

**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: 286/2019/DSST

Ngày 01 /10/2019

V/v: Đòi tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy.

Các Thẩm phán: - Ông Mai Tiến Dũng

- Bà Trần Thị Liên Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa – Thư ký Tòa án NDTP Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát NDTP Hà Nội: Bà Trần Thị Ngoan – Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 10 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2019/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2019 về tranh chấp: “Kiện đòi tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 265/2019/QĐXX-PT ngày 09 tháng 9 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 379/2019/ QĐHPT-DS ngày 19/9/2019; Giữa các đương sự:

1. Các đồng nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị Thới – sinh năm 1940; Trú tại tổ 161 phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

1.2. Ông Nguyễn Hồng Phúc – sinh năm 1962. Trú tại: Tổ 43 phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

1.3. Ông Nguyễn Văn Hùng – sinh năm 1964. Trú tại: Số 04 Văn Cấn, tổ 75 phường Trung Khê, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

1.4. Ông Nguyễn Dũng – sinh năm 1966. Trú tại: Số 04 Văn Cấn, tổ 75 phường Trung Khê, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

1.5. Bà Nguyễn Thị Dung – sinh năm 1968. Trú tại: Thôn 12, xã Điện Hồng, huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

1.6. Ông Nguyễn Văn Hưng – sinh năm 1971. Trú tại: Tổ 161, phường Hòa Bắc Cường, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

1.7. Bà Nguyễn Thị Thái – sinh năm 1974. Trú tại: K383 H03/32 Cách mạng tháng 8, tổ 45, phường Hòa Thọ Đông, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn: Bà Nguyễn Thúy Ninh – sinh năm 1965; Trú tại: Số 349 B tổ 14 phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, Hà Nội. *Theo giấy ủy quyền số công chứng 09739.2017/GUQ ngày 23/12/2017 và Giấy ủy quyền công chứng số ngày 01/02/2018. (Có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đào Thị Hằng- Luật sư – Công ty luật TNHH Nelson và cộng sự - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (Có mặt)

2. **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Đức; sinh năm 1954; Trú tại: Số nhà 7+9, tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.(Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Phan Thị Sánh- Luật sư - Công ty Luật TNHH CoCi - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Dậu – sinh năm 1957.

3.2. Anh Nguyễn Thanh Tùng – sinh năm 1991.

3.3. Chị Trương Thị Duyên – sinh năm 1992.

Cùng trú tại: Số nhà 7+9, tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

3.4. Chị Nguyễn Thị Ánh Thư – sinh năm 1981; Trú tại: Số nhà 11 tổ 12, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

3.5. Chị Nguyễn Thị Thu Vân – sinh năm 1983; Trú tại: Số 43 ngõ 75 phố Hồng Mai, Phường Hồng Mai, quận Hai Bà Trưng, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đậu, anh Tùng, chị Thư, chị Vân, chị Duyên: Ông Nguyễn Văn Đức. (Có mặt).

3.6. UBND phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Đại Diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc Quyết - Chủ tịch UBND phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội .

Đại diện theo ủy quyền : Ông Cao Gia Quý – Cán bộ địa chính phường (Theo văn bản ủy quyền số 189/GUQ ngày 15/10/2018 UBND của Chủ tịch UBND phường Yên Sở, quận Hoàng Mai). (Vắng mặt).

3.7. Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ Tổng hợp Yên Duyên, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Ngọc – Chủ tịch Hội đồng quản trị Hợp tác xã – (Vắng mặt).

3.8. Công ty cổ phần thương mại Đức Mậu – Địa chỉ: Số 14 ngõ 54 phố Kim Ngưu, phường Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Chu Đức Thắng, sinh năm 1968 – Giám đốc (Vắng mặt).

5. Người làm chứng:

5.1. Ông Nguyễn Văn Khiêm – sinh năm 1952; Trú tại: Số 3 tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội. (Vắng mặt).

5.2. Ông Nguyễn Văn Ôn – sinh năm 1947; Trú tại: Số 9 tổ 28 khu X2B phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội. (Vắng mặt).

5.3. Ông Nguyễn Văn Lý – sinh năm 1953; Trú tại: Số 33 tổ 28 khu X2B phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Trong đơn khởi kiện ngày 21 tháng 08 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thúy Ninh trình bày:

Vợ chồng cụ Nguyễn Văn Khiết - Nguyễn Thị Chòi có 06 người con đẻ gồm: Ông Nguyễn Văn Thiếc, ông Nguyễn Văn Hiền, ông Nguyễn Văn Bùi, ông Nguyễn Văn Măng, bà Nguyễn Thị Bùi và bà Nguyễn Thị Bui.

Năm 1948, hai cụ đã tiến hành phân chia đất và làm nhà riêng biệt cho bốn người con trai, hai người con gái đã đi lấy chồng không được phân chia đất. Theo đó, ông Nguyễn Văn Măng là con trai út, được hai cụ chia cho một ngôi nhà ngói ba gian, một trái, công trình phụ và hơn 3.000 viên gạch chưa xây nằm trên thửa đất số 162, diện tích 815 m², thuộc tờ bản đồ số 09 (hồ sơ địa chính năm 1960), tại thôn Yên Duyên, xã Yên Sở, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (Nay là phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội).

Năm 1954, do hoàn cảnh chiến tranh, ông Nguyễn Văn Măng đi bộ đội vào miền Nam nên giao lại khối tài sản nhà, đất trên cho vợ là bà Nguyễn Thị Viên và mẹ đẻ là cụ Nguyễn Thị Chòi trông nom, quản lý. Sau một thời gian dài không có tin tức của ông Măng nên bà Viên đã đi lấy chồng khác. Tài sản nhà, đất trên được giao lại cho cụ Chòi quản lý. Năm 1967 cụ Chòi mất. Trước khi mất cụ Chòi có giao vợ chồng ông Thiếc là anh trai ông Măng đứng ra trông nom, quản lý nhà, đất trên.

Năm 1973, vợ chồng ông Thiếc đã tự ý dỡ bỏ ngôi nhà ngói của ông Măng và làm nhà mới cho người con thứ của họ là ông Nguyễn Văn Đức sử dụng. Họ hàng nội tộc trong dòng họ không đồng ý và đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Yên Sở can thiệp không cho vợ chồng ông Thiếc dỡ bỏ ngôi nhà nhưng ông Thiếc không chấp hành mà vẫn cố tình dỡ bỏ. Đến năm 1990, vợ chồng ông Nguyễn Văn Đức và bà Nguyễn Thị Dậu đã tự ý xây dựng ngôi nhà 2 tầng, công trình phụ và lối đi trên thửa đất của ông Măng.

Sau khi giải ngũ, ông Măng về làm thợ hàn lấy bà Trần Thị Thới và sinh sống tại thành phố Đà Nẵng. Hai vợ chồng sinh được 07 người con gồm: Nguyễn Hồng Phúc, Nguyễn Văn Hùng, Nguyễn Dũng, Nguyễn Thị Dung, Nguyễn Văn Hưng, Nguyễn Thị Thái và Nguyễn Thị Thành(bà Thành đã chết, không có chồng con). Năm 1993, gia đình ông Măng trở về quê hương thì mới biết việc ông Thiếc phá nhà cũ và ông Đức đã xây nhà 2 tầng trên đất của ông. Không có chỗ ở nên ông Măng phải tạm trú tại nhà ông Nguyễn Văn Ôn ở thôn Yên Duyên, xã Yên Sở. Ông Măng yêu cầu ông Đức giao lại nhà, đất cho ông nhưng ông Đức không trả lại mà vẫn cố tình chiếm đoạt, sử dụng toàn bộ diện tích đất của gia đình ông Măng.

Gia đình ông Măng có nhiều đơn, thư đề nghị các cấp chính quyền giải quyết. Ngày 27/02/1995, Thanh Tra huyện Thanh Trì đã có Kết luận thanh tra số 06/KL-TT về việc giải quyết đơn yêu cầu của ông Măng. Theo nội dung Kết luận số 06/KL-TT xác định: Thửa đất số 162, diện tích 815 m², thuộc tờ bản đồ số 09 (hồ sơ địa chính năm 1960), tại thôn Yên Duyên, xã Yên Sở, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội là tài sản hợp pháp của ông Nguyễn Văn Măng. Ngày 05/03/1995, ông Đức khiếu nại Kết luận Thanh tra nói trên. Ngày 30/10/1996 UBND huyện Thanh Trì có Quyết định 820/QĐ-UB bác đơn khiếu nại của ông Nguyễn Văn Đức, công nhận Kết luận 06/KL-TT. Tháng 11/1996, ông Đức khiếu nại Quyết định số 820/QĐ-UB của UBND huyện Thanh Trì. Ngày 19/03/1997, Thanh tra thành phố Hà Nội có Kết luận số 129/TTHN giải quyết đơn khiếu nại của ông Đức với nội dung xác định Kết luận số 06/KL-TT của Thanh tra huyện Thanh Trì là không đúng thẩm quyền và hướng dẫn ông Măng khởi kiện ra Tòa án để giải quyết tranh chấp. Ngày 07/04/1997 Thanh tra huyện Thanh Trì có công văn 23/CV-TT gửi TAND huyện Thanh Trì và chuyển toàn bộ hồ sơ sang TAND huyện Thanh Trì giải quyết theo quy định của pháp luật. Nhưng sau đó TAND huyện Thanh Trì ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án để tạo điều kiện cho hai gia đình ông Nguyễn Văn Măng và ông Nguyễn Văn Đức tự thỏa thuận, hòa giải với nhau. Tuy nhiên, gia đình ông Đức không thiện chí hòa giải và không trả lại nhà, đất cho gia đình ông Măng.

Từ năm 2000 đến năm 2004, Nhà nước thu hồi 200 m² trong tổng số 815 m² của gia đình ông Măng để thực hiện dự án xây dựng cầu Thanh Trì. Do gia đình ông Măng ở Đà Nẵng không biết việc thu hồi nên ông Đức đã tự đứng ra kê khai và nhận tiền đền bù và nhận đất tái định cư. Diện tích đất còn lại là 615 m² thuộc tờ bản đồ số

09 tại thôn Yên Duyên, xã Yên Sở, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (Nay là phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội). Ngày 02/04/2006, ông Nguyễn Văn Măng qua đời. Từ đó đến nay, sự việc vẫn chưa được giải quyết dứt điểm. Nhà, đất trên gia đình ông Đức vẫn đang chiếm giữ, sử dụng. Ngày 28/08/2006, toàn bộ con cháu nội ngoại của cụ Nguyễn Văn Khiết và cụ Nguyễn Thị Chòi đã có đơn kiến nghị gửi UBND phường Yên Sở yêu cầu xác định toàn bộ diện tích đất của ông Măng mà ông Đức đang sử dụng tại địa chỉ nêu trên là đất của ông Măng được bố mẹ phân chia năm 1948.

Các đồng nguyên đơn có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Đức phải trả lại cho gia đình ông Măng các tài sản sau:

- Buộc gia đình ông Đức phải trả lại toàn bộ tài sản nhà đất của ông Măng mà gia đình ông Đức đang chiếm giữ tại thửa đất 162, tờ bản đồ số 09 diện tích 815 m² (hiện nay là thửa đất số 62 tờ bản đồ số 35) phường Yên sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị:

- Trả tiền khai thác hoa lợi từ cho thuê quyền sử dụng đất thu từ các phòng trọ cũng như từ hợp đồng thuê nhà xưởng giữa công ty Đức Mậu với gia đình ông Đức;

Ngày 05/01/2018 bà Nguyễn Thúy Ninh có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu anh Đức phải trao trả lại toàn bộ ngôi nhà lợp ngói 03 gian cùng 01 gian bếp lợp ngói cùng gần 3.500.000 viên gạch đỏ cùng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 162 tờ bản đồ 09 theo hồ sơ địa chính từ năm 1960 UBND phường Yên sở. Trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng và diện tích đất tái định cư gia đình ông Đức đã nhận.

Ngày 10/10/2018 bà Nguyễn Thúy Ninh có đơn xin rút yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất tái định cư 76,9m² Lô N7A Khu tái định cư X2B, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội hiện nay mang tên chị Nguyễn Thị Ánh Thư có nguồn gốc từ thửa đất 815m² của ông Nguyễn Văn Măng bị thu hồi năm 2005. Nguyên đơn sẽ khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết vấn đề trên bằng một vụ kiện khác khi có đủ tài liệu chứng cứ.

Ngày 28/10/2018 bà Nguyễn Thúy Ninh có đơn xin rút yêu cầu đối với số tiền thu từ dãy nhà cấp 4 cho thuê trọ tại địa chỉ số 7+9 tổ 15 phường Yên Sở quận

Hoàng Mai, Hà Nội; Đối với ngôi nhà 3 gian 1 chái 1 gian bếp và hơn 3.000 viên gạch chưa xây và số tiền giải phóng mặt bằng 26,9m² đất (243.638.000 đồng), đề nghị HĐXX đối trừ vào công sức duy trì khối tài sản mang tên ông Nguyễn Văn Măng đối với gia đình ông Đức vì thực tế hiện nay các tài sản trên không còn, phía nguyên đơn cũng xác định giá trị thực tế không lớn nên tính cùng vào khoản công sức cho gia đình ông Đức.

*** Tại đơn trình bày, bản tự khai, đơn phản tố và quá trình hòa giải bị đơn ông Nguyễn Văn Đức trình bày:**

Ông Đức cho rằng bà Thới không phải là vợ của ông Nguyễn Văn Măng mà vợ của ông Măng là bà Nguyễn Thị Viên cùng quê. Việc bà Thới và ông Măng lấy nhau không có sự chứng kiến của hai bên gia đình và họ hàng.

Theo như ông được nghe kể lại thì vào năm 1960, cụ Nguyễn Thị Chòi là mẹ đẻ của ông Măng và cũng là bà nội ông đã tự nguyện hiến toàn bộ diện tích đất của ông Nguyễn Văn Măng cho Hợp tác xã vì ông Măng không ở nhà mà đi lính cho Pháp. Năm 1960 Hợp tác xã đã cấp lại đất này cho bố ông là ông Nguyễn Văn Thiếc. Vì lý do trên mà gia đình bố ông (Thiếc) không được cấp đất 5% nữa.

Bố ông làm một căn nhà cấp bốn có 4 gian trên diện tích đất trên, mục đích là để cho ông ở riêng. Năm 1972 ông đi bộ đội. Năm 1978 ông xây dựng gia đình với bà Nguyễn Thị Dậu về ở tại nhà này. Năm 1990 vợ chồng ông đã phá dỡ hoàn toàn nhà cấp 4 cũ để xây thành nhà 2 tầng, 1 sân, 1 khu phụ trên diện tích đất 615m². Từ năm 1986 đến nay, trải qua các quá trình thực hiện chính sách quản lý đất, gia đình ông đứng ra kê khai toàn bộ diện tích đất trên. Năm 2000, gia đình ông có xây một khu 10 phòng cho thuê trên diện tích đất khoảng 90m².

Nay, ông khẳng định toàn bộ diện tích đất hiện gia đình ông đang sử dụng là tài sản hợp pháp của gia đình ông chứ không phải của ông Nguyễn Văn Măng.

Năm 1992 gia đình ông được Nhà nước cấp “*Giấy đăng ký quyền sử dụng đất*” đối với 615 m² đất thửa số 62 tờ bản đồ số 35 phường Yên sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội , ghi nguồn gốc là: ông cha để lại.

Năm 1996 khi giải quyết tranh chấp giữa gia đình ông và gia đình ông Nguyễn Văn Măng, gia đình ông đã xin xác nhận của các cán bộ làm việc từ năm

1960, có xác nhận của chính quyền xã Yên Sở, huyện Thanh Trì, Hà Nội về việc HTX Yên Duyên cấp đất này cho gia đình ông như ông khai trên. Cụ thể là ông Nguyễn Văn Mỡ - nguyên Chủ nhiệm Hợp tác xã nhỏ năm 1960, ông Nguyễn Văn Công – nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Yên Sở năm 1960 đã xác nhận cho gia đình ông vấn đề này.

Nay ông khẳng định: mẹ con bà Trần Thị Thới không có quyền đòi lại nhà, đất đối với gia đình ông. Vì trong quá trình sử dụng diện tích đất này gia đình ông đã được Nhà nước công nhận, gia đình ông luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với Nhà nước về thửa đất này.

Ông Đức có đơn phản tố đề nghị Tòa án xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp và tài sản trên đất là của gia đình ông.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**

1. Bà Nguyễn Thị Dậu là vợ ông Đức trình bày: Bà Dậu hoàn toàn nhất trí với nội dung ông Đức đã trình bày tại Tòa án và tại đơn phản tố mà Tòa án đã thụ lý theo yêu cầu của ông Đức. Bà đề nghị Tòa án bác đơn đòi nhà đất của bà Trần Thị Thới và các con của ông Mãng đối với vợ chồng bà và đề nghị Tòa án công nhận quyền tài sản của ông Đức và bà đối với phần nhà đất tại địa chỉ số nhà 7+9 tổ 15, phường Yên sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

2. Anh Nguyễn Thanh Tùng, chị Nguyễn Thị Ánh Thư, chị Nguyễn Thị Thu Vân và chị Trương Thị Duyên có lời khai: thống nhất trình bày theo quan điểm của ông Nguyễn Văn Đức và nhất trí cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đức tham gia tố tụng trong vụ án.

3. Ông Chu Đức Thắng trình bày: Ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần thương mại Đức Mậu. Năm 2016, Công ty có thuê nhà xưởng của gia đình ông Nguyễn Văn Đức tại tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Hiện trạng nhà khi thuê là khung thép, lợp mái tôn diện tích 350m². Hai bên ký hợp đồng thuê với thời hạn 5 năm, số tiền thuê 30.000.000 đồng/1 tháng, trả 6 tháng 1 lần. Hợp đồng thuê giữa Công ty ông và ông Đức vẫn chưa hết hạn.

Trong quá trình thuê Công ty có làm thêm 01 văn phòng bằng thép kính có diện tích khoảng 15m², ngoài ra Công ty còn vận chuyển máy móc thiết bị đến lắp

đặt cố định để phục vụ cho công việc kinh doanh.

Hiện nay Tòa án đang giải quyết tranh chấp giữa gia đình bà Thới và ông Đức về việc kiện đòi quyền sử dụng đất tại số nhà 7+9 tổ 15 phường Yên Sở, trong đó có phần đất nhà xưởng Công ty ông đang trực tiếp thuê sử dụng. Trường hợp Tòa án giải quyết phân chia quyền sử dụng đất Công ty ông đang sử dụng cho bên nào thì Công ty vẫn có nguyện vọng được tiếp tục thuê lại và sẽ thực hiện các thủ tục theo quy định.

Trường hợp Công ty ông không được tiếp tục thuê nữa thì đề nghị Tòa án giải quyết bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty, buộc ông Đức và bà Dậu phải có trách nhiệm giải quyết hỗ trợ thiệt hại do phải chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, số tiền thiệt hại cụ thể: Tiền tạm dừng kinh doanh để đi thuê mặt bằng khác là 30.000.000 đồng, tiền tháo dỡ di dời tổ hợp cầu là 80.000.000 đồng; tiền đền bù làm 01 văn phòng thép kính 20.000.000 đồng. Ngoài ra ông Thắng không yêu cầu thêm khoản bồi thường nào khác.

4. Ông Cao Gia Quý – Đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND phường Yên Sở trình bày:

Theo Bản đồ tài liệu năm 1960; Sổ mục kê các thửa đề ngày 12/09/1960 tại thôn Yên Duyên, xã Yên Sở, quận 7 thành phố Hà Nội thì diện tích đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 9 số thửa 162 diện tích 815 thước vuông; Loại đất : T; Họ tên chủ ruộng đất lúc lập sổ: Ông Nguyễn Văn Mãng; Sở hữu hay sử dụng: SH. Số trang địa bạ: 445.

Bản đồ và sổ mục kê năm 1991: Thuộc tờ bản đồ số 05 thửa đất số 211. Diện tích 615m². Loại đất: TC; Họ và tên chủ sử dụng đất: Nguyễn Văn Đức; Nguồn gốc đất: Ông cha để lại. Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

UBND phường không có tài liệu về giảm trừ đất từ 815 thước vuông từ năm 1960 xuống 615m² theo bản đồ năm 1991.

Ông Nguyễn Văn Đức đã được cấp “Giấy chứng nhận quyền đăng ký quyền sử dụng đất” ngày 20/10/1992 đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 5, diện tích 615 m². Hiện trạng sử dụng lúc đăng ký: Đất làm nhà ở. Nguồn gốc thửa đất: Ông cha để lại. UBND phường không có hồ sơ về việc cấp giấy chứng nhận quyền đăng ký

quyền sử dụng đất năm 1992.

Bản đồ năm 1994 diện tích đất tranh chấp thuộc Tờ bản đồ số 35, thửa đất số 62 diện tích 638m².

- Về việc giải phòng mặt bằng đường vành đai 3:

+ Ngày 26/12/2005 UBND phường Yên Sở có biên bản xác định nguồn gốc đất ở đối với ông Nguyễn Văn Đức. Tổng diện tích 619m². Trong đó có thu hồi 26,9m². Diện tích còn lại là 593m².

5. Lời khai của những người làm chứng trong quá trình giải quyết vụ án:

- **Ông Nguyễn Văn Khiêm trình bày:** Ông Khiêm là cháu ruột của ông Nguyễn Văn Măng, gọi ông Măng bằng cậu ruột. Toàn bộ sự việc nhà ông Măng đi kiện trước đây và đến bây giờ bà Thới cùng các con khởi kiện, nội dung ông Khiêm được biết đúng như nội dung gia đình bà Thới đi kiện.

Diện tích đất gia đình ông Đức đang sử dụng tại tổ 15 phường Yên Sở là của gia đình ông Măng được cụ Chòi chia cho. Do ông Măng đi bộ đội chưa về cụ Chòi (mẹ ông Măng) đã nhờ ông Thiếc trông nom hộ và khi ông Thiếc cao tuổi đã tạm giao cho con trai là ông Nguyễn Văn Đức quản lý sử dụng.

Sau khi đi bộ đội về, ông Măng có yêu cầu gia đình ông Đức trả lại diện tích đất nhưng ông Đức không trả và đã xảy ra tranh chấp kéo dài nhiều năm.

Diện tích đất gia đình ông Khiêm nằm liền kề với diện tích đất của ông Măng, ông Khiêm khẳng định diện tích đất gia đình ông Măng mà hiện nay gia đình ông Đức đang ở từ trước đến nay không có ao, hồ xung quanh.

Diện tích đất của gia đình ông Khiêm nằm ở tờ bản đồ số 5 năm 1993, việc ông Đức mạo nhận diện tích đất gia đình ông Đức đang sử dụng nằm tờ bản đồ số 5 trùng với diện tích đất nhà ông Khiêm là không đúng.

Sự việc xảy ra tranh chấp đất giữa gia đình ông Măng và gia đình ông Đức đã được anh em nội, ngoại tộc hòa giải rất nhiều lần.

Việc ông Đức khai cụ Chòi hiến đất cho hợp tác xã năm 1960 hoàn toàn không có.

Chủ trương chia đất 5%, đổi đất diện tích ao vườn lấn chiếm thành đất ở không liên quan đến phần diện tích đất của ông Măng mà gia đình ông Đức đang sử dụng.

Với tư cách là người trong ngoại tộc được chứng kiến việc gia đình ông Măng được phân chia đất và sử dụng sau đó nhờ ông Thiếc trông nom hộ và ông Thiếc tạm giao cho ông Đức sử dụng, ông Khiêm khẳng định diện tích đất của gia đình ông Măng không có sự biến động nào đến khi có việc thu hồi đất giải phóng mặt bằng để làm đường vành đai 3 thì diện tích đất mới có sự biến đổi (thay đổi về diện tích đất), tuy nhiên sự biến đổi cụ thể như thế nào ông Khiêm không nắm rõ, đề nghị Tòa án tiến hành xác minh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- **Ông Nguyễn Văn Lý trình bày:** Ông Lý gọi ông Nguyễn Văn Măng là chú ruột và gọi ông Nguyễn Văn Thiếc (bố ông Đức) là bác ruột. Ông khẳng định toàn bộ diện tích đất gia đình ông Nguyễn Văn Đức đang sử dụng tại địa chỉ số 6+7 tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội là đất của ông Nguyễn Văn Măng do các cụ phân chia cho các con (ông Thiếc, ông Măng, ông Hiệt và ông Bùi). Việc phân chia này đã được ghi vào sơ đồ trích lục thửa tại UBND xã Yên Sở, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Thửa đất hiện đang tranh chấp giữa nhà bà Thới và nhà ông Đức nằm trong bản đồ năm 1960 tại thửa đất 162 với diện tích đất 815m² và bản đồ năm 1991 tại thửa 211 với diện tích đất 615m².

Toàn bộ sự việc bà Chòi (mẹ của ông Măng, ông Thiếc) thấy ông Măng đi bộ đội lâu không trở về (không biết ông Măng còn sống hay mất) nên những ngày cuối đời cụ có giao lại toàn bộ nhà và đất của ông Măng cho ông Thiếc trông nom hộ và có dặn kỹ càng là: Nếu chú Măng trở về thì anh Thiếc và vợ là chị Hiệt phải trả lại đất cho em trai (chú Măng), không được gây khó dễ hay đòi hỏi gì. Quá trình sử dụng đất, gần đến cuối đời ông Thiếc bà Hiệt lại giao nhà và đất của ông Măng cho con trai là Nguyễn Văn Đức trông nom hộ chú cũng căn dặn lại lời của cụ Chòi là *“khi chú Măng trở về thì giao trả lại nhà đất cho chú và không được gây khó dễ hay đòi hỏi gì”*.

Vào năm 1972, bố ông có xây cho ông một ngôi nhà 5 gian cấp 4 lúc đó có sự tranh chấp nhỏ vì mi cửa của nhà ông có đua sang đất nhà ông Măng (ông Đức đang ở nhờ trên đất nhà ông Măng) nên lúc đó nhà ông và nhà ông Đức phải ra UBND xã

giải quyết việc tranh chấp. Tại văn bản làm việc này cũng đã nhắc đến việc ông Đức đang ở nhờ trên đất nhà ông Măng, cùng lúc đó ông Thiếc còn yêu cầu ông chặt mi cửa để trả lại nguyên đất cho ông Măng và có hứa trước mặt UBND xã và dòng họ *“Tôi giao mảnh đất này cho con trai Nguyễn Văn Đức trông nom hộ chủ Măng, khi nào chú về thì anh Đức phải trả lại diện tích đất đó cho chú, không được gây khó dễ, nếu chú không về thì anh Đức mới có quyền sử dụng”*.

Không có việc cụ Chòi hiến đất của ông Măng cho Hợp tác xã vào năm 1960. Chủ trương chia đất 5% và đổi đất diện tích ao vườn lấn chiếm thành đất ở không liên quan đến phần diện tích đất của ông Măng mà gia đình ông Đức đang sử dụng.

Với tư cách là người trong nội tộc được chứng kiến việc gia đình ông Măng được phân chia đất và sử dụng sau đó cho gia đình ông Đức cho ở nhờ, ông khẳng định diện tích đất của gia đình ông Măng không có sự biến động nào đến khi có việc thu hồi đất giải phóng mặt bằng để làm đường vành đai 3 thì diện tích đất mới có sự biến đổi (thay đổi về diện tích đất), tuy nhiên sự biến đổi cụ thể như thế nào ông không nắm rõ.

Từ khi xảy ra tranh chấp liên tiếp kéo dài từ năm 1993 đến nay, anh em nội tộc đã đứng ra hòa giải rất nhiều lần nhưng không được, gia đình ông Măng cũng yêu cầu gia đình ông Đức chỉ cần trả lại 142m² để gia đình ông Măng làm chỗ thờ cúng và đi lại nhưng gia đình ông Đức cương quyết không trả 1m² đất nào.

- **Ông Nguyễn Văn Ôn trình bày:** Ông là cháu ruột của ông Nguyễn Văn Măng và ông Nguyễn Văn Thiếc (bố anh Đức). Toàn bộ sự việc nhà ông Măng đi kiện trước đây và đến bây giờ bà Thới cùng các con khởi kiện, nội dung ông được biết đúng như nội dung gia đình bà Thới trình bày.

Diện tích đất gia đình ông Đức đang sử dụng tại tổ 15 phường Yên Sở là của gia đình ông Măng được cụ Chòi chia cho. Do ông Măng đi bộ đội chưa về cụ Chòi (mẹ ông Măng) đã nhờ ông Thiếc trong nom hộ và khi ông Thiếc lớn tuổi nên đã tạm giao cho con trai là ông Nguyễn Văn Đức quản lý sử dụng.

Sau khi đi bộ đội về ông Măng có yêu cầu gia đình ông Đức trả lại diện tích đất nhưng ông Đức không trả và đã xảy ra tranh chấp kéo dài nhiều năm.

Sự việc xảy ra tranh chấp đất giữa gia đình ông Măng và gia đình ông Đức đã

được anh em nội tộc hòa giải rất nhiều lần nhưng không thành, vào thời điểm năm 1972 ông Hiền (bố tôi) có xây cho em trai ông là Nguyễn Văn Lý một căn nhà 5 gian cấp 4 có thò mi cửa sang đất của ông Măng trong đó có phạm vi 10cm, ông Thiếc đề nghị ông Hiền vào ghè cái mi cửa đó đi để trả lại đất cho ông Măng, gia đình ông Hiền đã thực hiện ghè mi cửa 10cm trả lại đất cho ông Măng. Khi đó ông Thiếc có hứa trước mặt UBND xã và dòng họ “Tôi tạm giao mảnh đất này cho con trai Nguyễn Văn Đức trong nom hộ chú Măng, khi nào chú về thì anh Đức phải trả lại diện tích đất đó cho chú, không được gây khó dễ, nếu chú không về thì anh Đức mới có quyền sử dụng”

Thửa đất hiện đang tranh chấp giữa nhà bà Thới và nhà ông Đức nằm trong bản đồ năm 1960 tại thửa đất 162 với diện tích đất 815m² và bản đồ năm 1991 tại thửa 211 với diện tích đất 615m². Việc ông Đức khai cụ Chòi hiến đất đã chia cho ông Măng cho Hợp tác xã từ năm 1960 là không đúng. Chủ trương chia đất 5%, đổi đất diện tích ao vườn lần chiếm thành đất ở không liên quan đến phần diện tích đất của ông Măng mà gia đình ông Đức đang sử dụng.

Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS_DT ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã xử:

1.1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thới và các con là các ông Nguyễn Hồng Phúc, ông Nguyễn Văn Hùng, ông Nguyễn Dũng, bà Nguyễn Thị Dung, ông Nguyễn Văn Hưng và bà Nguyễn Thị Thái về việc đòi tài sản nhà đất thuộc quyền tài sản của ông Nguyễn Văn Măng tại thửa đất số 62 tờ bản đồ số 35 phường Yên sở quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (địa chỉ số 7+9 tổ 15 phường Yên sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội).

Xác nhận diện tích 575,1 m² đất (đã trừ phần diện tích đất 42,3m² giao cho gia đình ông Đức) cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với đất gồm: Nhà xưởng mái tôn phía bắc diện tích 333,6m²; Nhà 2 tầng phía tây diện tích 75m²; nhà cấp 4 giáp nhà 2 tầng 6,5m²; sân lát gạch đỏ phía trước nhà 2 tầng: 32,1m²; Nhà cấp 4 phía trước nhà 2 tầng diệ tích 44 m²; Khe đất trống diện tích 1m²; Sân bê tông diện tích 36,8m²; Sân lát gạch đỏ 14,2m²; Nhà cấp 4 mái diện tích 31,9 m², tại thửa đất số 62 tờ bản đồ số 35, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội – địa chỉ tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội, thuộc quyền sử dụng của bà Trần

Thị Thới và ông Nguyễn Hồng Phúc, ông Nguyễn Văn Hùng, ông Nguyễn Dũng, bà Nguyễn Thị Dung, ông Nguyễn Văn Hưng và bà Nguyễn Thị Thái, được giới hạn bởi các điểm từ 1,2,3,4,5,6,7,30,31,37,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,1(có sơ đồ kèm theo).

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn: Giao cho gia đình ông Nguyễn Văn Đức , bà Nguyễn Thị Dậu quyền sử dụng diện tích đất 42,3m² cùng 01 nhà cấp 4 mái proxi măng có diện tích 42,3m² tại thửa đất số 62 tờ bản đồ số 35 phường Yên Sở - địa chỉ tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, được giới hạn bởi các điểm từ 7,8,9,37,31,29,30,7 (có sơ đồ kèm theo).

1.3. Bà Trần Thị Thới cùng các anh chị Nguyễn Hồng Phúc, Nguyễn Văn Hùng, Nguyễn Dũng, Nguyễn Thị Dung, Nguyễn Văn Hưng và Nguyễn Thị Thái có trách nhiệm thanh toán toàn bộ phần tài sản trên đất sau khi trừ tiền hoa lợi thu từ quyền sử dụng đất số tiền 790.714.400 đồng cho gia đình ông Nguyễn Văn Đức.

1.4. Ông Nguyễn Văn Đức và bà Nguyễn Thị Dậu có trách nhiệm thanh toán cho công ty cổ phần thương mại Đức Mậu 65.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng trước thời hạn.

1.5. Buộc công ty cổ phần thương mại Đức Mậu tháo dỡ toàn bộ trang thiết bị gắn liền với hoạt động kinh doanh thép của công ty để bàn giao phần nhà xưởng trên thửa đất số 62 tờ bản đồ số 65 phường Yên sở (tại địa chỉ số 7+9 tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cho bà Trần Thị Thới cùng các anh chị Nguyễn Hồng Phúc, Nguyễn Văn Hùng, Nguyễn Dũng, Nguyễn Thị Dung, Nguyễn Văn Hưng và Nguyễn Thị Thái.

1.6. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đức.

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

Không đồng ý bản án sơ thẩm, ông Đức có đơn kháng cáo: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, các bên đương sự không hòa giải được với nhau

Ông Nguyễn Văn Đức trình bày: Cụ Chòi hiến toàn bộ đất của ông Măng vào Hợp tác xã, chỉ để lại diện tích đất khoảng hơn 100 m² trên có nhà ngói của ông Măng, diện tích đất này hiện gia đình ông đang quản lý, ông chỉ đồng ý trả lại phần diện tích đất này cho nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày bản luận cứ đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày bản luận cứ đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị Tòa hủy bản án sơ thẩm để xác minh về việc hiến đất cho Hợp tác xã của cụ Chòi. Nếu Tòa xác định đã có đủ chứng cứ để giải quyết vụ án thì đề nghị sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định toàn bộ nhà, đất tranh chấp là của gia đình ông Đức.

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

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tước khi nghị án;

Các đương sự chấp hành tương đối tốt quyền và nghĩa vụ tố tụng được pháp luật quy định.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tăng công sức tôn tạo, duy trì tài sản cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận định:

I. Về tố tụng: Tại đơn khởi kiện, các đồng nguyên đơn có đơn khởi kiện đối với bị đơn ông Đức về việc đòi lại quyền sử dụng 815 m² đất thuộc tờ bản đồ số 9 bản đồ năm 1960 xã Yên Sở, quận Hoàng mai, Hà Nội. Ngày 23/12/2017 các đồng nguyên đơn ủy quyền cho bà Nguyễn Thúy Ninh đại diện tham gia tố tụng giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại Tòa án.

Ngày.....các đồng nguyên đơn có yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện đòi ông Đức phải trả số tiền hoa lợi, lợi tức từ việc cho Công ty Đức Mậu thuê nhà xưởng.

Ngày 05/01/2018 bà Nguyễn Thúy Ninh có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu anh Đức phải trao trả lại toàn bộ ngôi nhà lợp ngói 03 gian cùng 01 gian bếp lợp ngói cùng gần 3.500.000 viên gạch đỏ cùng toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 162 tờ bản đồ 09 theo hồ sơ địa chính từ năm 1960 UBND phường Yên sở. Trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng và diện tích đất tái định cư gia đình ông Đức đã nhận.

Ngày 10/10/2018 bà Nguyễn Thuý Ninh có đơn xin rút yêu cầu giải quyết đối với diện tích đất tái định cư 76,9m² Lô N7A Khu tái định cư X2B, phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội hiện nay mang tên chị Nguyễn Thị Ánh Thư có nguồn gốc từ thửa đất 815m² của ông Nguyễn Văn Măng bị thu hồi năm 2005. Nguyên đơn sẽ khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết vấn đề trên bằng một vụ kiện khác khi có đủ tài liệu chứng cứ.

Xét thấy, bà Nguyễn Thúy Ninh không có quyền khởi kiện bổ sung đối với bị đơn về các yêu cầu trên. Do vậy việc Tòa án quận Hoàng Mai xem xét cả vấn đề khởi kiện bổ sung của bà Ninh là không đúng tố tụng. Do đó, sau khi bà Ninh có đơn rút các yêu cầu khởi kiện bổ sung này thì Tòa án cũng không cần thiết phải quyết định đình chỉ giải quyết các yêu cầu đó của bà Ninh như bản án sơ thẩm đã quyết định.

II. Về nội dung:

1. Về nguồn gốc nhà, đất tranh chấp. Nhận thấy:

Theo sổ sách địa chính và xác định của UBND xã Yên Sở thì: Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 09 theo Bản đồ địa chính năm 1960. Sổ mục kê các thửa đề ngày 12/09/1960 tại thôn Yên Duyên, xã Yên Sở, quận 7

thành phố Hà Nội ghi tên chủ ruộng đất lúc lập sổ là Nguyễn Văn Măng, loại đất thổ cư; diện tích 815 m²; hình thức sử dụng: SH. Đối chiếu sang Sổ mục kê và Bản đồ địa chính năm 1991 thì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 05 diện tích 615 m² tên chủ sử dụng là Nguyễn Văn Đức, nguồn gốc: Cha ông để lại, loại đất: ở.

Ông Nguyễn Văn Đức được cấp “*Giấy chứng nhận quyền đăng ký quyền sử dụng đất*” ngày 20/10/1992 đối với thửa đất số 211, tờ bản đồ số 5, diện tích 615 m²; Hiện trạng sử dụng lúc đăng ký: Đất làm nhà ở; Nguồn gốc thửa đất: Ông cha để lại.

Theo Bản đồ địa chính năm 1994 thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc: Tờ bản đồ số 35, thửa đất số 62 diện tích 638m², chủ sử dụng là Nguyễn Văn Đức.

UBND phường Yên Sở xác định: Hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương không lưu giữ các tài liệu chứng cứ xác định việc chuyển quyền tài sản nhà đất từ ông Nguyễn Văn Măng sang ông Đức, không có tài liệu xác định sự thay đổi về diện tích thửa đất.

Phía bị đơn ông Đức cho rằng cụ Chòi đã iển toàn bộ đất của ông Măng vào Hợp tác xã Yên Duyên sau đó Hợp tác xã Yên Duyên đã phân chia lại cho bố ông là cụ Nguyễn Văn Thiết và nhiều người khác như gia đình ông Mạg, bà Loan, bà Khuê, bà Ghê v.v.v.

Xét thấy: Hợp tác xã nông nghiệp dịch vụ tổng hợp Yên Duyên (trước kia là HTX nông nghiệp Yên Sở) và UBND xã Yên Sở có văn bản trả lời hiện địa phương không còn lưu giữ hồ sơ, tài liệu về việc hiến đất của cá nhân vào Hợp tác xã.

Qua xác minh ông Mạg, bà Loan, bà Ghê, bà Khuê những người này đều có lời khai xác định gia đình họ không hề được Hợp tác xã cấp đất 5% tại khu vực đất thửa số 62 TĐĐ số 9 (bản đồ 1960) của gia đình ông Măng, không có việc đổi đất cho cụ Thiếc hay gia đình ông Đức.

Như vậy, việc bản án sơ thẩm xác định ông Nguyễn Văn Măng vẫn là chủ sử dụng đất thửa số 162 tờ bản đồ số 09 phường Yên sở (hồ sơ địa chính năm 1960) tức thửa đất số 211 tờ bản đồ số 05 (Theo hồ sơ địa chính lập năm 1991) là có căn

cứ. Không có căn cứ xác định diện tích đất thửa 162 tờ bản đồ số 9 này đã được cụ Chòi đưa vào Hợp tác xã chỉ để lại diện tích khoảng hơn 100 m² trên có nhà mái ngói của ông mang như lời khai của ông Đức tại phiên tòa hôm nay.

Ông Nguyễn Văn Đức chỉ là người trực tiếp đang quản lý sử dụng diện tích đất này khi ông Nguyễn Văn Măng không có mặt tại địa phương. Theo Nghị quyết 58/1998 của Quốc hội thì việc các thừa kế của ông Măng có quyền kiện đòi ông Đức diện tích đất này. Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất mà ông Đức được cấp năm 1992 không phải là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nên không phải là căn cứ để xác định quyền sử dụng đất tranh chấp này là của gia đình ông Nguyễn Văn Đức.

2. Về diện tích đất:

Nhận thấy: UBND xã Yên Sở hiện không tìm thấy Tờ bản đồ số 9 năm 1960 của xã Yên Sở để cung cấp cho Tòa án. Tòa án đã gửi công văn đề nghị Trung tâm lưu trữ thông tin tài nguyên và môi trường Hà Nội cung cấp tờ bản đồ số 9 năm 1960 của xã Yên Sở nhưng Trung tâm lưu trữ thông tin tài nguyên và môi trường Hà Nội cũng có công văn trả lời không lưu giữ bản đồ xã Yên Sở năm 1960.

Theo trích lục bản đồ thửa đất số 162 tờ bản đồ số 9 năm 1960 do UBND xã Yên Sở lập năm 1995 để phục vụ việc giải quyết tranh chấp giữa ông Măng và ông Đức có trong hồ sơ vụ án là bản vẽ bằng tay. Ông Đặng Ngọc Vang, nguyên cán bộ địa chính xã Yên Sở thời kỳ năm 1995, người đã lập trích lục bản đồ thửa đất số 162 tờ bản đồ số 9 xã Yên Sở xác nhận việc lập trích lục bản đồ thửa đất số 162 tờ bản đồ số 9 để phục vụ việc giải quyết tranh chấp tại địa phương là căn cứ vào bản đồ số 9 lưu tại UBND xã Yên Sở thời kỳ đó.

Căn cứ vào Trích lục bản đồ do UBND xã Yên Sở lập năm 1995 và Sổ mục kê các thửa đề ngày 12/09/1960 tại thôn Yên Duyên, xã Yên Sở, quận 7 thành phố Hà Nội để xác định diện tích đất của ông Măng được đứng tên chủ sử dụng tại thửa số 162, tờ bản đồ số 9 xã Yên Sở năm 1960 là 815 m².

Tuy nhiên, theo bản đồ năm 1991 thì diện tích đất thửa 162, tờ bản đồ số 9 năm 1960 mà gia đình ông Đức đang quản lý sử dụng thuộc thửa 211 tờ bản đồ số

5, diện tích là 615 m². Bản đồ năm 1994 thể hiện diện tích đất gia đình ông Đức quản lý thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 35 diện tích 638 m².

Phía nguyên đơn cho rằng sở dĩ có sự hụt diện tích so với bản đồ 1960 là do khi giải phóng mặt bằng làm đường cầu Thanh Trì, Nhà nước đã lấy làm đường.

Tại văn bản số 1041/GXD-VPĐKĐĐ ngày 28/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội quận Hoàng Mai xác nhận: Ông Đức, bà Dậu đăng ký diện tích đất 598,2 m² thửa đất số 62, tờ bản đồ số 35(bản đồ năm 1994), địa chỉ tại tổ 15 phường Yên Sở, diện tích 598,2 m² vào mục đích đất ở, nguồn gốc đất của ông cha để lại. Theo xác nhận của UBND phường Yên Sở thì trong trong số 598,2 m² đất ông Đức kê khai có khoảng 496,2 m² là đất ở và 102 m² nông nghiệp trừ nghị định 64.

Tòa án đã tiến hành xác minh tại UBND xã Yên Sở (Biên bản làm việc ngày 12/8/2019) thể hiện: Trong quá trình sử dụng diện tích đất này gia đình ông Đức có sự lấn thêm ra phía hồ diện tích khoảng 102 m². Năm 2001, địa phương có việc giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64, ông Đức có đơn đề nghị UBND xã Yên Sở giao đất nông nghiệp cho gia đình ông vào diện tích đất 102 m² mà gia đình ông Đức lấn ra hồ và đã được UBND xã chấp nhận nên gia đình ông Đức không được nhận đất rau xanh ở nơi khác nữa. Ông Đức cho con gái là chị Nguyễn Thị Ánh Thư 110 m² trong đó có 102 m² cạp thêm này. Ông Đức cho con gái là chị Nguyễn Thị Ánh Thư diện tích 110 m² đất vào vị trí gia đình ông Đức cạp thêm ra hồ và có 102 m² được trừ đất nông nghiệp theo Nghị định 64. Khi giải phóng mặt bằng làm đường, diện tích đất gia đình ông Đức quản lý vào giải phóng mặt bằng tổng cộng là 118,8 m², trong đó phần diện tích 110 m² cho chị Thư vào quy hoạch 91,9 m² và phần đất còn lại vào quy hoạch 26,9 m². Tại Biên bản xác định nguồn gốc đất ở ngày 26/12/2005 phục vụ giải phóng mặt bằng đường vành đai 3 có ghi tại mục nguồn gốc đất đoạn: “ Hiện trạng ông Đức đang sử dụng ổn định 729,9 m²” thì trong phần diện tích 729,9 m² này đã bao gồm phần đất lấn ra hồ của gia đình ông Đức là (729,9 m² – 615 m²)= 114,9 m². Tại Biên bản xác định nguồn gốc đất ngày 28/6/2005 của UBND phường Yên Sở có ghi phần diện tích đất vào giải phóng mặt bằng của gia đình ông Đức là đất ở. Chính vì thế mà UBND xã Yên Sở xác nhận trong hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của ông Đức gửi Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh quận Hoàng Mai là diện tích 102 m² đất rau

xanh của gia đình ông Đức nằm trong phần diện tích đất còn lại sau giải phóng mặt bằng đường vành đai 3. Nhưng thực chất phần diện tích 102 m² đất nông nghiệp trừ Nghị định 64 của gia đình ông Đức đã vào giải phóng mặt bằng toàn bộ.

Như vậy, có căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất thực tế theo đo đạc là 617,4 m² thì có 615 m² là của ông Măng, còn lại 2,4 m² là đất nông nghiệp của gia đình ông Đức trừ nghị định 64.

Bà Ninh đại diện cho nguyên đơn có yêu cầu đòi cả phần tiền bồi thường tái định cư nhưng sau đó bà đã rút đơn yêu cầu này. Tại phiên tòa hôm nay, bà Ninh đại diện phía nguyên đơn có lời khai chỉ đề nghị Tòa án xác định diện tích đất mà nguyên đơn kiện đòi bị đơn theo diện tích ghi trong bản đồ 1991 là 615 m² là phù hợp.

3. Về công sức tôn tạo, duy trì, phát triển đất của gia đình ông Đức:

Gia đình ông Đức đã quản lý, sử dụng và có công tôn tạo đất, làm tăng giá trị quyền sử dụng đất từ sau khi cụ Chòi chết (năm 1967) đến nay. Do quản lý đất của ông Măng mà gia đình ông Đức không kê khai để được nhận đất rau xanh như những hộ gia đình khác nên gia đình ông Đức cũng có phần thiệt thòi. Ngoài ra, trong số diện tích 617,4 m² (đo thực tế) có 2,4 m² là diện tích đất nông nghiệp mà gia đình ông Đức được trừ theo Nghị định 64. Bản án sơ thẩm chấp nhận đề nghị của nguyên đơn trích cho gia đình ông Đức diện tích đất 42,3m² trên có ngôi nhà cấp 4 giáp mặt ngõ đi chung của xóm để bù trừ vào công sức tôn tạo, duy trì, phát triển đất, làm tăng giá trị đất của gia đình ông Đức để tạo điều kiện cho gia đình ông Đức có chỗ ăn ở ổn định là cần thiết. Phần đất còn lại là 575,1 m² trong đó có 2,4 m² đất nông nghiệp trừ nghị định 64 của gia đình ông Đức do không xác định được vị trí nên cần buộc gia đình ông Đức giao toàn bộ lại cho đồng nguyên đơn, trên cơ sở nguyên đơn phải thanh toán lại giá trị cho bị đơn là: 2,4 m² x 65.000.000 đ = 156.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đối với công sức tôn tạo duy trì của gia đình ông Đức như trên đã phân tích, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa hôm nay, thì cần buộc nguyên đơn phải thanh toán thêm cho gia đình ông Đức một khoản tiền là 444.000.000 đồng mới tương xứng với công sức tôn tạo, duy trì đất của gia đình ông Đức.

Các công trình xây dựng của gia đình ông Đức trên phần đất phải giao trả lại cho nguyên đơn thì nguyên đơn được hưởng trên cơ sở phải thanh toán lại về giá trị các công trình này cho gia đình ông Đức như quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ.

4. Về số tiền thuê nhà xưởng do ông Đức đã thu của Công ty Đức Mậu từ tháng 5/2015 cho đến khi xét xử sơ thẩm (từ tháng 5/2015-12/2018) là 936.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm xác định 50% là tiền thuê quyền sử dụng đất và 50% là tiền thuê nhà xưởng do gia đình ông Nguyễn Văn Đức tạo dựng nên mỗi bên được $\frac{1}{2}$ giá trị tiền thuê là 468.000.000 đồng. Ông Đức phải thanh toán lại cho nguyên đơn 468.000.000 đồng.

Đối trừ nghĩa vụ thanh toán cho nhau, nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền là: (156.000.000 đ + 444.000.000 đ + 1.258.714.400 đ) - 468.000.000 đồng = 1.390.714.400 đồng.

5. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng trước thời hạn của công ty Đức Mậu đối với ông Nguyễn Văn Đức.

Xét thấy, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng thuê nhà xưởng là vô hiệu và lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu của mỗi bên là $\frac{1}{2}$ và buộc ông Đức phải bồi thường cho công ty Đức Mậu số tiền 65.000.000 đồng là có căn cứ.

III. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Theo quy định của pháp luật thì các đồng nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán bồi thường cho bị đơn. Bản án sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải chịu án phí mà buộc bị đơn phải chịu án phí cho những khoản tiền này là không chính xác.

Cụ thể: Số tiền đồng nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn là (1.390.714.400 đồng + 42,3m² x 65.000.000 đ/m²) = 4.140.214.400 đ. Số tiền án phí phải chịu là: 112.000.000đ + 0,1% x 140.214.400 đ = 112.140.000 đồng (làm tròn). Chia đều số tiền án phí này cho mỗi nguyên đơn phải chịu là: 112.140.000 đ : 7 = 16.020.000 đồng. Do bà Thới trên 60 tuổi nên được miễn án phí; phần án phí của 6 nguyên đơn còn lại là: 96.120.000 đồng bà Thới phải đại diện nộp (theo tự nguyện của bà Thới)

- Ông Nguyễn Văn Đức chỉ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 đồng án phí do yêu cầu phản tố của ông không được chấp nhận; chịu án phí đối với số tiền 65.000.000 đ ông phải bồi thường cho công ty Đức Mậu là 3.250.000 đồng do hợp đồng thuê nhà xưởng bị hủy không phải chịu án phí đối với số tiền mà nguyên đơn bồi thường. Tuy nhiên, ông Đức là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn nộp các khoản tiền án phí này.

- Công ty cổ phần thương mại Đức Mậu phải chịu 3.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch của số tiền 65.000.000 đồng đối với yêu cầu bồi thường do chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng trước thời hạn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

IV. Về án phí DSPT: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên người kháng cáo là ông Đức không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DSST ngày 28/12/2018 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội và xử cụ thể như sau:

Căn cứ Điều khoản 2 Điều 164, khoản 1 Điều 166; Điều 170, 609, 611, 613, 614, 623 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 10 Nghị quyết 58/NQ-UBTVQH10 ngày 20/08/1998 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 10; Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết 52 ngày 10/12/2010 của Chính phủ.

Căn cứ vào điểm đ Điều 12 và Điều 26, 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thới và các con là các ông Nguyễn Hồng Phúc, ông Nguyễn Văn Hùng, ông Nguyễn Dũng, bà Nguyễn Thị Dung, ông Nguyễn Văn Hưng và bà Nguyễn Thị Thái đối với ông Nguyễn Văn Đức về việc đòi tài sản nhà đất thuộc quyền tài sản của ông Nguyễn Văn Măng tại thửa đất số 62 tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính năm 1994) phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (địa chỉ số 7+9 tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Đức về việc xác nhận diện tích đất tranh chấp tại thửa đất số 62 tờ bản đồ số 35 phường Yên Sở (tại địa chỉ số 7+9 tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội) là của gia đình ông.

3. Xác nhận diện tích đất 617,4m² đất tại thửa đất số 62 tờ bản đồ số 35 mang biển số nhà 7 và 9, tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội có 615 m² đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Măng và 2,4 m² thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Đức.

4. Xác nhận ông Măng đã chết ngày 02/4/2006. Bà Trần Thị Thới, ông Nguyễn Hồng Phúc, ông Nguyễn Văn Hùng, ông Nguyễn Dũng, bà Nguyễn Thị Dung, ông Nguyễn Văn Hưng và bà Nguyễn Thị Thái được hưởng thừa kế toàn bộ diện tích đất 615 m² đất tại thửa đất số 62 tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính năm 1994) mang biển số nhà 7 và 9, tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội của ông Măng.

5. Trích 42,3 m² đất trên có 01 nhà cấp 4 mái proxi măng có diện tích 42,3m² tại thửa đất số 62 tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính năm 1994) mang biển số nhà 7 và 9, tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội được giới hạn bởi các điểm từ 7,8,9,37,31,29,30,7 (có sơ đồ kèm theo) để giao cho gia đình ông Đức, bà Dậu sử dụng (do ông Đức đại diện nhận).

- Buộc gia đình ông Đức và những người có chung hộ khẩu và chung sống cùng ông Đức tại số nhà 7 & 9 tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội phải có trách nhiệm giao trả diện tích đất còn lại là 575,1 m² được giới hạn bởi các điểm từ 1,2,3,4,5,6,7,30,31,37,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,1 đất số 62 tờ bản đồ số 35(bản đồ địa chính năm 1994) phường Yên Sở - địa chỉ tổ 15 phường Yên

Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (có sơ đồ kèm theo) cho các đồng nguyên đơn là bà Trần Thị Thới và ông Nguyễn Hồng Phúc, ông Nguyễn Văn Hùng, ông Nguyễn Dũng, bà Nguyễn Thị Dung, ông Nguyễn Văn Hưng và bà Nguyễn Thị Thái (do bà Ninh đại diện nhận).

2. Các đồng nguyên đơn là bà Trần Thị Thới và ông Nguyễn Hồng Phúc, ông Nguyễn Văn Hùng, ông Nguyễn Dũng, bà Nguyễn Thị Dung, ông Nguyễn Văn Hưng và bà Nguyễn Thị Thái được sở hữu, sử dụng toàn bộ các tài sản gắn liền với diện tích đất 575,1 m² nêu trên gồm: Nhà xưởng mái tôn phía bắc diện tích 333,6m²; Nhà 2 tầng phía tây diện tích 75m²; nhà cấp 4 giáp nhà 2 tầng 6,5m²; sân lát gạch đỏ phía trước nhà 2 tầng: 32,1m²; Nhà cấp 4 phía trước nhà 2 tầng diện tích 44 m²; Khe đất trống diện tích 1m²; Sân bê tông diện tích 36,8m²; Sân lát gạch đỏ 14,2m²; Nhà cấp 4 mái diện tích 31,9 m² và phải thanh toán lại giá trị các tài sản này cho gia đình ông Đức (do ông Đức đại diện nhận) số tiền là: 1.258.714.400 đồng (*Một tỷ hai trăm năm mươi tám triệu, bảy trăm mười bốn ngàn, bốn trăm đồng*)

3. Buộc các đồng nguyên đơn phải thanh toán công sức tôn tạo, duy trì làm tăng giá trị đất là 444.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi bốn triệu đồng) và thanh toán trị giá 2,4 m² đất là 156.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi sáu triệu đồng*) cho gia đình ông Đức(do ông Đức đại diện nhận). Tổng cộng là 600.000.000 đồng(*Sáu trăm triệu đồng*).

4. Buộc ông Đức phải thanh toán cho các đồng nguyên đơn là bà Trần Thị Thới và ông Nguyễn Hồng Phúc, ông Nguyễn Văn Hùng, ông Nguyễn Dũng, bà Nguyễn Thị Dung, ông Nguyễn Văn Hưng và bà Nguyễn Thị Thái số tiền thuê nhà xưởng đã nhận của công ty Đức Mậu là: 468.000.000 đồng (*Bốn trăm sáu tám triệu đồng*).

5. Đối trừ các số tiền phải thanh toán cho nhau, các đồng nguyên đơn là: Bà Trần Thị Thới cùng các anh chị Nguyễn Hồng Phúc, Nguyễn Văn Hùng, Nguyễn Dũng, Nguyễn Thị Dung, Nguyễn Văn Hưng và Nguyễn Thị Thái phải có trách nhiệm thanh toán cho gia đình ông Nguyễn Văn Đức số tiền là: 1.390.714.400 đồng (*Một tỷ ba trăm chín mươi triệu, bảy trăm mười bốn ngàn, bốn trăm đồng*).

6. Ông Nguyễn Văn Đức và bà Nguyễn Thị Dậu có trách nhiệm thanh toán cho công ty cổ phần thương mại Đức Mậu 65.000.000 đồng (*Sáu mươi lăm triệu đồng*) tiền bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng trước thời hạn.

7. Buộc Công ty cổ phần thương mại Đức Mậu tháo dỡ toàn bộ trang thiết bị gắn liền với hoạt động kinh doanh thép của Công ty để bàn giao phần nhà xưởng trên thửa đất số 62 tờ bản đồ số 35 phường Yên sở (tại địa chỉ số 7+9 tổ 15 phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội) cho bà Trần Thị Thới cùng các anh chị Nguyễn Hồng Phúc, Nguyễn Văn Hùng, Nguyễn Dũng, Nguyễn Thị Dung, Nguyễn Văn Hưng và Nguyễn Thị Thái.

8. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Thới

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đức. Ông Đức được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 9271 ngày 08/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

- Các anh chị: Nguyễn Hồng Phúc, Nguyễn Văn Hùng, Nguyễn Dũng, Nguyễn Thị Dung, Nguyễn Văn Hưng và Nguyễn Thị Thái mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 16.020.000 đồng (*Mười sáu triệu, không trăm hai mươi ngàn đồng*). Tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm của các anh chị: Nguyễn Hồng Phúc, Nguyễn Văn Hùng, Nguyễn Dũng, Nguyễn Thị Dung, Nguyễn Văn Hưng và Nguyễn Thị Thái là: 96.120.000 đồng (*Chín sáu triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng*) do bà Thới tự nguyện nộp thay nên số tiền án phí này được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Thới đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 9211 ngày 21 tháng 12 năm 2017 của Chi

cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, số tiền còn phải nộp là 95.820.000 đồng (*Chín mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi ngàn đồng*).

- Công ty cổ phần thương mại Đức Mậu phải chịu 3.250.000đ (*Ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Đức 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các BL số 0004778 ngày 28/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

11. 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 dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Hà Nội;
- TAND quận Hoàng Mai;
- Chi cục THADS quận Hoàng Mai;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thuý