

Bản án số: 228/2021/DS-PT

Ngày: 09 - 6 - 2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Các thẩm phán: Ông Mai Tiên Dũng
Bà Hoàng Thị Thu Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương - Thẩm tra viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Mai Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 468/2020 ngày 02/11/2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DSST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 519/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Đỗ Văn Minh**, sinh năm 1979. *Vắng mặt.*

Trú tại: Đội 7, thôn Trát Cầu, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Minh là: Anh **Thẩm Hoàng Anh**, sinh năm 1995. *Có mặt.*

Bị đơn: Anh **Đỗ Văn Trung**, sinh năm 1974; *Xin vắng mặt.*

Ông **Đỗ Văn Phương**, sinh năm 1957; *Vắng mặt.*

Trú tại: Đội 7, thôn Trát Cầu, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Trung là: Luật sư **Nguyễn Anh Tuấn**, Công ty Luật TNHH Trường Lộc. Trụ sở: tầng 7 Toà nhà Machicol, số 10 đường Trần Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. *Xin vắng mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đỗ Duy Lương (Cải)**, sinh năm 1960; *Xin vắng mặt.*

2. Chị **Đỗ Thị Việt**, sinh năm 1973; *Vắng mặt.*

3. Chị **Lê Thị Hà**, sinh năm 1976; *Vắng mặt.*

4. Bà **Đỗ Thị Đa**, sinh năm 1949; *Vắng mặt*.

Cùng trú tại: Đội 7, thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện Thường Tín, Hà Nội.

5. Bà **Nguyễn Thị Dung**, sinh năm 1960; *Xin vắng mặt*.

6. Chị **Nguyễn Thị Chiên**, sinh năm 1983; *Xin vắng mặt*.

Cùng trú tại: Đội 7, thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện Thường Tín, Hà Nội.

7. **UBND huyện Thường Tín**, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Kiều Xuân Huy- Chủ tịch UBND huyện Thường Tín;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Mạnh Hùng-Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thường Tín. Theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ-UBND ngày 03/6/2021. *Xin vắng mặt*.

8. **Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu (ACB);**

Địa chỉ: số 422, Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh Toàn, chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thuý - Giám đốc xử lý nợ khu vực.

Người ủy quyền tham gia tố tụng: Bà **Phạm Thị Thảo** – Chuyên viên xử lý nợ. Địa chỉ liên lạc: tầng 6, số 10 Phan Chu Trinh, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền số 824/UQ-QLN.20 ngày 12/8/2020. *Xin vắng mặt*.

Do có kháng cáo của anh Đỗ Văn Trung, ông Đỗ Duy Lương (Cải).

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

Theo đơn khởi kiện và bản khai tại Tòa án, nguyên đơn anh Đỗ Văn Minh trình bày: Cụ Đỗ Văn Vượng là ông nội của anh Đỗ Văn Minh và là bố của ông Đỗ Văn Nhượng có 03 thửa đất cụ thể thửa đất số 127 diện tích 54m² là đất ao, thửa đất số 129 diện tích 211m² là đất vườn và thửa đất 143 diện tích 1124m² là đất thổ cư theo sổ mục kê, tại tờ bản đồ số 01 lập năm 1993. Địa chỉ đội 7, thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (nay TP Hà Nội) đã được ông Đỗ Văn Vượng phân chia cho anh Minh và ông Đỗ Văn Nhượng. Năm 2006 UBND huyện Thường Tín cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Minh, chị Chiên diện tích đất 576m², ông Đỗ Văn Nhượng diện tích đất 523m² tại thửa đất 143 tờ bản đồ số 1. Đối với thửa đất 127 diện tích 54m² là đất ao, thửa đất số 129 diện tích 211m² là đất vườn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Nhượng và anh Minh vẫn đóng đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với các thửa đất trên. Do công việc vợ chồng anh Minh đi làm ăn xa không thường xuyên ở nhà nên gia đình anh Đỗ Văn Trung đã lấn chiếm, sử dụng toàn bộ

thửa đất 127 diện tích 54m² là đất ao, thửa đất số 129 diện tích 211m² là đất vườn và một phần thửa đất số 143 mà gia đình anh Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 226,5m². Hiện nay gia đình anh Đỗ Văn Trung đã bán một phần diện tích đất khoảng 130m² cho ông Đỗ Duy Lương (Cải). Nay anh Minh đề nghị Tòa án buộc anh Đỗ Văn Trung phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và anh có trách nhiệm thanh toán tài sản trên đất cho gia đình anh Trung.

Đối với yêu cầu khởi kiện ông Đỗ Văn Phương phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. Nay anh Minh xin được rút yêu cầu khởi kiện.

Đối với yêu cầu của anh Đỗ Văn Trung, ông Đỗ Văn Phương và ông Đỗ Duy Lương (Cải) về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đứng tên vợ chồng anh Minh. Anh Minh có quan điểm về nguồn gốc diện tích đất vợ chồng anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Đỗ Văn Vượng là ông nội và bố anh Minh để lại không liên quan đến gia đình anh Trung, hơn nữa trước khi kê khai, cấp giấy chứng nhận đã được chính quyền địa phương thông báo công khai đến mọi người dân trong thôn, xã và được niêm yết tại thôn, xã việc anh Trung, ông Lương, ông Phương đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận đã được cấp cho vợ chồng anh Minh là không có căn cứ. Thực tế gia đình anh Trung đang lấn chiếm toàn bộ 2 thửa đất 127 và 129 đứng tên ông nội anh là ông Đỗ Văn Vượng và lấn chiếm một phần thửa đất số 143 đã được đứng tên vợ chồng anh Minh, gia đình anh Trung không có quyền sử dụng đất nên việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng anh Minh là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của anh Trung, ông Lương, ông Phương.

Hiện nay vợ chồng anh Minh có vay vốn Ngân hàng để làm ăn, kinh doanh và thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, quá trình vay và thế chấp đảm bảo theo quy định của pháp luật, gia đình anh Minh hàng tháng vẫn trả nợ đúng hạn không liên quan đến việc kiện tranh chấp giữa anh Minh và anh Trung. Hiện nay, gia đình anh đã giải chấp đối với tài sản đảm bảo cho khoản vay. Vậy đề nghị Tòa án không xem xét đối với khoản nợ của vợ chồng anh Minh đã vay Ngân hàng Á Châu.

Bị đơn anh Đỗ Văn Trung trình bày:

Diện tích đất mà gia đình anh Trung đang sử dụng là do việc đổi đất diễn ra từ thời điểm ông Đỗ Văn Vượng còn sống, ông Vượng là người đứng ra đổi. Thực tế anh là được thừa kế từ ông Đỗ Văn Tính, bản thân anh Minh và anh Trung cũng không biết rõ là việc đổi đất được diễn ra như thế nào. Thửa đất hiện nay là thửa đất 164, diện tích 206m² là nhà thờ mà mẹ anh Minh đang ở, trước đây thời ông Đỗ Văn Vượng còn sống, ông nội anh là ông Đỗ Văn Tính và ông Vượng là hai anh em ruột cùng ở với nhau trên mảnh đất đó, mỗi ông được chia

1/2 thửa đất đó. Theo bản đồ 37-42 là thửa đất số 160, đất của cụ Kiến và hai anh em cùng ở trên đó. Đến năm 1985 thì địa chính tách chia thửa đất đó thành hai thửa, thửa mà ông nội anh Trung được hưởng là thửa số 47 có diện tích 95m² và chia một gò đất chạy vòng quanh ao. Việc đổi đất chính là thửa số 47 của gia đình anh Trung, đổi lấy một phần diện tích ao của nhà ông Vượng để cho hai nhà vuông đất. Sau khi đổi đất, ông Đỗ Văn Toán là bố anh Trung đã xây tường rào ngăn cách diện tích đất hai gia đình. Năm 1998 xây nhà trên đất gò của cụ nội chia cho ông Đỗ Văn Tính, đến năm 2017 gia đình anh Trung đã lấp phần ao đã đổi với nhà anh Minh để làm nhà kiên cố như hiện nay.

Thời điểm gia đình anh Trung làm nhà, gia đình anh Minh không có ý kiến gì và cũng không có đơn thư tranh chấp cho đến thời điểm hiện nay.

Năm 1988, cụ Nguyễn Thị Tíu có bán cho ông Đỗ Văn Phương 36m², mảnh đất đó giáp nhà ông Phương, hiện tại giấy tờ bán đất vẫn còn. Cụ Tíu không biết chữ và cụ Vượng cũng không biết chữ, trên tờ giấy bán đất chỉ có điểm chỉ vân tay của cụ Tíu và cụ Vượng chứng kiến việc bán đất của em dâu là cụ Tíu.

Thời điểm làm đường vào năm 2009, gia đình anh Trung mua phần đất phía trước nhà giáp với đường bao làng khoảng 140m², từ đường vào sát nhà khoảng 15m dài, số tiền thời điểm đó anh Trung đã nộp cho ban kiến thiết làm đường ở thôn khoảng 40 triệu đồng.

Anh Trung đề nghị Tòa án làm rõ vấn đề tại sao ông Đỗ Văn Vượng không biết chữ mà trong sơ đồ đất của ông nội anh Trung là thửa 129 tại sổ mục kê năm 1993 tại UBND xã Tiên Phong lại có chữ ký của ông Vượng. Anh Trung đề nghị Tòa án xác minh, làm rõ cả thửa đất 143 bao gồm cả phần đất nhà ông Đỗ Văn Nhượng.

Quan điểm của anh Trung đất các cụ đổi với nhau từ xưa đến nay không thể trả lại được, bên cạnh đó gia đình anh cũng đã xây dựng nhà ở kiên cố, anh Trung đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải để giữ tình anh em nếu không hòa giải được thì anh Trung đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đỗ Văn Minh để trả lại đất cho gia đình anh. Căn cứ yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như đơn anh Trung đã giao nộp cho Tòa án. Việc UBND xã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó gia đình anh Trung không ở vị trí đất đang tranh chấp nên gia đình không biết về việc kê khai làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hơn nữa thời điểm đó UBND xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ cũ chứ không đo hiện trạng. Vì vậy, anh Trung đề nghị Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Đỗ Văn Minh và chị Nguyễn Thị Chiên.

Bị đơn ông Đỗ Văn Phương trình bày: Do có việc đổi đất giữa ông Phương và ông Vinh là bố đẻ anh Minh từ năm 1993 để ông Vinh sử dụng toàn bộ

diện tích ngõ đi, ông Phương được sử dụng 30m² đất để cho vuông đất nên gia đình ông đã xây dựng nhà trên diện tích đất như hiện nay nên ông Phương khẳng định không lấn chiếm đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Phương có đơn đề nghị Tòa án Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho anh Đỗ Văn Minh và chị Nguyễn Thị Chiên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Đỗ Thị Đa nhất trí với lời khai của anh Đỗ Văn Trung nên không có yêu cầu nào khác.

- Chị Lê Thị Hà trình bày: Năm 2017 gia đình về ở tại diện tích đất hiện nay, thời điểm gia đình chị Hà về xây dựng thì thửa đất đó vẫn là cái ao, gia đình chị đã san lấp ao xây móng xây nhà lên như hiện nay. Khối lượng đất san lấp khoảng 200m³.

Thời điểm gia đình chị xây nhà và lấn phía trước hết khoảng 1.700.000.000 đồng.

Quan điểm của chị là đất các cụ đã đổi với nhau từ xưa đến nay không thể trả lại được, bên cạnh đó nhà chị cũng đã xây dựng nhà ở kiên cố nên chị Hà đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải để giữ tình anh em.

- Chị Đỗ Thị Việt có quan điểm: Nguồn gốc đất chị Việt đang ở là của ông Đỗ Văn Tính (em ông Vượng). Năm 1992 bà Tíu (vợ ông Tính) đổi nhà đứng tên ông Đỗ Văn Vinh hiện mẹ anh Minh đang ở đổi cho ông Vượng để lấy ao từ vị trí nhà ông Lương (Cải) đến hết vị trí đất nhà anh Trung đang sử dụng, vị trí nhà chị Việt ở là cái gò và mua thêm của thôn không liên quan đến việc đổi đất. Vị trí nhà ông Lương (cải) và vị trí nhà anh Trung hiện nay là đất đổi với nhà ông Vượng. Đề nghị hòa giải nếu không chị Việt yêu cầu nhà anh Minh trả lại phần đất đã đổi cho nhà chị Việt là phần nhà thờ hiện nay mẹ anh Minh đang ở và trả lại cho nhà anh Trung số tiền công san lấp ao và móng nhà.

- Ông Đỗ Duy Lương (Cải) trình bày: Năm 2006 ông mua đất của bà Đa, anh Trung diện tích đất ao 125m², việc mua bán không có chứng nhận của chính quyền địa phương mà chỉ ông, bà Đa, anh Trung, chị Việt cùng ký giấy mua bán với nhau. Thời điểm mua vẫn còn trồng nhãn, trồng chuối. Giá tiền mua là 60 triệu đồng. Năm 2007 anh Lương đã xây nhà trên diện tích đất đó, số tiền xây nhà khoảng 300 triệu đồng, bao gồm nhà 01 tầng và cả công trình phụ. Quan điểm của anh Lương đề nghị Tòa án xem xét hòa giải để giữ tình anh em, làng xóm. Nếu không hòa giải được đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông Lương có đơn đề nghị Tòa án Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho anh Đỗ Văn Minh và chị Nguyễn Thị Chiên.

- Bà Nguyễn Thị Dung, chị Nguyễn Thị Chiên đã ủy quyền cho anh Đỗ Văn Minh toàn quyền quyết định vụ kiện nên đồng ý với yêu cầu của anh Minh.

- Ông Lê Mạnh Hùng là người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Thường Tín có quan điểm: Về nguồn gốc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 01, có diện tích 576m² là do anh Đỗ Văn Minh được thừa kế và tặng cho từ ông cha để lại cho một phần diện tích của thửa đất số 143, tờ bản đồ số 01, có diện tích 1124m² phần còn lại của ông Đỗ Văn Nhượng là chủ ruột của anh Minh được thừa kế.

Quá trình đăng ký kê khai năm 2005, UBND xã thông báo kê khai tại các cụm dân cư trên địa bàn xã, anh Đỗ Văn Minh và ông Đỗ Văn Nhượng đã đến nhà Văn hóa đội 7, thôn Trát Cầu, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín.

Việc xét duyệt hồ sơ dựa trên kết quả công khai được UBND xã Tiên Phong lập báo cáo trình UBND huyện Thường Tín thẩm định, quyết định cấp GCNQSD đất cho các hộ dân trong xã, đến 2005 UBND huyện Thường Tín mới ban hành Quyết định số 3240/QĐ-UBND về việc cấp GCNQSD đất cho các hộ dân trong đó có vợ chồng anh Đỗ Văn Minh và ông Đỗ Văn Nhượng.

Như vậy, việc UBND xã lập hồ sơ, trình UBND huyện cấp GCNQSD đất cho vợ chồng anh Đỗ Văn Minh và ông Đỗ Văn Nhượng tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 01, đã thực hiện dân chủ, công khai đúng theo quy trình, quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo biên bản đo đạc ngày 14/01/2020 do Công ty TNHH khảo sát và đo đạc Thường Tín cung cấp hiện nay:

- Ông Đỗ Văn Nhượng quản lý, sử dụng 688,6m² trong đó:
 - + Một phần thửa 211 diện tích là 174m²
 - + Một phần thửa 143 diện tích là 514,6m², giới hạn bởi các điểm 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 32, 33, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60 gồm có: Một phần nhà xưởng (T), lợp tôn có diện tích 144,7m²; Một phần sân gạch (Sg) có diện tích 5,5m²; Nhà 3 tầng (B3) có diện tích 80,6m²; Vườn (Vườn) có diện tích 172,6m²; Nhà cấp 4 (G1) có diện tích 22m²; Nhà bếp (G1) có diện tích 6,6m²; Nhà vệ sinh có diện tích 4,8m²; Sân gạch có diện tích 77,8m².
- Anh Đỗ Văn Minh quản lý, sử dụng 420m² trong đó:
 - + Một phần thửa 211 diện tích là 98,8m²
 - + Một phần thửa 145 diện tích là 0,1m²
 - + Một phần thửa 143 diện tích là 321,1m² được giới hạn bởi các điểm 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71 gồm có: Một phần nhà xưởng (T), lợp tôn có diện tích 159m²; Một phần sân gạch (Sg) có diện tích 47,5m²; Nhà 3 tầng (B3) có diện tích 114,5m².
- Chị Đỗ Thị Việt quản lý, sử dụng 83,6m² trong đó:
 - + Một phần thửa 211 diện tích là 51,7m²
 - + Một phần thửa 127 diện tích là 2,4m²

+ Một phần thửa 129 diện tích là $0,3m^2$
+ Một phần thửa 143 diện tích là $29,2m^2$ được giới hạn bởi các điểm 82, 83, 74, 73, 72, 71, 93, 82 gồm có: Một phần nhà cấp 4 (G1) mái ngói có diện tích $9,9m^2$; Sân bê tông (Sb) có diện tích $19,3m^2$.

- Anh Đỗ Văn Trung quản lý, sử dụng $430,8m^2$ trong đó:

+ Một phần thửa 211 diện tích là $62,8m^2$
+ Một phần thửa 127 diện tích là $51,6m^2$
+ Một phần thửa 128 diện tích là $36m^2$
+ Một phần thửa 129 diện tích là $172,4m^2$
+ Một phần thửa 130 diện tích là $26m^2$
+ Một phần thửa 143 diện tích là $82m^2$ được giới hạn bởi các điểm 82, 101, 100, 99, 98, 84, 77, 76, 75, 74, 83, 82 gồm có: Một phần nhà xưởng (T), lợp tôn có diện tích $4,9m^2$; Một phần nhà 2 tầng (b2) có diện tích $42,6m^2$; Đất trống sau nhà có diện tích $34,5m^2$.

- Ông Đỗ Duy Lương quản lý, sử dụng $123m^2$ trong đó:

+ Một phần thửa 129 diện tích là $36,9m^2$
+ Một phần thửa 145 diện tích là $9m^2$
+ Phần diện tích đất nằm trên ngõ đi có diện tích $6,1m^2$.
+ Một phần thửa 143 diện tích là $71,1m^2$ được giới hạn bởi các điểm 84, 103, 104, 27, 77, 81 gồm có: Một phần nhà 1 tầng (B1) có diện tích $59,5m^2$; Một phần lán lợp tôn (T) có diện tích $11,6m^2$.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Dung mẹ đẻ anh Đỗ Văn Minh đang quản lý, sử dụng thửa đất 164 là $208,9m^2$ đứng tên ông Đỗ Văn Vinh là bố đẻ anh Minh trong đó: Thửa đất 164 diện tích là $192,9m^2$; Một phần thửa đất 143 diện tích là $16,2m^2$ gồm có ($8,7m^2$) giới hạn bởi các điểm 33, 34, 88, 87, 33 và ($7,5m^2$) giới hạn bởi các điểm 88, 108, 43, 44, 92, 91, 90, 89, 88.

Theo biên bản định giá ngày 20 tháng 05 năm 2020 của Hội đồng định giá của UBND huyện Thường Tín, đã tiến hành định giá tài sản có liên quan trong vụ việc về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” thụ lý số 25/2019/DSST ngày 06 tháng 05 năm 2019 gồm toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất đang tranh chấp, diện tích $576 m^2$, tại thửa đất số 143A, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: đội 7, thôn Trát Cầu, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 667129, số vào sổ cấp GCN: 011119, cấp ngày 20/9/2016 cho ông Đỗ Văn Minh và bà Nguyễn Thị Chiên.

Kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản như sau:

1. Anh **Đỗ Văn Minh** đang quản lý và sử dụng 01 nhà 3 tầng lợp mái ngói đỏ, xây năm 2018 (khấu hao 95%) có diện tích $114,5m^2$: $5.971.000^d \times 95\% \times 3 \times 114,5m^2 = 1.948.486.575^d$

+ Sân lát gạch đỏ có diện tích $47,5\text{m}^2$ (khấu hao 95%) ; $281.000^{\text{đ}} \times 95\% \times 47,5\text{m}^2 = 12.68$

$0.125^{\text{đ}}$

+ Cổng inox 7m^2 (khấu hao 95%): $7\text{m}^2 \times 2.240.000^{\text{đ}} \times 95\% = 14.896.000^{\text{đ}}$

+ Nhà cấp 4 lợp mái tôn làm xưởng , xây năm 2000 (khấu hao 60%) có diện tích 159m^2 : $2.278.000^{\text{đ}} \times 60\% \times 159\text{m}^2 = 217.321.000^{\text{đ}}$.**Tổng trị giá tài sản trên đất là 2.193.383.700đ**

2. Chị **Đỗ Thị Việt** đang quản lý và sử dụng : 01 nhà cấp 4 lợp mái tôn xây năm 1999, sửa chữa lại năm 2009 (khấu hao 70%); $2.278.000^{\text{đ}} \times 70\% \times 9,9\text{m}^2 = 15.786.540^{\text{đ}}$

+ Cổng sắt 4m^2 (khấu hao 70%): $4\text{m}^2 \times 524.000^{\text{đ}} \times 70\% = 1.467.200^{\text{đ}}$

+ Sân đổ bê tông, lát gạch (khấu hao 70%) có diện tích $19,3\text{m}^2$; $(281.000^{\text{đ}} \times 19,3\text{m}^2 \times 70\% = 3.796.310^{\text{đ}})$

+ Tường rào xây chỉ 10, cao 2m có diện tích $23,38\text{m}^2$ (khấu hao 70%): $671.733^{\text{đ}} \times 70\% \times 23,38\text{m}^2 = 10.993.582^{\text{đ}}$.**Tổng trị giá tài sản trên đất là 32.043.632 đồng**

3. Anh **Đỗ Văn Trung** đang quản lý và sử dụng: 01 Nhà 2 tầng xây năm 2017, có mái chống nóng bằng tôn, có diện tích $42,6\text{m}^2$ (khấu hao 90%): $5.971.000^{\text{đ}} \times 2 \times 42,6\text{m}^2 \times 90\% = 457.856.280^{\text{đ}}$

+ Nhà xưởng là lán lợp tôn (khấu hao 80%); $2.732.000^{\text{đ}} \times 80\% \times 4,9\text{m}^2 = 10.709.440^{\text{đ}}$

+ Bể nước xây 10m^3 (khấu hao 80%); $2.941.000^{\text{đ}} \times 10\text{m}^3 \times 80\% = 23.528.000^{\text{đ}}$.

Tổng trị giá tài sản trên đất là 491.323.680 đồng

4. Ông **Đỗ Duy Lương** đang quản lý và sử dụng (Nhà 01 tầng mái bằng xây năm 2007 (khấu hao 60%) có diện tích $59,5\text{m}^2$) trị giá nhà $4.426.000^{\text{đ}} \times 60\% \times 59,5\text{m}^2 = 158.008.200^{\text{đ}}$; Lán lợp tôn có diện tích $11,6\text{m}^2$ (khấu hao 70%) Trị giá $443.000^{\text{đ}} \times 70\% \times 11,6\text{m}^2 = 3.597.160^{\text{đ}}$. **Tổng giá trị tài sản trên đất là 161.605.360 đồng**

5. Công san lấp diện tích đất ao sâu 2m: (Đơn giá: $100.000^{\text{đ}}/1\text{m}^3$ đất san lấp) $(82\text{m}^2 + 71,1\text{m}^2 + 29,2\text{m}^2) \times 2\text{m} \times 100.000^{\text{đ}} = 36.460.000^{\text{đ}}$

6. Diện tích đất 576m^2 : (Đơn giá: $15.000.000^{\text{đ}}/\text{m}^2$ đất); $15.000.000^{\text{đ}} \times 576\text{m}^2 = 8.640.000.000^{\text{đ}}$

Theo quyết định số 30 ngày 18/12/2019, giá đất tại địa bàn xã Tiên Phong là $926.000^{\text{đ}}/\text{m}^2$.

Theo thông tin giao dịch thực tế tại địa phương do Cán bộ địa chính xã và Trưởng thôn Trát Cầu xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, TP Hà Nội cung cấp là: $15.000.000^{\text{đ}}/\text{m}^2$.

Hội đồng định giá biểu quyết quyết định giá đất là: 15.000.000^d/m².

- *Quan điểm của bà Phạm Thị Thùy là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Á Châu:* Theo văn bản ngày 29/7/2020, tài sản đang tranh chấp trong vụ kiện giữa anh Đỗ Văn Minh và anh Đỗ Văn Trung, Đỗ Văn Phương đã được Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, TP Hà Nội thụ lý giải quyết đã được giải chấp không còn đảm bảo cho khoản vay của anh Đỗ Văn Minh và chị Nguyễn Thị Chiên.

Đối với tài sản đang tranh chấp là diện tích đất 576 m² tại thửa đất 143, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại địa chỉ đội 7, thôn Trát Cầu, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, TP Hà Nội, đứng tên anh Đỗ Văn Minh, chị Nguyễn Thị Chiên đến nay không còn liên quan đến quyền, nghĩa vụ của Ngân hàng nên người đại diện của ngân hàng không có ý kiến đề nghị Tòa án không triệu tập ngân hàng hoặc xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại bản án DSST số 05/DSST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, Hà Nội đã xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Đỗ Văn Minh.

Buộc anh Đỗ Văn Trung và chị Lê Thị Hà phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình anh Đỗ Văn Minh là 182,3m² đất thổ cư, tương ứng với trị giá tài sản là (182,3m² x 15.000.000 đồng/1m² = 2.734.500.000 đồng) được trừ số tiền công san lấp, vượt lập là 36.460.000 đồng. Anh Trung, chị Hà phải trả cho anh Minh, chị Chiên số tiền là 2.698.040.000 đồng (*Hai tỷ, sáu trăm chín mươi tám triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng*).

2. Bác yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Trung, ông Đỗ Văn Phương, anh Đỗ Duy Lương về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 667129, số vào sổ cấp GCN: 011119, cấp ngày 20/9/2006 cho anh Đỗ Văn Minh và chị Nguyễn Thị Chiên.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Minh đối với ông Đỗ Văn Phương

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án.

Không đồng ý với bản án anh Đỗ Văn Trung, ông Đỗ Duy Lương (Cải): kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Tại cấp phúc thẩm ông Trung đề nghị đưa thêm ngân hàng TMCP Á Châu tham gia tố tụng, định giá lại giá trị đất tranh chấp, đánh giá lại giá trị san lấp đất; thu thập chứng cứ liên quan đến việc xác định ranh giới khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cung cấp bản pho to lời trình bày của bà Đỗ Thị Đa có xác nhận của hàng xóm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh Đỗ Văn Trung, chị Lê Thị Hà phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 182,3m² và xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Đỗ Văn Phương. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Trung, ông Đỗ Duy Lương, ông Đỗ Văn Phương về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng anh. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lương, anh Trung.

Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; ông Lương: có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi kèm theo ý kiến trình bày quan điểm kháng cáo tóm tắt như sau:

- Bản án không ghi đầy đủ lời trình bày của anh Trung ghi trong đơn xét xử vắng mặt vi phạm điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bản án vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự: anh Minh đòi quyền sử dụng đất nhưng bản án tuyên trả bằng tiền.

- Đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đây là Quyết định cá biệt không thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện.

- Đưa thiếu người tham gia tố tụng là ngân hàng ACB người nhận thế chấp thửa đất đang tranh chấp; không thu thập hồ sơ tại Văn phòng đăng ký nhà đất.

- Bản án không khách quan thu thập chưa đầy đủ tài liệu liên quan đến việc thừa kế, chuyển đổi đất giữa các hàng thừa kế; không căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004;

- Việc giải quyết tranh chấp không áp dụng quyết định 201/CP của Chính phủ.

- Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Minh không đúng quy định của pháp luật.

- Định giá trị giá quyền sử dụng đất 15 triệu đồng m² quá cao so với thực tế.

Bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Minh và chị Chiên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: thống nhất ý kiến của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và nguyên đơn tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Duy Lương có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi kèm theo ý kiến trình bày quan điểm kháng cáo; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần

vẫn vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét thấy:

[1] **Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của anh Đỗ Văn Trung và ông Đỗ Duy Lương (Cải) kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo về hình thức là hợp lệ.

Tại phiên tòa, có mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; ông Lương; UBND huyện Thường Tín có đơn xin xét xử vắng mặt; Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) thông báo ngày 29/7/2020 ACB đã giải chấp tài sản tranh chấp trong vụ án là thửa đất số 143A tờ bản đồ số 01 tại thôn Trát Cầu, xã Tiên Phong, Thường Tín, Hà Nội và nghị không đưa ACB vào tham gia tố tụng và xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc và xét xử; những người liên quan khác đã triệu tập nhiều lần vẫn vắng mặt lần không lý do. Hội đồng xét xử xét xử theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; ông Lương kháng cáo cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu là không chính xác vì bản án sơ thẩm đã xác định Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu là người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan. Ngân hàng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình trong vụ án.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét thấy yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của anh Đỗ Văn Minh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 667129, số vào sổ cấp GCN: 011119, cấp ngày 20/9/2016 cho anh Đỗ Văn Minh và chị Nguyễn Thị Chiên là đúng quy định của pháp luật.

[2] **Về nội dung:**

[2.1] *Xét kháng cáo của anh Đỗ Văn Trung, ông Đỗ Duy Lương (Cải) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Minh.*

Hội đồng xét xử nhận định:

Theo anh Đỗ Văn Trung trình bày cụ nội anh là cụ Đỗ Văn Kiến có thửa đất số 46 và 47 bản đồ đo năm 1985, trước năm 1985 đã chia cho hai con là ông Đỗ Văn Vượng (ông nội anh Minh) thửa 46 và Đỗ Văn Tính (ông nội anh Trung) thửa 47. Đến năm 1992 gia đình ông Đỗ Văn Vượng đổi thửa 28, 29 lấy một phần của thửa 30 tờ bản đồ năm 1985 đổi cho gia đình ông Đỗ Văn Tính để được sử dụng thửa đất số 47, còn gia đình ông Tính được sử dụng thửa số 28, 29 và một phần thửa 30 tờ bản đồ năm 1985. Hiện nay bà Dung (con dâu ông Vượng, mẹ của anh Đỗ Văn Minh) đang sử dụng thửa 46 và 47 nay là thửa 164 tờ bản đồ năm 1993 mà gia đình ông Vượng đã đổi cho ông Tính. Hiện nay anh Trung đang sử dụng phần đất số 28, 29 và một phần thửa 30 bản đồ 1985 là thửa 127,129,143 tờ bản đồ 1993. Năm 1998 anh Trung đã xây nhà trên đất gò của cụ nội chia cho ông Tính, năm 2017 anh Trung đã lấp phần ao đã đổi cho nhà anh Minh để làm nhà kiên cố như hiện nay. Quá trình anh xây nhà, anh Minh và ông Nhượng không có ý kiến gì.

Ngoài việc trình bày anh Trung cung cấp cho Tòa án bản photo tờ bản đồ năm 1985, bản photo đơn trình bày của bà Đỗ Thị Đa xác nhận của người làm chứng về việc đổi đất ngoài ra không có giấy tờ nào khác khẳng định quyền sử dụng đất đối với những thửa đất trên.

Tại biên bản làm việc ngày 24/10/2018 gia đình bà Đa trình bày: khi đổi đất các bên không khai báo chính quyền địa phương, không làm giấy tờ chỉ làm bằng miệng tại thời điểm 1993 khi các cấp chính quyền địa phương tiến hành đo đạc bản đồ năm 1993 gia đình bà Đa không có mặt tại địa phương lúc đó thửa 129; 127 là đất trồng cây cối vì không có mặt gia đình bà nên ông Vượng đã kê khai đứng tên.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do các bên giao nộp và Tòa án thu thập được, quan điểm của UBND xã Tiên Phong và UBND huyện Thường Tín thể hiện nguồn gốc 03 thửa đất gồm thửa đất số 127 diện tích 54m² là đất ao, thửa đất số 129 diện tích 211m² là đất vườn và thửa đất 143 diện tích 1124m² là đất thổ cư theo sổ mục kê, tờ bản đồ số 01 lập năm 1993 tại địa chỉ đội 7, thôn Trát Cầu, xã Tiên Phong, huyện Thường Tín, tỉnh Hà Tây (nay TP Hà Nội), do cụ Đỗ Văn Vượng đứng tên đã giao cho các con cháu sử dụng, cụ thể tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 01, có diện tích 1124m² đã được tách thửa cho anh Đỗ Văn Minh là cháu nội và ông Đỗ Văn Nhượng là con trai cụ Vượng. Năm 2006 đã được UBND huyện Thường Tín cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Đỗ Văn Minh với diện tích 576 m² và ông Đỗ Văn Nhượng với diện tích 523 m². Đối với thửa đất số 127 và thửa đất 129 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế anh Đỗ Văn Minh hàng năm nộp thuế sử dụng đất đối với thửa số 127 diện tích 54m² là đất ao và ông Đỗ Văn Nhượng hàng năm nộp thuế sử dụng đất đối với thửa số 129 diện tích 211m² là đất vườn. Như vậy, theo các tài liệu nêu trên có đủ cơ sở khẳng định nguồn gốc đất là của cụ Đỗ Văn Vượng là ông

nội của anh Đỗ Văn Minh để lại cho anh Minh và ông Nhượng là người thừa kế đã được UBND huyện Thường Tín cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Minh và ông Nhượng là hợp pháp đảm bảo đúng quy trình, quy định của pháp luật.

Vì vậy, việc cấp sơ thẩm nhận định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của anh Minh là đúng pháp luật.

Quá trình xác minh và đo đạc thực tế hiện nay gia đình anh Trung đã sử dụng một phần thửa đất số 143, tờ bản đồ số 01 mà vợ chồng anh Minh đã được UBND huyện Thường Tín cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó vợ chồng anh Trung sử dụng một phần thửa 143 diện tích là 82m² được giới hạn bởi các điểm 82, 101, 100, 99, 98, 84, 77, 76, 75, 74, 83, 82 gồm có: Một phần nhà xưởng (T), lợp tôn có diện tích 4,9m²; Một phần nhà 2 tầng (b2) có diện tích 42,6m²; Đất trống sau nhà có diện tích 34,5m². Chị Đỗ Thị Việt đang sử dụng một phần thửa 143 diện tích là 29,2m² được giới hạn bởi các điểm 82, 83, 74, 73, 72, 71, 93, 82 gồm có: Một phần nhà cấp 4 (G1) mái ngói có diện tích 9,9m²; Sân bê tông (Sb) có diện tích 19,3m², anh Đỗ Duy Lương sử dụng một phần thửa 143 diện tích là 71,1m² được giới hạn bởi các điểm 84, 103, 104, 27, 77, 81 gồm có: Một phần nhà 1 tầng (B1) có diện tích 59,5m²; Một phần lán lợp tôn (T) có diện tích 11,6m² đất do bà Đa, anh Trung đã bán cho anh Đỗ Duy Lương việc mua bán giữa bà Đa, anh Trung với anh Lương (Cải) không hợp pháp, không được pháp luật công nhận nếu anh Lương có yêu cầu xem xét giải quyết việc mua bán đất với anh Trung, bà Đa thì giải quyết trong vụ kiện khác.

Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh Minh buộc vợ chồng anh Đỗ Văn Trung, chị Lê Thị Hà phải trả lại diện tích đã lấn chiếm sang thửa đất 143, tờ bản đồ số 01 mà vợ chồng anh Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất là 182,3m² là đúng. Trong quá trình sử dụng đất gia đình anh Trung và ông Lương đã có công sức tôn tạo diện tích đất là 182,3m², tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 1 đứng tên vợ chồng anh Minh, chị Chiên và hiện nay gia đình anh Trung, ông Lương đã xây dựng nhà ở kiên cố trên diện tích đất tranh chấp, khi xây dựng anh Minh và chị Chiên không có ý kiến gì. Cấp sơ thẩm buộc gia đình anh Trung, chị Hà phải có trách nhiệm trả lại diện tích đất đã lấn chiếm bằng giá trị đất được Hội đồng định giá là 15.000.000đồng/1m² sau khi được trừ đi tiền công sức tôn tạo là (182,3m² x 2m sâu x 100.000 đồng/1m³) = 36.460.000đồng) là phù hợp với thực tế.

Trong quá trình xét xử anh Đỗ Văn Minh đã rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 127, 129 và phần đất ông Đỗ Văn Phương đang sử dụng nên cấp sơ thẩm xét xử không xem xét là đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích ở trên Hội đồng xét xử buộc gia đình anh Đỗ Văn Trung, chị Lê Thị Hà phải có trách nhiệm trả lại diện tích đất đã lấn chiếm sang

thửa đất số 143 tờ bản đồ số 01 tại thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện Thường Tín, Tp Hà Nội, đã được UBND huyện Thường Tín cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh Minh và chị Chiên với diện tích đất là 182,3m², trong đó (chị Việt đang sử dụng diện tích là 29,2m²; anh Trung đang sử dụng diện tích là 82m²; ông Đỗ Duy Lương đang sử dụng diện tích là 71.1m²) bằng trị giá tài sản ($182,3\text{m}^2 \times 15.000.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2$) = 2.734.500.000 đồng. được trừ số tiền công san lấp, vượt lập là 36.460.000 đồng. Anh Trung, chị Hà còn phải thi hành trả cho anh Minh, chị Chiên số tiền là 2.698.040.000 đồng (*Hai tỷ, sáu trăm chín mươi tám triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng*).

[2.2] *Xét yêu cầu kháng cáo của anh Đỗ Văn Trung, ông Đỗ Duy Lương, đề nghị:* Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 667129, số vào sổ cấp GCN: 011119, cấp ngày 20/9/2006 cho anh Đỗ Văn Minh và chị Nguyễn Thị Chiên.

- Anh Trung trình bày năm 1992 cụ Tíu (bà nội anh Trung) đổi 100m² đất nhà thờ hiện bà Dung (mẹ anh Minh đang ở) lấy 230m² đất ao cho nhà cụ Đỗ Văn Vượng là ông nội anh Minh việc đổi này bằng miệng, không có văn bản về việc đổi đất. Tại cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm anh Trung vẫn giữ nguyên lời trình bày này.

- Ông Đỗ Văn Phương cung cấp cho Tòa án bản photo (không cung cấp bản gốc) văn tự nhượng đất nội dung đã thể hiện năm 1988 cụ Nguyễn Thị Tíu và ông Đỗ Văn Toán là bà nội và bố đẻ anh Đỗ Văn Trung đã nhượng lại phần đất cho ông Đỗ Văn Phương và đổi một phần đất để lấy ngõ đi ra gò, theo bản đồ và sổ mục kê năm 1993 thì thửa đất 128 đứng tên ông Đỗ Văn Toán bố đẻ anh Trung liền kề với thửa 127, 129 đứng tên cụ Đỗ Văn Vượng nên khẳng định việc đổi đất là có căn cứ và văn tự nhượng đất cho ông Phương là có căn cứ khi đó cụ Đỗ Văn Vượng chỉ là người làm chứng chứ không có nội dung nào thể hiện việc đổi đất giữa cụ Vượng với cụ Tíu là bà nội anh Trung và ông Đỗ Văn Toán là bố của anh Trung. Hơn nữa tại thời điểm đó cụ Tíu, ông Toán có bán đất cho ông Phương và đổi đất lấy ngõ đi đã ghi rõ trong văn tự đề ngày 10/02/1988 có chữ ký của bên nhượng, bên mua và người làm chứng nên lời khai của anh Trung về việc đổi đất với cụ Đỗ Văn Vượng là không có căn cứ chấp nhận.

Việc UBND xã lập hồ sơ, trình UBND huyện cấp GCNQSD đất cho vợ chồng anh Đỗ Văn Minh và ông Đỗ Văn Nhượng tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 01, tại thôn Trát Cầu, xã Tiền Phong, huyện Thường Tín đã thực hiện dân chủ, công khai đúng theo quy trình, quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa thực tế gia đình ông Đỗ Văn Nhượng và hai thửa đất liền kề với diện tích đất mà vợ chồng anh Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện trên bản đồ và sổ mục kê do địa phương quản lý đều đứng tên cụ Đỗ Văn Vượng mà hiện nay anh Đỗ Văn Minh và ông Đỗ Văn

Nhượng đang đóng thuế sử dụng đất nên Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của anh Trung, anh Lương về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 667129, số vào sổ cấp GCN: 011119, cấp ngày 20/9/2006 cho anh Đỗ Văn Minh và chị Nguyễn Thị Chiên là không có căn cứ pháp luật nên không chấp nhận.

[2.3] *Đối với yêu cầu của anh Đỗ Văn Minh đề nghị ông Đỗ Văn Phương trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.* Hội đồng xét xử nhận thấy trước khi đưa vụ kiện ra xét xử sơ thẩm anh Minh đã xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Phương và ông Phương không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của anh Minh đối với ông Đỗ Văn Phương.

Đối với kháng cáo của anh Trung, ông Lương về việc cấp sơ thẩm chưa ghi đầy đủ ý kiến của anh Trung và ông Lương; không thu thập đầy đủ chứng cứ liên quan đến nguồn gốc đất tranh chấp. Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị của ông Lương, anh Trung.

Ngoài ra, anh Trung, ông Lương trình bày cấp sơ thẩm chưa ghi đầy đủ ý kiến của anh Trung; đề nghị định giá lại, xác định giá trị đất, công sức tôn nền; về thu thập chứng cứ cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ tại chính quyền địa phương cũng như UBND huyện Thường Tín. UBND huyện Thường Tín đã có công văn phúc đáp nên không có căn cứ nên không chấp nhận.

Từ phân tích nêu trên Hội đồng xét xử nhận thấy bản án dân sự sơ thẩm là đúng pháp luật nên không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đỗ Duy Lương và anh Đỗ Văn Trung. Tuy nhiên, phần quyết định bản án chưa tuyên phần nghĩa vụ chậm trả của người bị thi hành án; không kèm theo sơ đồ để sau này các đương sự thực hiện kê khai sửa đổi ranh giới thửa đất tại cơ quan có thẩm quyền nên cần phải sửa bản án theo hướng phân tích trên.

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

[3] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Án phí phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị sửa nên ông Lương và anh Trung không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 26; khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc

hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Đỗ Văn Trung và ông Đỗ Duy Lương (Cải).

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DSST ngày 30/07/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

2.1. Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Đỗ Văn Minh.

Buộc anh Đỗ Văn Trung và chị Lê Thị Hà phải trả lại diện tích đất đã lần chiếm cho gia đình anh Đỗ Văn Minh là 182,3m² đất thổ cư (*có sơ đồ kèm theo*) tương ứng với trị giá tài sản là $(182,3\text{m}^2 \times 15.000.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2 = 2.734.500.000 \text{ đồng})$ được trừ số tiền công san lấp, vượt lập là 36.460.000 đồng. Anh Trung, chị Hà phải trả cho anh Minh, chị Chiên số tiền là 2.698.040.000 đồng (*Hai tỷ, sáu trăm chín mươi tám triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng*)

2.2. Bác yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Trung, ông Đỗ Văn Phương, ông Đỗ Duy Lương về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 667129, sổ vào sổ cấp GCN: 011119, cấp ngày 20/9/2006 cho anh Đỗ Văn Minh và chị Nguyễn Thị Chiên.

2.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn Minh đối với ông Đỗ Văn Phương.

2.4. Anh Đỗ Văn Trung, anh Đỗ Văn Minh chị Nguyễn Thị Chiên có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại diện tích đất theo bản án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

3. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Buộc anh Đỗ Văn Trung, ông Đỗ Văn Phương và ông Đỗ Duy Lương mỗi người phải chịu án phí sơ dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Anh Trung được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp

300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/ 0012281 ngày 22/5/2020, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thường Tín, TP Hà Nội.

Buộc anh Đỗ Văn Trung, chị Lê Thị Hà phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 85.960.800 đồng được làm tròn là 85.961.000 đồng (*Tám mươi năm triệu, chín trăm sáu mươi một nghìn đồng*)

Hoàn trả anh Đỗ Văn Minh số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.900.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2015/0007227 ngày 06/5/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thường Tín, TP Hà Nội.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Hoàn trả anh Đỗ Văn Trung số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 00012409 ngày 26/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả ông Đỗ Duy Lương (Cải) số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 00012410 ngày 26/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTPHN
- TAND huyện Thường Tín
- Chi cục THADS huyện Thường Tín
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSNDTPHN
- TAND huyện Thường Tín
- VKSND huyện Thường Tín

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

- Chi cục THADS huyện Thường Tín
- Lưu HS.