TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2019/DS-PT
Ngày 19/3/2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Hồng Phúc;
- Các Thẩm phán: + Ông Đinh Ngọc Huân;
+ Ông Võ Hồng Sơn;
- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhật Phương, Thư ký của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Ngụy Thế Nho - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 19 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự Thụ lý số 178/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất" do có kháng cáo của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1586/2019/QĐ-PT ngày 04/3/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lê Văn T, sinh năm 1966; địa chỉ nơi cư trú tại Xóm 3, thôn KB, thị trấn KB, huyện TO, thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Anh Lê Văn N, sinh năm 1963; địa chỉ nơi cư trú tại Xóm 3, thôn KB, thị trấn KB, huyện TO, thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Dư Thị X, sinh năm 1969; có mặt tại phiên tòa.
2. Cháu Lê Thị T1, sinh năm 1994;
3. Cháu Lê Thị L, sinh năm 1996;

Người đại diện theo uỷ quyền của cháu Lê Thị T1 và cháu Lê Thị L là anh Lê Văn N (là bị đơn trong vụ án).

4. Cháu Lê Quang M, sinh năm 2003. Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Quang M là anh Lê Văn N và chị Dư Thị X.
5. Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1968; có mặt tại phiên tòa.
6. Cháu Lê Văn T3, sinh năm 1996;
7. Cháu Lê Văn Q1, sinh năm 1989;

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đều có cùng địa chỉ nơi cư trú tại Xóm 3, thôn KB, thị trấn KB, huyện TO, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Thị Q, cháu Lê Văn T3, cháu Lê Văn Q1 là anh Lê Văn T.

8. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1940 và Nguyễn Thị T5, sinh năm 1948; đều có địa chỉ nơi cư trú tại Số nhà 252, Tổ 12 TL, phường PL, quận HĐ, thành phố

Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

TÓM TẮT NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Lê Văn T trình bày:

Ngày 30/01/1997, chú ruột của anh là ông Lê Văn T4, sinh năm 1940, tặng cho anh một mảnh đất ở có diện tích khoảng 100m^2 tại Xóm 3, thôn KB, thị trấn KB, huyện TO, thành phố Hà Nội và ông Lê Văn T4 đã lập "Giấy sang tên quyền sử dụng đất" cho anh. Nguồn gốc diện tích thửa đất này là của ông Lê Văn T4 mua lại của ông Nguyễn Đắc P từ năm 1974. Diện tích đất này anh đã sử dụng ổn định từ năm 1997 đến nay.

Năm 2014, vợ chồng anh chuẩn bị làm nhà trên diện tích đất này, khi đó anh sang nói chuyện với anh N, lúc đầu vợ chồng anh N đồng ý, sau khi anh phá bức tường thì vợ chồng anh N lại thay đổi ý kiến, không đồng ý. Anh N yêu cầu anh phải bớt lại 1/3 diện tích, theo anh N thì anh N đã mua toàn bộ diện tích đất trên của ông Lê Văn T4. Anh khẳng định, chưa bao giờ mượn đất của anh N để sử dụng. Nay anh đề nghị Toà án xác nhận diện tích đất mà ông Lê Văn T4 đã cho anh sử dụng từ năm 1997 theo đúng như "Giấy sang tên quyền sử dụng đất" lập ngày 30/01/1997.

Bị đơn là anh Lê Văn N trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp giữa anh T với anh có nguồn gốc đúng như lời trình bày của anh T. Tuy nhiên, năm 1992, ông Lê Văn T4 đã bán lại cho anh toàn bộ diện tích đất này với giá 1.400.000 đồng. Hai bên có viết giấy tờ mua bán đất tại nhà anh theo "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 10/2/1992. Mặc dù anh đã trả ông Lê Văn T4 số tiền 1.400.000 đồng nhưng không viết giấy giao nhận tiền. Về lý do có "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1992", anh Lê Văn N cho rằng, anh không mang ra chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã vì ông Lê Văn T4 nói với anh rằng, đã giao cho anh bản chính của giấy tờ là đủ, không cần phải ra xã để xác nhận nữa. Từ sau năm 1992, anh sử dụng diện tích đất đó cho đến nay. Năm 1997, vì là anh em ruột, anh T lại có hoàn cảnh quá khó khăn, nên có đặt vấn đề mượn đất của anh để chăn nuôi, do vậy anh cho mượn phần diện tích đó và đồng ý để cho anh T xây 02 gian lán tạm để chăn nuôi. Việc cho anh T mượn đất của anh cũng chỉ trao đổi bằng miệng, không có giấy tờ. Hiện nay toàn bộ diện tích đất anh mua của ông Lê Văn T4, anh đã đăng ký và kê khai đứng tên anh với tổng diện tích là 309m^2 tại Thửa 146, Tờ bản đồ số 4 tại thôn KB, thị trấn KB, huyện TO, thành phố Hà Nội. Anh không nhất trí về việc anh T cho rằng diện tích đất đó đã được ông Lê Văn T4 cho anh T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Chị Nguyễn Thị Q và hai con là cháu Lê Văn Q1, Lê Văn T3 nhất trí với quan điểm trình bày của anh Lê Văn T, không có ý kiến bổ sung gì thêm và đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của anh T. Chị và các con của anh Tuy không có yêu cầu độc lập.

2. Chị Dư Thị X, cháu Lê Thị T1 và Lê Thị L thống nhất với quan điểm trình bày của anh Lê Văn N và đề nghị Toà án bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho gia đình vợ chồng anh chị và các con của anh N.

3. Ông Lê Văn T4 trình bày: Ông là chú ruột của cả hai cháu Lê Văn T và Lê Văn N. Năm 1974, ông đã mua đất của ông Nguyễn Đắc P như lời trình bày của anh T và anh N. Ông đã cho hai cháu ruột là anh Lê Văn T và anh Lê Văn N diện tích đất này để sử dụng. Ông cho anh N diện tích đất trước và đã làm nhà, xây khuôn viên riêng. Phần đất còn lại, ông cho anh T và anh T cũng đã sử dụng, xây khuôn viên riêng.

Ông khẳng định chưa bao giờ bán đất cho anh Lê Văn N như anh N trình bày. Về Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/02/1992, anh N xuất trình tại Toà án thì nội dung của giấy chứng nhận này, chữ của ai ông không biết, nhưng chữ ký của ông thì ông công nhận. Thực tế, ông không bán đất cho anh N, mà có nhờ ông bác vợ của anh Nlà ông Nguyễn Đình T6 viết giấy cho anh N đất. Nội dung của giấy này là cho đất chứ không phải là bán đất. Ông khẳng định phần diện tích đất của anh T và anh N đang sử dụng là ông đã cho anh T và anh N riêng mỗi người 1 phần đúng hiện trạng như hiện nay.

4. Bà Nguyễn Thị T5 trình bày: Bà là vợ của ông Lê Văn T4, bà nhất trí với lời trình bày của ông T4. Diện tích đất mà ông T4 mua của ông Nguyễn Đắc P là tài sản chung của vợ chồng ông bà, nếu ông T4 bán đất thì phải bàn bạc và có ý kiến của bà, cũng như bà phải ký vào giấy bán đất cho anh Nh. Nhưng bà không ký vào bất kỳ giấy bán đất nào cho anh N. Từ khi mua đất của ông P cho đến nay, chưa bao giờ chồng bà nói là bán đất cho anh N. Bà cũng khẳng định, phần diện tích đất của anh T và anh N đang sử dụng là ông bà đã cho anh T và anh N riêng mỗi người 1 phần đúng như hiện nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2018/DS-ST ngày 31/10/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã áp dụng Điều 463 Bộ luật dân sự 1995; Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình; các Điều 26, Điều 35, khoản 2 Điều 37, Điều 39, khoản 1 Điều 147, 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết Số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn T đối với anh Lê Văn N.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn T4 và bà Nguyễn Thị T5 tặng cho anh Lê Văn T 102,8m^2 đất tại Thửa đất số 146, Tờ số 4, Xóm 3 thôn KB, thị trấn KB, huyện TO, thành phố Hà Nội.

Xác định anh Lê Văn T được quyền sử dụng 102,8m^2 đất tại Thửa đất số 146, Tờ số 4, Xóm 3 thôn KB, thị trấn KB, huyện TO, thành phố Hà Nội và các tài sản trên đất (có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

Các đương sự phải có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục về quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/11/2018 anh Lê Văn N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc anh Lê Văn T phải trả lại phần đất mà anh đã cho anh T mượn.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa và các bên đương sự về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác và cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Anh Lê Văn T vẫn đề nghị Toà án xác nhận diện tích đất mà ông Lê Văn T4 đã cho anh sử dụng từ năm 1997 theo như Giấy sang tên quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/1997, ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Anh Lê Văn N cũng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và các lời khai của đương sự, đặc biệt là "Đơn xin nhượng lại đất thổ cư lập ngày 01/9/1974" đủ căn cứ khẳng định nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của ông Lê Văn T4 mua lại của ông Nguyễn Đắc P tại Ngõ 10 xóm Đề 3, thôn KB, xã KA (nay là thị trấn KB), huyện TO, thành phố Hà Nội, có xác nhận của Ủy ban hành chính xã KA, cho nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất này là của ông Lê Văn T4 là có căn cứ.

[2] Xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/2/1992 có nội dung, ông Lê Văn T4 nhượng lại cho anh N toàn quyền sử dụng diện tích đất. Theo anh N thì đây là hợp đồng mua bán đất, tuy nhiên không có tài liệu nào chứng minh ông Lê Văn T4 đã nhận số tiền chuyển nhượng đất. Trước sau ông T4 đều khẳng định cho anh N phần diện tích đất mà anh N đang sử dụng, không có việc mua bán đất. Trong giấy chuyển nhượng do anh N xuất trình cũng không có chữ ký của bà Nguyễn Thị T5, trong khi diện tích đất này đang là tài sản chung của vợ chồng ông Lê Văn T4 và bà Nguyễn Thị T5.

Kể từ khi xảy ra tranh chấp cho đến khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Văn T4 đều khẳng định: "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 10/2/1992 do anh N xuất trình là giả mạo vì có nội dung ông nhượng lại đất thổ cư cho anh N. Tuy nhiên, ông T4 cũng thừa nhận chữ ký trong giấy này đúng là chữ ký của mình; theo ông T4 giải thích: Vì anh N là cháu ruột, nên khi anh N đề cập đến việc anh N làm mất giấy tờ mà ông đã viết cho trước đây và nhờ ông ký lại nên ông cũng đã ký mà không quan tâm đến nội dung văn bản mà anh N đưa nhờ ông ký.

Về phía anh N thì cho rằng ông T4 là người lật lọng, đồng thời khẳng định ông T4 đã bán đất cho anh, tuy nhiên về nội dung của giấy này cũng không thể hiện giá chuyển nhượng đất là bao nhiêu; theo anh N khai trong quá trình giải quyết vụ án thì giá chuyển nhượng là 1.400.000 đồng và anh đã trả cho ông T4 song cũng không có giấy tờ giao nhận tiền. Ông T4 thì cho rằng, ông không bán đất cho anh N và càng không có việc nhận tiền mua đất của anh N, mà ông khẳng định chỉ cho anh N phần diện tích đất đúng như phần đất hiện nay anh N đang quản lý, sử dụng.

[3] Thêm nữa, thực tế từ năm 1992 đến nay, anh N cũng không kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng đồng tình như Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, không có căn cứ để xác định

việc mua bán đất giữa ông T4 và anh N.

Đối với "Giấy sang tên quyền sử dụng đất ngày 30/1/1997", có nội dung: Ông Lê Văn T4 "mua của ông P 9 miếng đất". Trước đây ông Lê Văn T4 có nhượng lại cho anh N làm nhà từ đâu thì cho đến đấy, phần còn lại ông T4 sang tên cho anh T. Thực tế từ năm 1997, anh T đã sử dụng phần đất còn lại có diện tích 102,8 m^2. Anh T khẳng định chưa bao giờ mượn đất của anh N. Phần diện tích đất anh đang sử dụng liền kề với diện tích anh N và có tường xây ngăn hai diện tích và sử dụng riêng biệt. Đến nay ông T4 và bà T5 là những người sử dụng hợp pháp thửa đất này vẫn thống nhất và nhất trí với nội dung Giấy sang tên quyền sử dụng đất ngày 30/1/1997, tức là cho anh T số diện tích đất còn lại. Do đó có cơ sở khẳng định diện tích 102.8 m^2 thuộc quyền sử dụng của anh T. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T là có căn cứ.

[4] Tại Biên bản xác minh ngày 10/6/2016 của Ủy ban nhân dân thị trấn KB, huyện TO, thành phố Hà Nội xác định: Thửa đất số 146, Tờ số 4, Xóm 3 thôn KB có diện tích 309m^2 là của ông Lê Văn T4. Việc ông Lê Văn T4 viết giấy vào hai thời điểm khác nhau cho anh T và anh N thì Ủy ban nhân dân Thị trấn không biết vì không có đăng ký biến động về đất. Việc anh N có tên trong sổ mục kê năm 1997 là vì thời gian đó ai đang sử dụng đất thì chính quyền đo đạc và đưa tên họ vào sổ chứ anh N cũng không kê khai và cũng không đăng ký với Ủy ban nhân dân thị trấn KB. Việc đóng thuế cũng tương tự, tức là ai đang ở đất nào thì đóng thuế trên phần đất đó. Hồ sơ lưu trữ thể hiện sổ mục kê ghi tên chủ sử dụng đất là Lê Văn N năm 1997. Lý do ghi tên Lê Văn N là vì người đang sử dụng đất là anh Lê Văn N nên ghi tên anh N vào sổ, còn về các căn cứ pháp lý thể hiện anh Lê Văn N có phải là chủ sử dụng đất đó hay không thì Ủy ban nhân dân thị trấn KB cũng không có căn cứ xác định, đồng thời cũng không có lưu giữ tài liệu nào thể hiện việc anh N mua hoặc được tặng cho diện tích đất đang tranh chấp.

Ngày 09/6/2016, Toà án nhân dân huyện TO đã tiến hành xem xét và thẩm định, định giá tại Thửa đất số 146, Tờ bản đồ số 4, có diện tích 309m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá trị đất là 2.800.000đ/lm^2. Tổng giá trị đất đang tranh chấp là 271.600.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất của anh T là 11.824.000 đồng.

Ngày 27/8/2018, Toà án nhân dân thành phố Hà Nội cũng tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ toàn bộ diện tích đất hiện gia đình anh Lê Văn N và diện tích đất hiện anh T đang sử dụng. Tổng diện tích hiện trạng thửa đất là: 312,4m^2, trong đó phần diện tích đất anh Lê Văn N đang sử dụng là 209,6m^2, anh Lê Văn T đang sử dụng là 102,8m^2 và các tài sản trên đất các bên đều thừa nhận do anh T tạo dựng, có giá trị 11.824.000 đồng.

[5] Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; nếu có tranh chấp mà hợp đồng này chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng vô hiệu. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/2/1992 mà anh N xuất trình là vô hiệu, đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn T là có căn cứ.

[6] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa cũng cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của anh Lê Văn T là có căn cứ, cho nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do kháng cáo của anh Lê Văn N không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận, cho nên anh Lê Văn N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Bác kháng cáo; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm;

2. Anh Lê Văn N phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0006082 ngày 19/11/2018 của Cục thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND thành phố Hà Nội;
- Cục THADS thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu hồ sơ (2), phòng HCTP (2b);

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

Ngô Hồng Phúc