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: 488/2020/DS-PT
Ngày: 31-12-2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Lan Anh**
Các Thẩm phán: Ông **Vũ Viết Văn**
Ông **Mai Tiến Dũng**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà **Đinh Thị Thu Hương** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà **Hoàng Vĩnh Thảo** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 342/2020/TLPT - DS ngày 24 tháng 7 năm 2020 về: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 25 - 26 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện SS2, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 502/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **NVĐ1**, sinh năm 1955. *Có mặt.*

Trú tại: số nhà 53, tổ 8, thị trấn SS2, huyện SS2, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đĩnh: Luật sư **Nguyễn Thị Hải Yến**, luật sư **Lương Thuý Dung**, Công ty Luật TNHH Nguyễn Viết và đội ngũ cộng sự, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 6A3 phố Lạc Chính, phường Trúc Bạch, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. *Đều có mặt.*

Bị đơn : Ông **NVD3**, sinh năm 1952. *Có mặt.*
Bà **NTN4**, sinh năm 1957;

Đều trú tại: Thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Ninh là: Ông **NVD3**, sinh năm 1952. Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 03/12/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

UBND huyện SS2;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Minh - Chủ tịch UBND huyện;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Thị Thu Hà** – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường huyện SS2. *Có đơn xin vắng mặt.*

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông NVĐ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn ông NVĐ1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, TP Hà Nội là của cụ Nguyễn Văn Quỹ là ông ngoại ông, mẹ ông là cụ Nguyễn Thị Quý, bố ông là cụ Nguyễn Văn Ba (bố ông là con nuôi của cụ Nguyễn Văn Đằng, cụ Đằng là ông nội của ông Dũng), khi bố mẹ ông lấy nhau thì bố ông ở rể nhà cụ Quỹ, sau khi cụ Quỹ chết thì bố mẹ ông tiếp tục sử dụng thửa đất này, cụ Ba chết năm 2005, cụ Quý chết năm 2002.

Quá trình sử dụng đất: Ông là Phó Chủ tịch UBND xã TH6 kiêm trưởng công an xã từ năm 1986 đến năm 1995, sau đó ông chuyển về làm chủ nhiệm Hợp tác xã HC5 từ năm 1995 đến năm 2000. Ban đầu ông Đĩnh xác định diện tích 780m^2 ghi tại hợp đồng mua bán đất giữa cụ Ba và ông Dũng là theo bản đồ năm 1987 nhưng sau đó ông Đĩnh lại khai là căn cứ vào diện tích của thôn đi đo khi chia ruộng theo khoán 10. Năm 1989, ông Ngọt ở liền kề phía Bắc nhà ông bán đất để chuyển đi ở chỗ khác, ông đã mua của ông Ngọt phần đất có chiều rộng 2m, chiều dài chạy hết đất là 54m, tổng diện tích là 108m^2 liền sát với phía sau nhà cấp 4 của gia đình ông với giá 300.000đ, ông mua thêm đất với mục đích sau này làm lối đi cho một con trai ở phần đất phía trong, hai bên có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư có sự chứng kiến của ông Lại là con trai cụ Giai, do mua diện tích nhỏ và sẽ nhập vào thửa nhà ông nên hai bên không làm thủ tục xác nhận của chính quyền địa phương, sau khi giao tiền nhận đất hai bên chỉ đóng cọc hai đầu đánh dấu. Phần đất còn lại cụ Ngọt bán toàn bộ cho cụ Giai, sau này cụ Giai chia cho hai con ông Lại ở phía trong, ông Sáu ở phía ngoài giáp đê.

Trên thực tế theo bản đồ năm 1987 thì ông là người đứng tên chủ hộ, năm 1993 khi đo đạc vào bản đồ ông vẫn đứng tên chủ sử dụng đất, lúc này là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 có diện tích 924m^2. Do bố mẹ ông có mình ông là con trai, vợ chồng ông mua nhà ở thị trấn SS2 và muốn chuyển bố mẹ ông đến ở cùng để chăm sóc, nhà đất ở quê sẽ không ai sử dụng nên ông và bố ông muốn bán, do ông là đảng viên nên để không bị ảnh hưởng thì ông để bố ông là người đứng tên bán nhà đất, tuy nhiên mọi vấn đề liên quan đến bán đất đều do ông quyết định. Năm 1997 ông và bố mẹ ông đã nhất trí bán nhà đất cho ông Dũng. Tại thời điểm bán đất thì trên thửa đất có 01 ngôi nhà cấp bốn 03 gian xây năm 1977 nằm cách đất cụ Giai mua 2m, 01 nhà ngang, sân gạch, giếng nước.

Ngày 30.6.1997 hai bên tiến hành thỏa thuận việc bán nhà đất, ông là người

viết Giấy chuyển nhượng tài sản nhà và đất có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Hải là trưởng thôn HC5, ông viết một bản và tự ký thay tên cụ Nguyễn Văn Ba, ông Hải, ông Dũng trực tiếp ký tên vào bản Giấy chuyển nhượng, sau đó ông đi phô tô thêm 01 bản nữa, ông trực tiếp mang đi xin dấu của UBND xã TH6 vào hai bản giấy chuyển nhượng, khi về ông Dũng thanh toán toàn bộ tiền thì ông đưa cho ông Dũng một bản là bản chính. Theo Giấy chuyển nhượng tài sản nhà và đất ông có kê khai cụ thể toàn bộ các tài sản tồn tại trên đất, về đất do ông có ý định chỉ bán phần diện tích đất là 780m^2 đất theo thôn đã đo là đất cũ của gia đình có, còn phần đất mua thêm ông có ý định cho em vợ ông là vợ chồng ông Lại nên ông có ghi cụ thể diện tích đất bán là 780m^2 và ghi phía Bắc giáp đất nhà Giai – Lại chứ không ghi giáp phần đất ông bớt lại. Sau khi giao tiền, hai bên có thỏa thuận miệng là vẫn để nhà cho gia đình ông sử dụng đến hết tháng 10.1997 âm lịch thì mới giao nhà cho ông Dũng. Sau một tháng thì vợ chồng ông Dũng đã tự ý chuyển vào ở nhà ông, còn vợ và bố mẹ ông chuyển ra ở tạm nhà cũ của ông Dũng. Do vậy trên thực tế là không có việc đo đất để giao cho nhau mà ông Dũng đã tự ý vào sử dụng toàn bộ thửa đất. Mặc dù không viết nội dung bớt lại 2m đất mua của nhà cụ Ngọt vào giấy mua bán đất nhưng ông có nói cho ông Dũng và ông Hải là người làm chứng biết. Trên thực tế bán đất với giá là 30.000.000đ, hai bên thống nhất chỉ ghi là 17.000.000đ để trốn thuế nhà nước, ông có ghi rõ ông Dũng phải nộp thuế, tuy nhiên khi đưa tiền ông Dũng trừ trà các khoản chỉ đưa cho vợ chồng ông 29.000.000đ nhưng ông cũng xác định là đã thanh toán xong tiền đất và tài sản. Việc mua bán nhà đất giữa cụ Ba và ông Dũng ông nhất trí đã xong và không có ý kiến gì.

Việc bớt lại đất cho vợ chồng ông Lại là do vợ chồng ông bàn bạc quyết định, ông có bảo vợ ông nói với vợ chồng ông Lại nhưng sau đó sự việc trôi đi thì ông cũng không biết vợ ông có nói với vợ chồng bà Thảo hay không, do đã giao cho vợ nói nên ông cũng không nói việc cho đất với vợ chồng ông Lại. Vợ chồng ông ở thị trấn SS2, thỉnh thoảng mới về quê giỗ tết, cưới hỏi, ông vẫn qua lại nhà ông Dũng và ông Lại nhưng ông cũng không để ý ai sử dụng phần đất bớt lại, ông có biết việc ông Dũng phá dỡ nhà cấp bốn cũ xây nhà tầng nhưng không nhớ năm nào.

Đến khoảng tháng 4.2015 vợ chồng ông có việc về quê, ông có hỏi vợ chồng ông Lại về việc sử dụng phần đất của ông bớt lại cho không thì ông Lại nói là ông Dũng sử dụng, khi ông hỏi thì ông Dũng đã nhận làm sang phần đất của ông và xin vợ chồng ông nhưng sau đó ông Dũng lại xác định đã mua hết đất, lúc này ông mới biết ông Dũng cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ 924m^2, do mục đích chỉ là đòi đất nên ông đã làm đơn đến UBND xã TH6 mà không làm đơn yêu cầu UBND huyện SS2 giải quyết về việc cấp sổ đỏ cho ông Dũng cả phần đất mà ông không bán, do UBND xã TH6 hòa giải không thành nên

ông đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện SS2. Ông xác định phần đất 780m^2 bố ông đã bán cho ông Dũng đã xong ông không ý kiến gì đối với diện tích 780m^2 đất mà bố ông đã bán cho ông Dũng, còn phần đất ông bớt lại 144m^2 trong đó có 108m^2 đất mua thêm và đất lấn chiếm ao tập thể ông xác định không bán cho ông Dũng, nay ông đề nghị Tòa án nhân huyện SS2 giải quyết:

- Buộc ông Dũng phải trả lại ông diện tích đất 144m^2 ở phía Bắc giáp nhà ông Lại có chiều rộng 2m kéo dài từ Đông sang Tây theo hiện trạng sử dụng đất, phần còn thiếu cắt nốt phần đằng sau ở phía Tây cho đủ 144m^2, khi cắt phần đất phía Tây thì cắt theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng có chiều rộng 2m cho đủ 144m^2. Yêu cầu ông Dũng trả đất cho ông chứ không nhận bằng tiền.

- Buộc ông Dũng dỡ bỏ toàn bộ phần các công trình trên đất để trả lại đất cho ông.

- Đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 869689 ngày 18.6.2013 của UBND huyện SS2 cấp cho ông NVD3 và bà NTN4 tại thửa số 33, tờ bản đồ số 01 thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, TP Hà Nội do cấp không đúng diện tích theo như giấy chuyển nhượng tài sản nhà và đất mà bố ông và ông Dũng đã ký kết ngày 30.6.1997.

Bị đơn ông NVD3 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, thành phố Hà Nội là của các cụ nhà ông. Cụ Nguyễn Văn Ba (bố đẻ của ông Đĩnh) trước kia là con nuôi của ông nội ông là cụ Nguyễn Văn Đằng. Sau khi xây dựng gia đình cho cụ Ba thì cụ Đằng cho đất làm nhà. Do cụ Ba chỉ có mình ông Đĩnh là con trai, ông Đĩnh muốn chuyển ra thị trấn SS2 ở, do không có tiền làm nhà nên ông Đĩnh muốn bán thửa đất mà ông nội ông đã cho cụ Ba, cụ Ba muốn giữ đất cha ông để lại nên nói với ông mua lại. Khi đó ông đã có nhà đất nhưng vì muốn giữ đất của cha ông nên ông đã đồng ý mua đất. Ông Đĩnh trực tiếp soạn thảo Giấy chuyển nhượng tài sản nhà và đất ngày 30.6.1997 có chứng kiến của ông Nguyễn Văn Hải trưởng thôn HC5, do là người trong nhà nên khi ký giấy chỉ có đại diện gia đình, về phía gia đình cụ Ba chỉ có mình cụ Ba ký, bên gia đình ông chỉ có mình ông cùng người làm chứng ký, giá chuyển nhượng toàn bộ nhà đất ghi là 17.000.000đ (trên thực tế giá chuyển nhượng là 30.000.000đ nhưng chỉ ghi là 17.000.000đ để đỡ nộp thuế cho Nhà nước).

Khi mua thỏa thuận là mua toàn bộ tài sản và toàn bộ cả mảnh đất, tại Giấy chuyển nhượng tài sản nhà và đất ngày 30.6.1997 ông Đĩnh có ghi diện tích 780m^2, nhưng ghi rõ giáp ranh tứ cận các hộ gia đình xung quanh đã là hết thửa đất nên ông đồng ý ký vào giấy mua bán, ngay sau khi ký xong giấy chuyển nhượng, ông Hải có xem bản đồ năm 1992 thấy diện tích là 924m^2 nên ông Hải đã tự tay ghi chữ "bản đồ 1992 = 924m^2" vào giấy chuyển nhượng, trong giấy ghi phía bắc giáp nhà Giai - Lại chứ không ghi phần đất bớt lại, khi bán ông Đĩnh cũng không

nói là bớt lại một phần đất, năm 2015 khi ông Đĩnh nói có phần đất bớt lại thì ông mới biết, nếu ông Đĩnh nói có bớt lại phần đất lúc mua thì ông đã không mua. Lúc bán có thỏa thuận là tháng 10.1997 sẽ giao nhà đất nhưng sau đó để tiện việc làm ăn buôn bán nên ông có ra gặp cụ Ba trình bày, cụ Ba nhất trí giao nhà sớm và chuyển ra ở tại nhà đất của gia đình nhà ông. Khi giao đất thì cụ Ba chỉ giao theo mốc giới toàn bộ thửa đất mà không đo đạc, không thấy ông Đĩnh cũng như cụ Ba nói gì với ông về việc còn bớt lại 2m giáp nhà ông Giai-Lại. Khi mua trên đất chỉ có 01 ngôi nhà 03 gian cấp 4 giáp đê, nhà ngang, sân gạch và 01 giếng. Ngay sau khi nhận đất, ông gọi toàn bộ hàng xóm xung quanh ra xác định mốc giới và thuê ông Lại là hàng xóm xây tường bao xung quanh.

Đến năm 2006 do nhà cũ không ở được nữa nên ông phá dỡ toàn bộ công trình trên đất cùng một đoạn tường rào giáp đất nhà ông Giai từ đê xuống và xây thành nhà hai tầng hiện nay. Đến năm 2018 ông xây một ngôi nhà giả cổ 5 gian trên đất để thờ cúng, hiện tại nhà đã hoàn thành và đưa vào sử dụng. Quá trình xây tường, xây nhà ông Đĩnh và hàng xóm đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Ông Đĩnh biết việc ông xây tường bao cũng như các công trình xây dựng trên đất nhưng ông Đĩnh không có ý kiến gì vì hàng năm ông Đĩnh vẫn về góp giỗ, ăn cỗ trong họ.

Năm 2013 ông chính thức kê khai thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Khi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thời gian ông mua đã lâu, giấy tờ mua bán lúc đó ông không tìm thấy, đất không có tranh chấp gì, khi ông làm thủ tục kê khai cũng có nói là đất mua nhưng không tìm được giấy tờ, các hộ giáp ranh cũng xác định không tranh chấp và nguồn gốc đất cũng là do các cụ để lại nên UBND xã TH6 xác định luôn nguồn gốc thửa đất của gia đình ông là sử dụng sau năm 1980 trước năm 1993. Vợ chồng ông đã được UBND huyện SS2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 869689 ngày 18.6.2013 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, TP Hà Nội diện tích là 180m^2 đất ở và 744m^2 đất vườn liền kề, tổng diện tích là 924m^2. Việc UBND huyện SS2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích ghi trong bản đồ năm 1993 là do đất của ông đã có ranh giới rõ ràng và không tranh chấp với ai.Việc ông Đĩnh mua đất của ông Ngọt như thế nào ông không biết, chỉ nghe ông Đĩnh nói là ông Ngọt có bán một phần đất cho ông Đĩnh trong buổi hòa giải tranh chấp đất tại địa phương, ông Đĩnh nói nhận chuyển nhượng đất của ông Ngọt từ năm 1989, như vậy năm 1997 gia đình cụ Ba mới chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông, trong khi đó theo bản đồ năm 1987 thì thửa đất đó có diện tích là 780m^2, bản đồ năm 1993 thì diện tích đất tăng lên là 924m^2. Do vậy, quan điểm của ông việc ông Đĩnh mua đất của ông Ngọt nếu có thì cũng đã được hợp pháp hóa trên bản đồ địa chính địa phương và sau đó đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông. Như vậy, ông Đĩnh cho rằng gia đình ông Đĩnh chỉ chuyển nhượng cho ông 780m^2 là không đúng vì theo ranh giới xác định trên giấy

chuyển nhượng xác định các bên giáp ranh hàng xóm mà không có phần nào giáp ranh với phần đất còn lại mang tên ông Đĩnh hay cụ Ba, bên cạnh đó trong Giấy chuyển nhượng ghi là chuyển toàn bộ số tài sản và đất thổ cư, vì mua toàn bộ thửa đất nên cũng không ghi cụ thể kích thước các cạnh, khi giao đất cũng giao toàn bộ thửa mà không bớt lại phần nào.

Đến nay ông Đĩnh khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại 144m^2 đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, TP Hà Nội thì quan điểm của ông là không nhất trí vì xác định ông đã mua toàn bộ thửa đất của cụ Ba là bố ông Đĩnh từ năm 1997 theo giấy chuyển nhượng và ông đã được UBND huyện SS2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho ông.

Đối với yêu cầu của ông Đĩnh hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông năm 2013 thì quan điểm của ông là ông không đồng ý vì khi làm thủ tục kê khai UBND xã TH6 đã tiến hành niêm yết công khai mà không có ai có ý kiến gì.

Hiện tại phần đất phía Tây của gia đình ông là đất ông lấn chiếm đất của hồ do địa phương quản lý (có gần chùa và gọi là hồ đình) sau này gia đình ông sẽ có trách nhiệm giải quyết với chùa và địa phương và không liên quan gì đến đất của ông Đĩnh yêu cầu. Còn ranh giới với các hộ liền kề đều đã xây ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp gì với các hộ liền kề.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện SS2 do bà Phạm Thị Thu Hà là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 869689 ngày 18/6/2013 cho ông NVD3 và bà NTN4 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, thành phố Hà Nội:

Trên cơ sở Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dũng và bà Ninh ghi ngày17.4.2013 thì ngày 25.4.2013 UBND xã TH6 tổ chức họp xét duyệt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn thiện hồ sơ theo quy định tại Quyết định số 117/2009/QĐ - UBND ngày 01.12.2009 của UBND thành phố Hà Nội. Ngày 20.5.2013 UBND xã TH6 có tờ trình số 10/TTr – UBND về việc đề nghị UBND huyện SS2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất trong địa bàn xã trong đó có trường hợp của ông Dũng và bà Ninh. Trên cơ sở hồ sơ do UBND xã TH6 chuyển đến thì theo quy định tại Quyết định số 117/2013/QĐ -UBND ngày 01.12.2009 của UBND thành phố Hà Nội thì UBND huyện SS2 có trách nhiệm thẩm định hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó UBND huyện sẽ trực tiếp xem xét toàn bộ hồ sơ các biên bản đã đúng mẫu hay chưa, thành phần hồ sơ có đầy đủ hay không, nội dung kê khai xác nhận của UBND xã có đúng hay không, các bước xây dựng

hồ sơ có đúng trình tự quy định hay chưa, UBND huyện SS2 không kiểm định đối với nguồn gốc sử dụng thửa đất. Sau khi thấy hồ sơ đã đầy đủ theo quy định thì UBND huyện SS2 tiến hành đi kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, ranh giới sử dụng đất theo trích lục bản đồ của UBND xã TH6. Sau khi xem xét thấy rằng hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dũng và bà Ninh đã đủ điều kiện cấp GCNQSD đất thì ngày 18/6/2013 UBND huyện SS2 đã ban hành Quyết định số 2380/QĐ – UBND về việc cấp GCNQSD đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho 11 hộ gia đình, cá nhân tại xã TH6 trong đó có trường hợp ông Dũng và bà Ninh.

Như vậy quá trình xây dựng hồ sơ, việc xác nhận nguồn gốc đất là trách nhiệm và thẩm quyền của UBND xã TH6, bên cạnh đó phía đương sự cũng phải có trách nhiệm kê khai sự thật về nguồn gốc sử dụng đất. Tuy nhiên tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Dũng và bà Ninh thì ông Dũng và bà Ninh đều xác định đất có nguồn gốc sử dụng từ trước ngày 15.10.1993 và sau ngày 18.12.1980, bên cạnh đó UBND xã TH6 căn cứ vào Biên bản xác nhận nguồn gốc đất và Phiếu lấy ý kiến khu dân cư cũng xác nhận nguồn gốc sử dụng đất như ông Dũng và bà Ninh đã khai. Do vậy khi cấp GCNQSD đất đối với ông Dũng và bà Ninh là đúng theo quy định của pháp luật. Nay ông NVĐ1 khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện SS2 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 869689 ngày 18.6.2013 cho ông NVD3 và bà NTN4 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, TP Hà Nội thì nếu việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không đúng nguồn gốc sử dụng đất thì UBND huyện sẽ phải thu hồi, do vậy nếu có đầy đủ căn cứ xác định GCNQSD đất cấp cho ông Dũng và bà Ninh không đúng nguồn gốc sử dụng đất thì UBND huyện SS2 sẽ thu hồi GCNQSD đất của ông Dũng và bà Ninh và sẽ cấp GCNQSD đất theo đúng quy định khi đương sự có đề nghị.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- *Người bảo vệ quyền lợi của ông NVĐ1 trình bày*: Về nguồn gốc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 01 là của vợ chồng cụ Ba sử dụng từ trước năm 1960, năm 1987 đo vẽ bản đồ là 987m^2, năm 1989 ông Đĩnh có mua của ông Ngọt phần diện tích đất giáp với nhà ông Lại có chiều rộng 02m và chiều dài hết đất là 108m^2 với mục đích sau này tách thửa làm lối đi cho con trai. Tuy nhiên, đến năm 1997 do không có nhu cầu sử dụng nên cụ Ba đã bán cho ông Dũng, theo giấy viết tay thì bán diện tích 780m^2 và để lại phần đã mua của ông Ngọt mục đích là để lại cho em vợ là vợ chồng Lại Thảo. Việc mua thêm diện tích này ông Đĩnh chưa làm thủ tục đăng ký sử dụng và nhập thửa với thửa đất của cụ Ba. Bên cạnh đó, hiện trạng khi bán ông Dũng đã biết nhà cấp 4 của cụ Ba đã làm hết đất, đến năm 2006 ông Dũng phá đi làm nhà lại xây lùi lại, ông Đĩnh không ở thôn HC5 nên không biết ông Dũng đã sử dụng phần đất này. Mặc dù, ông Đĩnh mua thêm 108m^2 nhưng quá trình sử

dụng ông Đĩnh đã lấn chiếm đất tập thể nên cụ Ba bán 780m^2 đất thì phần còn lại ông Đĩnh có quyền yêu cầu đòi, do vậy ông Đĩnh yêu cầu trả 144m^2 đất tại phần đã mua và lấn chiếm là có căn cứ. Năm 2013, ông Dũng tự kê khai cả phần diện tích đất này vào để cấp sổ đỏ. Khi cấp sổ đỏ UBND huyện SS2 đã không căn cứ vào khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà lại căn cứ vào khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai là không đúng ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đĩnh, căn cứ vào điểm d, khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dũng và bà Ninh.

- *Người bảo vệ quyền lợi của ông NVD3 trình bày*: Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Trên thực tế xác định đất là của vợ chồng cụ Ba, ông Dũng mua bán đất với cụ Ba, tại giấy mua bán xác định mua toàn bộ tài sản và thửa đất thổ cư có tứ cận giáp các hộ gia đình, ông Đĩnh trực tiếp soạn thảo giấy mua bán nhưng cũng không ghi rõ bớt lại phần đất đã mua của ông Ngọt, sau khi mua đất ông Dũng được cụ Ba giao đất chỉ mốc giới, ông Lại là người xây tường cho ông Dũng cũng không có ý kiến gì, giấy tờ mua bán được chính quyền địa phương xác nhận đất và tài sản là của cụ Ba, bản thân ông Dũng mua đất xác định mua toàn thửa và thấy ghi rõ giáp các hộ gia đình đúng như trên thực tế rồi thì nhất trí chứ không biết đến diện tích cụ thể, sau khi nhận đất đã xây tường bao và không có tranh chấp gì. Năm 2006, ông Dũng xây nhà ba tầng ông Đĩnh biết cũng không có ý kiến gì. Nếu ông Đĩnh có mua đất của ông Ngọt thì từ năm 1989 là thực thì năm 1993 đo vẽ bản đồ đã nhập vào một thửa và cụ Ba đã bán toàn bộ theo hợp đồng. Đối với giấy mua bán đất của ông Ngọt bản thân ông Đĩnh xác định không có bản chính nên đối với bản phô tô sẽ không xét đến, ông Đĩnh cũng không có bất giấy tờ gì thể hiện cụ Ba tặng cho hay cho thừa kế đối với thửa đất. Bên cạnh đó, suốt từ năm 1997 đến năm 2016 ông Đĩnh cũng chưa có việc chuyển giao hay chuyển nhượng cho ông Lại đối với phần diện tích đất mà ông Đĩnh khai bớt lại. Đối với việc cấp sổ đỏ thì tại Công văn số 1461/UBND-TNMT ngày 27.7.2018 UBND huyện SS2 xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dũng và bà Ninh là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Do vậy, ông Đĩnh không có quyền khởi kiện, đề nghị HĐXX áp dụng điểm a, khoản 1 Điều 192; điểm g, khoản 1 Điều 217 BLTTDS đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm số 17/2019/DS- ST ngày 25,26/2020 của Tòa án nhân dân huyện SS2, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông NVĐ1 về việc buộc ông NVD3 và bà NTN4 trả lại 144m^2 đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, thành phố Hà Nội.

2. Bác yêu cầu của ông NVĐ1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 869689 ngày 18.6.2013 của UBND huyện SS2 mang tên ông NVD3 và bà NTN4 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2,

thành phố Hà Nội.

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

Không đồng ý bản án sơ thẩm ông NVĐ1 kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày trước đây khi ông mua 2m đất ngang 14 m dài tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, thành phố Hà Nội của cụ Đỗ Văn Ngờ không viết giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng, có sự chứng kiến của ông Đỗ Văn Lại; Bản photo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng dất thổ cư đề ngày 16/05/1989 do ông viết lại cách thời điểm mua đất của của cụ Ngờ khoảng 5, 6 năm và đã nhờ ông Đỗ Văn Ngọt và ông Đỗ Văn Lại ký xác nhận. Hiện tại ông không còn giữ bản gốc của văn bản này. Ngoài ra trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đĩnh đã xuất trình biên bản làm việc với ông Đỗ Văn Ngọt và ông Đỗ Văn Lại.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đĩnh trình bày: Về nguồn gốc thửa đất số 33 tờ bản đồ số 01 là của vợ chồng cụ Ba sử dụng từ trước năm 1960, năm 1987 đo vẽ bản đồ là 987m^2, năm 1989 ông Đĩnh có mua của ông Ngọt phần diện tích đất giáp với nhà ông Lại có chiều rộng 02m và chiều dài hết đất là 108m^2 với mục đích sau này tách thửa làm lối đi cho con trai, tuy nhiên đến năm 1997 do không có nhu cầu sử dụng nên cụ Ba đã bán cho ông Dũng, theo giấy viết tay thì bán diện tích 780m^2 và để lại phần đã mua của ông Ngọt mục đích là để lại cho em vợ là vợ chồng Lại Thảo, việc mua thêm diện tích này ông Đĩnh chưa làm thủ tục đăng ký sử dụng và nhập thửa với thửa đất của cụ Ba. Năm 2013 ông Dũng tự kê khai cả phần diện tích đất này vào để cấp sổ đỏ. Khi cấp sổ đỏ UBND huyện SS2 đã không căn cứ vào Khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà lại căn cứ vào Khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai là không đúng ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đĩnh, căn cứ vào Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai đề nghị:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dũng và bà Ninh.

- Buộc ông Dũng trả lại ông Đĩnh phần đất 108m^2 phía sau nhà và phải mở lối đi ra dường cho ông Đĩnh hoặc trên tinh thần hòa giải ông Dũng bồi thường cho ông Đĩnh trị giá 2.000.000đồng/m^2 theo kết quả định giá tại cấp sơ thẩm = 216.000.000đồng.

Người làm chứng ông Đỗ Văn Lại khẳng định có chứng kiến việc ông Đĩnh mua đất của vụ Đỗ Văn Ngờ và có ký vào giấy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư như ông Đĩnh trình bày nhưng không nhớ thời điểm nào. Ông cũng khẳng định khoảng năm 1998 ông Dũng nhờ ông xây tường ranh giới giữa nhà ông Dũng và nhà ông, ranh giới này các bên thừa nhận và không có tranh chấp gì. Việc ông Đĩnh định cho ông 2m đất đến năm 2016 ông mới được biết. Bản thân nhà ông đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích hiện tại ông

đang sử dụng.

Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ các bước tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án;

Các đương sự thực hiện tốt quyền và nghĩa vụ được pháp luật quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 17/2019/DS- ST ngày 25,26/2020 của Tòa án nhân dân huyện SS2, thành phố Hà Nội

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm giải quyết vụ kiện, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Ông NVĐ1 nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Tại phiên toà: có mặt nguyên đơn, bị đơn. Đại diện UBND huyện SS2 có đơn xin vắng mặt và giữ nguyên quan điểm tại cấp sơ thẩm; Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định của pháp luật.

[2] *Về nội dung*: xét yêu cầu kháng cáo toàn bản án của ông NVĐ1:

Hội đồng xét xử xét thấy: Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, TP Hà Nội có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Nguyễn Văn Ba là bố đẻ ông Đĩnh. Ngày 30.6.1997 cụ Ba đã chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng ông Dũng, khi chuyển nhượng hai bên có lập Giấy chuyển nhượng tài sản và đất (Giấy chuyển nhượng tài sản và đất ghi mua bán 780m$^{2)}$. Năm 2013 gia đình ông Đĩnh đã được UBND huyện SS2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 869689 ngày 18.6.2013 của UBND huyện SS2 mang tên ông NVD3 và bà NTN4 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, thành phố Hà Nội với diện tích 924m2 tăng 144 m2 so với giấy chuyển nhượng.

Do ông Đĩnh không có tranh chấp gì đối với phần đất mà cụ Ba đã chuyển nhượng (780m^2) nên HĐXX không xét đến việc chuyển nhượng này.

Tuy nhiên do ông Đĩnh xác định năm 1989 ông mua thêm của ông Ngọt nằm liền kề phía Bắc phần đất có chiều rộng 2m, chiều dài chạy hết đất là 54m, tổng diện tích là 108m^2 liền sát với phía sau nhà cấp 4 của gia đình ông với giá 300.000đ. Khi bán lại đất cho ông Dũng. Ông Đĩnh, cụ Ba không nói cho ông Dũng biết sự việc này; ông Dũng xác định năm 1997 ông mua đất của cụ Ba là mua toàn thửa không bớt lại phần nào nên HĐXX cấp sơ thẩm xác định Giấy

chuyển nhượng tài sản và đất là có căn cứ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Đĩnh khai năm 1989 ông đã mua của ông Ngọt có vị trí nằm ở phía Bắc giáp với lối đi vào nhà ông Lại, khi mua bán do diện tích nhỏ nên ông không lấy xác nhận của chính quyền địa phương, ông cũng không có bản chính để nộp cho Tòa án. Tại thời điểm đo vẽ bản đồ năm 1987 (có tính chất tham khảo) thửa đất có diện tích là 987m^2. Đồng thời, năm 1987 thôn HC5 có lập tiểu ban dồn điền đổi thửa đi đo lại đất nông nghiệp và đất ở để thực hiện chia ruộng theo khoán 10, nếu đất ở vượt định mức thì sẽ bị khấu trừ vào đất sản xuất nông nghiệp, khi đó thửa đất ở nhà cụ Ba được đo có diện tích là 780m^2. Tuy nhiên, việc đo đạc của thôn xác định diện tích sử dụng của các hộ không có giá trị pháp lý, đến năm 1993 thửa đất được được đo đạc thể hiện tại bản đồ có giá trị pháp lý có diện tích là 924m^2, như vậy việc ông Đĩnh khai phần diện tích đất của ông mua của ông Ngọt đang nằm trong diện tích đất mà ông Dũng đang sử dụng là không có căn cứ.

Tại Giấy chuyển nhượng tài sản và đất ghi mua bán 780m^2, không thể hiện kích thước các cạnh nhưng lại thể hiện tứ cận là toàn bộ thửa đất. Mặc dù không có biên bản bàn giao đất nhưng cả ông Dũng và ông Đĩnh đều xác định hai bên đã giao nhận tiền xong, trên thực tế sau khi nhận đất ông Dũng đã quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất, xây tường quây năm 1997 là lúc cụ Ba còn sống không có ý kiến gì, các hộ gia đình liền kề cũng không có tranh chấp, ông Đĩnh là người trực tiếp viết hợp đồng cũng không thể hiện có phần đất bớt lại, ông Đĩnh không có bất cứ hành vi nào thể hiện việc quản lý phần đất bớt lại, mặc dù không sinh sống ở thôn HC5 nhưng do có quan hệ họ hàng nên ông Đĩnh vẫn thường xuyên về nhà ông Dũng để giỗ tết nên ông Đĩnh đều biết việc ông Dũng đã tháo dỡ các công trình cũ xây dựng các công trình mới nhưng không có ý kiến gì, ông Đĩnh cũng không lần nào nói với ông Dũng hay người khác về việc có một phần đất bớt lại không bán. Ngoài ra ông Đĩnh và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cũng không đưa ra được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào hợp pháp khác chứng minh 144m^2 đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, TP Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đĩnh ngoài việc tại cấp phúc thẩm xuất trình biên bản làm việc với con cụ Ngờ là ông Đỗ Xuân Ngọt tại biên bản làm việc ngày 22/8/2020 thể hiện ông Đỗ Xuân Ngọt khẳng định đất bán cho ông Đĩnh là đất của cụ Ngờ và có nghe nói biết việc bố ông là ông Đỗ Văn Ngờ đã bán đất cho ông Đĩnh bán bao nhiêu m bao nhiêu tiền không nắm được; mặt khác tại bản photo giấy chuyển nhượng đất thổ cư chỉ có chữ ký đại diện bên bán là ông Ngọt không có chữ ký của cụ Ngờ là người chủ sử dụng đất. Tại phiên tòa hôm nay ông Đĩnh khai trước đây khi ông mua 2m đất ngang 14 m dài tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, thành phố Hà Nội của cụ Đỗ Văn Ngờ hai bên không viết giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng, có sự chứng kiến của ông Đỗ Văn Lại; Bản photo giấy

chuyển nhượng quyền sử dụng dất thổ cư đề ngày 16/05/1989 do ông viết lại cách thời điểm mua đất của của cụ Ngờ khoảng 5, 6 năm và đã nhờ ông Đỗ Xuân Ngọt và ông Đỗ Văn Lại ký xác nhận

Từ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của ông Đĩnh về việc buộc ông Dũng bà Ninh trả lại 144m^2 đất tại thửa đất số 33 tờ bản đồ 01 tại thôn HC5 không có cơ sở chấp nhận. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông Đĩnh là đúng quy định của pháp luật.

Về việc kháng cáo đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 869689 ngày 18.6.2013 của UBND huyện SS2 mang tên ông NVD3 và bà NTN4 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, thành phố Hà Nội.

Ngày 18.6.2013 vợ chồng ông Dũng và bà Ninh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 33 tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, mặc dù là ghi sai nguồn gốc nhưng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Dũng bà Ninh, do HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của ông Đĩnh về việc buộc ông Dũng bà Ninh trả 144m^2 (tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu 108m^2) tại thửa đất số 33 tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5 nên cũng không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, HĐXX bác yêu cầu của ông Đĩnh về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 869689 ngày 18.6.2013 của UBND huyện SS2 mang tên ông NVD3 và bà NTN4 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, thành phố Hà Nội.

Về án phí: Ông Đĩnh là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Căn cứ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông NVĐ1 .

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 160, Điều 161, Điều 221, Điều 223 Bộ luật Dân sự; Luật Đất đai năm 1993; Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Điều 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25.11.2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông NVĐ1.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 25 - 26 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện SS2, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

- Bác yêu cầu khởi kiện của ông NVĐ1 về việc buộc ông NVD3 và bà NTN4 trả lại 144m^2 đất tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, thành phố Hà Nội.

- Bác yêu cầu của ông NVĐ1 về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 869689 ngày 18.6.2013 của UBND huyện SS2 mang tên ông NVD3 và bà NTN4 đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 tại thôn HC5, xã TH6, huyện SS2, thành phố Hà Nội.

3.Về án phí: Ông Đĩnh được miễn toàn bộ án phí. Ông NVĐ1 được trả lại 2.150.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 04895 ngày 26/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện SS2.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện SS2;
- Chi cục THADS huyện SS2;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**