TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 567/2023/DS-PT
Ngày: 24/11/2023
V/v "Đòi nhà đất cho ở nhờ, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Khánh;
Các Thẩm phán: Ông Thái Duy Nhiệm;
Ông Bùi Xuân Trọng.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hải An - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 24 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 245/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 về việc "Đòi nhà đất cho ở nhờ, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12846/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Chu Văn B, sinh năm 1950; trú tại: Số A ngõ I tổ B, phường P, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chu Văn B: Anh Chu Huy H, sinh năm 1994, trú tại: Số C T, tổ dân phố B, phường P, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

**** Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1956; trú tại: Thôn N, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội; có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V: Công ty L1; địa chỉ: Số B phố Q, phường N, quận T, thành phố Hà Nội:

- Ông Ngô Ngọc D, Giám đốc Công ty L1; có mặt.

- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1999; địa chỉ: Thôn E, xã A, huyện B, tỉnh Hà Nam (theo Hợp đồng ủy quyền số 3010 ngày 30/10/2023); có mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ủy ban nhân dân huyện P, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

2. Bà Chu Thị B1 (tức Nguyễn Thị B2), sinh năm 1945; trú tại: Số A đường T, tổ A, phường P, quận H, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Chu Thị B1 (tức Nguyễn Thị B2): Anh Chu Huy H, sinh năm 1994, trú tại: Số C T, tổ dân phố B, phường P, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

3. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đào Minh C (chết ngày 25/10/2009):

- Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1956; có mặt.

- Anh Đào Minh K, sinh năm 1991; vắng mặt.

- Chị Đào Thị D1, sinh năm 2002; có mặt.

Đều trú tại: Thôn N, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội.

4. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T (chết năm 2000):

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963, địa chỉ: Số nhà A ngách C Tổ dân phố E, phường P, quận H, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1958, địa chỉ: Tổ dân phố B, phường P, quận H, Hà Nội; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Quang V1, sinh năm 1960, địa chỉ: Số nhà A ngách C tổ dân phố E, phường P, quận H, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965, địa chỉ: Số nhà F ngách C tổ dân phố E, phường P, quận H, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1970, địa chỉ: Phường P, quận H, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông V1, ông N, bà M1, bà Ú: Anh Chu Huy H, sinh năm 1994, trú tại: Số C T, tổ dân phố B, phường P, quận H, thành phố Hà Nội; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Chu Văn B và người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Cụ Chu Văn B3 (*chết năm 1958*) và cụ Đinh Thị C1 (*chết năm 1978*) có

02 người con chung là: Chu Thị B1 (*Nguyễn Thị B2*), sinh năm 1945 và Chu Văn B, sinh năm 1950. Cụ C1 còn có 01 con riêng là ông Nguyễn Văn T (*chết năm 2003*). Ông T có vợ là bà Phạm Thị G (*chết năm 2005*), có 05 người con chung là Nguyễn Thị M1, sinh năm 1958; Nguyễn Quang V1 (*Nguyễn Viết V2*), sinh năm 1960; Nguyễn Văn M, sinh năm 1963; Nguyễn Văn N, sinh năm 1965 và Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1970.

Nguồn gốc nhà đất tranh chấp tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 4, diện tích 252,2 m^2 tại thôn N, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội (sau đây viết tắt là thửa đất số 15) là đất của cụ B3 để lại cho ông B. Năm 1960, sau khi cụ B3 chết, cụ C1 đã đưa 02 con là ông B và bà B2 lên P, H ở cùng ông T. Trước khi đi, cụ C1 nhờ ông Trần Văn Q là người cùng thôn trông nom giúp nhà và đất ở quê.

Năm 1969, bà Chu Thị V3 là con gái cụ Chu Văn C2 (*hay Trăm, là anh của cụ B3*), do mâu thuẫn vợ chồng bị chồng đuổi, bà V3 không có chỗ ở nên đã đến xin ông Q cho ở nhờ tại nhà đất của bố mẹ ông B. Ông Q bảo bà V3 phải lên xin ý kiến của cụ C1, bà V3 đã lên P gặp cụ C1, trình bày hoàn cảnh và xin ở nhờ. Cụ C1 đã đồng ý cho bà V3 ở nhờ; gia đình ông vẫn thu hoạch hoa màu và trồng cây lâu năm trên đất. Năm 1973, ông về quê thu hoạch tre, xoan lên H làm nhà và bán một phần cây cối cho cụ Q, sau đó ông lại mua xoan giống từ H về quê để trồng lại. Năm 1993, ông lại về chặt xoan bán cho ông T1 ở cùng thôn.

Năm 2006, ông đặt vấn đề lấy lại đất của gia đình, thì con dâu của bà V3 là bà Nguyễn Thị V nói là bà V3 đã mua đất của cụ Củ từ năm 1969 nhưng không có giấy tờ chứng minh. Thực tế là không có việc mua bán vì gia đình ông vẫn đứng tên trong sổ địa chính. Ông đã nhờ nội tộc hòa giải và nhờ chính quyền giải quyết nhưng bà V vẫn không thiện chí hợp tác và xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số S600067 do UBND huyện P cấp cho hộ ông Đào Minh C (*là chồng bà V*) ngày 06/4/2004 đối với thửa 15. Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án buộc gia đình bà V trả lại cho ông thửa đất số 15 diện tích 252,2 m^2 và đề nghị hủy GCNQSDĐ số S600067 do UBND huyện P cấp ngày 06/4/2004 đứng tên hộ ông Đào Minh C tại thửa đất số 15 diện tích 252,2 m^2, tờ bản đồ số 04 tại thôn N, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội.

***2. Bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày*:**

Bà xác nhận nguồn gốc đất là của cụ B3 và cụ C1. Năm 1990 bà kết hôn với ông C và có 2 con chung là Đào Minh K và Đào Thị D1. Vợ chồng bà ở trên thửa đất số 15 đến năm 2000, do vợ chồng mâu thuẫn nên bà về bên ngoại ở, không ở cùng ông C. Năm 2002 ông C dỡ hết nhà, mang vật liệu về đất bên

ngoại xây nhà ở cùng bà nên đất tranh chấp để không, chỉ có 1 số cây ăn quả trên đất.

Sau khi cụ B3 chết, cụ C1 đưa các con lên H sinh sống. Cụ C1 đánh tiếng bán đất nên bà C3 là em gái bà V3 đưa tiền cho bà V3 để bà V3 mua đất của cụ C1. Việc mua bán không có giấy tờ, số tiền cụ thể là 30 đồng hay 300 đồng thì bà không nhớ. Diện tích đất mua khoảng tương đương 250 m^2. Khi mua là đất trống, không có tài sản, cây cối trên đất. Bà V3 dựng nhà tranh vách đất để ở. Sau này thì làm nhà tre, nhưng hiện nay nhà tre cũng không còn. Năm 2001 xã đo đạc lại toàn thôn, năm 2004 thì cấp GCNQSDĐ số S600067 mang tên hộ ông Đào Minh C. Thời điểm này hộ ông C có ông C, bà V và 2 con là anh K, chị D1. Đây là đợt cấp sổ đỏ đầu tiên cho 16 hộ trong thôn N. Quá trình làm hồ sơ cấp sổ đỏ thì địa chính xã phối hợp với thôn và gia đình đo đạc xác định mốc giới, sau đó xã mời ông C ra xã để kê khai. Sau khi ông C được cấp sổ đỏ không ai có khiếu kiện gì. Ông C chết ngày 07/4/2009 âm lịch. Bố mẹ ông C đã chết trước ông C.

Thời gian gia đình bà ở trên đất thấy ông B có lần về quê nói với mẹ chồng bà cho ông trồng 1 số cây xoan nên mới có việc ông B trồng và thu hoạch xoan. Đến khoảng năm 2016 thấy ông B về đòi đất. Bà không đồng ý với khởi kiện của ông B vì gia đình bà đã mua đất, trả tiền, quá trình sử dụng đã đóng thuế đất đầy đủ. Trong gia đình bà không có ai tên là Văn V4, trong thôn chỉ có 1 ông tên là Nguyễn Văn V5 nhưng nhà ở xóm T cách xa diện tích đất tranh chấp.

Ngày 25/11/2022 bà V có yêu cầu phản tố với nội dung: Đất đã được cơ quan Nhà nước cấp quyền sử dụng hợp pháp cho gia đình bà. Gia đình bà không làm gì sai, không vi phạm pháp luật mà gia đình ông B đòi hủy GCNQSDĐ số S600067 của gia đình bà. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho gia đình bà.

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

3.1. Bà Chu Thị B1 và đại diện theo ủy quyền trình bày: Nhất trí với quan điểm trình bày ông Chu Văn B và không yêu cầu chia thừa kế trong vụ án này.

3.2. Bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Quang V1, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Ú (con đẻ ông Nguyễn Văn T): Có đơn xin vắng mặt được UBND phường P chứng thực ngày 01/12/2021 và ủy quyền toàn bộ cho anh Chu Huy H (*con ông B*) theo Giấy ủy quyền số 1875/4.1/2022 ngày 14/10/2022 tại Văn phòng C7. Anh H nhất trí với quan điểm với ông Chu Văn B.

3.3. Ông Nguyễn Văn M (con đẻ ông Nguyễn Văn T): Xin vắng mặt tại tất

cả các buổi làm việc của Tòa án (*văn bản có chứng thực của UBND phường P ngày 01/12/2021*).

3.4. Anh Đào Minh K, chị Đào Thị D1 đều thống nhất với phần trình bày và quan điểm của bà Nguyễn Thị V.

3.5. UBND huyện P có quan điểm:

Theo Báo cáo số 89/BC-UBND ngày 13/10/2022 của UBND xã T. Diện tích đất chênh lệch theo bản đồ năm 1994 (230 m^2) và năm 2002 (252,2 m^2) là do có sự sai lệch mốc giới phía đông bắc của thửa đất giáp với nhà ông Nguyễn Văn D2 (*ông D2 đã được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ ngày 26/12/2007*). Về hiện trạng đất: Không còn nhà ở, công trình trên đất, bà V sử dụng để làm vườn, trồng cây. Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông C: Do di chuyển trụ sở làm việc, công tác luân chuyển cán bộ nên hồ sơ lưu hiện đang thất lạc, không có để cung cấp với Tòa án, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

4. Những người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông làm trưởng thôn từ năm 1978 đến năm 1983, nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của cụ B3 và cụ C1. Sau khi cụ C1 về H sống cùng con trai thì nhà đất để không, có nhờ cụ Q1 trông nom (*cụ Q1 đã chết*). Do bà V3 bị chồng đánh nên đến ở nhờ nhà cũ nhà cụ C1, khi ở nhờ thì nhà của cụ B3, cụ C1 là nhà tranh đã cũ, nên khi bà V3 ở nhờ thì bà V3 đã sửa nhà tạm bằng tranh tre, sau này ông B có nhờ ông T2 mua cây xoan về trồng (*khoảng năm 1978 – 1979*) đến khoảng năm 1993 thì ông mua xoan của ông B để làm nhà cho con gái. Ông không biết gì về việc mua bán hay làm sổ đỏ của ông C.

4.2. Bà Chu Thị C4 trình bày: Bà là em gái của bà V3. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp giữa ông B và bà V là của cụ B3, cụ C1. Khi cụ C1 lên ở với con riêng thì đất để không, cây cối chặt hết và nói là bán cho ông Q1, bà C4 nói với cụ C1: Do hoàn cảnh gia đình bà V3 có nhu cầu mua thì bán lại cho bà V3. Vì bà V3 không có tiền nên bà đưa tiền cho bà V3 vay để bà V3 lên nhà cụ C1 ở H giao dịch mua và trả tiền cho cụ C1. Việc mua bán không có giấy tờ, hai bên chỉ nói miệng, bao nhiêu tiền bà không nhớ. Từ sau khi mua bán nhà, cụ C1 không ở mà bà V3 đến ở. Sau khi bà V3 chết thì con trai bà V3 là anh C ở.

4.3. Ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Ông là trưởng thôn N từ năm 1998 – 2004. Năm 2001 xã T tiến hành đo đạc bản đồ toàn xã. Đoàn đo đạc gồm địa chính xã, trưởng thôn và 2 công dân do Hội nghị liên tịch thôn cử ra để xác minh, đóng cọc, xác định mốc giới. Việc đo đạc diện tích tranh chấp gia đình ông C có mặt không thì ông không nhớ,

nhưng gia đình ông B không được thông báo và không có mặt.

Việc đề nghị cấp sổ đỏ đợt 1 chỉ có 16 hộ gia đình nhưng không có tên ông C vì chưa được xét duyệt. Thời điểm đó ông là trưởng thôn kiêm bí thư, kiêm tổ trưởng tổ hội đồng xét duyệt cấp Giấy chứng nhận. Danh sách đề nghị không có tên ông C thể hiện tại Sổ nghị quyết cấp ủy và Tổ hội đồng, sau khi nghỉ hưu ông đã bàn giao lại cho người kế nhiệm. Thời điểm ông là trưởng thôn thì 2 gia đình ông B và bà V chưa có tranh chấp đất. Gia đình ông B thường xuyên về quê dịp lễ tết. Sau khi biết ông C được cấp sổ đỏ thì ông B có làm đơn ra xã thắc mắc khiếu nại. Theo ông, hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận thời điểm đó gồm: Đơn xin cấp Giấy chứng nhận, Trích lục đo đạc, Biên bản xác minh mốc giới, xét duyệt của chính quyền địa phương, thời điểm đó địa phương không lập danh sách niêm yết công khai.

4.4. Ông Nguyễn Văn K1 – Phó Chủ tịch và ông Nguyễn Tiến Đ – cán bộ địa chính UBND xã T: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ B3 (*bố ông B*). Tuy nhiên gia đình ông B đã chuyển lên H ở từ năm 1960, nhà đất để không, về sau bà V3 có đưa con là anh C về mảnh đất này ở. Lý do làm sao bà V3 về đất này ở thì không rõ. Khi có chính sách cấp GCNQSDĐ cho toàn bộ dân cư trong xã thì ông C kê khai, đất không có tranh chấp nên UBND xã đã gửi hồ sơ lên UBND huyện để cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông C. Từ khi cấp Giấy chứng nhận đến nay đất không có thay đổi gì. Bà V cho rằng cụ V3 là mẹ chồng bà đã mua mảnh đất này của cụ C1 nhưng không xuất trình được giấy tờ chứng minh. Hiện đất không còn nhà. Hoàn cảnh của bà V khó khăn, bản thân bà và các con thường xuyên ốm đau, việc bà xây nhà hiện nay đang ở (trên đất của bố mẹ đẻ bà V cho) cũng được hỗ trợ do thuộc diện hộ nghèo.

4.5. Bà Nguyễn Thị Bùi cung c: Bà là chủ nhiệm HTX N1 từ năm 1970 (*thuộc 2 thôn N và V*), đến năm 1979 thì bà nghỉ hưu. Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ B3, cụ C1. Sau khi cụ B3 chết, con riêng của cụ C1 ở H đón cụ C1 và các con về ở H. Nhà cửa bỏ không nên cụ C1 muốn bán nhà đất này. Sau này bà V3 ở trên đất, bà có nghe là bà V3 đã mua lại đất của cụ C1, không biết việc mua bán như thế nào. Hàng năm bà V3 đóng thuế đầy đủ, kê khai là do bà V3 tự kê khai. Sổ mục kê năm 1982 lại ghi đất tranh chấp là V5. Cán bộ địa chính xã xuống tận nơi hỏi thì bà nói đất đó là của cụ V3, không có ai tên là V5 ở khu vực này.

4.6. Ủy ban nhân dân xã T:

Tại Báo cáo về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của gia đình ông Chu Văn B số 58/BC-UBND ngày 29/11/ 2014, UBND xã T xác định:

"- Về nguồn gốc đất, chủ sử dụng đất: Thửa đất có nguồn gốc từ thửa đất số 23, diện tích 226 m^2, mục đích sử dụng đất là đất ở tại nông thôn, thuộc tờ bản đồ thôn N, kê khai chủ sử dụng là Văn V5 (theo bản đồ và sổ ghi chép năm 1982). Thực tế thửa đất trên của gia đình ông Chu Văn B3 (là bố đẻ ông B).

Tên chủ sử dụng đất trong sổ ghi chép năm 1982 là do nhầm lẫn, không chính xác. Không có chủ sử dụng đất nào tên là Văn V5 hay Trần Văn V6 ở cơ sở thôn N tại thời điểm sử dụng thửa đất nói trên.

- Về thời điểm và quá trình sử dụng đất: Ông Chu Văn B3 (bố đẻ ông B) đã sử dụng thửa đất từ trước năm 1960. Khi ông Chu Văn B3 chết đã giao quyền sử dụng và quản lý thửa đất cho vợ là bà Đinh Thị C1 và ông Chu Văn B.

Năm 1960 gia đình ông Chu Văn B chuyển lên ở và sinh sống tại H, gia đình ông Chu Văn B có giao lại cho ông Trần Văn Q2 (ông B4 họ) trông nom hộ.

Năm 1969 bà Chu Thị V3 (là mẹ đẻ ông Đào Minh C) do vợ chồng đánh cãi nhau không ở được nên có đến hỏi ông Q2 xin ở nhờ. Sau khi bà Chu Thị V3 có hỏi ý kiến của bà Đinh Thị C1 (mẹ ông Chu Văn B) và bà C1 đồng ý cho ở nhờ một phần thửa đất trên, từ đó bà Chu Thị V3 có làm nhà tranh ở.

- Đến năm 1991 khi bà Chu Thị V3 chết thì ông Đào Minh C cùng vợ là bà Nguyễn Thị V sử dụng, trông nom số diện tích đất trên và kê khai nộp thuế sử dụng đất từ năm 1994 cụ thể tại thửa đất số 34, diện tích 230 m^2, tờ bản đồ thôn N, kê khai chủ sử dụng là Đào Văn C5 (theo bản đồ và sổ ghi chép năm 1994). Sau khi bà V3 chết gia đình ông Đào Minh C không ở trên đất đó nữa mà chuyển về đất của các cụ ở.

Từ khi gia đình ông Chu Văn B cho gia đình ông Đào Minh C ở nhờ, gia đình ông Chu Văn B vẫn về thu hoạch và trồng xoan, trồng hoa màu khác.

Năm 2001, khi đo đạc bản đồ địa chính toàn xã thì gia đình ông Đào Minh C sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 04, diện tích 252,2 m^2, mục đích sử dụng là đất ở, kê khai tên chủ sử dụng là Đào Minh C (theo bản đồ và sổ mục kê năm 2002).

- Việc cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông Đào Minh C: Năm 2004, UBND huyện P có chủ trương lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân trong huyện. Khi đó các cơ sở thôn đã lập danh sách các hộ gia đình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, thực hiện tốt các chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước, không vi phạm các nội quy quy chế của địa phương. Cơ sở thôn N đã xét duyệt và báo cáo danh sách

các hộ gia đình về UBND xã để trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở danh sách đã được xét duyệt ở cơ sở, UBND xã tổng hợp danh sách trình UBND huyện ra quyết định cấp giấy chứng nhận. Ngày 06/4/2004 hộ gia đình ông Đào Minh C đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S600067, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00139, tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 04, diện tích 252,2 m^2, mục đích sử dụng đất là đất ở nông thôn.

Vụ việc tranh chấp xảy ra khi gia đình ông Chu Văn B có ý định về lấy lại đất để xây dựng nhà thờ thì gia đình bà Nguyễn Thị V không đồng ý do bà Chu Thị V3 (mẹ chồng) đã mua của bà Đinh Thị Củ t trước.

- Việc mua bán đất giữa hai bên gia đình ông Chu Văn B và ông Đào Minh C là không có hồ sơ, tài liệu giấy tờ gì về việc chuyển quyền sử dụng đất hay tặng cho quyền sử dụng đất.

- Hiện trạng thửa đất trên không có nhà ở và đang trồng cây cối, hoa màu khác. Gia đình ông Đào Minh C cũng không ở đó".

Tại Công văn số 51 ngày 21/6/2016, UBND xã T giữ nguyên quan điểm theo Báo cáo số 58/BC-UBND ngày 29/11/2014. Trên cơ sở nội dung Biên bản làm việc ngày 25/11/2014 của Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ mở rộng của xã T xác định nguồn gốc đất là của cụ Chu Văn B3. Năm 1969 bà V3 do vợ chồng đánh nhau nên xin ở nhờ. Quá trình gia đình bà Vệ sinh s trên đất, gia đình ông B vẫn về thu hoạch và trồng xoan. Năm 2004 huyện có chủ trương cấp Giấy chứng nhận. Khi đó các cơ sở thôn đã lập danh sách các gia đình sử dụng ổn định, không có tranh chấp, thực hiện tốt các chủ trương của nhà nước, không vi phạm nội quy, quy chế của địa phương. Cơ sở thôn N đã xét duyệt và báo cáo danh sách các hộ gia đình về UBND xã để trình UBND huyện xét cấp Giấy chứng nhận. Ngày 06/4/2004 hộ gia đình ông C được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 04, diện tích 252,2 m^2, mục đích sử dụng là đất ở nông thôn. Tranh chấp xảy ra khi ông B về lấy lại đất để xây dựng nhà thờ thì bà V không đồng ý cho rằng mẹ chồng bà đã mua của cụ C1. Việc mua bán không có giấy tờ chứng minh.

Tại Biên bản thu thập chứng cứ ngày 22/9/2022, UBND xã T giữ nguyên các nội dung đã cung cấp tại "Báo cáo về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của gia đình ông Chu Văn B" ngày 29/11/2014. Hiện nay thửa đất tranh chấp vẫn đang là đất trống, chỉ có một số cây cối trên đất và từ trước đến nay không có tranh chấp ranh giới với các hộ liền kề; không lấn chiếm đất công.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 01/6/2022, Hội đồng định giá xác định

giá trị tài sản như sau:

+ Quyền sử dụng đất trị giá 4.800.000 đồng/m^2;

+ 03 cây mít đường kính 30 cm, trị giá 1.050.000 đồng/cây (3.150.000 đồng);

+ 03 cây mít đường kính 20 cm, trị giá 800.000 đồng/cây (2.400.000 đồng);

+ 01 cây bưởi đường kính 20 cm, trị giá 570.000 đồng/cây;

+ 55 cây chuối trưởng thành chưa có buồng trị giá 20.000 đồng/cây (1.100.000 đồng);

+ Hàng rào ô rô trị giá 4.000 đồng/m dài. Thành tiền là 580.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 29/3/2023, Toà án nhân dân thành phố Hà Nội đã áp dụng khoản 6 điều 27; khoản 1 Điều 34; các Điều 147, 271, 273, 400 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 9, 83, 105, 136 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2014 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao; Nghị quyết số 58/1998/NQ - UBTVQH10; Thông tư Liên tịch số 01/1999/TTLT-TANDTC-VKSNDTC hướng dẫn Nghị quyết số 58/1998/NQ - UBTVQH10, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Chu Văn B. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Nguyễn Thị V.

- Buộc bà Nguyễn Thị V và các thừa kế của ông Đào Minh C gồm: Anh Đào Minh K, chị Đào Thị D1 phải trả lại cho ông Chu Văn B thửa đất số 15, tờ bản đồ số 4, diện tích 252,2 m^2 tại thôn N, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội và các cây cối gắn liền trên đất (có sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S600067 do UBND huyện P cấp cho hộ ông Đào Minh C ngày 06/4/2004 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 4, diện tích 252,2 m^2 tại thôn N, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội.

- Ghi nhận việc ông Chu Văn B tự nguyện thanh toán trả bà Nguyễn Thị V và các thừa kế của ông Đào Minh C gồm: Anh Đào Minh K, chị Đào Thị D1 270.000.000 (*Hai trăm bảy mươi triệu*) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 4 năm 2023, bị đơn là bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Chu Văn B và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Nguyễn Thị V giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu phản tố, đồng thời có quan điểm thể hiện: Thửa đất đang tranh chấp đã được cơ quan Nhà nước cấp quyền sử dụng hợp pháp cho gia đình bà. Gia đình bà không vi phạm pháp luật mà gia đình ông B đòi hủy GCNQSDĐ số S600067 của gia đình bà là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào kết quả tranh tụng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo vắng mặt nhưng đã có mặt người đại diện theo ủy quyền hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2. Hội đồng xét xử xét thấy sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, việc tiếp tục giải quyết vụ án như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hạn kháng cáo, sau khi xét xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị V có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết, ngày 16/5/2016, Tòa án nhận được đơn khởi kiện của ông Chu Văn B yêu cầu đòi nhà đất cho ở nhờ; đồng thời yêu cầu hủy GCNQSDĐ số S600067 do UBND huyện P cấp cho ông Đào Minh C tại thửa đất số 15 diện tích 252,2 m^2, tờ bản đồ số 04 tại thôn N, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xác định quan hệ tranh chấp là "Đòi nhà đất cho ở nhờ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ xác định: Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 4, diện tích 252,2 m^2 tại thôn N, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội, trên đất có ngôi nhà tranh vách đất có nguồn gốc của cụ Chu Văn B3 và cụ Đinh Thị C1 (bố mẹ của ông Chu Văn B). Năm 1969 sau khi cụ B3 chết thì cụ C1 đưa hai con là ông B, bà B1 đến sinh sống tại P, H. Nhà và đất tại thửa đất số 15 cụ C1 nhờ cụ Q2 trông nom hộ.

Theo bà V thì thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ B3 và cụ C1. Năm 1990, bà kết hôn với ông C và về chung sống cùng ông C và cụ V3 tại nhà đất trên và được cụ V3 nói lại ban đầu là cụ C1 cho ở nhờ nhưng sau đó cụ V3 đã mua của cụ C1. Tiền để mua nhà đất là do bà C4 - em gái của cụ V3 đưa cho cụ V3. Sau khi cụ V3 chết thì gia đình bà tiếp tục sử dụng đến năm 2001-2002 thì ông C dỡ hết nhà cửa mang đi xây dựng nhà ở nơi khác. Từ đó đến nay thửa đất trên không có nhà, hiện để không và có một số cây cối trên đất. Năm 2004, gia đình bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc mua bán diễn ra như thế nào, diện tích và giá chuyển nhượng bao nhiêu … bà V đều không biết và bà cũng không cung cấp được tài liệu gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Tại Biên bản xác minh ngày 15/8/2017, bà C4 trình bày việc mua bán không có giấy tờ gì, hai bên chỉ nói miệng với nhau. Bà có đưa tiền cho bà V3 để bà V3 lên H mua nhà đất của cụ C1 nhưng số tiền cụ thể là bao nhiêu bà cũng không biết.

Theo ông B thì cụ V3 là con gái của cụ T4 (anh trai cụ B3). Năm 1969, do vợ chồng mâu thuẫn, bị chồng đuổi, không có nơi ở nên cụ V3 đến xin cụ C1 cho ở nhờ. Do gia đình đã chuyển lên ở tại H, nhà đất ở quê bỏ không nên cụ C1 đã đồng ý cho cụ V3 ở nhờ. Không có việc gia đình ông chuyển nhượng thửa đất trên cho gia đình cụ V3. Quá trình cho ở nhờ thì gia đình ông B vẫn trồng cây lâu năm và thu hoạch hoa màu trên đất. Năm 1973 ông có thu hoạch xoan, tre mang lên H để làm nhà và bán một phần cho cụ Q2, sau đó ông lại trồng xoan và đến năm 1993 ông lại về chặt xoan và bán cho ông T2 người cùng thôn. Lời trình bày này của ông B phù hợp việc xác định nguồn gốc đất tại Biên bản xác định nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất của các hộ trong xã để phục vụ công tác giải quyết đơn thư của công dân ngày 25/11/2014 của Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ xã T; phù hợp với lời trình bày của người biết việc là ông Trần Đình T5 (con đẻ cụ Trần Văn Q2 người trông nom nhà đất hộ cụ C1); ông Nguyễn Văn T2 là người mua xoan của ông B và phù hợp với chính lời trình bày

của bà V tại Biên bản ghi lời khai ngày 27/02/2017, bà V cũng thừa nhận từ năm 1990 sau khi bà về làm dâu cụ V3 thì ông B có về trồng và thu hoạch xoan, cây cối trên đất.

Tại Báo cáo số 58 ngày 29/11/2014 của UBND xã T, chính quyền địa phương xã T cũng xác định: Nguồn gốc đất là của cụ B3, cụ C1 (bố ông B). Năm 1969, cụ C1 cho cụ V3 ở nhờ. Năm 1991, khi cụ V3 chết thì ông C cùng bà V tiếp tục sử dụng, trông nom, nộp thuế sử dụng. Gia đình ông B vẫn về thu hoạch và trồng xoan, trồng hoa màu khác. Việc mua bán đất giữa hai bên gia đình ông B và ông C là không có hồ sơ, tài liệu, giấy tờ gì về việc chuyển quyền sử dụng đất hay tặng cho quyền sử dụng đất. Hiện trạng thửa đất trên không có nhà ở, đang trồng cây cối hoa màu và gia đình ông C cũng không ở đó.

Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự, xác nhận của chính quyền địa phương thì không có cơ sở xác định cụ C1 đã chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 15 đang tranh chấp nêu trên cho cụ V3. Thửa đất trên vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của cụ B3, cụ C1. Cụ B3, cụ C1 đã chết nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của những người thừa kế di sản theo quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông B, buộc bà V và những người thừa kế của ông C phải trả lại nhà đất trên cho ông B là phù hợp.

Về việc cấp GCNQSDĐ: Như đã phân tích ở trên thì thửa đất trên vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông B, buộc bà V và những người thừa kế của ông C phải trả lại nhà đất trên cho ông B nên việc UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho hộ ông C là không đúng đối tượng sử dụng đất. Bên cạnh đó tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2002 để lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ không có ngày tháng, chỉ có chữ ký của cán bộ đo đạc là Vũ Duy Đ1 và chữ ký ông C, không có chữ ký trưởng thôn là Nguyễn Văn C6 và cán bộ địa chính xã N; không niêm yết công khai kết quả xét duyệt danh sách. Do đó ông B khởi kiện đề nghị hủy GCNQSDĐ số S600067 mà UBND huyện P đã cấp cho hộ ông C ngày 06/4/2004 là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án ông B tự nguyện hỗ trợ thanh toán cho bà V số tiền 270.000.000 đồng (tiền công sức trông nom, tôn tạo đất) là đã đảm bảo quyền lợi của bị đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn B, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị V và buộc bà Nguyễn Thị V và các thừa kế của ông Đào Minh C phải trả lại đất cho ông Chu Văn B, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S600067 do UBND huyện P cấp cho hộ ông Đào Minh C

ngày 06/4/2004 đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 4, diện tích 252,2 m^2 tại thôn N, xã T, huyện P, thành phố Hà Nội, ghi nhận việc ông B tự nguyện thanh toán trả bà V và các đồng thừa kế của ông C 270.000.000đ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

[3] Về án phí, bà Nguyễn Thị V là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị V, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 29/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

2. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, bà Nguyễn Thị V được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các Quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Phạm Đình Khánh