ao trên (ông Nhữ Văn Đ; Nhữ Văn H1; hộ ông Đỗ Văn Â; ông Đỗ Văn H).

Việc cải cách ruộng đất chia cho chúng tôi diện tích ao trên, không có quyết định nào của Ủy ban Hành chính cấp cho bốn gia đình trên.

Tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B. Phần đất ao đang quản lý do gia đình tôi san lấp. Nay quan điểm của tôi yêu cầu phản tố:

- Đề nghị Tòa án xác minh Nguồn gốc và quá trình sử dụng di biến động của thửa đất đang tranh chấp.

- Hủy phần thứ 5 của giấy mua bán nhà ngày 29/8/1989 của bà Nguyễn Thị Hbán cho ông Nguyễn Văn C1. (cụ thể hủy phần ao nhỏ và lối ra ao). Căn cứ đề nghị hủy: Căn cứ vào biên bản trả nhà đất ngày 02/5/1987 của UBND xã Tam H trả nhà đất cho cụ Lê C không có ao.

-Tôi yêu cầu đòi lại toàn bộ diện tích ao là 407m^2.

Án phí: Theo quy định của pháp luật.

2. Ông Đỗ Duy H trình bày: Thửa đất hiện vợ chồng nhà Ông H đang ở có diện tích bao nhiêu Ông H không nắm rõ, về mốc giới đất cũng không biết được mốc giới

Ngoài ra ao có diện tích 407m^2 chung với 4 hộ là ông Nhữ Văn Đ (đã chết. Ông Đ là bố ông Nhữ Văn B1); Nhữ Văn H1 (đã chết, phần đất ao của ông H1 đã cho ông B1 quản lý); hộ ông Đỗ Văn Â (Liệt sĩ năm 1968, theo Ông H trình bày ông Ất khi còn sống giao cho ông H quản lý phần của ông Ất, khi giao không có giấy tờ).

- Về mốc giới đất ở và đất ao theo Ông H trình bày, gia đình không nắm được mốc giới.

Theo Ông H trình bày. Hiện diện tích đất ao do bốn gia đình quản lý gồm:

1- Nhà Ông Đỗ Duy H quản lý diện tích bao nhiêu, tôi không biết.

2- Nhà ông Nhữ Văn B1 quản lý bao nhiêu, tôi không biết.

3- Nhà Bà Lê Thị D, quản lý bao nhiêu, tôi không biết.

4- Nhà Ông Phạm Văn B quản lý bao nhiêu, tôi không biết

* Về nguồn gốc ao diện tích 407m^2. Trước năm 1955 là 2 ao gồm ao cụ Quản T (đã mất từ lâu, tôi gọi bằng ông Bác); cái ao thứ hai là của cụ Ba N. Hai ao này diện tích bao nhiêu, tôi không biết.

Đến năm 1955 không còn hai ao, mà nhập thành một ao diện tích 407m^2 tôi không biết ao này là của ai.

Đến năm 1956 cải cách ruộng đất, 4 gia đình chúng tôi được chia diện tích ao trên (ông Nhữ Văn Đ; Nhữ Văn H1; hộ ông Đỗ Văn Â; ông Đỗ Văn H). Việc cải cách ruộng đất chia cho chúng tôi diện tích ao trên, không có quyết định nào của Ủy ban Hành chính cấp cho bốn gia đình trên.

Tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B. Phần đất ao đang quản lý do gia đình tôi san lấp. Đề nghị Tòa án xác minh Nguồn gốc và quá trình sử dụng di biến động của thửa đất đang tranh chấp.

Nay quan điểm của tôi yêu cầu phản tố kiện bà Kiều Thị B:

- Hủy phần thứ 5 của giấy mua bán nhà ngày 29/8/1989 của bà Nguyễn Thị Hbán cho ông Nguyễn Văn C1. (cụ thể hủy phần ao nhỏ và lối ra ao).

Căn cứ đề nghị hủy: Căn cứ vào biên bản trả nhà đất ngày 02/5/1987 của UBND xã Tam H trả nhà đất cho cụ Lê C không có ao.

- Tôi yêu cầu đòi lại toàn bộ diện tích ao là 407m^2.

3. Bà Lê Thị D và Ông Phạm Văn B đều có quan điểm: Không có tranh chấp đất ao. Đất của hai gia đình có đến đâu sử dụng đến đấy.

Nguyên đơn có quan điểm: Về nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn: không chấp nhận nội dung yêu cầu phản tố.

* Phần thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm:

- Tài liệu sổ sách tại UBND xã Tam H lưu trữ: Gồm Sổ giải thửa và sổ mục kê lập từ năm 1970.

Tại sổ mục kê số thứ tự 456 thể hiện thửa đất ao diện tích 407m^2. Ghi tên người sử dụng là Đỗ Văn H chung với Ấ + Đ + H1 (Phần chung với Ấ + Đ + H1 đã bị gạch). Cột ngoài ghi ao cụ Lê C nhượng lại cho ông Nguyễn Văn C1. (Việc ghi này do cán bộ địa chính xã Tam H ghi vào sổ mục kê từ ngày 19/8/1989).

Về nguồn gốc ao tranh chấp: Trước năm 1970 không thể hiện ai là người quản lý diện tích ao này.

Từ năm 1970 Trích lục bản đồ năm 1970: Ghi rõ phần đất ao tại thửa số 456 các hộ sử dụng chung gồm có: (ông Nhữ Văn Đ; Nhữ Văn H1; hộ ông Đỗ Văn Â; ông Đỗ Văn H).

Năm 1976 Hợp tác xã công hữu hóa toàn bộ ao hồ giao cho các đội sản xuất sử dụng. Các đội sản xuất đã giao lại cho các hộ sử dụng. Thời điểm đó tổng kiểm kê đất đai trên cả nước nên các hộ Đỗ Văn H chung với "Ấ, Đ, H1" có tên trong sổ sách. Việc gia đình cụ Nguyễn Thị Hbán cho ông Nguyễn Văn C1 vào năm 1989 lúc đó thửa ao này đang do bốn hộ trên quản lý.

- Bản đồ giải thửa không xác định được ranh giới đất giữa các hộ (thửa) xung quanh. Hiện nay gồm có 8 hộ (thửa 46, 47, 55, 56, 57, 58, 59, 95 chung thửa) có tranh chấp vùng quanh thửa đất ao nên UBND xã Tam H và UBND huyện Thanh Oai không thể xác định mốc giới của từng hộ nên gộp chung 8 hộ trên vào một thửa lớn có diện tích 2280m^2.

- Tại sổ mục kê ghi năm 1989 thửa đất 456 đứng tên Đỗ Văn H chung với "Ấ, Đ, H1"; Phần chung với "Ấ, Đ, H1" bị gạch và viết thêm bên cạnh là ao cụ Lê C nhượng lại cho ông Nguyễn Văn C1 29/8/89.

- Ông Kiều Văn Q (Nguyên địa chính xã Tam H giai đoạn năm 1989) thừa nhận ông Q tự viết "Chữ ao cụ Lê C nhượng lại cho ông Nguyễn Văn C1 ngày 29/8/89" ông Q cho rằng nguồn gốc là ao của cụ Lê C nên ông Q mới viết như vậy trong sổ mục kê và sổ quy hộ. (BL227)

* Trong quá trình giải quyết vụ án, các tài liệu do UBND xã Tam H cung cấp cho Tòa án đã phản ánh rõ: Sự việc tranh chấp đất ao của các đương sự có tên

trong vụ án hiện Tòa đang giải quyết đã khiếu nại kéo dài, UBND xã Tam H và UBND huyện Thanh Oai đã nhiều lần giải quyết nhưng chưa có kết quả.

Tại thông báo số 136/TB-UBND ngày 04/5/2015 của UBND huyện Thanh Oai đã kết luận: *"...1.Việc gia đình ông Nguyễn Văn C1 đòi quyền sử dụng đất tại thửa ao số 456, diện tích 407m^2 là không có cơ sở.*

2. Việc ông Nhữ Văn B1 cho rằng các gia đình các ông: Hạp, Á, Đ, H1 được chia trong thời kỳ cải cách ruộng đất thửa ao số 456, diện tích 407m^2 là không có căn cứ...".

Sau Thông báo này, UBND huyện Thanh Oai đã ra quyết định số 4470/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2016 hủy Thông báo trên.

* Tòa án sau khi thụ lý vụ án đã tiến hành xác minh các tài liệu chứng cứ và tiến hành thẩm định, định giá thửa đất tranh chấp trên.

- Sau khi đến thẩm định tại thực địa: Thửa ao 456 không xác định được mốc giới giữa các hộ xung quanh.

Bản thân các đương sự gồm Nguyên đơn và bị đơn đều không xác định được diện tích phần đất của nhà mình và phần diện tích ao.

Nguyên đơn không chỉ ra được và yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc vùng quanh 8 nhà trong xóm (gồm các bị đơn và các nhà không có tranh chấp) để xác định mốc giới.

Các gia đình bị đơn phản đối và có yêu cầu cho rằng ao tranh chấp là của họ được chia từ năm cải cách ruộng đất.

Từ năm 1989 đến năm 2012 các hộ liền kề đã san lấp sử dụng hết diện tích ao trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai đã quyết định:

-Bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc "kiện đòi quyền sử dụng đất tại thửa đất ao số 456, tờ bản đồ số 8 Thôn S, xã T, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội".

-Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nhữ Văn B1 và ông Kiều Duy H về việc "Hủy phần thứ 5 của giấy mua bán nhà ngày 29/8/1989 của bà Nguyễn Thị Hbán cho ông Nguyễn Văn C1. (cụ thể hủy phần ao nhỏ và lối ra ao) và đòi lại 407m^2 đất ao đang có tranh chấp.

-Kiến nghị UBND huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội tiến hành đo đạc, cắm mốc giới tại thực địa gồm có 8 hộ (thửa 46, 47, 55, 56, 57, 58, 59, 95) tại Thôn S, xã T, huyện Thanh Oai.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bà Kiều Thị B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án và không xuất trình các tài liệu chứng cứ gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

-Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký Toà án và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

[1]. Về hình thức: Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định về hình thức là hợp lệ.

[2]. Về nội dung: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1]. Về căn cứ khởi kiện của nguyên đơn đòi lại diện tích ao thửa "456 tờ bản đồ số 8 Thôn S, xã T".

- Xét giấy mua bán nhà được lập giữa người bán Nguyễn Thị H(tức Lê C Hồng K) và người mua Nguyễn Văn C1 lập ngày 29/8/1989 có xác nhận của UBND xã Tam H, nội dung cụ thể:

"GIẤY MUA BÁN NHÀ

Tên tôi là Nguyễn Thị H(Tức Lê C Hồng K) có nhượng bán cho ông Nguyễn Văn Vhinh ở Thôn S, xã T, huyện Thanh Oai, tỉnh Hà Sơn Bình một diện tích đất và nhà ở thuộc quyền sử hữu của tôi ở xóm Chùa Thôn S, xã T. Trên diện tích đất có các công trình được xây dựng như sau.

"1-Căn nhà xây lợp ngói

2- Bếp đun lợp ngói

3-Bể nước 2 ngăn

4-Buồng tắm và công trình vệ sinh

5-Ao nhỏ và lối ra ao"

Diện tích toàn bộ khu đất trên được thể hiện trong bản đồ đã được UBND xã đo đạc xác nhận vào năm 1987 (không kể phần lấn ao của bà Đắc, phần lấn sân của ông Tân đã xây dựng công trình phụ như bếp đun, chồng lợn và 1 m sân ở trước cửa tính từ bếp đun hiện tại ra đến ngõ).

Tôi đã đồng ý nhượng bán cho ông Chinh với số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu, năm trăm ngàn đồng chẵn).

Hai bên đã thanh toán xong. Vậy tôi làm giấy này và bàn giao chính thức cho ông Chinh toàn quyền sử dụng./."

Bà Hường trình bày, hiện nay gia đình không tìm thấy bản chính Giấy mua bán nhà ngày 29/8/1989 của bà Nguyễn Thị Hbán cho ông Nguyễn Văn C1.

Tại phần 5 của giấy mua bán nhà (*5-Ao nhỏ và lối ra ao)* không thể hiện ô thửa, diện tích và mốc giới của phần bán *ao nhỏ và lối ra ao*. Giấy mua bán nhà cũng thể hiện rõ tài sản mua bán đã được UBND xã Tam H đo đạc xác nhận vào năm 1987.

Tại biên bản bàn giao nhà đất do UBND xã Tam H lập ngày 2/5/1987 trả nhà đất cho cụ Lê C tài sản bàn giao gồm có:

"...Tổng diện tích đất mà gia đình sử dụng là 252m^2.... Tài sản gồm: Một cái nhà gạch cũ của gia đình... một bể đựng nước 2 ngăn, 1 bếp đun lợp ngói, hiên lát gạch hoa..." (BL 223). Trong giấy bàn giao nhà cho cụ Lê C do UBND xã Tam H lập không thể hiện *"Ao nhỏ và lối ra ao"*.

Tài liệu sổ sách tại UBND xã Tam H lưu trữ gồm:

- Sổ giải thửa và sổ mục kê lập từ năm 1970, tại sổ mục kê số thứ tự 456 thể hiện thửa đất ao diện tích 407m^2. Ghi tên người sử dụng là Đỗ Văn H chung với Ất + Đắc + H1 (Phần chung với Ất + Đắc + H1 đã bị gạch). Cột ngoài ghi "*ao cụ Lê C nhượng lại cho ông Nguyễn Văn C1 28/8/89*". Tại Biên bản xác minh ngày 02/6/2020 (bút lục 225), cán bộ địa chính xã xác định: *"...về nội dung bị gạch ngang thì UBND xã không xác định được nguyên nhân gạch."*

Tại Biên bản làm việc ngày 02/6/2020 (bút lục 227), ông Kiều Văn Q, nguyên cán bộ đại chính xã Tam H xác nhận: *"... Chữ ao cụ Lê C nhượng lại cho ông Nguyễn Văn C1 ngày 29/8/1989 là chữ do tôi viết. Vì nguồn gốc đất ao là của cụ Lê C nên tôi mới viết như vậy trong sổ mục kê và sổ quy hộ. Còn việc gạch ngang chữ: chung Ấ, Đ, H1 tôi không biết ai gạch."*. Việc ông Kiều Văn Q tự cho rằng nguồn gốc là ao của cụ Lê C nên ông Q mới viết như vậy là không có căn cứ để xem xét về nguồn gốc của thửa ao đang có tranh chấp.

Về nguồn gốc ao tranh chấp: Trước năm 1970 không thể hiện ai là người quản lý diện tích ao này. Năm 1976 Hợp tác xã công hữu hóa toàn bộ ao hồ giao cho các đội sản xuất sử dụng. Các đội sản xuất đã giao lại cho các hộ sử dụng. Thời điểm đó tổng kiểm kê đất đai trên cả nước nên các hộ Đỗ Văn H chung với "Ấ, Đ, H1" có tên trong sổ sách. Việc gia đình cụ Nguyễn Thị Hbán cho ông Nguyễn Văn C1 vào năm 1989 lúc đó thửa ao này đang do bốn hộ trên quản lý.

- Bản đồ giải thửa không xác định được ranh giới đất giữa các hộ (thửa) xung quanh. Hiện nay gồm có 8 hộ (thửa 46, 47, 55, 56, 57, 58, 59, 95 chung thửa) có tranh chấp vùng quanh thửa đất ao nên UBND xã Tam H và UBND huyện Thanh Oai không thể xác định mốc giới của từng hộ nên gộp chung 8 hộ trên vào một thửa lớn có diện tích 2280m^2.

Như vậy, không đủ căn cứ chứng minh thửa ao đang có tranh chấp "thửa 456 tờ bản đồ số 8 Thôn S, xã T" là thửa "Ao nhỏ và lối ra ao" có trong "Giấy mua bán nhà" được lập ngày 29/8/1989 giữa cụ Nguyễn Thị Hvà ông Nguyễn Văn C1.

[2.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông Nhữ Văn B1 và Ông Đỗ Duy H về việc: Hủy phần thứ 5 của giấy mua bán nhà ngày 29/8/1989 của bà Nguyễn Thị Hbán cho ông Nguyễn Văn C1. (cụ thể hủy phần ao nhỏ và lối ra ao) và đòi lại 407m^2 đất ao đang có tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông B1 và Ông H đều xin rút yêu cầu phản tố. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nhữ Văn B1 và ông Kiều Duy Hợp là có căn cứ.

[2.3]. Kiến nghị UBND huyện Thanh Oai tiến hành đo đạc, cắm mốc giới tại thực địa gồm có 8 hộ (thửa 46, 47, 55, 56, 57, 58, 59, 95) tại Thôn S, xã T, huyện Thanh Oai để các hộ dân có căn cứ pháp lý đăng ký quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn bà Kiều Thị B không được chấp nhận nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Thanh Oai.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[2.4].Về án phí: Theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và theo Điều 2 Luật Người Cao tuổi năm 2009. Bà Kiều Thị B, ông Nhữ Văn B1, Ông Đỗ Duy H do là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội cụ thể:

1.Bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc "kiện đòi quyền sử dụng đất tại thửa đất ao số 456, tờ bản đồ số 8 Thôn S, xã T, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội".

2.Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nhữ Văn B1 và ông Kiều Duy H về việc: Hủy phần thứ 5 của *"Giấy mua bán nhà*" ngày 29/8/1989 của bà Nguyễn Thị Hbán cho ông Nguyễn Văn C1, (cụ thể hủy phần ao nhỏ và lối ra ao*)* và đòi lại 407m^2 đất ao đang có tranh chấp.

3.Kiến nghị UBND huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội tiến hành đo đạc, cắm mốc giới tại thực địa gồm có 8 hộ (thửa 46, 47, 55, 56, 57, 58, 59, 95) tại Thôn S, xã T, huyện Thanh Oai.

4.Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho bà Kiều Thị B, ông Nhữ Văn B1, Ông Đỗ Duy H do là người cao tuổi.

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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Thanh Oai;
- Chi cục THADS huyện Thanh Oai;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Mai Tiến Dũng