

Bản án số: **261** /2019/DS-PT

Ngày: 09/9/2019

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 Đặng Mạnh Cẩm Yến

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Mai Tiến Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Vương Thùy Dương

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09/9/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 169/2019/TLPT-DS ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do có Quyết định giám đốc thẩm số 01/2017/DS-GĐT ngày 19/01/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2019/QĐ-PT ngày 21/02/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 51/2019/QĐPT-HPT ngày 08/3/2019 và Thông báo mở lại phiên tòa số 832/2019/TB-TA ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Công Ninh, sinh năm 1970; trú tại: Khu Trung, thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, Hà Nội. Vắng mặt.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Công Định, sinh năm 1972; trú tại: Khu Trung, thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Công Niết, sinh năm 1941. Có mặt.

2. Bà Ngô Thị Phương, sinh năm 1944 (vợ ông Niết). Vắng mặt

3. Chị Đặng Thị Én, sinh năm 1973 (vợ anh Ninh). Vắng mặt

4. Chị Phạm Thị Nga, sinh năm 1986 (vợ anh Định). Vắng mặt

5. Cháu Nguyễn Công Quỳnh, sinh năm 1993 (con anh Ninh, chị Én). Vắng mặt.

6. Cháu Nguyễn Công Huân, sinh năm 1997 (con anh Ninh, chị Én). Vắng mặt

Đều trú tại: Khu Trung, thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 16/4/2013 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là anh Nguyễn Công Ninh trình bày:

- Ngày 16/01/1992, anh kết hôn với chị Đặng Thị Én. Sau khi cưới xong, vợ chồng anh ở chung với bố mẹ anh là ông Nguyễn Công Niết và bà Ngô Thị Phương.

- Tháng 8/1992, bố mẹ anh cho vợ chồng ra ở riêng tại mảnh đất đang tranh chấp hiện nay. Sau khi anh ra ở riêng, địa phương cấp cho mảnh đất giãn dân diện tích 230m² tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 23 thuộc thôn Trung, xã Việt Hùng. Anh chị đã xây nhà, sinh sống ổn định và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Ngày 23/7/2010, UBND huyện Đông Anh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho anh chị.

- Năm 1996, do anh phải đi làm kinh tế xa nhà nên anh có bàn với vợ cho anh Định mở một quán nhỏ trên phần diện tích khoảng 15m² (sát với lối ngõ kề bên) của nhà anh làm quán sửa chữa điện tử để làm kế mưu sinh. Đồng thời cũng nhờ em trai là Định trông nom nhà đất.

- Năm 2006, anh Định đề nghị vợ chồng anh cho phép được sửa sang, mở rộng, nâng cấp và mượn thêm 12m² sân nhà. Vợ chồng anh đồng ý và nói với anh Định: “Anh chị cho em ra ở tạm để trông coi nhà cửa cho anh chị và sửa chữa điện tử, khi nào có việc anh chị cần sử dụng đến như xây nhà, tu sửa nhà... thì em dọn cửa hàng và đồ đạc đi cho anh chị”. Việc cho anh Định ở nhà cũng chỉ bằng miệng, không lập thành văn bản vì là anh em ruột.

Như vậy, tổng diện tích phần đất vợ chồng anh Định đang chiếm hữu của vợ chồng anh khoảng hơn 30m², thuộc vị trí về phía Nam của thửa đất, chia làm 02 phần: Phần giáp mặt đường dân sinh anh Định sử dụng năm 1996 làm quán sửa chữa điện tử diện tích 19m² (chiều rộng 4,9m, chiều dài 4m). Phần phía sau nối tiếp với phần quán phía trước anh Định sử dụng năm 2006 diện tích 11m² chiều rộng 2,4m, chiều dài 4,9m.

- Năm 2012, vợ chồng anh tu sửa lại căn nhà 03 gian cấp 4 và nâng cấp sân, xây tường xung quanh để sử dụng cho sinh hoạt gia đình. Vợ chồng anh cũng đã thông báo với anh Định để anh Định thu xếp công việc và trả lại diện tích đất đang mượn để vợ chồng anh tiến hành sửa chữa nhưng anh Định không nhất trí, không dọn cửa hàng đi mà còn gây ra nhiều khó khăn, xúc phạm, thách thức và đòi chia đất của vợ chồng anh chị.

- Ngày 21/12/2012, UBND xã Việt Hùng đã tiến hành hòa giải cho các bên nhưng không có kết quả.

Nay, quan điểm của anh đề nghị anh Nguyễn Công Định phải trả lại anh khoảng 30m² đất cho vợ chồng anh. Đồng thời, tháo dỡ, di chuyển toàn bộ hàng quán cũng như đồ vật trên phần đất của vợ chồng anh.

Bị đơn là anh Nguyễn Công Định trình bày:

- Bố anh là ông Nguyễn Công Niết, mẹ là bà Ngô Thị Phương.
- Năm 1987, gia đình anh có nhận đầu thầu của Hợp tác xã Việt Hùng thửa đất gần 03 mẫu khu vực trại chăn nuôi. Hợp đồng đầu thầu đất là do anh chỉ nghe bố anh nói lại, còn anh chưa nhìn thấy hợp đồng bao giờ.
- Năm 1990, hợp tác xã chấm dứt hợp đồng, có đền bù cho gia đình anh thửa đất diện tích 230m² hiện đang tranh chấp. Khi gia đình anh ký hợp đồng với thôn, anh Ninh vẫn còn đi bộ đội, sau đó lấy vợ vẫn về ở với bố mẹ anh.
- Năm 1996 bố anh có xây cho anh 01 gian cửa hàng diện tích khoảng 30m² để anh kinh doanh bán đồ điện tử. Năm 2009, anh lấy vợ và vợ chồng anh vẫn ở tại nhà đất của bố mẹ anh ở trong làng. Vợ chồng anh cũng được cấp đất giãn dân nhưng do ở sâu trong làng nên không tiện cho việc kinh doanh.

Quan điểm của anh thửa đất diện tích 30m² hiện đang tranh chấp là của bố mẹ anh cho anh. Nhà là do bố mẹ anh làm. Nếu anh Ninh kiện đòi lại đất thì kiện bố mẹ anh, còn anh không liên quan.

Những người có quyền và lợi ích liên quan chị Đặng Thị Ân, cháu Nguyễn Công Quỳnh, cháu Nguyễn Công Huân trình bày:

Nhất trí với lời trình bày của anh Nguyễn Công Ninh.

Người có quyền và lợi ích liên quan chị Phạm Thị Nga trình bày:

Nhất trí với lời trình bày của chồng chị là anh Nguyễn Công Định.

Người có quyền và lợi ích liên quan ông Nguyễn Công Niết trình bày:

- Ông Niết cho biết nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là ông nhận 03 mẫu đất đầu thầu khu vực trại chăn nuôi cũ của Hợp tác xã thôn Dục Nội để trồng cây, thời hạn 05 năm. Năm 1990, do có chủ trương cấp đất giãn dân nên xã hủy hợp đồng thuê thầu với ông. Ông được địa phương thanh lý toàn bộ cây cối và đền bù tài sản trên đất trị giá 1 suất đất giãn dân là 230m². Khoảng năm 1990, ông làm nhà cấp 4.
- Năm 1992, ông xây dựng gia đình cho anh Ninh. Đồng thời, làm thêm công trình phụ để vợ chồng anh Ninh tách ra ở riêng tại khu đất mới.
- Năm 1996, ông cắt khoảng 30m² đất để làm cửa hàng chữa điện tử cho anh Định. Đến năm 2009, anh Định lấy vợ, vẫn ở tại nhà đất của ông và bán hàng điện tử ở cửa hàng ông xây cho.
- Việc anh Ninh làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không biết. Ông xác định thửa đất đang tranh chấp là cấp cho vợ chồng ông. Ông bà có sắp xếp cho vợ chồng anh Ninh ra ở. Sau này, khi anh Định bị tai nạn giao thông, tổn hại 70% sức khỏe, không đi làm xa được thì ông đã bố trí cho anh Định gian quán làm cửa hàng sửa chữa điện tử để sinh sống. Khi làm ông có dàn xếp anh

Ninh cho anh Định khoảng 30m² đất để anh Định làm quán. Lúc đó thì vợ chồng anh Ninh đồng ý với sự dàn xếp của ông.

Quan điểm của ông là phần đất 30m² ông đã cho anh Định xây quán thì để anh Định tiếp tục sử dụng. Còn đất và tài sản anh Ninh đang quản lý thì ông không có ý kiến gì.

Người có quyền và lợi ích liên quan bà Ngô Thị Phương trình bày:

Nhất trí với lời trình bày của ông Nguyễn Công Niết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2013/DSST, ngày 23/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã quyết định: (BL 124)

Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Nguyễn Công Ninh.

Buộc anh Nguyễn Công Định phải trả cho anh Nguyễn Công Ninh 30m² đất ở (đo thực tế là 36,85m²).

Buộc anh Nguyễn Công Ninh, chị Đặng Thị Ân phải thanh toán cho anh Nguyễn Công Định số tiền là 20.497.700 đồng.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/09/2013, anh Nguyễn Công Định kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 278/2013/DSPT ngày 05/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: (bút lục 191)

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng của anh Nguyễn Công Định.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2013/DSST, ngày 23/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh về án phí và xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu đòi quyền sử dụng đất khoảng 30m² và tháo dỡ, di chuyển toàn bộ hàng quán cũng như đồ vật trên phần đất của anh Nguyễn Công Ninh đối với anh Nguyễn Công Định.

2. Buộc anh Nguyễn Công Định phải trả cho anh Nguyễn Công Ninh là 36,85m² đất ở, tại thửa đất số 24, tờ bản đồ 23 thuộc Khu Trung, thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

3. Buộc anh Nguyễn Công Ninh, chị Đặng Thị Ân phải thanh toán giá trị xây dựng công trình cho anh Nguyễn Công Định số tiền là 20.497.700 đồng (Hai mươi triệu bốn trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm đồng).

4. Án phí: Anh Nguyễn Công Định phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Công Ninh phải chịu 1.025.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ 750.000 đã nộp Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2010/0007822 ngày 30/5/2013 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, anh Ninh còn phải nộp 275.000 đồng.

Ngày 12/7/2016, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ra Quyết định Kháng nghị số 29/2016/KN-DS đề nghị hủy toàn bộ 02 bản án phúc thẩm và sơ thẩm.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 01/2017/DS-GĐT ngày 19/01/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: (Theo công văn đến số 2627 ngày 21/05/2019)

Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 278/2013/DSPT ngày 05/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là anh Nguyễn Công Ninh với bị đơn là anh Nguyễn Công Định; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Công Niết, bà Ngô Thị Phương, chị Đặng Thị Ân, chị Phạm Thị Nga, cháu Nguyễn Công Quỳnh, cháu Nguyễn Công Huân.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giải quyết lại phúc thẩm theo quy định của Pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vắng mặt; bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, yêu cầu của các bên đương sự ; quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

[2]. Về nội dung vụ án:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Nguyên đơn anh Nguyễn Công Ninh khai năm 1992 vợ chồng anh được Ủy ban nhân dân xã Việt Hùng cấp 230m² đất giãn dân tại thửa số 24, tờ bản đồ số 23 thuộc khu Trung, thôn Dục Nội, xã Việt Hùng, huyện Đông Anh. Anh chị đã xây dựng nhà ở cùng các công trình trên đất sử dụng ổn định và nộp thuế sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ngày 24/10/2010 anh chị đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 230m² đất. Năm 1996 anh chị cho anh Định mượn 1 phần đất để làm quán sửa chữa điện tử. Năm 2006 anh Định đề nghị mượn thêm 12m² sân nhà thì vợ chồng anh chị cũng đồng ý. Việc cho mượn đất như trên chỉ bằng miệng, không lập giấy tờ, văn bản vì là anh em ruột.

Bị đơn anh Nguyễn Công Định cho rằng nguồn gốc đất là do gia đình có nhận đầu thầu của Hợp tác xã Việt Hùng gần 03 mẫu khu vực trại chăn nuôi, năm 1990 xã chấm dứt hợp đồng có đền bù cho gia đình anh thửa đất diện tích 230m² hiện đang tranh chấp. Năm 1996 bố anh có xây cho anh 1 gian cửa hàng diện tích khoảng 30m² để kinh doanh bán đồ điện tử. Vợ chồng anh cũng được cấp đất giãn dân nhưng ở sâu trong làng không tiện cho việc kinh doanh.

Ông Nguyễn Công Niết trình bày: Ông nhận 03 mẫu đất đầu thầu khu vực trại chăn nuôi cũ của Hợp tác xã thôn Dục Nội để trồng cây, thời hạn 05 năm. Năm 1990, do có chủ trương cấp đất giãn dân nên xã huỷ hợp đồng thuê thầu với ông. Ông được địa phương thanh lý toàn bộ cây cối và đền bù tài sản trên đất trị giá 1 suất đất giãn dân là 230m². Khoảng năm 1990 ông làm nhà cấp 4. Năm 1992 anh Ninh kết hôn với chị Ân, ông cho vợ chồng anh Ninh ra ở riêng trên đất mới. Năm 1996 anh Định đi học nghề về, ông cắt 30m² đất để làm cửa hàng điện tử cho anh Định. Năm 2009, anh Định kết hôn, ở tại nhà đất của ông trong làng và bán hàng điện tử tại cửa hàng ông xây cho. Việc anh Ninh làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không biết, ông xác định thửa đất tranh chấp là cấp cho vợ chồng ông.

Tại Biên bản xác minh ngày 25/6/2013, Ủy ban nhân dân xã Việt Hùng cung cấp như sau: *Nguồn gốc đất tranh chấp hiện nay do địa phương cấp cho dân trái thẩm quyền: về năm cấp thì địa phương không còn lưu giữ. Khoảng năm 1999 đến năm 2000 thành phố lập đoàn kiểm tra đã có kết luận. Theo kết luận thì anh Nguyễn Công Ninh là người có tên trong danh sách cấp đất trái thẩm quyền. Trước đó gia đình ông Niết cũng có trồng một số cây bạch đàn (còn hợp đồng thế nào địa phương không còn lưu giữ được)*

Ông Nguyễn Công Niết có nộp cho Tòa án Giấy biên nhận của ông Ngô Mạc ngày 06/9/1992 có nội dung: *Ban lãnh đạo thôn Trung thu tiền đất ở hộ ông Nguyễn Công Niết đội 8 số tiền là 1.350.000 đồng. Số tiền này ông Niết hoán đổi từ tiền đền bù cây bạch đàn sang.*

Như vậy, có căn cứ để xác định nguồn gốc của thửa đất tranh chấp là chính quyền địa phương cấp đất giãn dân cho hộ gia đình ông Nguyễn Công Niết, có thu tiền đất giãn dân 1.350.000 đồng. Số tiền ông Niết nộp là do đền bù cây bạch đàn mà có. Việc cấp đất giãn dân là do gia đình đông con, không phải là xã đền bù huỷ hợp đồng thuê thầu với ông Niết, việc cấp đất là cấp cho cả hộ gia đình, chủ hộ là người đứng tên đại diện cho các thành viên cho gia đình, không phải cấp đất cho chủ hộ. Sau khi cấp đất các thành viên trong gia đình tự bàn bạc, bố trí người sử dụng đất. Thực tế, gia đình ông Niết đã bố trí cả anh Định, anh Ninh cùng sử dụng thửa đất tranh chấp. Sau khi được cấp đất, vợ chồng ông Niết đã làm 3 gian nhà khung gỗ, lợp ngói, nền lát gạch đỏ, tường xây 20cm và cuối năm 1992 gia đình ông Niết để vợ chồng anh Ninh ra khu đất này sinh sống đồng thời gia đình ông Niết vẫn làm 1 căn nhà trên diện tích 36,85m² đất để anh Định làm cửa hàng kinh doanh từ đó đến nay, các thành viên trong gia đình không phản đối.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/5/2019 Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhận được Công văn số 210d/HDB-TTXLNMB ngày 10/5/2019 cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) có nội dung: Ngày 30/10/2014 (sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 278 ngày 05/11/2013 có hiệu lực pháp luật), bà Đặng Thị Ân, ông Nguyễn Công Ninh đã ký hợp đồng tín dụng số 0326 vay số tiền 1.500.000.000 đồng của Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh; để đảm bảo cho khoản vay, ông bà đã thế chấp toàn bộ nhà 03 tầng và 230m² đất tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 23 thuộc khu Trung, thôn Dục Nội, xã Việt

Hùng, huyện Đông Anh cho ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 0189 ngày 29/10/2014. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm.

Ngoài ra, tại Biên bản xác minh ngày 29/3/2019, Ủy ban nhân xã Việt Hùng cung cấp: Phần diện tích đất tranh chấp có hiện trạng cạnh phía Nam giáp tiểu ngõ vượt hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,97m; có cạnh phía Bắc giáp hộ gia đình ông Chiến, bà Hảo vượt hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1,6m. Phần diện tích đất hiện trạng vượt quá so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc phần đất công do UBND xã Việt Hùng quản lý (mương tiêu nước) được thể hiện và ghi nhận trong bản đồ địa chính xã lập năm 1994, được Sở địa chính Hà Nội xác nhận năm 1996.

Như vậy, để giải quyết triệt để vụ án cũng như có căn cứ xem xét yêu cầu của đương sự, cần phải đưa Ủy ban nhân dân xã Việt Hùng, Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh và Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Để đảm bảo nguyên tắc xét xử cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm cần phải hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Đông Anh giải quyết theo thủ tục chung.

Về án phí: Anh Định không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, xử: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 24/2013/DS-ST ngày 23/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Đông Anh để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí: Anh Nguyễn Công Định được hoàn lại 200.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai thu số 0006187 ngày 05/9/2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân huyện Đông Anh
- Chi cục THADS huyện Đông Anh
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đặng Mạnh Cẩm Yên

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

