

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 38/2018/DS-PT

Ngày 07 - 02 - 2018

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu chấm dứt hành vi
cản trở trái pháp luật

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quảng Oai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Bà Trần Thị Thu Nam

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Đức Sơn - Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 262/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2017 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”

Do Bản án sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2018/QĐXX-PT ngày 16 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thúy Lan, sinh năm 1960

Cư trú tại: Căn hộ 112-212 nhà K2, khu 7,2ha, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

- Bị đơn:

1. Ông Ngô Ngọc Lễ, sinh năm 1932

Cư trú tại: Phòng 101 nhà I, khu 7,2ha, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền của ông Lễ: Ông Hoàng Doanh Trung

Cư trú tại: Số 12 ngõ 19 ngách 19/8 phố Trần Quang Diệu, quận Đống Đa,
Thành phố Hà Nội

2. Bà Nguyễn Thị Sâm

Cư trú tại: B3 phòng 8 Tập thể Thủ Lệ, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Quang Minh, sinh năm 1987

2. Chị Nguyễn Minh Hà, sinh năm 1993

Cùng cư trú tại: Căn hộ 112-212 nhà K2, khu 7,2ha, phường Vĩnh Phúc,
quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo ủy quyền của anh Minh, chị Hà: Bà Đặng Thúy Lan

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai của các bên đương sự và các tài liệu kèm theo vụ án có nội dung như sau:

Chồng bà Đặng Thúy Lan là ông Nguyễn Tiên Quang (chết năm 2008).

Bà Lan và ông Quang có 2 con chung là: Nguyễn Quang Minh (sinh năm 1987) và Nguyễn Minh Hà (sinh năm 1993)

Bố chồng bà Lan là Nguyễn Văn Thái (chết năm 1985)

Mẹ chồng bà Lan là Nguyễn Thị Lộc (chết năm 2001)

Ngày 22/3/1992 ông Nguyễn Tiên Quang đã đứng tên mua thửa đất của cụ

Vũ Công Thích tại 119 Thủ Lệ 2, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội (giấy tờ mua bán có xác nhận của UBND phường Cầu Giấy, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội). Sơ đồ kèm theo Đơn xin mua bán nhà này đã vẽ và ghi các hộ liền kề, cụ thể:

- Cạnh phía Bắc: giáp ngõ của gia đình ông Ngô Ngọc Lễ
- Cạnh phía Đông: giáp đất gia đình ông Nguyễn Thí (nay anh Nguyễn Hoa Bắc là con ông Nguyễn Thí đang sử dụng)
- Cạnh phía Tây: giáp đất gia đình ông Nguyễn Mạnh Hùng
- Phía Nam giáp đất của 03 gia đình gồm: gia đình ông Phạm Duy Giới; gia đình bà Lưu Thị Dung và gia đình ông Bộ. Sau này gia đình bà Dung mua lại nhà đất của ông Nguyễn Duy Giới nên phần đất đang tranh chấp hiện nay chỉ giáp nhà bà Dung.

Trên giấy tờ mua bán hai bên thống nhất với nhau ghi diện tích đất là 159,65m². Khi mua bán hai gia đình đo đạc theo phương pháp thủ công, hình thù thực tế của thửa đất không vuông vắn, cạnh phía tây và cạnh phía nam khúc khuỷu, cạnh phía bắc là khu trũng chứa nước thải nên việc đo đạc không chính xác. Thêm vào đó thửa đất có nhiều biến động do đã được xẻ ra để làm đường nội bộ, bán cho một số hộ gia đình nên số đo diện tích đất thực tế hiện nay lớn hơn trên giấy tờ mua bán. Tuy vậy, thửa đất không gần công trình công cộng nên không có lấn chiếm đất công và không có tranh chấp ranh giới với các hộ xung quanh.

Khi ông Quang, bà Lan mua đất, các hộ xung quanh thửa đất là ông Nguyễn Hoa Bắc, bà Lưu Thị Dung, ông Nguyễn Duy Giới, ông Nguyễn Văn Bộ, ông Nguyễn Mạnh Hùng và cả ông Ngô Ngọc Lễ đều biết. Tổ trưởng khu phố lúc đó là ông Nguyễn Mạnh Hùng, sau đó tới ông Giới, ông Lan, bà Luận, bà Thọ tất cả đều biết đây là đất của gia đình bà Lan, do gia đình bà Lan quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1992 không có ý kiến thắc mắc nào.

Thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33 là phần đất còn lại của thửa gia đình bà Lan mua của cụ Vũ Công Thích năm 1992 sau khi cắt 14,7m² làm đường đi chung

(năm 1992), bán 76m² cho ông Nguyễn Xuân Thịnh (ngày 23/8/1993) và 56,6m² cho bà Nguyễn Thị Phú Tường (ngày 09/3/1994), trên phần đất gia đình bà Lan bán cho bà Tường có gian nhà cấp 4 cũ của cụ Vũ Công Thích.

Thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 trước là vùng nước, năm 1997 bà Nguyễn Thị Phú Tường xây dựng nhà, được phép của gia đình bà Lan, toàn bộ phế liệu đập phá nhà cũ của cụ Vũ Công Thích đã được bà Tường cho đổ để lấp đầy vùng nước này. Năm 2001, mẹ chồng bà Lan mất, gia đình bà Lan đã đổ thêm cát san phẳng thửa đất để lấy chỗ làm tang lễ.

Hiện thửa đất này đang do bà Nguyễn Thị Sâm dựng lều lán để ở và bán hàng. Gia đình bà Lan chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Ngô Ngọc Lễ có đơn cản trở và tranh chấp, mặc dù trong nhiều năm khiếu kiện với gia đình bà Lan tại UBND phường Ngọc Khánh, ông Lễ không cung cấp được bất cứ tài liệu gì chứng minh thửa đất 148 nói trên là của gia đình ông Lễ.

Nay bà Đặng Thúy Lan đề nghị Tòa án xác định :

1. Xác nhận thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33 với diện tích còn lại khoảng 32m² thuộc quyền sở hữu và sử dụng của gia đình bà Lan.
2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Sâm rời khỏi thửa đất này và trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà Lan.
3. Yêu cầu ông Ngô Ngọc Lễ chấm dứt các hành vi cản trở trái pháp luật về quyền sử dụng của gia đình tôi đối với thửa đất này.

Bị đơn là ông Ngô Ngọc Lễ trình bày:

Gia đình ông Lễ và gia đình bà Đặng Thúy Lan mua chung một thửa đất của ông Vũ Công Thích, trong đó có 159m² đất liền thổ thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tiến Quang là chồng bà Lan (nay đã chết), phần đất này ông Quang đã bán hết cho ông Nguyễn Xuân Thịnh và bà Nguyễn Thị Phú Tường. Cắt 20m² làm đường đi chung cho mấy gia đình. Còn gia đình ông Lễ mua phần đất ao.

Ông Lễ có bản đồ vẽ hiện trạng trước khi giải tỏa mang tên ông Lễ. Ông Lễ đã đóng tiền sử dụng thuế đất đầy đủ từ năm 1992 cho đến nay, có biên lai. Ông Lễ

đã quản lý và sử dụng đất này từ năm 1992 cho đến ngày giải phóng mặt bằng năm 2003. Từ năm 2003 đến nay UBND phường Ngọc Khánh quản lý. Bà Nguyễn Thị Sâm vào đất đó bán nước từ năm 2013 đến nay. Phần đất của gia đình ông Lễ quản lý và sử dụng là 87m² còn lại. Ông Lễ cho anh Dương là con rể của bà Sâm nhận trông nom quản lý kể từ năm 2009 cho đến nay. Anh Dương hàng tháng vẫn nộp tiền cho ông Lễ 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) thuê đất.

Giấy tờ mua bán đất giữa ông Ngô Ngọc Lễ và ông Phạm Duy Giới (21m² đất liền 87m² phía sau đất 7E-II-33 thửa đất số 148). Ông Quang cho ông Lễ uống bia say xem giấy mua bán đất rồi không trả lại, hiện nay gia đình ông Quang vẫn giữ.

Việc mua bán đất giữa ông Lễ và ông Phạm Duy Giới nhiều người đã chứng kiến và biết chuyện này như ông Đào Trùy (nguyên là tổ trưởng dân phố). Khi làm đường, ông Lễ đã xuất trình giấy tờ này với tổ trưởng tổ dân phố và cụm trưởng cụm dân cư là ông Đào Trùy đã xem và cho phép. Công và đường đi là do gia đình ông Lễ bỏ tiền của công sức xây. Đến khi giải phóng mặt bằng gia đình ông Lễ được phân chung cư tại 7,2 ha Vĩnh Phúc. Nhân dân tự phá công và bán công của ông Lễ đi, đã có biên lai lập tại công an phường Ngọc Khánh. Ông đã nhiều lần sang gặp chủ đất cũ là ông Vũ Công Từ (con cụ Vũ Công Thích) là người bán ao và đất cho gia đình ông Lễ và gia đình ông Quang mua chung. Yêu cầu của gia đình là mời chủ đất chứng kiến, chỉ rõ vị trí đất đã bán cho ông Lễ trước sự chứng kiến của chính quyền và tổ trưởng tổ dân phố nhưng ông Từ từ chối không gặp.

Ông Lễ khẳng định 87m² đất còn lại chưa cấp sổ đỏ đã được tổ địa chính đưa tờ khai mà gia đình ông Lễ đã ký và nộp lên UBND phường Ngọc Khánh.

Ông Lễ là người cán bộ kháng chiến 3 thời kỳ, từ chiến dịch Điện Biên Phủ đến nay đã có công lao được Đảng và Nhà nước tặng 4 Huân chương Kháng chiến chống Pháp, chống Mỹ, không vi phạm pháp luật, đã có sự đóng góp 800m² đất để mở đường Vật lý - Đê Bưởi năm 2003.

Ông Lễ khẳng định thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 là của ông Lễ, không phải của bà Lan. Ông Lễ có đầy đủ chứng cứ pháp lý chứng minh. Đất của bà Lan,

bà Lan đã bán hết, không còn gì tại thửa đất số 148 nữa. Trong biên bản tại phường Ngọc Khánh và quận Ba Đình đều khẳng định như vậy.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Sâm trình bày:

Năm 2012 bà “nhảy dù” vào thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội để bán nước vì gia đình bà rất nghèo, không có kế sinh nhai nên bà buộc phải chiếm dụng thửa đất trống này để buôn bán.

Khi bà Sâm “nhảy dù” xuống thửa đất này thì có vợ chồng ông Ngô Ngọc Lễ đến và yêu cầu bà trả tiền thuê đất, xong bà yêu cầu ông Lễ phải có giấy tờ chứng minh đây là đất của ông Lễ thì bà Sâm mới trả tiền thuê, ông Lễ không có giấy tờ gì chứng minh, đui lý nên không có ý kiến gì với bà nữa và bà không phải trả tiền cho ai. Sở dĩ bà yêu cầu ông Lễ xuất trình giấy tờ chứng minh vì bà được biết thửa đất này không phải của ông Lễ mà của ông Quang bà Lan, bà đã nghe bà con trong xóm nói như vậy. Chính vì vậy khi gặp bà Lan, bà Sâm nói rằng đất này đang tranh chấp, khi nào có bản án thì bà Sâm sẽ trả lại cho gia đình bà Lan ngay.

Quan điểm của bà Sâm là hoàn toàn nhất trí trả lại đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 cho gia đình bà Lan khi có bản án của Tòa án, bà Sâm không đồng ý trả đất cho ông Lễ vì đây không phải đất của ông Lễ.

Bà không có yêu gì về dân sự trong quá trình sử dụng đất này.

*** Ngày 01/8/2017, bà Đặng Thúy Lan thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, theo đó bà Lan yêu cầu Tòa án:**

1. Xác nhận thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33 với diện tích còn lại khoảng 32m² thuộc quyền sở hữu và sử dụng của gia đình bà Lan.

2. Yêu cầu bà Nguyễn Thị Sâm rời khỏi thửa đất này và trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình bà Lan.

3. Yêu cầu ông Ngô Ngọc Lễ chấm dứt các hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền tài sản của gia đình bà Lan đối với thửa đất trên

Trước yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, Tòa án đã ra Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng và thay đổi địa vị pháp lý của những người tham

gia tổ tụng.

Bà Đặng Thúy Lan vẫn giữ nguyên các lời khai tại Tòa trước đây, chỉ yêu cầu Tòa án xác nhận quyền sử dụng đất cho bà Lan, anh Minh và chị Hà là đồng sở hữu chủ đối với thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33, yêu cầu bà Sâm phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lan, anh Minh và chị Hà và yêu cầu ông Lễ chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật khi gia đình bà Lan xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Bà Nguyễn Thị Sâm trình bày:**

Thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 (thửa đất giữa số nhà 63 và 67) Đào Tấn, Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội bà Sâm chiếm dụng từ năm 2012 để bán nước và chỉ có một mình bà ở trên thửa đất này. Khi bà ở đây, được một thời gian thì vợ chồng ông Lễ bắt bà phải trả tiền thuê đất vì ông Lễ cho rằng ông Lễ nộp tiền thuê đất tại thửa đất này. Nhưng khi bà Sâm yêu cầu ông Lễ cho xem giấy tờ chứng minh ông Lễ nộp tiền thuê đất cho thửa đất này thì ông Lễ không có bất kỳ một loại giấy tờ gì. Vì vậy bà Sâm không phải trả tiền thuê đất cho bất kỳ ai từ năm 2012 cho đến nay.

Anh Lê Minh Dương là con rể bà Sâm có vợ là Vũ Thùy Dương (con gái bà Sâm) và anh Vũ Quốc Hùng là con trai bà Sâm có thuê đất của ông Lễ để bán hàng. Thửa đất này là thửa đất còn lại khi nhà nước mở đường Đào Tấn. Thửa đất không có số nhà, nằm liền sát với số nhà 67 Đào Tấn của bà Nguyễn Thị Phú Tường và đối diện với thửa đất bà Sâm đang chiếm dụng (qua ngõ đi liền sát số nhà 67 Đào Tấn). Các con bà Sâm thuê của ông Lễ từ năm 2009 sau không thuê nữa, còn hiện tại chị Nguyễn Thị Quý thuê với giá 2.000.000 đồng (hai triệu đồng)/tháng.

Trước đây thửa đất các con bà Sâm thuê của ông Lễ không liên quan gì đến thửa đất bà đang chiếm dụng. Việc ông Lễ khai con rể bà Sâm thuê thửa đất bà đang chiếm dụng là không đúng.

Đất bà Sâm đang chiếm dụng theo bà được biết là của ông Quang và bà Lan chứ không phải của ông Lễ. Do vậy khi nào Tòa án tuyên trả cho bà Lan thì bà

Sâm sẽ tự nguyện trả thừa đất mà bà đang chiếm dụng.

*** Đối với yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện của bà Đặng Thúy lan, ông Ngô Ngọc Lễ không có ý kiến trình bày.**

*** Anh Nguyễn Quang Minh, chị Nguyễn Minh Hà do bà Đặng Thúy Lan đại diện theo ủy quyền trình bày :**

Ngày 22/3/1992 ông Nguyễn Tiên Quang đã đứng tên mua thừa đất của cụ Vũ Công Thích tại 119 Thủ Lệ 2, Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội (giấy tờ mua bán có xác nhận của UBND phường). Trên giấy tờ mua bán hai bên thống nhất với nhau ghi diện tích đất là 159,65 m², khi mua bán hai gia đình đo đạc theo phương pháp thủ công, hình thù thực tế của thừa đất không vuông vắn, cạnh phía tây và phía nam khúc khuỷu, cạnh phía bắc là khu trũng chứa nước thải nên việc đo đạc không chính xác. Thêm vào đó thừa đất có nhiều biến động do đã được xẻ ra để làm đường nội bộ, bán cho một số hộ gia đình nên số đo diện tích đất thực tế hiện nay lớn hơn trên giấy tờ mua bán. Tuy vậy, thừa đất không gần công trình công cộng nên không có lấn chiếm đất công và hiện không có tranh chấp với các hộ xung quanh.

Khi gia đình ông Quang, bà Lan mua bán, các hộ xung quanh thừa đất là anh Nguyễn Hoa bắc, bà Lưu Thị Dung, ông Nguyễn Duy Giới, ông Nguyễn Văn Bộ, ông Nguyễn Mạnh Hùng và cả người tranh chấp đất với gia đình tôi là ông Ngô Ngọc Lễ đều biết. Tổ trưởng khu phố lúc đó là ông Nguyễn Mạnh Hùng, sau đó tới ông Giới, ông Lan, bà Luận, bà Thọ, tất cả đều biết đây là đất của gia đình tôi.

Thừa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33 là phần đất còn lại của thừa đất gia đình chúng tôi mua của cụ Vũ Công thích năm 1992 sau khi cắt 14,7m² làm đường đi chung (năm 1992), bán 76m² cho ông Nguyễn Xuân Thịnh (ngày 23/8/1993) và 56,6m² cho bà Nguyễn Thị Phú Tường (ngày 09/3/1994).

Một phần thừa 148 là vũng nước mà gia đình cụ Vũ Công Thích sử dụng để chứa nước thải sinh hoạt do gia đình cụ không có đường thoát nước ra cống nước thải công cộng. Năm 1997, bà Nguyễn Thị Phú Tường xây dựng nhà trên phần đất gia đình bà Lan đã bán cho bà. Được phép của gia đình bà Lan, toàn bộ phế liệu

đập phá nhà cũ của cụ Vũ Công Thích đã được bà Tường cho đổ để lấp đầy vũng nước này. Năm 2001, mẹ chồng bà Lan mất, gia đình bà Lan đã đổ thêm cát san phẳng thửa đất để lấy chỗ làm tang lễ.

Hiện thửa đất này đang do bà Nguyễn Thị Sâm dựng lều lán để ở và bán hàng. Gia đình bà Lan cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có đơn cản trở của ông Ngô Ngọc Lễ.

Anh Minh, chị Hà do bà Lan đại diện theo ủy quyền đề nghị Tòa án xác nhận quyền sử dụng đất cho bà Lan, anh Minh và chị Hà là đồng sở hữu chủ đối với thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33, yêu cầu bà Sâm phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lan, anh Minh và chị Hà và yêu cầu ông Lễ chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật khi gia đình bà Lan xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng trình bày:

1. Ông Vũ Công Từ trình bày:

Bố của ông Từ là cụ Vũ Công Thích, mẹ của ông là cụ Vũ Thị Na. Sinh thời bố mẹ ông có mua của cụ Nguyễn Thị Định một thửa đất có diện tích 1488m² đã được cấp trước bạ năm 1964 do Sở nhà đất và công trình đô thị Hà Nội cấp. Cụ Thích, cụ Na đã chuyển nhượng hơn 1000m² đất (ông Từ không nhớ diện tích cụ thể) cho gia đình ông Ngô Ngọc Lễ. Diện tích còn lại khoảng gần 400m² gia đình ông Từ tiếp tục sử dụng. Đến năm 1977 cụ Thích, cụ Na bán một nửa diện tích cho cụ Nguyễn Thí (bố đẻ của ông Nguyễn Hoa Bắc) chủ sở hữu và sử dụng nhà đất số 63 Đào Tấn hiện nay, diện tích đất bán khoảng 180-190m².

Phần diện tích còn lại sau khi bán cho ông Lễ và ông Thí còn lại khoảng 180-190m² cụ Thích, cụ Na đã cho ông Từ sau khi ông Từ đi bộ đội về. Phần đất này ông đã bán cho ông Nguyễn Tiến Quang (chồng bà Đặng Thúy Lan) năm 1992. Tuy nhiên vì đất tên cụ Thích nên cụ Thích đứng ra ký tên các giấy tờ còn ông Từ đã nhận đủ tiền của ông Quang là 18 triệu đồng (mười tám triệu đồng).

Khi mua bán có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Cầu Giấy cũ. Nhà đất ghi trên giấy mua bán nhà đất ngày 22/3/1992 là 159,65m² trên đó nhà có diện

tích 36m², bếp 9,6m² còn lại là vườn. Tuy nhiên thực tế khi mua bán, ông Quang và ông Từ không đo diện tích mà cứ mua quạ (mua vo) với nhau, diện tích 159,65m² cũng chỉ là áng chừng, chưa chính xác, song đất nằm trong khuôn viên và không có tranh chấp gì với những người xung quanh.

Thửa đất cụ Thích, cụ Na bán cho ông Ngô Ngọc Lễ có một cạnh tiếp giáp với phần đất còn lại của gia đình ông Từ hoàn toàn riêng biệt với phần đất gia đình ông Từ bán cho ông Quang bà Lan. Phần đất ông Lễ mua của cụ Thích, cụ Na khi Nhà nước mở đường Đào Tấn đã lấy gần hết, chỉ còn khoảng chục m², trước đây cho con rể bà Nguyễn Thị Sâm thuê, bán hàng.

Thửa đất gia đình ông Từ bán cho ông Quang bà Lan có một cạnh tiếp giáp với gia đình cụ Nguyễn Thí (nay là gia đình ông Nguyễn Hoa Bắc sử dụng), một cạnh tiếp giáp với nhà ông Nguyễn Mạnh Hùng, một cạnh tiếp giáp với ba gia đình: ông Nguyễn Giới, bà Dung và ông Bộ. Ông Từ được biết đất của ông Quang sau này có bán cho chị gái ông Quang tên là Tường, một phần bán cho bà Minh, một phần cắt làm ngõ đi chung và còn lại một thửa bà Sâm đang chiếm dụng. Ông Từ khẳng định thửa đất bà Sâm đang chiếm dụng gia đình ông chỉ bán cho ông Quang bà Lan, không bán cho ông Lễ.

Nay có tranh chấp ông Từ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

2. Ông Vũ Mạnh Hùng trình bày:

Ông Vũ Mạnh Hùng nguyên tổ trưởng tổ 6 cụm dân cư số 2 Thủ Lệ, Cầu Giấy, Ba Đình, Hà Nội nay là tổ 6 cụm dân cư số 3 Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội từ năm 1993-2003.

Nguồn gốc thửa đất bao gồm đất nhà ông Minh, bà Thịnh, bà Tường, đất bà Sâm đang chiếm dụng, lối đi là thuộc quyền sử dụng và sở hữu của cụ Vũ Công Thích.

Khoảng năm 1992, cụ Vũ Công Thích bán cả thửa đất trên cho ông Nguyễn Tiến Quang (chồng bà Đặng Thúy Lan).

Ông Quang, bà Lan cắt một phần bán cho gia đình bà Minh, gia đình bà

Tường, có cắt một lối đi cho hai gia đình trên thửa đất ông Quang đã mua của cụ Thích. Phần đất còn lại chính là thửa đất bà Sâm đang chiếm dụng.

Sau đó gia đình ông Quang, ông Lễ và ông Mơi có mua thêm một dero đất của ông Nguyễn Duy Giới làm ngõ đi chung cho các nhà, trong đó có nhà ông Lễ, ông Quang, bà Minh, bà Thịnh, anh Mơi. Trước đây, các hộ gia đình này còn làm cổng ngăn nhưng đến năm 1993, nhà nước làm đường thì cánh cổng này không còn tồn tại và lối đi này trở thành lối đi chung.

Nếu không có việc mua bán giữa ông Lễ và gia đình ông Quang, bà Lan thì diện tích đất bà Sâm đang chiếm dụng phải thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Quang, bà Lan.

3. Bà Nguyễn Thị Phú Tường:

Bà Nguyễn Thị Phú Tường là chị gái của ông Nguyễn Tiên Quang và là chị chồng của bà Đặng Thúy Lan.

Ông Quang, bà Lan có một thửa đất mua của cụ Vũ Công Thích ở số 119 Thủ Lệ 2, Cầu Giấy, Ba Đình, Hà Nội.

Năm 1993, bà Tường mua lại của ông Quang, bà Lan một phần thửa đất trên (hiện là số nhà 67 Đào Tấn), trên có 1 gian nhà cấp 4 cũ, đến năm 1994 bà Tường mới làm giấy tờ mua bán tại UBND phường Cầu Giấy cũ nay là phường Ngọc Khánh.

Cùng mua đất của ông Quang, bà Lan còn có bà Lê Thị Ngọc Minh.

Khi chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Tường và gia đình bà Minh, ông Quang, bà Lan đã phải cắt một phần đất trong khuôn viên để tạo lối đi chung, lối đi có diện tích 14,7m², cắt ngang khuôn viên của cả thửa đất. Phần đất còn lại của gia đình bà Lan (nay là thửa số 148 tờ bản đồ 7E-II-33, nằm giữa số nhà 63 và 67 Đào Tấn, Ba Đình, Hà Nội) nằm đối diện với thửa đất đã bán cho bà Tường và gia đình bà Minh, cách nhau lối đi, hiện bà Sâm đang chiếm dụng.

Diện tích đất còn lại của gia đình bà Lan (nay là thửa đất số 148) trước đây là một vũng sâu do cụ Vũ Công Thích đào để chứa nước thải. Khi bà Tường làm

nhà (cuối năm 1997) toàn bộ phế thải nhà cấp 4 cũ bà Tường dỡ ra đã đổ xuống vũng để lấp vũng sâu này. Việc bà Tường đổ phế thải xuống vũng nước phía trước nhà, bà Tường chỉ hỏi ý kiến ông Quang, bà Lan là chủ đất, chứ không hỏi ý kiến ông Lễ vì ngay từ khi mua đất bà Tường đã biết thửa đất này là của ông Quang, bà Lan chứ không phải của ông Lễ.

Hiện thửa đất của bà Tường đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Phú Tường, có diện tích là 56,6m².

Khoảng năm 2012, bà Nguyễn Thị Sâm đã “nhảy dù” vào thửa đất của gia đình bà Lan chiếm hữu và bán nước đến nay. Từ khi bà Tường mua đất của gia đình bà Lan (năm 1993) đến nay bà chỉ thấy có ông Quang và bà Lan quản lý đất, có một thời gian ông Lễ trông nhờ khoai nước đến năm 1997, tôi làm nhà đã san phẳng vũng nước, năm 2001 mẹ chồng bà Lan mất, gia đình chị Lan đã đổ thêm cát để tổ chức tang lễ. Bản thân bà Tường và hàng xóm xung quanh đều biết đất này là của ông Quang, bà Lan mua của cụ Thích chứ không phải đất của ông Lễ.

4. Bà Lê Thị Ngọc Minh (chồng là ông Nguyễn Xuân Thịnh) trình bày:

Năm 1993, bà Minh và bà Nguyễn Thị Phú Tường cùng nhau mua đất của ông Nguyễn Tiên Quang (bà Đặng Thúy Lan) nay là số nhà 67 và 67A Đào Tấn, Ba Đình, Hà Nội. Gia đình bà Minh mua 76m², hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Minh được biết nguồn gốc thửa đất gia đình bà mua là của ông Quang, bà Lan mua của cụ Vũ Công Thích.

Trước khi bán đất cho gia đình bà Minh và bà Tường, ông Quang đã phải cắt lại một lối đi cho hai gia đình. Lối đi này đã cắt thửa đất làm hai phần. Sau khi cắt lối đi này thì gia đình nhà anh Quang còn lại một phần đất (bà Sâm đang chiếm dụng).

Khi bà Minh mua đất, bà Minh được nghe ông Quang nói mảnh đất còn lại (bà Sâm đang chiếm dụng) là của ông Quang cho ông Lễ mượn trồng khoai nước.

Năm 2001, nhà ông Quang đổ cát san lấp mảnh đất bà Sâm đang quản lý sử dụng cho bằng phẳng. Từ đó bà Minh không thấy ông Lễ trồng khoai nữa.

Năm 2002, nhà nước làm đường Đào Tấn, ông Lễ mang vật liệu ra quây lại mảnh đất còn lại của ông Quang, bà Lan (bà Sâm đang chiếm dụng) và cũng nhiều lần, phường Ngọc Khánh yêu cầu ông Lễ phải dỡ bỏ những vật liệu đó (bà Minh cung cấp cho Quý Tòa ảnh những vật liệu ông Lễ xếp thành tường vây quanh mảnh đất bà Sâm đang chiếm dụng). Ủy ban nhân dân phường còn có cả quyết định cưỡng chế buộc ông Lễ dỡ bỏ vật liệu xây quây.

Theo bà Minh được biết, mảnh đất của bà Sâm đang chiếm dụng là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Quang, bà Lan, không phải thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lễ.

5. Ông Bùi Tiến Dũng (có vợ là bà Lưu Thị Dung) trình bày:

Ông Dũng và vợ là Lưu Thị Dung là chủ sở hữu nhà đất tại số 6 ngách 1/37 Đào Tấn, Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội.

Nhà đất của ông Dũng, bà Dung giáp với hướng Nam của thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33, nằm giữa số nhà 63 và 67 Đào Tấn, Ba Đình, Hà Nội, nhà đất của ông Dũng, bà Dung đi vào từ ngõ 37 Đào Tấn.

Ông Dũng, bà Dung mua nhà đất trên năm 1991 của ông Nguyễn Duy Giới.

Năm sau, năm 1992, gia đình ông Nguyễn Tiến Quang, bà Đặng Thúy Lan mua nhà đất của ông Vũ Công Thích.

Sau khi mua đất của ông Thích, gia đình ông Quang đã cắt ngõ đi (là ngõ nằm giữa số 67, 67A Đào Tấn hiện nay và phần đất bà Sâm đang chiếm dụng), để bán cho gia đình ông Nguyễn Xuân Thịnh và gia đình bà Nguyễn Thị Phú Tường. Thửa đất hiện bà Nguyễn Thị Sâm đang chiếm dụng, nằm trên thửa đất gia đình ông Quang mua của ông Thích, sau khi bán cho ông Thịnh, bà Tường còn lại.

Ngay từ khi ông Dũng, bà Dung mua nhà đất ở cho đến nay, ông Dũng, bà Dung chỉ biết thửa đất bà Sâm đang chiếm dụng là của ông Quang, bà Lan, phía nam giáp nhà đất của ông Dũng, bà Dung.

6. Ông Nguyễn Hoa Bắc (con trai cụ Nguyễn Thí) trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 (nằm giữa số nhà 63-67 Đào

Tấn, Ba Đình, Hà Nội) là của ông Vũ Công Thích.

Ông Bắc nghe nói cụ Thích bán cho ông Quang, bà Lan một phần.

Gia đình ông Bắc cũng mua đất của cụ Thích, nay là nhà số 59, 61 và 63 Đào Tấn, trong đó ông Bắc được sở hữu, sử dụng là nhà số 63 Đào Tấn.

Trước đây, nhà ông Bắc là cái vũng nước, do trước đây ông Thích đào đất để đóng gạch, khi mua về ông Bắc đòi đổ đất cải tạo và xây nhà ở. Gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2004, bà Lan (vợ ông Quang) đến xin ông Bắc xác nhận thửa đất liền kề với đất của gia đình ông Bắc là đất không có tranh chấp với gia đình ông Bắc, ông Bắc cũng đã xác nhận cho bà Lan. Tuy nhiên việc gia đình bà Lan mua đất của ông Thích như thế nào thì ông Bắc không được chứng kiến. Phần đất liền sát nhà ông Bắc (nay bà Sâm đang chiếm dụng) là đất liền thổ chứ không phải là ao và chưa có công trình xây dựng bao giờ. Phần đất đó và diện tích đất của gia đình ông Bắc không có tranh chấp gì về ranh giới.

7. Ông Đào Trùy trình bày:

Năm 1991 ông nghỉ hưu. Nay ông làm Phó Ban quản lý Đền Voi phục, Thủ Lệ, Ba Đình, Hà Nội. Ngoài ra ông còn làm Trưởng ban MTTQ khu dân cư và tổ trưởng tổ dân phố 13. Ông biết ông Ngô Ngọc Lễ và ông Nguyễn Tiến Quang cùng mua đất của cụ Vũ Công Thích nhưng mỗi người mua riêng một mảnh chứ không chung. Khi thanh toán tiền mua bán đất đó thì ông có chứng kiến việc trả tiền.

Khi ông Lễ và ông Quang xảy ra tranh chấp, ông không tham gia hòa giải vì không đúng thành phần nên không được mời.

Những việc khác ông Trùy không chứng kiến và không biết.

8. Ông Nguyễn Quốc Trung trình bày:

Năm 1996, ông Trung về công tác tại UBND Phường Ngọc Khánh, do vậy việc mua bán nhà đất giữa ông Ngô Ngọc Lễ, ông Nguyễn Tiến Quang (vợ là bà Đặng Thúy Lan) và ông Nguyễn Công Thích thì ông không chứng kiến và không được biết.

Khoảng cuối năm 1997 nhà nước (Sở Tài nguyên môi trường) có chủ trương giao mốc giới thửa đất cho các hộ gia đình cá nhân quản lý nhà đất trên địa bàn thành phố Hà Nội (trong đó có phường Ngọc Khánh). Thực hiện chủ trương của Sở Tài nguyên môi trường, Ủy ban nhân dân phường Ngọc Khánh đã triển khai giaobiểu mẫu xuống các tổ dân phố để phát cho các hộ gia đình kê khai. Sau đó các tổ dân phố thu lại nộp cho Ủy ban nhân dân phường. Thời kỳ đó ông Vũ Mạnh Hùng là tổ trưởng dân phố cụm 3 đã nhận các bản kê khai hồ sơ mốc giới thửa đất giao cho các hộ gia đình kê khai rồi thu nộp lên phường theo quy định.

Sau khi nhận lại các bản kê khai hồ sơ mốc giới thửa đất, Ủy ban nhân dân phường đã tổ chức phân loại, có hai trường hợp xảy ra:

- Trường hợp các hộ gia đình đủ điều kiện (có đầy đủ giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất của mình và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật) thì Ủy ban nhân dân phường xác nhận ký đóng dấu và gửi lên Sở tài nguyên môi trường. Sở tài nguyên môi trường tập hợp những hồ sơ đủ điều kiện đã được phường xác nhận gộp đóng thành từng quyển và chuyển lại cho phường lưu trữ.

- Những hồ sơ chưa đủ điều kiện (còn thiếu những giấy tờ chứng minh quyền sở hữu hoặc những giấy tờ khác theo quy định của pháp luật) thì phường không xác nhận, không ký và đóng dấu.

Thời kỳ này gia đình ông Lễ có kê khai thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 (là mảnh đất đang tranh chấp mà bà Nguyễn Thị Sâm đang chiếm dụng) nhưng chưa được Ủy ban nhân dân phường xác nhận ký và đóng dấu .

Từ năm 2003 đã xảy ra việc tranh chấp quyền sử dụng đất nói trên giữa ông Ngô Ngọc Lễ và gia đình ông Nguyễn Tiến Quang. Trong các biên bản làm việc cũng như các văn bản trả lời đương sự của Ủy ban nhân dân phường thì ông Ngô Ngọc Lễ không có giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất của mình đối với thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 nói trên.

Ông Nguyễn Quốc Trung nguyên là cán bộ địa chính của Ủy ban nhân dân phường Ngọc Khánh từ năm 1996 đến năm 2016, đã tham gia nhiều phiên hòa giải giải quyết tranh chấp giữa các bên. Ông Trung đều thấy ông Lễ không xuất trình

được giấy tờ tài liệu chứng minh chủ quyền của mình đối với thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33.

* Tại bản án số 13/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đặng Thúy Lan

2. Xác định 12,35m² đất của thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 thuộc quyền chiếm hữu, định đoạt, sử dụng của gia đình bà Đặng Thúy Lan.

Tạm giao phần diện tích 20,51m² đất cùng thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 cho gia đình bà Lan quản lý, sử dụng. Gia đình bà Lan có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Ngô Ngọc Lễ chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật khi bà Lan làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Buộc bà Nguyễn Thị Sâm phải giao trả cho gia đình bà Đặng Thúy Lan thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33 có diện tích 32,86m² mà bà Sâm đang chiếm dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Sâm không yêu cầu gì về dân sự trong quá trình bà sử dụng thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33.

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

Không đồng ý với quyết định bản án, ngày 27/10/2017 bà Đặng Thúy Lan, có đơn kháng cáo với nội dung:

- Bà Lan yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cho bà được sở hữu và sử dụng thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 diện tích 32,86m²

- Ngày 26/10/2017 ông Trung có đơn kháng cáo toàn bộ quyết định bản án sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Hoàng Doanh Trung giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông Hoàng Doanh Trung do ông Trung không có quyền kháng cáo

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Xét nội dung kháng cáo của bà Đặng Thúy Lan:

Ngày 20/10/2016 bà Đặng Thúy Lan nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận Ba Đình “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật” đối với ông Ngô Ngọc Lễ, nội dung yêu cầu được quy định tại Điều 169 Bộ luật dân sự

Ngày 01/8/2017, bà Đặng Thúy Lan bổ sung yêu cầu khởi kiện, tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Sâm, nội dung được quy định tại các Điều 158, 186, 189, 192 Bộ luật dân sự.

Nội dung tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội nên căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 điểm c Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền giải quyết vụ án.

Về nguồn gốc thừa đất: Năm 1964, cụ Vũ Công Thích và cụ Vũ Thị Na có mua của cụ Nguyễn Thị Định một thửa đất có diện tích 1488m² đã được Sở nhà đất và công trình đô thị Hà Nội cấp trước bạ năm 1964.

Cụ Thích, cụ Na đã chuyển nhượng một phần đất cho gia đình ông Ngô Ngọc Lễ, một phần cho cụ Nguyễn Thí (là bố đẻ của ông Nguyễn Hoa Bắc, chủ sở hữu và sử dụng nhà đất số 63 Đào Tấn hiện nay) và một phần cho ông Nguyễn Tiến Quang (chồng bà Đặng Thúy Lan).

Phần diện tích đất cụ Thích, cụ Na bán cho ông Nguyễn Tiến Quang (chồng bà Đặng Thúy Lan) có ghi diện tích là 159,65m² và có xác nhận của UBND phường Cầu Giấy (cũ).

Nguyên đơn (bên nhận chuyển nhượng) cũng như người làm chứng là ông Vũ Công Từ (là con trai cụ Thích, cụ Na bên chuyển nhượng) đều khẳng định khi mua đất việc đo đạc không chính xác. Sơ đồ kèm theo Đơn xin mua bán nhà với ông Nguyễn Tiến Quang (có xác nhận của chính quyền địa phương) đã vẽ và ghi các hộ liền kề, cụ thể:

- Cạnh phía Bắc: giáp ngõ của gia đình ông Ngô Ngọc Lễ (nay là vỉa hè đường Đào Tấn)

- Cạnh phía Đông: giáp đất gia đình ông Nguyễn Thí (nay anh Nguyễn Hoa Bắc là con ông Nguyễn Thí đang sử dụng)

- Cạnh phía Tây: giáp đất gia đình ông Nguyễn Mạnh Hùng (phần đất giáp nhà ông Hùng đã được chuyển nhượng cho 2 gia đình bà Nguyễn Thị Phú Tường và bà Lê Thị Ngọc Minh), nay giáp với ngõ đi được ông Quang cắt lại

- Phía Nam giáp đất của 03 gia đình gồm: gia đình ông Phạm Duy Giới, gia đình bà Lưu Thị Dung (chồng là ông Bùi Tiến Dũng) và gia đình ông Bộ. Sau này gia đình bà Dung mua lại nhà đất của ông Nguyễn Duy Giới nên phần đất đang tranh chấp hiện nay chỉ giáp nhà bà Dung.

Các hộ gia đình ông Nguyễn Hoa Bắc và ông Bùi Tiến Dũng (có vợ là Lưu Thị Dung) đều khẳng định mốc giới với thửa đất 148-7E-II-33 không có tranh chấp và nhà đất của các hộ gia đình này giáp với phần đất cụ Thích bán cho ông Quang chứ không tiếp giáp với đất của gia đình ông Lễ.

Năm 1993, ông Quang đã bán một phần đất cho gia đình bà Nguyễn Phú

Tường là 76m², bán cho gia đình bà Lê Thị Ngọc Minh là 56,6m². Cả hai gia đình bà Tường, bà Minh đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Tường, bà Minh thừa nhận ông Quang đã cắt lại một phần diện tích đất của ông Quang để tạo ngõ đi chung (nay là ngõ đi nằm giữa số nhà 67, 67A Đào Tấn và thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33), tiến hành đo thực tế thì ngõ đi có diện tích 14,7m².

Tổng diện tích đất gia đình ông Quang bán và tạo lối đi chung là: 76m² + 56,6m² + 14,7m² = 147,3m²

Ngày 08/7/2017, Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã tiến hành đo thực tế thửa đất tranh chấp có diện tích 32,86m².

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo ông Vũ Công Từ (là con trai cụ Thích, cụ Na) thì phần đất cụ Thích chuyển nhượng cho ông Lễ và ông Quang là hai phần riêng biệt, không liên quan gì đến nhau, mua ở hai thời điểm khác nhau chứ không mua chung.

Phần diện tích sau khi bán cho ông Lễ và ông Thí còn lại khoảng 180-190m² cụ Thích cụ Na đã cho ông Từ sau khi ông Từ đi bộ đội về. Phần đất này ông đã bán cho ông Nguyễn Tiến Quang (chồng bà Đặng Thúy Lan) năm 1992. Tuy nhiên vì đất tên cụ Thích nên cụ Thích đứng ra ký tên các giấy tờ còn ông Từ đã nhận đủ tiền của ông Quang là 18 triệu đồng (mười tám triệu đồng).

Khi mua bán có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Cầu Giấy (cũ). Nhà đất ghi trên giấy mua bán ngày 22/3/1992 là 159,65m² trên đó nhà có diện tích 36m²; bếp 9,6m² còn lại là đất vườn. Tuy nhiên thực tế khi mua bán, ông Quang và ông Từ không đo mà cứ mua quạ (mua vo) với nhau nên diện tích 159,65m² ghi trong giấy chuyển nhượng cũng chỉ là áng chừng chưa chính xác, song cả thửa đất nằm trong khuôn viên chuyển nhượng.

Lời khai của ông Từ hoàn toàn phù hợp với lời khai của ông Đào Trùy về việc ông Ngô Ngọc Lễ và ông Nguyễn Tiến Quang đã mua hai thửa đất hoàn toàn riêng biệt, không hề mua chung thửa đất nào khi các bên thanh toán tiền mua đất

của cụ Thích, ông có mặt chứng kiến việc thanh toán tiền mua đất đó.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội có nhận được bản tự khai do người đại diện ủy quyền của ông Lê giao nộp và cho rằng của ông Đào Trùy, có nội dung không thống nhất với lời khai của Đào Trùy tại cấp sơ thẩm. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có giấy mời hợp lệ cho ông Đào Trùy đến dự phiên tòa phúc thẩm, nhưng ông Đào Trùy vắng mặt không có lý do.

- Các nhân chứng khác như bà Tường, bà Minh đều khẳng định là người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất với gia đình ông Quang, là người trực tiếp chứng kiến việc ông Quang cắt một phần đất để làm ngõ đi chung khi chuyển nhượng đất cho các bà và gia đình ông Quang còn lại một phần đất là thửa số 148 tờ bản đồ 7E-II-33.

- Các nhân chứng là ông Nguyễn Hoa Bắc, ông Bùi Tiến Dũng đều khẳng định có một cạnh trong diện tích đất của gia đình mình tiếp giáp với thửa đất đang tranh chấp là của gia đình ông Quang, điều này cũng phù hợp với sơ đồ thửa đất tại Đơn xin mua bán nhà năm 1992 giữa cụ Thích và ông Quang, có xác nhận của UBND phường Cầu Giấy. Các gia đình này đều xác nhận không có tranh chấp gì về mốc giới đối với thửa đất đang tranh chấp.

Phía ông Ngô Ngọc Lễ cung cấp cho Tòa án một số biên lai thu thuế đất song không chứng minh được các biên lai đó là nộp thuế cho thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33.

Về việc ông Ngô Ngọc Lễ cho rằng ông có kê khai quyền sử dụng đối với thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33, ông Nguyễn Quốc Trung (nguyên là cán bộ địa chính phường Ngọc Khánh) khẳng định: Năm 1998, theo chỉ đạo của Sở Địa chính nhà đất (nay là Sở Tài nguyên và môi trường) các hộ dân trên địa bàn toàn thành phố phải kê khai quyền sử dụng đất, các trường hợp kê khai quyền sử dụng đất sẽ phân ra làm 2 loại:

- Sau khi kê khai nếu có đủ giấy tờ để chứng minh chủ sở hữu, sử dụng của mình đối với nhà đất kê khai thì UBND phường sẽ ký xác nhận và gửi lên Sở Tài nguyên và môi trường xét duyệt, đóng thành từng quyển chuyển lại về cho UBND

phường lưu giữ.

- Những trường hợp không đủ giấy tờ thì UBND phường không ký xác nhận.

Ông Ngô Ngọc Lễ có kê khai xong không được UBND phường xác nhận. Ông Trung cũng xác nhận từ khi xảy ra tranh chấp, trong các buổi hòa giải và làm việc mà ông Trung tham gia với tư cách cán bộ địa chính phường thì ông Lễ đều không xuất trình được bất cứ giấy tờ gì chứng minh quyền tài sản của mình đối với thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33.

Nội dung trình bày của ông Nguyễn Quốc Trung và các người làm chứng hoàn toàn phù hợp với thực tế và các tài liệu có trong hồ sơ là các biên bản hòa giải, biên bản làm việc từ những năm 2003 và những năm sau đều có nội dung: “...Ông Lễ không xuất trình được tài liệu gì để chứng minh”.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía người đại diện ủy quyền của ông Lễ cho rằng: Ông chỉ khẳng định phía nguyên đơn không có quyền gì đối với thửa đất 148 thửa đất số 7E-II-33, không xuất trình thêm được tài liệu gì khác và cũng không đưa ra bất cứ quan điểm gì về việc xác định thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33 thuộc quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt của ông Ngô Ngọc Lễ.

Về phía bà Lan đã cung cấp cho Tòa án giấy tờ mua bán đất có xác nhận của UBND phường Cầu Giấy và thực tế toàn bộ diện tích đất (hiện có tranh chấp) thuộc khuôn viên diện tích ông Quang (chồng bà Lan) nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Thích, cụ Na và không có tranh chấp với các hộ liên kề.

Về quá trình giải quyết tranh chấp:

Trước đó ngoài các tài liệu phản ánh việc UBND phường sở tại giải quyết tranh chấp, vụ việc còn thể hiện tại bản án hành chính đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án quận Ba Đình, cụ thể:

Ngày 18/6/2009 UBND quận Ba Đình có quyết định số 1442/QĐ-UBND xác định diện tích đất có tranh chấp là đất công “...Diện tích đất 29,2m² thửa 148 tờ bản đồ 7E-II-33 ở 119 Thủ Lệ 2 phường Ngọc Khánh là đất công (đo thực tế là

32,6m²), UBND quận giao UBND phường Ngọc Khánh quản lý, lập dự án sử dụng vào mục đích công cộng của cụm dân cư hoặc UBND phường và báo cáo UBND quận quyết định, thời gian xong trước ngày 30/7/2009...”

Ngày 25/5/2012 bà Đặng Thuý Lan có đơn khởi kiện quyết định hành chính số 1442/QĐ-UBND ngày 18/6/2009 của UBND quận Ba Đình nêu trên với tư cách nguyên đơn, bị đơn là Chủ tịch UBND quận Ba Đình, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND phường Ngọc Khánh, ông Ngô Ngọc Lễ và bà Nguyễn Thị Sâm.

Tại bản án số 02/2015/HC-ST ngày 09/11/2015 về việc khiếu kiện Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Tòa án nhân dân quận Ba Đình (bản án đã có hiệu lực pháp luật), Hội đồng xét xử đã nhận định:

“ Năm 1992 ông Nguyễn Tiến Quang (chồng bà Đặng Thuý Lan) mua hai mảnh đất, cụ thể:

Ngày 22/3/1992 ông Nguyễn Tiến Quang có đơn xin mua bán nhà đất của ông Vũ Công Thích ở 119 Thủ Lệ 2 phường Cầu Giấy (nay là phường Ngọc Khánh) 01 nhà cấp IV diện tích 36m² và 9,6m² bếp mái lợp lá gồi trên diện tích đất là 159,65m² được UBND phường Cầu Giấy (nay là phường Ngọc Khánh) xác nhận ngày 08/4/1992 (bút lục 160).

... Sau khi mua xong gia đình ông Quang sử dụng và ở ổn định đến ngày 23/8/1993 ông Quang bán lại cho ông Nguyễn Xuân Thịnh 84m² đất (bút lục 182) và ngày 09/03/1994 bán tiếp cho bà Nguyễn Thị Phú Tường 54m² đất (bút lục 183) việc mua bán đều có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Cầu Giấy vào đơn xin mua bán nhà là không có tranh chấp. Trên thực tế phần diện tích đất ông Quang bán cho ông Nguyễn Xuân Thịnh và bán cho bà Nguyễn Thị Phú Tường thì năm 2002 khi ông Nguyễn Xuân Thịnh được cấp giấy chứng nhận chỉ có diện tích là 76m², còn gia đình bà Nguyễn Thị Phú Tường được cấp giấy chứng nhận 56,6m².

Phần đất còn lại ông Quang cắt làm làm ngõ đi chung cho ba nhà là: Ông Nguyễn Tiến Quang, ông Ngô Ngọc Lễ, ông Nguyễn Văn Mơi, diện tích còn lại sau khi bán cho hai người và làm ngõ đi chung...

...Khi xảy ra tranh chấp, UBND phường đã họp hoà giải nhiều lần với hai gia đình ông Quang và ông Lễ. Gia đình ông Quang xuất trình được giấy tờ mua bán, gia đình ông Lễ không xuất trình được giấy tờ mua bán liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp. Ngày 07/4/2003 UBND phường Ngọc Khánh đã có công văn số 125/UB gửi công ty đo đạc địa chính đo đạc lại tổng thể toàn bộ diện tích đất mua và bán của gia đình ông Quang từ thời điểm năm 1992 đến năm 1994, diện tích ngõ đi chung và phần đất trồng. Công ty đo đạc địa chính tiến hành đo, tổng diện tích đo được thực tế: 180,1m². Trong đó có diện tích ngõ đi: 14,7m².

Tổng đất bán và ngõ đi chung là: $76\text{m}^2 + 56,6\text{m}^2 + 14,7\text{m}^2 = 147,3\text{m}^2$

Diện đất hiện nay đang có tranh chấp là: $180,1\text{m}^2 - 147,3\text{m}^2 = 32,8\text{m}^2$

Ngày 08/5/2003 UBND phường Ngọc Khánh có thông báo số 191/TB-UB thông báo cho ông Quang biết diện tích đất 29,2m² (đo thực tế 32,8m²) thửa 148 tờ bản đồ 7E-II-33 tại 119 Thủ Lệ II, Ngọc Khánh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Tiến Quang.

Ngày 12/5/2005 Phòng tài nguyên và môi trường quận Ba Đình có Báo cáo 44/BC-TNMT đề xuất UBND quận Ba Đình giao UBND phường Ngọc Khánh hướng dẫn ông Quang làm thủ tục kê khai đăng ký để được xem xét cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất tại thửa 148 tờ bản đồ 7E-II-33 tại 119 Thủ Lệ II, Ngọc Khánh.

Ngày 17/5/2005 UBND phường Ngọc Khánh có công văn số: 206/CV-UB về việc giải quyết tranh chấp đất đai tại 119 Thủ Lệ 2 gửi ông Ngô Ngọc Lễ và ông Nguyễn Tiến Quang thông báo cho ông Quang biết để đến Ủy ban nhân dân phường làm thủ tục kê khai đăng ký để được xem xét cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất tại thửa 148 tờ bản đồ 7E-II-33 tại 119 Thủ Lệ II, Ngọc Khánh.

Ngày 25/7/2005 Ủy ban nhân dân phường Ngọc Khánh đã ra quyết định số 295/QĐ-UB về việc giải quyết khiếu nại tố cáo đối với tranh chấp đất đai giữa ông Ngô Ngọc Lễ và ông Nguyễn Tiến Quang và quyết định: Căn cứ vào các giấy tờ pháp lý do ông Quang và ông Lễ xuất trình thì gia đình ông Lễ không có đủ căn cứ để chứng minh quyền sử dụng thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33. Đồng thời căn

cứ vào luật đất đai năm 2003, thông báo cho ông Quang đến UBND phường Ngọc Khánh làm thủ tục kê khai đăng ký để được xem xét cấp giấy chứng nhận.

Trên cơ sở đó, ngày 24/5/2005 gia đình ông Quang đã kê khai và nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 29,2m², hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Quang, bà Lan đều có xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề là hộ gia đình anh Nguyễn Hoa Bắc con ông Nguyễn Thái và hộ gia đình bà Lưu Thị Dung là không có tranh chấp.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Quyết định 1442/QĐ-UBND ngày 18/6/2009 của Chủ tịch UBND quận Ba Đình...cho rằng là đất công là không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án...

Mặt khác, như nhận định ở trên thì diện tích đất ông Quang bán cho hai người và làm ngõ đi chung thì ông Quang vẫn còn 32,8m² đất. Điều này phù hợp với lời khai của bà Đặng Thuý Lan và lời khai những người làm chứng là ông Nguyễn Văn Mối, bà Nguyễn Thị Phú Tường ở chỗ: Sau khi giải phóng mặt bằng thì diện tích ngõ đi chung vẫn còn sử dụng chung và có phần diện tích đất trống nằm sát ngõ đi chung, đối diện với nhà bà Phú Tường, giáp với hộ gia đình ông Bắc và gia đình bà Dung. Tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng thể hiện phần diện tích 32,8m² giáp hộ gia đình ông Nguyễn Hoa Bắc (con trai ông Nguyễn Thái), giáp hộ gia đình bà Lưu Thị Dung, giáp ngõ đi chung và một mặt đối diện đường Đào Tấn. Hộ gia đình ông Bắc và hộ gia đình bà Dung không có tranh chấp gì đối với diện tích đất này.

Toà án đã xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất này hiện nay có bà Nguyễn Thị Sâm dựng lán tạm để bán hàng nước.

Như vậy, căn cứ ban hành Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 18/6/2009 của Chủ tịch UBND quận Ba Đình là không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thuý Lan. Hủy toàn bộ quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 18/6/2009 của Chủ tịch UBND quận Ba Đình...”

Tại Quyết định của bản án hành chính số 02/2015/HC-ST ngày 09/11/2015

của Tòa án nhân dân quận Ba Đình quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thúy Lan về việc hủy Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 18/6/2009 của Chủ tịch UBND quận Ba Đình về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Tiến Quang (nay bà Đặng Thúy Lan là vợ) và ông Ngô Ngọc Lễ tại 119 Thủ Lệ 2, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

2. Hủy toàn bộ Quyết định số 1442/QĐ-UBND ngày 18/6/2009 của Chủ tịch UBND quận Ba Đình về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Tiến Quang (nay bà Đặng Thúy Lan là vợ) và ông Ngô Ngọc Lễ tại 119 Thủ Lệ 2, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội...”

Theo nhận định và quyết định tại bản án hành chính số 02/2015/HC-ST ngày 09/11/2015 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình thì thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc từ diện tích nhà đất mà ông Nguyễn Tiến Quang đã mua của cụ Thích, không thuộc đất công, không còn nằm trong quy hoạch và ông Quang có đầy đủ căn cứ để đăng ký quyền sở hữu và sử dụng đối với diện tích có tranh chấp.

Đối với bà Nguyễn Thị Sâm, bà Sâm xác định bà đã chiếm dụng và sử dụng trái phép thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33 nên bà sẽ trao trả lại cho gia đình ông Quang, bà Lan khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà không có yêu cầu gì về dân sự trong quá trình sử dụng thửa đất trên và bà Sâm không kháng cáo quyết định của bản án sơ thẩm.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn là anh Nguyễn Quang Minh và chị Nguyễn Minh Hà cùng yêu cầu Tòa án xác định quyền sở hữu, sử dụng chung cho ba mẹ con bà Lan chứ không cần bóc tách riêng kỷ phần của từng người.

Căn cứ vào phân tích nêu trên thì diện tích nhà đất có tranh chấp có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Tiến Quang vợ là bà Đặng Thúy Lan. Ông Nguyễn Tiến Quang chết năm 2008. Bố đẻ của ông Quang là cụ Nguyễn Văn Thái chết năm 1985, mẹ đẻ của ông Quang là cụ Nguyễn Thị Lộc chết năm 2001.

Bà Lan và ông Quang có hai con chung là: Nguyễn Quang Minh sinh năm 1987 và Nguyễn Minh Hà sinh năm 1993

Xét thấy, phần diện tích đất còn lại của thửa 148 tờ bản đồ 7E-II-33 có nguồn gốc thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Tiến Quang vợ là bà Đặng Thúy Lan, thực tế toàn bộ diện tích đất (hiện có tranh chấp) thuộc khuôn viên diện tích ông Quang (chồng bà Lan) nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Thích, cụ Na không nằm trong đất quy hoạch của nhà nước, không thuộc đất công và không có tranh chấp với các hộ liên kề nên cần chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, cụ thể: Xác định toàn bộ phần diện tích nhà, đất 32,86m² còn lại của thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của gia đình bà Đặng Thúy Lan. Gia đình bà Lan có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Ngô Ngọc Lễ chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật khi gia đình bà Lan làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất theo quy định của pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Thị Sâm phải giao trả cho gia đình bà Đặng Thúy Lan nhà, đất tại thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33 mà bà Sâm đang chiếm dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Sâm không yêu cầu gì về dân sự trong quá trình bà sử dụng thửa nhà, đất tại thửa 148 tờ bản đồ 7E-II-33.

* Xét đơn kháng cáo của ông Hoàng Doanh Trung:

Căn cứ nội dung Giấy ủy quyền ngày 28/8/2017 của bị đơn ông Ngô Ngọc Lễ ủy quyền cho ông Hoàng Doanh Trung tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi bổ sung năm 2011) quy định: *“Đương sự, người đại diện của đương sự, cơ quan, tổ chức khởi kiện có quyền làm đơn kháng cáo bản án quyết định.... của Tòa án cấp sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp trên trực tiếp giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm”*. Tại các khoản 5

và 8 Điều 2 Nghị quyết số 06/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn về người có quyền kháng cáo quy định tại khoản 5 và 8 Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi bổ sung năm 2011) như sau: “5... *Trường hợp người đại diện theo pháp luật của đương sự là cơ quan, tổ chức ủy quyền cho người khác đại diện cho cơ quan, tổ chức kháng cáo thì tại mục tên, địa chỉ của người kháng cáo trong đơn phải ghi họ tên, địa chỉ của người đại diện theo ủy quyền kháng cáo; tên, địa chỉ của đương sự là cơ quan, tổ chức ủy quyền; họ tên chức vụ của người đại diện theo pháp luật của đương sự là cơ quan, tổ chức đó và văn bản ủy quyền...*”

8. Việc ủy quyền được hướng dẫn tại các khoản 4,5 và 6 Điều này phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hợp pháp, trừ trường hợp văn bản ủy quyền đó được lập tại Tòa án có sự chứng kiến của Thẩm phán hoặc cán bộ Tòa án được Chánh án Tòa án phân công. Trong văn bản ủy quyền phải có nội dung đương sự ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án, quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm”.

So sánh nội dung các quy định của pháp luật tại thời điểm ngày 12/10/2015 trên đây phù hợp với nội dung khoản 4 và 6 Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2016) quy định: “....*Trường hợp người đại diện theo pháp luật của cơ quan, tổ chức ủy quyền cho người khác kháng cáo thì tại mục tên, địa chỉ của người kháng cáo trong đơn phải ghi họ, tên, địa chỉ của người đại diện theo ủy quyền, của đương sự là cơ quan, tổ chức ủy quyền; số điện thoại, fax, địa chỉ thư điện tử (nếu có) của đương sự là cơ quan, tổ chức ủy quyền; họ, tên, chức vụ của người đại diện theo pháp luật của đương sự là cơ quan, tổ chức đó và văn bản ủy quyền. Ở phần cuối đơn kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền phải ký tên hoặc điểm chỉ....*”

6. Việc ủy quyền quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này phải được làm thành văn bản có công chứng, chứng thực hợp pháp, trừ trường hợp văn bản ủy quyền đó được lập tại Tòa án có sự chứng kiến của Thẩm phán hoặc người được Chánh án Tòa án phân công. Trong văn bản ủy quyền phải có nội dung đương sự

ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án, quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm.”

Liên quan đến việc xác định tư cách ông Hoàng Doanh Trung ký đơn kháng cáo thay mặt cho bị đơn là ông Ngô Ngọc Lễ, Hội đồng xét xử phúc thẩm có nhận xét như sau:

Thứ nhất, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hoàng Doanh Trung đã kiểm tra Giấy ủy quyền ngày 28/8/2017 và Giấy ủy quyền ngày 03/01/2018 công nhận:

- Giấy ủy quyền ngày 28/8/2017 có nội dung: “Ông Ngô Ngọc Lễ ủy quyền cho ông Hoàng Doanh Trung được thay mặt và nhân dân cá nhân ông Lễ thực hiện công việc sau:

+ Bổ sung đơn, nộp đơn, ký các biên bản bàn giao tài liệu chứng cứ, hồ sơ khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền

+ Tham gia tố tụng và toàn quyền quyết định mọi việc liên quan đến vụ án nói trên tại Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

+ Ký, nhận các văn bản, giấy tờ, quyết định.... do Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội và các cá nhân, tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan giao

Khi thực hiện nội dung ủy quyền, người được tôi ủy quyền được lập và ký các giấy tờ cần thiết tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định, đồng thời được thay mặt ông Lễ thanh toán các khoản chi phí phát sinh từ việc được ủy quyền nói trên...”

- Giấy ủy quyền ngày 03/01/2018 có nội dung: “Ông Ngô Ngọc Lễ ủy quyền cho ông Hoàng Doanh Trung được thay mặt và nhân danh cá nhân ông Lễ thực hiện công việc sau:

+ Tham gia tố tụng, nộp các loại phí, lệ phí, giải quyết, đàm phán, quyết định mọi việc liên quan đến vụ án nói trên tại Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội và với các cá nhân, tổ chức khác có liên quan

+ Bổ sung đơn, nộp đơn, ký các biên bản bàn giao tài liệu chứng cứ, hồ sơ khởi kiện tại Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

+ Ký, nhận các văn bản, giấy tờ, quyết định.... do Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội và các cá nhân, tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan giao.

Khi thực hiện nội dung ủy quyền, người được tôi ủy quyền được lập và ký các giấy tờ cần thiết tại các cơ quan có thẩm quyền theo quy định, đồng thời được thay mặt ông Lê thanh toán các khoản chi phí phát sinh từ việc được ủy quyền nói trên...”

Đối chiếu nội dung các Giấy ủy quyền bằng văn bản ngày 28/8/2017 và Giấy ủy quyền bằng văn bản ngày 03/01/2018 của ông Ngô Ngọc Lễ ủy quyền cho ông Hoàng Doanh Trung đều không có nội dung nào ủy quyền cho ông Trung được quyền “kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm”. Việc ông Trung cho rằng nội dung Giấy ủy quyền bằng văn bản các ngày 28/8/2017 và 03/01/2018 có ủy quyền cho ông Trung được “...*quyết định mọi việc liên quan đến vụ án...*” và “*Ký, nhận các văn bản, giấy tờ, quyết định...*” trong đó có đơn kháng cáo là không đúng so với quy định “*Trong văn bản ủy quyền phải có nội dung đương sự ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án, quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm*”.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trung công nhận trong nội dung 02 Giấy ủy quyền đều không có nội dung nào ghi ủy quyền cho ông Trung “*kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm*”. Ông Trung cũng khẳng định ông là người viết, ký vào đơn kháng cáo, đơn kháng cáo không có chữ ký của ông Lê. Đồng thời ông là người nhận thông báo nộp dự phí kháng cáo do Tòa án nhân dân quận Ba Đình giao và trực tiếp nộp dự phí kháng cáo tại cơ quan thi hành án bằng tiền của ông.

Như đã phân tích, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định ông Hoàng Doanh Trung không có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày

17/10/2017 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội nên đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của ông Trung theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thứ hai, khi tiếp nhận “Đơn kháng cáo” của ông Hoàng Doanh Trung ký, Tòa án cấp sơ thẩm phải kiểm tra Giấy ủy quyền ngày 28/8/2017 của ông Trung có được bị đơn ông Ngô Ngọc Lễ ủy quyền “kháng cáo Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm” không ? Nếu ông Trung không được ủy quyền kháng cáo bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên thì Tòa án cấp sơ thẩm phải trả lại đơn cho ông Trung và hướng dẫn đương sự thực hiện đúng các quy định và thủ tục kháng cáo tại khoản 5 và 8 Điều 2 Nghị quyết số 06/2012/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 03/12/2012 hướng dẫn về người có quyền kháng cáo quy định tại Điều 243 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi bổ sung năm 2011). Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa kiểm tra việc ủy quyền nhưng đã chấp nhận tư cách kháng cáo của ông Hoàng Doanh Trung được ủy quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội và tiến hành các thủ tục tố tụng cho ông Ngô Ngọc Lễ kháng cáo là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

Kết luận của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 148, điểm a khoản 4 Điều 274, điểm d khoản 1 Điều 289 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 158, 169, 186, 189, 192 Bộ luật dân sự;

- Khoản 2 Điều 29, Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm

2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đặng Thúy Lan, sửa Bản án sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình và quyết định cụ thể như sau:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xác định 32,86m² nhà, đất của thửa đất số 148 tờ bản đồ 7E-II-33 thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung của bà Đặng Thúy Lan và hai con là Nguyễn Quang Minh và Nguyễn Minh Hà.

Bà Đặng Thúy Lan và hai con là Nguyễn Quang Minh và Nguyễn Minh Hà có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2 Buộc ông Ngô Ngọc Lễ chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật khi bà Đặng Thúy Lan và hai con là Nguyễn Quang Minh và Nguyễn Minh Hà làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3 Buộc bà Nguyễn Thị Sâm phải giao trả cho gia đình bà Đặng Thúy Lan nhà, đất tại thửa 148 tờ bản đồ 7E-II-33 có diện tích 32,86m² mà bà Sâm đang chiếm dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Sâm không yêu cầu gì về dân sự trong quá trình bà sử dụng thửa đất 148 tờ bản đồ 7E-II-33.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Doanh Trung với Bản án sơ thẩm số: 13/2017/DSST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội do ông Hoàng Doanh Trung không có quyền kháng cáo.

Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Hoàn lại cho bà Đặng Thúy Lan 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 8920 ngày 08/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình.

- Bà Nguyễn Thị Sâm phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Ngô Ngọc Lễ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại ông Hoàng Doanh Trung số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AB/2015/0007808 ngày 07/11/2017 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Án xử công khai, phúc thẩm, có hiệu lực kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND quận Ba Đình;
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- Chi Cục THADS quận Ba Đình;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án./.

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

Đỗ Quảng Oai