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: 399/2022/DS-PT Ngày: 28/9/2022 ***V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất***	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Như Lâm
Các thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang
Ông Đỗ Minh Hoàng

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Hoàng Thị Thu Hiền – Thẩm tra viên Toà án nhân nhân thành phố Hà Nội

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

Ngày 28/9/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 437/2020/TLPT - DS ngày 16/10/2020 về: "***Tranh chấp quyền sử dụng đất".***

Do bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DSST ngày 21/11/2019 của Toà án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2021/QĐ-PT ngày 01/3/2021, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Cụ Đàm Thị Khi; sinh năm 1935; chết ngày 07/7/2020.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Đàm Thị Khi gồm có:

* Bà Đỗ Thị Uyên; sinh năm: 1958; địa chỉ: Tổ 9 Y Sơn, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

* Bà Đỗ Thị Uyển; sinh năm: 1959; địa chỉ: Tổ 9 Y Sơn, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

* Ông Đỗ Văn Thuần, sinh năm: 1962; địa chỉ: Tổ 9 Y Sơn, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

* Ông Đỗ Văn Úc, sinh năm: 1965; địa chỉ: Tổ 8 Y Sơn, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội: có mặt tại phiên tòa.

* Ông Đỗ Văn Ích, sinh năm: 1968; địa chỉ: Phường Cẩm Đông, thị xã Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt tại phiên tòa.

* Bà Đỗ Thị Xuyên, sinh năm: 1971; địa chỉ: Thụy Hương, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

* Ông Đỗ Văn Hinh, sinh năm: 1974; địa chỉ: Tổ 9 Y Sơn, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ Đàm Thị Khi có Luật sư Bùi Văn Thấm - Văn phòng luật sư Thủy Nguyên - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: số 19 phố Tràng Thi, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội; Luật sư Thấm có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Đàm Xuân Khởi; sinh năm: 1969; trú tại : số 11 ngõ 45, tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Khởi:

Anh Bùi Hoài Thanh; sinh năm: 1986; trú tại: số 14, hẻm 267/2/16 Hoàng Hoa Thám, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Ông Trịnh Quang Chiến; sinh năm: 1966; trú tại: số 11A xóm Miêu, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đoàn Thị Thảo; sinh năm: 1968 (vợ ông Khởi); vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Chị Đàm Thị Thu, sinh năm: 1991 (con gái ông Khởi); vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Anh Đàm Xuân Sáng, sinh năm 1993(con trai ông Khởi); vắng mặt tại phiên tòa.

3.4. Anh Đàm Xuân Việt Nhật, sinh năm 2005 (con trai ông Khởi); vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nhật là ông Đàm Xuân Khởi và bà Đoàn Thị Thảo (bố, mẹ đẻ); ông Kkởi có mặt, bà Thảo vắng mặt.

Bà Thảo, chị Thu, anh Sáng, anh Nhật cùng trú tại: số 11 ngõ 45, tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Thảo là ông Trịnh Quang Chiến; sinh năm: 1966; trú tại: số 11A xóm Miêu, phường Ngọc Hà, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; ông Chiến có mặt tại phiên tòa.

3.5. Ủy ban nhân dân quận Hà Đông

Đại diện theo pháp luật ông Vũ Ngọc Phụng - Chủ tịch UBND quận.

Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Minh Trường - Phó trưởng phòng Tài nguyên môi trường quận Hà Đông; vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ liên hệ: Lô N01 Trung tâm hành chính mới, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn là cụ Đàm Thị Khi và bị đơn là ông Đàm Xuân Khởi kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện, tài liệu kèm theo đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên trình bày: Bố bà Đàm Thị Khi là cụ Đàm Xuân Dụng (chết năm 1947) mẹ là cụ Nguyễn Thị Ty (chết năm 2000) chỉ sinh được một mình bà là con gái. Quá trình sinh sống, bố mẹ và bà ở trên thửa đất có tranh chấp. Năm 1955 bà đi lấy chồng thì cụ Ty vẫn ở một mình. Năm 1992 anh Đàm Xuân Khởi là cháu họ sang ở nhờ, cụ Ty đồng ý. Năm 2000 cụ Ty mất thì anh Khởi vẫn sinh sống ở tại đây. Năm 2007 anh Khởi tự ý xây nhà kiên cố mà không hỏi ý

kiến của bà vì bà lấy chồng ở nơi khác và do năm 2004 bà vào miền nam sống cùng con trai đến đầu năm 2008 bà mới về quê, nên bà mới biết anh Khởi xây nhà kiên cố trên đất của bố mẹ bà. Năm 2008 anh Khởi có ý định bán mảnh đất của bố mẹ bà thì bà mới được biết anh Khởi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây nhà kiên cố trên mảnh đất này. Hiện nay căn nhà cấp 4 có bốn gian, sân gạch .... mà mẹ bà xây dựng vẫn còn nguyên vẹn. Từ năm 2008 bà đã yêu cầu anh Khởi trả lại bà toàn bộ tài sản là nhà đất của bố mẹ bà để lại cho bà để bà làm nơi thờ cúng và yêu cầu Tòa án xem xét việc cấp sổ đỏ cho anh Đàm Xuân Khởi trái pháp luật, nhưng anh Khởi không đồng ý. Nay bà yêu cầu anh Đàm Xuân Khởi trả lại toàn bộ nhà đất trên cho bà để bà làm nơi thờ cúng bố mẹ.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn có lời khai thống nhất với nhau như sau: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông nội anh là cụ Đàm Xuân Nhân để lại, cụ Nhân đã làm nhà và sinh sống ổn định trên mảnh đất này từ trước năm 1945 cho đến khi cụ Nhân qua đời vào năm 1987. Bố anh là ông Đàm Xuân Hậu cũng sinh ra, lớn lên và lập gia đình sống trên mảnh đất này. Năm 1988 anh Khởi hoàn thành nghĩa vụ quân sự trở về địa phương và lập gia đình, vợ chồng anh Khởi được gia đình cho ở riêng trên thửa đất này. Năm 2002 theo chủ trương chung của nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những hộ gia đình sử dụng đất lâu dài. Anh Khởi đã được UBND huyện Thanh Oai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 182/QSDĐ ngày 06/5/2002 thửa số 288, tờ bản đồ số 2, diện tích 240 m2, khi được cấp giấy chứng nhận này bà Khi cũng không có ý kiến gì. Năm 2007 anh chị xây một nhà hai tầng trên diện tích 50 m2 trên thửa đất này. Khi anh xây nhà bà Khi cũng không có ý kiến gì (Bà Khi lấy chồng sinh sống ở làng khác). Nay bà Khi đòi anh phải trả cho bà mảnh đất này là không có căn cứ vì ông nội anh cho cụ Ty và bà Khi ở nhờ trên mảnh đất này và hơn nữa khi cụ Ty mất anh và gia đình đã lo toan việc ma chay. Nay bà Khi có đơn kiện đòi anh không đồng ý.

Qua trình giải quyết vụ án lần thứ nhất:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DSST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đàm Thị Khi buộc anh Đàm Xuân Khởi và chị Đoàn Thị Thảo phải trả lại diện tích đất 240m^2 tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 02 tại Tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

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

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 101/2017/DSPT ngày 28/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DSST ngày 28/12/2016 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông xét xử vụ án "Tranh chấp về quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là bà Đàm Thị Khi với bị đơn là anh Đàm Xuân Khởi; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án lần thứ hai:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông đã xử và quyết định:

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị Khi đối với anh Đàm Xuân Khởi.

Buộc gia đình anh Đàm Xuân Khởi phải trả lại bà Đàm Thị Khi 130,95m^2 đất (Gồm có 111,7 m2 đất ở và 19,25 m2 đất dùng làm ngõ đi chung của gia đình anh Khởi và gia đình bà Khi), tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 02; địa chỉ tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (Trong đó có 123,55 m2 đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 182/QSDĐ ngày 06/5/2002 đứng tên hộ ông Đàm Xuân Khởi và 7,4 m2 đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Bà Đàm Thị Khi được sở hữu ngôi nhà cấp 4, 4 gian (Đã hết khấu hao) cùng sân đổ bê tông, tất cả nằm trên thửa đất số 288, tờ bản đồ số 02, diện tích 130, 95m^2, tại địa chỉ tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Gia đình anh Đàm Xuân Khởi được sở hữu ngôi nhà 03 tầng, cùng công trình phụ, tất cả nằm trên thửa đất số 288, tờ bản đồ số 02, diện tích 116,45 m2 (Trong đó có 19,25 m2 đất là ngõ chung với gia đình bà Khi); tại địa chỉ tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Gia đình anh Đàm Xuân Khởi phải có trách nhiệm thanh toán trả bà Đàm Thị Khi 506.453.779 đồng.

Diện tích 38,5 m2 đất dùng là ngõ đi chung của 02 gia đình anh Đàm Xuân Khởi và bà Đàm Thị Khi.

Kiến nghị với UBND quận Hà Đông thu hồi giấy chứng nhận quyền sử đất số 182/QSDĐ ngày 06/5/2002 đứng tên hộ ông Đàm Xuân Khởi để điều chỉnh lại.

Anh Đàm Xuân Khởi, bà Đàm Thị Khi có trách nhiệm liên hệ, làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, để hoàn thiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc gia đình anh Đàm Xuân Khởi phải di chuyển toàn bộ người và tài sản của mình ra khỏi khuôn viên nhà đất (Phần nhà đất anh Khởi phải trả cho bà Khi) để trả lại nhà đất cho bà Khi.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự có kháng cáo,

Ngày 02/12/2019, bị đơn là ông Đàm Xuân Khởi có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hoặc bác yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 04/12/2019, cụ Đàm Thị Khi kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội sửa án sơ thẩm với hướng giảm bớt diện tích đất phải thanh toán công sức cho ông Khởi. Đồng thời ông Khởi phải thanh toán trả cho cụ Khi thêm tiền đất ngõ đi chung để khỏi thiệt hại đến quyền lợi chính đáng của cụ Khi.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Thấm trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa án sơ thẩm.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Đỗ Văn Úc trình bày ý kiến thống nhất với lời trình bày của Luật sư Thấm và ông Úc cũng trình bày ông không yêu cầu định giá lại tài sản có tranh chấp.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Đỗ Văn Thuần trình bày ý kiến thống nhất với lời trình bày của Luật sư Thấm và ông Thuần cũng trình bày ông không yêu cầu định giá lại tài sản có tranh chấp.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Đỗ Văn Hinh trình bày ý kiến thống nhất với lời trình bày của Luật sư Thấm và ông Hinh cũng trình bày ông không yêu cầu định giá lại tài sản có tranh chấp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trịnh Bá Chiến trình bày ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Đàm Xuân Khởi và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn hủy bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn và ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Bùi Hoài Thanh thống nhất với lời trình bày của ông Trịnh Bá Chiến.

Bị đơn là ông Đàm Xuân Khởi thống nhất với trình bày của ông Chiến và ông Khởi cũng trình bày ông không yêu cầu định giá lại tài sản có tranh chấp.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 3 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự tuyên hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn là cụ Đàm Thị Khi đã chết ngày 07/7/2020; Tòa án cấp phúc thẩm xác định những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của cụ Khi và đưa vào tham gia tố tụng gồm có: bà Đỗ Thị Uyên, sinh năm 1958; bà Đỗ Thị Uyển, sinh năm 1959; ông Đỗ Văn Thuần, sinh năm 1962; ông Đỗ Văn Úc, sinh năm 1965; ông Đỗ Văn Ích, sinh năm 1968; bà Đỗ Thị Xuyên, sinh năm 1971; ông Đỗ Văn Hinh, sinh năm 1974.

Ngày 10/8/2022, Tòa án cấp phúc thẩm nhận được Biên bản họp gia đình ngày 20/7/2022 do ông Đỗ Văn Úc nộp; nội dung biên bản thể hiện: "... những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của cụ Khi có biên bản họp gia đình thống nhất giao cho ông Đỗ Văn Úc tiếp tục thực hiện việc đòi lại diện tích 240m^2 đất tại tổ dân phố số 4 - Đồng

Mai - Hà Đông - Hà Nội, sau khi thu hồi được thửa đất bảy người thống nhất giao cho ông Đỗ Văn Úc toàn quyền quản lý sử dụng...".

Theo đề nghị của các đương sự ngày 14/01/2021, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiền hành xem xét thẩm định tại chỗ, nội dung biên bản thể hiện:

"...Các đương sự có mặt thống nhất trình bày: Chúng tôi hoàn toàn nhất trí với kết quả thẩm định và định giá mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành. Toàn bộ nhà đất và các công trình xây dựng trên đất vẫn giữ nguyên trạng, chúng tôi không xây dựng mới hay sửa chữa, cải tạo gì thêm.

Chúng tôi cùng nhất trí với kết quả đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm, không đề nghị đo đạc lại.

Về vị trí thửa đất:

Thửa đất có 1 mặt giáp ngõ xóm, đứng ngõ nhìn vào bên phải thửa đất giáp nhà đất của ông Đàm Xuân Bình, bên trái giáp nhà đất của ông Đàm Xuân Toan, phía sau ngõ của gia đình ông Nguyễn Đình Ngôn...".

Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Oai cấp cho hộ ông Đàm Xuân Khởi ngày 06/5/2002 chỉ thể hiện diện tích đất được cấp giấy là 240m^2 còn trong trích lục bản đồ kèm theo giấy chứng nhận không thể hiện cụ thể các cạnh của thửa đất so với diện tích đo đạc thực tế trong quá trình Tòa án giải quyết là 247,4m^2 thừa 7,4 m^2. Hội đồng xét xử xét thấy trong vụ án này các đương sự có tranh chấp về quyền sử dụng đất với diện tích là 240m^2; các đương sự không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận đã cấp cho hộ ông Đàm Xuân Khởi ngày 06/5/2002 và không đề nghị Hội đồng xét xử định giá lại tài sản tranh chấp; các đương sự đã sử dụng đất ổn định hiện không có tranh chấp với các hộ liền kề, do vậy khi có tranh chấp với các hộ liền kề về diện tích đất thừa này sẽ được giải quyết trong một vụ kiện dân sự khác.

[2]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của cụ Đàm Thị Khi là nguyên đơn; ông Đàm Xuân Khởi là bị đơn và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Đàm Xuân Khởi đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[3] Về nội dung:

3.1. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp Hội đồng xét xử xét thấy theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 02, diện tích 240m^2 tại tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội: Tại phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 02/02/2015 có Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, cán bộ tư pháp, cán bộ địa chính xã cùng 05 công dân ở cùng tổ dân phố đã xác định, thửa đất có nguồn gốc và quá trình sử dụng là của cụ Đàm Xuân Dụng và cụ Nguyễn Thị Ty (là bố mẹ đẻ của cụ Khi) và xác định 05 công dân cao niên nói trên biết về nguồn gốc đất đang tranh chấp cùng dự họp.

Theo cung cấp của Ủy ban nhân dân phường Đồng Mai, tại Công văn số 255/UBND-ĐC ngày 18/12/2015 gửi Tòa án nhân dân quận Hà Đông, trả lời về

nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: "Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 02, có diện tích 240m^2 tại tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang ký hiệu sê ri T554357; số vào sổ 182 QSDĐ, cấp ngày 06/5/2002, nơi cấp Ủy ban nhân dân huyện Thanh Oai, đứng tên chủ sử dụng đất hộ ông Đàm Xuân Khởi, có nguồn gốc và quá trình sử dụng đất là của ông Đàm Xuân Dụng và bà Nguyễn Thị Ty) và còn nêu thêm rằng, mảnh đất này cụ Ty cho gia đình anh Khởi sử dụng không có giấy tờ gì. Năm 1986 gia đình anh Khởi cho anh Khởi sang ở và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phù hợp với lời khai của 05 cụ cao Niên gồm: cụ Nguyễn Đắc Tín, sinh năm 1928; cụ Nguyễn Công Thiệp, 80 tuổi; cụ Nguyễn Công Sinh, 80 tuổi; cụ Đàm Thị Đạm; cụ Đàm Đức Thắng, 75 tuổi (Ở cùng tổ dân phố nơi có tài sản tranh chấp), các cụ đều khẳng định thửa đất số 288, tờ bản đồ số 02, diện tích 240 m^2 tại tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội là của cụ Dụng và cụ Ty. Cụ Dụng, cụ Ty xây dựng được nhà cấp 4, 4 gian, sau khi cụ Ty chết anh Khởi sang ở thờ tự.

Ngoài ra các đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đàm Xuân Khởi cho rằng: nhà đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ nội ông là cụ Đàm Xuân Nhân, cụ Nhân đã làm nhà và sống trên đất này từ năm 1945. Sau khi cụ Nhân qua đời thì bố ông là cụ Đàm Xuân Hậu cũng sinh ra lớn lên và lập gia đình ở trên đất này, đến năm 1988 ông lấy vợ và sinh sống ở đó đến nay. Năm 2002 ông kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài lời khai trên ông Khởi không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì, chứng minh nhà đất trên có nguồn gốc của gia đình ông.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 288, tờ bản đồ số 02, diện tích 240m^2 tại tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội là di sản của cụ Dụng và cụ Ty để lại là có căn cứ. Nay cụ Đàm Thị Khi là con gái duy nhất của cụ Dụng, cụ Ty khởi kiện yêu cầu ông Đàm Xuân khởi trả lại nhà đất của bố mẹ cụ Khi, cho cụ Khi; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kiện của cụ Khi là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm xem xét tính công sức cho ông Khởi, trong việc tạo dựng, quản lý duy trì khối tài sản của cụ Dụng và cụ Ty để lại bằng hiện vật sau đó mới xác định số diện tích đất là di sản của cụ Dụng và cụ Ty để lại. Hội đồng xét xử xét thấy năm 1992 ông Khởi sang ở nhờ và năm 2007 vợ chồng ông Khởi đã xây dựng 01 nhà ba tầng và công trình phụ trên thửa đất trên; như vậy, vợ chồng và các con ông Khởi đã ở đó từ năm 1992 đến nay. Để ổn định cuộc sống cho gia đình ông Khởi, cần tính công sức quản lý duy trì khối di sản cho ông Khởi, được tiếp tục sở hữu nhà 03 tầng cùng công trình phụ nằm trên một phần của thửa đất của cụ Dụng, cụ Ty để lại là hợp lý. Trường hợp có chênh lệch về diện tích cũng như các công trình ở trên đất thì bên nào được quyền sử dụng phải thanh toán giá trị chênh lệch cho bên kia.

Tại biên bản định giá ngày 22/8/2019, qua đo đạc thực tế thì diện tích đất hiện nay là 247,4m^2, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng lên 7,4m^2.

- Phần diện tích đất: Hội đồng định giá tài sản, xác định giá đất tại thời điểm định giá là 8.000.000 đồng/m^2; tổng trị giá: 247,4m^2 x 8.000.000 đồng/m^2 = 1.979.200.000 đồng.

- Phần xây dựng trên đất do vợ chồng ông Khởi tạo dựng gồm:

+ Nhà 3 tầng xây dựng năm 2007 (tầng 1, tầng 2 và 01 gian buồng đổ bê tông cốt thép), Tổng diện tích xây dựng là 214m^2 . Tính đến thời điểm định giá còn lại: 214,8m^2 x 5.932.649 đồng/m^2 x 52% khấu hao = 662.653.162 đồng.

+ Phần diện tích của tầng 3 lợp mái tôn, khung sắt là 54,9 m^2.
54,9m^2 x 440.569 đồng/m^2 x 52% khấu hao = 12.577.363 đồng

+ Công trình phụ đổ bê tông mái bằng diện tích 7,3m^2 tính đến thời điểm định giá còn lại: 7,3m^2 x 2.252.500 đồng/m^2 x 28% khấu hao = 4.604.110 đồng.

+ Sân đổ bê tông diện tích 92,9m^2 tính đến thời điểm định giá còn lại:
92,9m^2 x 291.000 đồng/m^2 x 94% khấu hao = 25.411.866 đồng

Tổng trị giá: 2.684.446.501 đồng

- Phần xây dựng trên đất do cụ Dụng, cụ Ty để lại gồm:

+ Nhà cấp 4 mái ngói diện tích 57,3 m2 không còn giá trị sử dụng, đã hết khấu hao.

Tính công sức của vợ chồng ông Khởi, về việc quản lý duy trì khối di sản của cụ Dụng, cụ Ty là 27 năm, mỗi năm 15.000.000 đồng.

27 năm x 15.000.000 đồng/năm = 405.000.000 đồng.

Phần đất giao cho vợ chồng ông Khởi gồm: phần đất tại vị trí của ngôi nhà 03 tầng và công trình phụ do vợ chồng ông Khởi xây dựng và phần ngõ đi chung với gia đình cụ Khi, cụ thể:

- Phần ngõ đi chung của gia đình ông Khởi với gia đình cụ Khi là: (31m^2 + 7,5 m^2) : 2 = 19,25m^2.

- Phần đất tại vị trí của ngôi nhà 03 tầng và công trình phụ vợ chồng anh Khởi xây dựng gồm: 35 m^2 + 54,9 m^2 + 7,3 m^2 = 97,2 m^2.

Như vậy, tổng diện tích đất được giao cho gia đình ông Khởi được sử dụng là: 35m^2 + 54,9 m^2 + 7,3 m^2 + 19,25 m^2 = 116,45 m^2.

Diện tích đất giao cho gia đình ông Khởi được sử dụng trị giá: 116,45m^2 x 8.000.000 đồng/ m^2 = 931.600.000 đồng.

Phần xây dựng trên phần đất do vợ chồng ông Khởi tạo dựng, ông Khởi được hưởng.

Ngoài ra ông Khởi còn được hưởng giá trị sân đổ bê tông (Nằm trong diện tích đất của cụ Khi), cụ thể: (54,4 m^2 + 19,25 m^2) x 291.000 đồng/m^2 x 94% = 20.146.221 đồng.

Ông Đàm Xuân Khởi phải thanh toán trả cụ Đàm Thị Khi là: 931.600.000 đồng – (20.146.221 đồng + 405.000.000 đồng) = 506.453.779 đồng.

Về phần bếp, chuồng lợn, bể của cụ Ty, do vợ chồng ông Khởi phá đi để xây dựng nhà 03 tầng. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm người đại diện ủy quyền của cụ Khi không yêu cầu vợ chồng ông Khởi phải thanh toán nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Nguyên đơn kháng cáo không đưa ra được chứng cứ tài liệu gì mới nên không có căn cứ để chấp nhận.

3.2. Xét nội dung kháng cáo của ông Đàm Xuân Khi là bị đơn:

Như đã phân tích ở trên phía bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

Như đã phân tích ở trên Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Đàm Thị Khi tuổi là người cao tuổi, cụ đã có đơn xin miễn giảm án phí và có xác nhận của chính quyền địa phương nên được miễn, không phải chịu án phí. Trả lại cụ Đàm Thị Khi 18.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí cụ Khi đã nộp ngày 15/10/2014 theo biên lai số 0001769 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Ông Đàm Xuân khởi phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho các đương sự số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Các Điều 255, 256, 259 Bộ luật Dân sự.
- Điều 2 Luật người cao tuổi.
- Nghị quyết số 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 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử :

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DSST ngày 21/11/2019 của Toà án nhân dân quận Hà Đông và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Đàm Thị Khi đối với bị đơn là ông Đàm Xuân Khởi.

Buộc gia đình ông Đàm Xuân Khởi phải trả lại cho cụ Đàm Thị Khi diện tích 130,95m^2 đất (Gồm có 111,7m^2 đất ở và 19,25m^2 đất dùng làm ngõ đi chung của gia đình ông Khởi và gia đình cụ Khi), tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 02; địa chỉ tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Giao ông Đỗ Văn Úc được đại diện những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn được sở hữu ngôi nhà cấp 4, 4 gian (Đã hết khấu hao) cùng sân đổ bê

tông, tất cả nằm trên thửa đất số 288, tờ bản đồ số 02, diện tích 130,95m^2, tại địa chỉ tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Gia đình ông Đàm Xuân Khởi được sở hữu ngôi nhà 03 tầng, cùng công trình phụ, tất cả nằm trên thửa đất số 288, tờ bản đồ số 02, diện tích 116,45 m2 (Gồm có 97,2m^2 đất ở và 19,25m^2 đất dùng làm ngõ đi chung của gia đình ông Khởi và gia đình cụ Khi), tại địa chỉ tổ dân phố 4, phường Đồng Mai, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Như vậy, diện tích 38,5m^2 (19,25m^2 + 119,25m^2) đất dùng là ngõ đi chung của 02 gia đình ông Đàm Xuân Khởi và ông Đỗ Văn Úc.

Có sơ đồ kèm theo bản án.

1.2. Gia đình ông Đàm Xuân Khởi phải có trách nhiệm thanh toán trả cho ông Đỗ Văn Úc số tiền 506.453.779 đồng.

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

Kể từ ngày thanh toán xong các khoản tiền ông Đàm Xuân Khởi, ông Đỗ Xuân Úc có quyền, nghĩa vụ chủ động đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất được chia (giao) theo quyết định của Bản án và theo quy định của pháp luật.

Khi có yêu cầu: Người đang quản lý "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" mang ký hiệu sê ri T554357; số vào sổ 182 QSDĐ, cấp ngày 06/5/2002, do Ủy ban nhân dân huyện Thanh Oai cấp có quyền, nghĩa vụ giao lại cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh lại tên chủ sử dụng đất theo Quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật. Trường hợp người đang quản lý không giao hoặc không thể giao lại được thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Luật thi hành án dân sự và Điều 28 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ.

Buộc gia đình ông Đàm Xuân Khởi phải di chuyển toàn bộ người và tài sản của mình ra khỏi khuôn viên nhà đất (Phần nhà đất ông Khởi phải trả cho cụ Khi) để trả lại nhà đất cho ông Úc.

Ông Đỗ Văn Úc đại diện những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn được thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với khối tài sản được giao trả lại quyền sử dụng, quyền sở hữu theo mục 1.1 và mục 1.2 khoản 1 Quyết định của bản án cho đến khi những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Đàm Thị Khi và những người có quyền lợi liên quan đối với khối tài sản này tự thỏa thuận phân chia hoặc khởi kiện phân chia tài sản bằng một vụ kiện khác.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Cụ Đàm Thị Khi được miễn tiền án phí. Hoàn trả cụ Đàm Thị Khi số tiền 18.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí cụ Khi đã nộp ngày 15/10/2014 theo biên lai thu số AM/2010/0001769 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Do cụ Đàm Thị Khi đã chết ngày 07/7/2020 nên ông Đỗ Văn Úc được đại diện những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ Đàm Thị Khi được nhận lại số tiền này.

Ông Đàm Xuân Khởi phải chịu 24.258.151 đồng tiền án phí dân sự.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Khởi số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số AA/2018/0008455 ngày 02/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hà Đông (bút lục 617).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Tòa tuyên án.

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

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

Đinh Như Lâm