TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN LONG BIÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2018/DSST
Ngày 29-11- 2018
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LONG BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Phương Huyền**

Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Nguyễn Xuân Tiền**

Bà Nguyễn Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: **Ông Đặng Hoàng Phương** – Thư ký tòa án

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Long Biên tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thanh Hương** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018 tại Tòa án nhân dân quận Long Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2017/TLST-DSST ngày 09 tháng 10 năm 2017 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2018/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 81 ngày 30/10/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Cụ Đặng Thị G, sinh năm 1924**

HKTT: Tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội

Hiện ở: Số 94, phố BĐ, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: **Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1980**

Trú tại: Số 2, ngách 162/50 NVC, tổ 30, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội *(Có mặt*)

***- Bị đơn*: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1966**

HKTT: Tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội

Hiện ở: Số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội *(Vắng mặt)*

Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1963

HKTT: Tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội

Hiện ở: Số 94, phố BĐ, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội (*Có mặt)*

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1946

+ Bà Đào Thị L, sinh năm 1954

Cùng trú tại: Tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội (*Cùng vắng mặt)*

+ **Chị Nguyễn Thị Thu Q,** sinh năm 1990

+ Chị Nguyễn Hồng Th, sinh năm 1996

HKTT: Số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội *(Cùng vắng mặt)*

+ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1955

HKTT : Số 92, phố BĐ, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên (*Vắng mặt)*

+ Bà Nguyễn Thị V ,sinh năm 1959

HKTT : Số 86 phố BĐ, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên (*Vắng mặt)*

+ **Anh Ngô Văn L**

+ Anh Trần Văn K

+ Anh Lê Văn H

+ Anh Lương Văn Ph

+ Anh Nguyễn Văn V

+ Anh Lê Văn H và chị Nguyễn Thị H'

+ Chị Hoàng Thị N

Cùng tạm trú tại: Số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội (*Cùng vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/9/2016 cùng các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là cụ Đặng Thị G cùng người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị C trình bầy:

Vợ chồng cụ Nguyễn Văn Bề và Đặng Thị G sinh được ba người con là Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị V và Nguyễn Văn D. Năm 1972, Cụ Bề mất, Cụ G ở vậy nuôi các con khôn lớn, dựng vợ gả chồng cho các con.

Năm 1987, con trai út cụ là ông Nguyễn Văn D kết hôn với bà Hoàng Thị H và về ở chung cùng với cụ tại Thôn AM xã BĐ, huyện Gia Lâm. Năm 1991 sau khi Cụ G bán một phần đất tổ tiên để lại cho ông bà Minh, Phương được 120.000.000 đồng, Cụ G đã hỏi mua đất của ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị L tại xóm B, thôn AM, xã BĐ, huyện GL với diện tích là 188m^2 thuộc thửa đất số 55,56, tờ bản đồ số 09, bản đồ địa chính xã BĐ nay thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14, bản đồ địa chính phường BĐ (địa chỉ tại số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, thành phố Hà Nội). Do tuổi cao, không viết được nên cụ nhờ con trai là ông Nguyễn Văn D đi cùng để làm thủ tục, viết giấy mua mảnh đất trên với vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà ĐàoThị L. Trên thực tế, Cụ G là

người mua mảnh đất đó và trực tiếp trả số tiền theo thỏa thuận là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng chẵn) cho ông T, bà L. Việc mua bán có lập văn bản giấy tờ, nhưng qua nhiều năm, nhà bị mối xông, nên đã bị thất lạc. Do đó, năm 2001, Cụ G đã đề nghị ông bà T, L xác nhận việc cụ đã mua mảnh đất đó của vợ chồng ông T, bà L tại trụ sở UBND xã và đã được UBND xã BĐ xác nhận trước mặt hai bên việc mua bán đó là đúng.

Sau khi mua mảnh đất trên, cụ G đã san lấp mặt bằng, đổ đất lấn ra phía hồ để tăng thêm diện tích, xây tường bao, xây nhà cấp 4, bếp, chuồng lợn để chăn nuôi lợn, trồng chuối, trồng lạc...

Cụ G là người đóng thuế đất từ khi mua đến năm 2003. Thời điểm này, các con cụ đã có gia đình riêng, không ai đóng góp tiền cũng như công sức gì vào thửa đất này.

Năm 2002, do có một vài mâu thuẫn nên ông Nguyễn Văn D đã xin cụ G để đưa vợ cũ là bà Hoàng Thị H cùng các con ra ở tại nhà đất này. Do thương các cháu nội, nên Cụ G đồng ý và tạo mọi điều kiện để ông D, Bà H xây dựng nhà ở trên thửa đất này. Năm 2015, Ông D và Bà H đã ly hôn tại Tòa án nhân dân quận Long Biên và tự ý thỏa thuận phân chia nhà đất này mà không hỏi ý kiến của Cụ. Nhiều lần Cụ G yêu cầu ông D, Bà H trả Cụ nhà đất trên để Cụ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Bà H đều gây khó khăn cho Cụ. Hiện nay trên diện tích đất này có nhà 3 tầng do ông Bà H, Dương xây dựng trên tổng diện tích khoảng 360m^2. Sở dĩ diện tích đất tăng từ 188m^2 lên thành 360 m^2 như hiện nay là do trong quá trình sinh sống trên mảnh đất này vợ chồng ông D, Bà H đã đổ đất thêm, kết hợp hưởng lợi từ kè hồ UBND phường BĐ.

Nay, cụ G khởi kiện yêu cầu ông D, Bà H trả lại quyền sử dụng diện tích đất mà cụ đã mua của vợ chồng ông T cho cụ, nhưng Cụ cũng chỉ yêu cầu đòi lại 70m^2 / 188m^2 đất, phần diện tích còn lại 118m^2 cụ cho các cháu nội của cụ là các con của ông D, Bà H. Ngoài ra Cụ G không có bất cứ yêu cầu gì khác.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bầy:**

Nguồn gốc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 74, diện tích 364,3m^2 tại địa chỉ: Số 5, ngõ 152, phố BĐ, tổ 4, phường BĐ, Long Biên, Hà Nội do mẹ ông là cụ Nguyễn Thị Gái mua của ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị L từ năm 1992. Do cụ G tuổi cao, không viết được nên có nhờ ông đưa đến nhà ông T, bà L duy nhất một lần để viết hộ giấy mua bán đất, diện tích đất khoảng 188m^2 đất. Tiền mua đất là của mẹ ông, cụ G trả trực tiếp cho ông T, bà L số tiền 30.000.000 đồng. Vào thời điểm đó, ông và vợ cũ là bà Hoàng Thị H vẫn đang sống chung cùng nhà với cụ G. Ông khẳng định ông và Bà H không có tiền để mua cũng như đóng góp gì vào số tiền để mua mảnh đất đó. Sau khi mua, mẹ ông đã đổ đất, san nền, lấn thêm ra phía hồ xã BĐ, xây nhà cấp 4, tường bao và nuôi lợn, trồng rau....Lúc này, ông và Bà H sinh được 3 con chung nên hoàn cảnh rất khó khăn, cụ G còn phụ trông cháu và hỗ trợ vợ chồng ông nuôi các con ông hàng ngày. Năm 2002, sau khi được Cụ G đồng ý, ông và Bà Hđã đưa các con dọn ra ở riêng tại ngôi nhà cấp 4 của cụ G xây trên thửa đất này. Trong quá trình sinh sống, ông bà đã tự đổ đất cạp thêm và sau khi Nhà nước kè Hồ BĐ thì diện tích

đất của gia đình ông có tăng thêm so với diện tích mẹ ông mua ban đầu là từ 188m2 lên thành 364,3 m2. Năm 2003, ông và Bà H đã xây dựng nhà 3 tầng, diện tích 70m^2 trên phần đất mà ông bà đã cơi nới được trong tổng diện tích 364,3m2. Vài năm sau, ông bà lại cải tạo căn nhà cấp 4 của cụ G xây trước đây thành dẫy nhà cấp 4 để cho thuê trọ. Toàn bộ công trình, kiến trúc xây dựng trên đất do ông và Bà H tạo dựng. Sau đó, ông và Bà H đã xẩy ra mâu thuẫn nên ông cũng không có mặt thường xuyên ở đây. Toàn bộ tiền cho thuê nhà trọ Bà H giữ để nuôi các con.

Năm 2015, ông D xin ly hôn với bà H, nhưng Bà H ra điều kiện chỉ đồng ý ký đơn ly hôn khi ông chỉ được nhận 70m^2 đất, phần diện tích còn lại và nhà 3 tầng ông phải để lại cho Bà H và các con sử dụng. Vì muốn ly hôn để giải thoát cho nhau, nên ông đồng ý thỏa thuận này dù ông biết đây là đất của mẹ ông, hơn nữa, ngoài diện tích đất của cụ G, thì vợ chồng ông cũng vẫn còn đất lấn thêm được. Giấy thỏa thuận chỉ do vợ chồng ông viết tay, khi giải quyết ly hôn tại Tòa án nhân dân quận Long Biên thì cả hai bên không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản chung. Mặc dù đã thỏa thuận như trên, nhưng Bà H vẫn quản lý, sử dụng toàn bộ nhà đất cho đến nay.

Nay, mẹ ông khởi kiện để đòi lại diện tích đất này của Cụ, ông đồng ý trả lại phần diện tích đất mà mẹ ông đã mua của ông T, bà L. Phần diện tích đất mà ông và Bà H đã tự tôn tạo, xây nhà ông tự nguyện để lại cho Bà H sử dụng, ông không có bất cứ yêu cầu gì .

*** Bị đơn bà Hoàng Thị H đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa và đã có có lời khai như sau:**

Năm 1987 bà kết hôn với ông Nguyễn Văn D và về sống chung cùng mẹ chồng là cụ Đặng Thị G tại địa chỉ hiện nay là số 94, phố BĐ, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, Hà Nội. Nguồn gốc nhà đất bà đang ở tại số 5, ngõ 152, phố BĐ, phường BĐ, quận Long Biên là của bà và ông D mua của ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị L từ năm 1992 với giá là 7 cây vàng, diện tích gần 200m^2. Theo bản đồ địa chính UBND phường BĐ đo vẽ là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 74, tổng diện tích hiện nay là 364,3m^2. Việc mua bán đất do ông D (chồng cũ của bà) trực tiếp giao dịch chứ bà không tham gia, có giấy mua bán viết tay nhưng đã bị thất lạc. Số tiền mua đất là của bà và ông D bỏ ra mua.

Sau khi mua, ông D và bà đã xây nhà cấp 4, xây tường và đổ đất để giữ đất. Thời gian này gia đình bà vẫn chung sống cùng cụ G ở phần đất tổ tiên của nhà chồng.

Năm 2003, bà và ông D đã xây nhà 3 tầng, 01 dẫy nhà cấp 4 để cho thuê trọ và đã đổ đất cơi nới về phía Hồ BĐ và khu tập thể, nên diện tích đất tăng lên hiện nay là 364,3m^2. Tiền xây nhà là của bà, Cụ G và ông D không có công sức, đóng góp gì. Bà và ông D ở tại đây cho đến năm 2015 thì ly hôn. Mặc dù không yêu cầu Tòa án phân chia tài sản nhưng giữa bà và ông D có bản thỏa thuận về tài sản: Chia cho ông D 70m^2 trong tổng số diện tích 364,3m^2. Phần nhà, đất còn lại bà được sử dụng. Bà khẳng định thửa đất trên của bà và ông D mua, không

phải đất của cụ G. Nay, cụ G yêu cầu đòi lại thửa đất này, bà không đồng ý. Bà chỉ đồng ý trả lại cho ông D 70m^2 theo thỏa thuận khi ông bà ly hôn.

Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

*** Ông Nguyễn Văn T và bà Đào Thị L vắng mặt tại phiên tòa và có lời khai trình bầy:**

Thửa đất tại địa chỉ số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP. Hà Nội hiện cụ Đặng Thị G đang khởi kiện đòi ông Nguyễn Văn D, bà Hoàng Thị H có nguồn gốc của gia đình ông đã bán cho cụ Đặng Thị G một phần diện tích đất thổ cư của ông cha để lại, diện tích khoảng 188m^2 đất trống ,với giá tiền là 30.000.000 đồng từ năm 1992. Việc mua bán có lập giấy tờ, do ông Nguyễn Văn D là con trai cụ G đi cùng ký xác nhận vì cụ G tuổi cao không viết được, tiền mua đất là của cụ G trả trực tiếp cho vợ chồng ông. Ông gặp ông D chỉ duy nhất một lần đi cùng cụ G để làm giấy tờ mua bán hộ cụ G. Vợ chồng ông chưa bao giờ giao dịch mua bán đất cũng như gặp mặt với Bà H (vợ cũ của ông D). Sau khi mua đất xong, cụ G có làm cái nhà tạm để trông nom gà lợn, cây trồng. Cụ có nuôi lợn, trồng rau trên đất một thời gian, mấy năm sau mới để vợ chồng ông D ra ở.

Năm 2011, do bị thất lạc giấy tờ mua bán đất, vợ chồng ông có xác nhận lại cho cụ G về việc chuyển nhượng thửa đất này tại UBND xã BĐ và được chính quyền địa phương xác nhận.

Ông xác định việc mua bán thửa đất trên giữa vợ chồng ông và cụ G đã hoàn tất từ năm 1992. Gia đình ông đã nhận tiền, bàn giao đất, cụ G đã xây nhà, chuồng lợn, trồng trọt.. không có bất kỳ tranh chấp, ý kiến hay yêu cầu gì. Nay cụ G đòi lại đất mà cụ đã mua của vợ chồng ông, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật trên cơ sở bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng cho cụ G vì ông chỉ bán đất cho cụ G.

*** Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị V vắng mặt tại phiên tòa và có lời khai thống nhất:**

Nguồn gốc nhà đất tại số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội hiện mẹ các bà là cụ Đặng Thị G đang khởi kiện đòi em trai là ông Nguyễn Văn D, vợ cũ là bà Hoàng Thị H là của cụ G mua của ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị L từ năm 1992, sau khi mẹ các bà bán một phần đất thổ cư của Tổ tiên để lại. Các bà khẳng định thời điểm này, ông D, Bà H người thì làm công nhân, người thì buôn bán nhỏ và nuôi ba con nhỏ, còn phải sống chung cùng nhà của các cụ để lại, nên không thể có tiền để mua đất này. Bản thân các bà cũng đang khó khăn không có tiền của, công sức đóng góp vào việc cụ G mua đất. Bà B, bà V khẳng định đây là tài sản của cụ G, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các bà không có yêu cầu gì.

* **Anh Nguyễn Văn V , anh Ngô Văn L , chị Hoàng Thị N , anh Lê Văn H (***thuê trọ***)** có lời khai: Anh chị chỉ là người thuê trọ theo hợp đồng thời vụ tại địa chỉ số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP Hà Nội qua

bà Hoàng Thị H. Họ không xây dựng, sửa chữa gì vào nhà đang thuê. Nay các bên tranh chấp anh chị không có ý kiến, yêu cầu gì.

*** Chị Nguyễn Xuân T , chị Nguyễn Thị Thu Q, chị Nguyễn Hồng Th (là các con ông D, Bà H), anh Trần Văn K , anh Lê Văn H , anh Lương Văn chị Nguyễn Thị H' (là các khách thuê trọ) đã được Tòa án triệu tập nhiều lần, nhưng vắng mặt không đến tòa và không có lời khai.**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Long Biên phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Thực hiện chuyển thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát đúng quy định. Xác định chính xác tư cách tố tụng của đương sự. Thực hiện việc thu thập chứng cứ theo đúng quy định tại điều 97 BLTTDS. Thực hiện chuyển hồ sơ đảm bảo đúng quy định theo điều 220 BLTTDS. Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn và bị đơn ông Nguyễn Văn D chấp hành đúng quy định pháp luật. Bị đơn bà Hoàng Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Xét tài sản đang tranh chấp thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 74, tại địa chỉ: Số 5, ngõ 152, phố BĐ, tổ 4, phường BĐ, Long Biên, Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Đặng Thị G, có nguồn gốc do cụ G mua của ông T và bà L từ năm 1992. Bà H cho rằng đây là tài sản của bà và ông D mua, nhưng lại không có bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Trong khi đó, người bán là ông Tăng, bà L khẳng định chưa bao giờ giao dịch gì với Bà H. Ông D là con trai cụ G chỉ đi cùng, làm thủ tục viết giấy tờ hộ cụ G, còn tiền mua đất là của cụ G. Cụ G là người trả tiền trực tiếp cho ông T, bà L. Bản thân ông D cũng xác nhận ông chỉ là người đưa mẹ ông đến, viết và làm thủ tục hộ cụ G. Vì vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ G, buộc ông D Bà H trả lại cụ 188m^2/364,3m^2 tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 74, diện tích 364,3m^2, địa chỉ: Số 5, ngõ 152, phố BĐ, tổ 4, phường BĐ, Long Biên. Nay, cụ G chỉ yêu cầu đòi lại 70m^2/188m^2 trong tổng số diện tích hiện nay, phần diện tích còn lại Cụ tự nguyện để lại cho ông D và Bà H sử dụng để ở và kinh doanh nuôi các con. Đề nghị HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của Cụ. Đối với phần diện tích do ông D, Bà H tự tôn tạo, nằm ngoài yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, các đương sự khác không có yêu cầu Tòa án giải quyết, nên đề nghị HĐXX không xem xét, giải quyết. Ông D, Bà H phải chịu án phí, các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về tố tụng:

Ngày 17/9/2016 cụ Đặng Thị G làm đơn khởi kiện bà Hoàng Thị H và ông Nguyễn Văn D về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số

74, tờ bản đồ số 14 tại địa chỉ tổ 4, phường BĐ, Long Biên, Hà Nội hiện do bà Hoàng Thị H quản lý, sử dụng.

Căn cứ vào khoản 9, điều 26, điều 35, điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Toà án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị L, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị V, anh Nguyễn Văn Vương, anh Ngô Văn Liêm, chị Hoàng Thị Ngọc có đơn xin xử vắng mặt.

Bà Hoàng Thị H, chị Nguyễn Xuân T, chị Nguyễn Thị Thu Q, chị Nguyễn Hồng Th, anh Trần Văn K, anh Lê Văn H, anh Lương Văn P, anh Lê Văn H, chị Nguyễn Thị H' đã được tòa án triệu tập, niêm yết theo quy định nhiều lần nhưng vẫn cố tình vắng mặt.

Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Cụ Đặng Thị G khởi kiện bà Hoàng Thị H, ông Nguyễn Văn D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất nên ngày 09 tháng 10 năm 2017 Tòa án nhân dân quận Long Biên thụ lý vụ án số 110/DSST ngày 09/10/2017 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là đúng quy định theo khoản 9 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và đúng yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 115 Bộ luật dân sự thì vụ án không áp dụng thời hiệu.

[4] Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp:

Căn cứ hồ sơ địa chính lưu giữ của UBND phường BĐ thể hiện: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là đất thổ cư, thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 9 của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T, địa chỉ tổ 4, xã BĐ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Theo bản đồ đo vẽ năm 1993, thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 9; Hiện tại thuộc thửa số 74, tờ bản đồ số 14, tại địa chỉ số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, diện tích 188m^2.

Chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Đoàn Thị L xác nhận: Năm 1992, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho cụ Đặng Thị G diện tích khoảng gần 200m^2 đất thổ cư, tại thửa số 56, tờ bản đồ số 9, tổ 4, xã BĐ, huyện Gia Lâm, TP. Hà Nội, với giá 30.000.000 đồng. Việc giao dịch mua bán đất, ông bà chỉ giao dịch với cụ G, nhận tiền bán đất từ cụ G đưa trả. Ông Nguyễn Văn D (con trai cụ G) chỉ là người đi cùng mẹ, làm các thủ tục viết và ký giấy mua bán đất hộ cụ G. Ông T bà L khẳng định khi giao dịch mua bán, trả tiền đất không có mặt Bà H (vợ cũ ông D) và cũng không lần nào Bà H đến giao dịch mua đất. Bản thân ông D cũng chỉ đến gặp ông bà duy nhất một lần cùng cụ G để làm thủ tục mua bán đất. Ông, bà không hề nhận vàng (tiền bán đất) của ông D hay của Bà H, như Bà H đã khai.

Cả cụ G và Bà H đều khai giấy tờ mua bán đất với vợ chồng ông T đã bị thất lạc, không ai còn giữ được bản gốc. Tuy nhiên, năm 2001, từ khi vợ chồng ông D, Bà H chưa ra ở trên đất này, thì cụ G đã có đơn đề nghị UBND xã BĐ xác nhận lại việc cụ G đã mua đất của ông T, bà L (Giấy đề nghị này đã được ông T, bà L xác nhận đã chuyển nhượng đất cho cụ G và không có tranh chấp với cụ G).

Ngày 15/5/2017, bà Hoàng Thị H có đơn đề nghị UBND phường BĐ xác nhận việc vợ chồng bà và ông D đã mua 200m^2 đất của vợ chồng ông T, bà L từ năm 1992. Đơn này đã được ông Nguyễn Mạnh Hoài – Nguyên phó chủ tịch UBND xã BĐ (thời kỳ 1989 – 1999) xác nhận nội dung đơn là đúng và UBND phường BĐ xác nhận chữ ký của ông Nguyễn Mạnh Hoài là đúng.

Tuy nhiên, tại biên bản xác minh của Tòa án quận Long Biên ngày 26/7/2018 ghi lời khai người làm chứng, thì ông Nguyễn Mạnh Hoài trình bày: Ông là phó Chủ tịch UBND xã BĐ từ năm 1989 đến năm 1999. Ngày 15/5/2017 Bà H có nhờ ông xác nhận vào đơn với nội dung: Nhà đất hiện gia đình bà đang ở tại số 5, ngõ 152, phố BĐ, phường BĐ, quận Long Biên là của bà và ông D mua của ông T bà L, hiện bà và các con đang sinh sống tại đây. Để giúp Bà H thuận lợi trong việc kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất trên, nên ông có xác nhận với nội dung đơn là đúng. Tuy nhiên, ông không chứng kiến việc ông D, Bà H mua bán đất với ông bà T L.

Ngoài ra, tại Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của bà Hoàng Thị H ngày 25/5/2017, Bà H cũng không kê khai về nguồn gốc sử dụng đất và diện tích đất, cũng không có bất cứ tài liệu nào kèm theo chứng minh bà và ông D mua 200m^2 đất của ông bà T L để giao nộp cho UBND phường.

Ông Nguyễn Văn D cũng thừa nhận tiền mua đất là của cụ G, ông chỉ là người đi cùng mẹ để làm thủ tục mua đất giúp cụ G. Vợ chồng ông không có đóng góp gì vào tiền mua đất.

Bà H có giao nộp "Biên bản thỏa thuận" ngày 18/3/2015 giữa ông D và Bà H, về việc ông bà tự phân chia tài sản là nhà đất trên diện tích 362m^2. Tuy nhiên, tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của đương sự số 39/2015/HNGĐST ngày 27/3/2015 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, về tài sản ông D, Bà H đều không yêu cầu tòa án giải quyết, nên Tòa án chỉ giải quyết về việc ly hôn và con chung. Như vậy, biên bản thỏa thuận về việc phân chia tài sản giữa ông D và Bà H chưa có giá trị pháp lý.

Từ những phân tích, nhận định trên, căn cứ vào các lời khai của các bên đương sự, các tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và các tài liệu do tòa án xác minh, thu thập được, đủ cơ sở xác định: Diện tích đất 188m^2 thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 9, địa chỉ tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, TP. Hà Nội (nay là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 14, tại địa chỉ trên) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Đặng Thị G.

Cụ G khởi kiện đòi lại QSD đất 200m^2, nhưng HĐXX chỉ chấp nhận số diện tích căn cứ bản đồ địa chính xã BĐ đo vẽ năm 1993, thửa 56 diện tích là 188m^2.

Cụ G tự nguyện chỉ đòi lại 70m^2 trong tổng số 188m^2 đất mà cụ đã mua, phần diện tích còn lại 118m^2, cụ để lại cho ông D, Bà H được toàn quyền sử dụng.

Xét thấy sự tự nguyện đó của cụ G là phù hợp với đạo lý, không trái quy định của pháp luật, đảm bảo giữ được tình cảm trong gia đình, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Hiện tại toàn bộ diện tích nhà đất nói trên đang do Bà H quản lý, sử dụng. Ông D đã cư trú nơi khác, không còn ở tại nhà đất trên và đồng ý trả lại đất cho cụ G. Do đó, buộc Bà H phải trả lại cho cụ G 70m^2 đất tại số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, Long Biên, TP. Hà Nội.

Diện tích 70m^2 đất trả lại cho cụ G được xác định theo biên bản định giá tài sản của hội đồng định giá tài sản quận Long Biên ngày 11/01/2018 và sơ đồ vẽ hiện trạng thửa đất kèm theo thì vị trí thửa đất, được xác định giới hạn như sau:

+ Mặt tiền giáp ngõ 152, BĐ có số đo là: 3,5m

+ Mặt giáp ngõ đi nhà tập thể có số đo là: 2,09 m + 1,18m + 3,79m + 8,46m

+ Mặt hậu giáp nhà bà Mùi có số đo là: 4,31m + 0,34m

+ Mặt giáp phần đất nhà chị Hoa được chia có số đo là: 15,36m

(Được giới hạn bởi các điểm: 1-2-19-15-16-17-18-1. Có sơ đồ kèm theo).

Trị giá 70m^2 đất là: 70m^2 x 20.000.000 đồng/m^2 = 1.400.000.000 đồng. Trên diện tích 70m^2 đất có 64,9m^2 nhà cấp 4 trị giá: 55.332.000đ.

Nhà cấp 4 này do Bà H và ông D xây dựng, giá trị sử dụng còn lại rất nhỏ so với giá trị 118 m^2 đất cụ G để lại cho ông D và Bà H. Do đó, không buộc cụ G phải thanh toán lại giá trị nhà cấp 4 và công sức duy trì, trông nom đất cho ông D và Bà H nữa.

Về việc chênh lệch diện tích khi các bên mua bán là 188m^2 đến hiện nay theo số đo thực tế là 364,3m^2, qua trao đổi với chính quyền địa phương được biết là do quá trình sử dụng, các đương sự có cơi nới (mở rộng diện tích ra xung quanh) nên tăng lên 364,3m^2. Do các đương sự đã sử dụng ổn định, lâu dài nên địa phương tôn trọng số đo thực tế hiện nay của thửa đất đang tranh chấp là 364,3m^2. Số diện tích đất tăng thêm không nằm trong quy hoạch, không tranh chấp với các hộ liền kề, được xem xét cấp GCN theo quy định pháp luật.

Đối với phần diện tích đất do ông D và Bà H tự đổ đất lấn thêm, các bên đương sự không yêu cầu Tòa gải quyết, nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

Quan điểm của đại diện VKSND quận Long Biên tại phiên tòa phù hợp với những phân tích, nhận định trên của HĐXX, nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của cụ Đặng Thị G được chấp nhận, nên căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, bà Hoàng Thị H và ông Nguyễn Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

có giá ngạch (đối với trị giá tài sản tranh chấp là 70m^2 đất, trị giá 1.400.000.000 đồng) là 54.000.000 đồng, mỗi người phải chịu 27.000.000 đồng.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 100, 166, 170, 179, Điều 203 Luật đất đai 2013

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đặng Thị G về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, Long Biên, Hà Nội đối với bà Hoàng Thị H và ông Nguyễn Văn D.

2. Xác định 188m^2 đất trong tổng số 364,3m^2 tại thửa số 74, tờ bản đồ số 14, tại địa chỉ số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, quận Long Biên, Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Đặng Thị G.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Đặng Thị G chỉ yêu cầu đòi lại 70m^2 trong tổng diện tích 188m^2 đất nói trên.

4. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Hoàng Thị H và những người đang sử dụng nhà đất nói trên phải di chuyển ra để trả lại cho cụ Đặng Thị G 70m^2 đất thửa số 74, tờ bản đồ số 14, tại địa chỉ số 5, ngõ 152, tổ 4, phường BĐ, Long Biên, Hà Nội được giới hạn như sau:

+ Mặt tiền giáp ngõ 152, BĐ có số đo là: 3,5m

+ Mặt giáp ngõ đi nhà tập thể có số đo là: 2,09 m + 1,18m + 3,79m + 8,46m

+ Mặt hậu giáp nhà bà Mùi có số đo là: 4,31m + 0,34m

+ Mặt giáp phần đất nhà chị Hoa được chia có số đo là: 15,36m

Tổng diện tích đất của cụ G là: **70,0m^2** được giới hạn bởi các điểm: 1-2-19-15-16-17-18-1. (Có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Toàn bộ các công trình gắn liền với diện tích 70 m^2 đất cụ G đượ trả lại thuộc quyền sở hữu của cụ G. Cụ Đặng Thị G không phải thanh toán lại phần công sức duy trì, tôn tạo đất và tài sản gắn liền với đất cho ông D và Bà H.

- Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật .

Về án phí: Ông Nguyễn Văn D và bà Hoàng Thị H mỗi người phải nộp 27.000.000 đồng (Hai mươi bẩy triệu đồng) án phí DSST.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì bên phải thi hành án phải chịu lãi suất cơ bản theo quy định của Ngân hàng nhà nước Việt Nam đối với số tiền chưa thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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, Điều 7b 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2015.

Nguyên đơn, bị đơn ông Nguyễn Văn D có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Hoàng Thị H vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần liên quan đến quyền, nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- *TAND Tp. Hà Nội*
- *VKSND Q. Long Biên;*
- *Chi cục THADSQ. Long Biên;*
- *các đương sự;*
- *Lưu HS, VP.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Phương Huyền