

Số: 09/2019/DS-PT

Ngày: 11/01/2019

V/v: “*Đòi lại đất cho mượn, tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*”.

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

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán:

Ông Mai Tiến Dũng

Bà Nguyễn Thu Hồng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 206/2018/TLPT-DS, ngày 30 tháng 8 năm 2018 về việc “*tranh chấp đòi đất cho mượn, tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST, ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân quận Long Biên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2018/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Cụ Nguyễn Thị A - Sinh năm: 1929 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Tổ 05 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của cụ A: Chị Lê Thị Kim Ánh - Sinh năm: 1991 (*vắng mặt*); địa chỉ liên hệ: Văn phòng Luật sư Thanh Vũ - tầng 3 số 8 phố Quán Ngựa, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội (*Theo Giấy ủy quyền số công chứng 729.2017/GUQ ngày 26/6/2017*).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cụ A: ông Vũ Hồng Thanh và ông Bùi Văn Đoàn, Luật sư Văn phòng Luật sư Thanh Vũ thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (*ông Thanh có mặt, ông Đoàn vắng mặt*).

Bí đơn:

Chị Phạm Thị Thu N - Sinh năm: 1971

Địa chỉ: Số 16 ngõ 249/41 Thạch Bàn, Tổ 05 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị N: bà Nguyễn Thị Kim Thanh, ông Phạm Văn Hiến và bà Nguyễn Thị Vân Anh, đều là Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Thanh thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (bà Thanh, ông Hiến có mặt, bà Vân Anh vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Khúc Thăng Long, sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 05 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

2. Ông Khúc Mạnh Hải, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Số 20 dãy B khu E681 nay là số nhà 64 ngõ 97 Văn Cao, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

3. Bà Khúc Thị Phụng, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Số 14 ngõ 106 Nguyễn An Ninh, phường Tân Mai, Hoàng Mai, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Long, ông Hải, bà Phụng là: chị Nhâm Thị Vân Anh, sinh năm 1994 (có mặt); địa chỉ liên hệ: Văn phòng Luật sư Thanh Vũ - tầng 3 số 8 phố Quán Ngựa, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 728.2017/GUQ ngày 26/6/2017).

4. Bà Khúc Thị Lâm, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: phòng 303, tầng 03 Khu tập thể Tòa án tối cao, số 66 Quán Sứ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

5. Bà Đỗ Thị Kim Thục, sinh năm 1945 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 18C3 Giảng Võ, ngõ 12 phố Núi Trúc, quận Ba Đình, Hà Nội.

6. Anh Nguyễn Đức Bình, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 16 ngõ 249/41 Thạch Bàn, Tổ 05 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

7. Chị Nguyễn Thị Ngọc Thư, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 16 ngõ 249/41 Thạch Bàn, Tổ 05 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

8. Cháu Nguyễn Đức Hùng, sinh năm 2017

Người giám hộ hợp pháp cho cháu Hùng là anh Nguyễn Đức Bình và chị Nguyễn Thị Ngọc Thư (vắng mặt)

9. Chị Nguyễn Phương Trang, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 16 ngõ 249/41 Thạch Bàn, Tổ 05 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

10. Ông Nguyễn Đức Điệp - Sinh năm: 1971 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Số 105 Sài Đồng, Tổ 14 phường Sài Đồng, quận Long Biên, Hà Nội.

11. Chị Phạm Thị Hiền, sinh năm 1990

12. Chị Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1992

13. Anh Ngô Xuân Toàn, sinh năm 1989

14. Anh Hoàng Văn Sinh, sinh năm 1994

15. Chị Trần Lan Anh, sinh năm 1995

16. Chị Dương Vũ Kiều Anh, sinh năm 1992

17. Anh Đinh Trọng Duy

18. Anh Nguyễn Tiến Công, sinh năm 1984

19. Chị Vi Thị Lan, sinh năm 1994

20. Anh Vi Khánh Duy, sinh năm 1992

21. Anh Nguyễn Quốc Biên, sinh năm 1991

22. Chị Nguyễn Thị Nga, sinh năm 1992

23. Anh Hoàng Văn Cẩm, sinh năm 1982

24. Anh Hoàng Văn Tài, sinh năm 1992

25. Chị Trần Thị Tâm, sinh năm 1994

26. Anh Trần Văn Chính, sinh năm 1998

27. Anh Nguyễn Văn Mạnh, sinh năm 1997

28. Chị Trần Thị Ngân, sinh năm 1996

29. Chị Hà Thị Hiền, sinh năm 1998

30. Anh Quách Ngọc Huy, sinh năm 1984

31. Anh Hồ Thế Bảo, sinh năm 1995

32. Anh Đinh Công Ngọc, sinh năm 1998

33. Anh Nguyễn Công Tuyền, sinh năm 1998

34. Anh Lê Nguyên Khoa, sinh năm 1994

35. Anh Nguyễn Tất Đức, sinh năm 1996

36. Anh Trần Hữu Tuân, sinh năm 1998

37. Chị Phạm Thị Hiền, sinh năm 1990

38. Chị Lê Thị Thảo, sinh năm 1998

39. Chị Lê Thị Mỹ Hạnh, sinh năm 1995

40. Chị Nguyễn Thị Cường, sinh năm 1985

41. Anh La Văn Bắc, sinh năm 1992

42. Anh Nguyễn Văn Luật, sinh năm 1992

43. Anh Đinh Hoàng Nam, sinh năm 1996
44. Anh Trần Thanh Liêm, sinh năm 1993
45. Chị Lê Thị Phụng, sinh năm 1997
46. Chị Lê Thị Loan, sinh năm 1997
47. Chị Nguyễn Thị Tâm, sinh năm 1994
48. Chị Trịnh Thị Thắm, sinh năm 1996
49. Phan Thị Nhân, sinh năm 1997
50. Chị Phan Thị Nhung, sinh năm 1998
51. Chị Dương Thị Thúy Hằng, sinh năm 1998
52. Anh Dương Văn Sỹ, sinh năm 1994
53. Anh Bùi Minh Thông, sinh năm 1991
54. Chị Dương Thị Thảo, sinh năm 1998
55. Anh Trần Hữu Thành, sinh năm 1995
56. Anh Cao Khắc Quốc, sinh năm 1998
57. Anh Nguyễn Kỳ Việt, sinh năm 1998
58. Anh Trần Văn Huỳnh, sinh năm 1998
59. Chị Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1998
60. Anh Nguyễn Việt Thắng, sinh năm 1972
61. Anh Nguyễn Văn Thuần, sinh năm 1990
62. Chị Ngân Thị Quý, sinh năm 1992
63. Chị Nguyễn Thị Anh, sinh năm 1998
64. Chị Dương Thị Hoa, sinh năm 1991
65. Chị Vi Thị Huỳnh, sinh năm 1988
66. Chị Nguyễn Thị Lương, sinh năm 1995
67. Anh Nguyễn Quang Vi, sinh năm 1991
68. Anh Vũ Kim Quân, sinh năm 1982
69. Chị Vũ Thị Mai, sinh năm 1990

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (từ số 11 đến số 69) đều có cùng địa chỉ liên hệ: Số 16 ngõ 249/41 Thạch Bàn, Tổ 05 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (*đều vắng mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị A và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là chị Lê Thị Kim Ánh trình bày:

Năm 1960, gia đình cụ Nguyễn Thị A tự nguyện đưa 01 (Một) cái ao có diện tích là 1121,5m² (nay là thửa đất số 254, 255 tờ bản đồ số 21 tại Tổ 05 phường Thạch

Bàn, quận Long Biên, Hà Nội) góp vào Hợp tác xã nông nghiệp Thạch Bàn. Đến ngày 05/11/1991, cụ Nguyễn Thị A đã làm đơn đề nghị được thanh lý diện tích ao đã góp vào hợp tác xã trước đó để tăng gia sản xuất và được sự chấp nhận của Hợp tác xã nông nghiệp Thạch Bàn. Ngày 08/3/1993, cụ A đã nộp 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm ngàn đồng) cho Hợp tác xã Thạch Bàn để nhận thanh lý toàn bộ diện tích ao nêu trên. Khoảng tháng 9/1993, cháu ngoại của cụ A là chị Phạm Thị Thu N có hỏi mượn cụ một phần ao để tăng gia sản xuất, Cụ đồng ý cho chị N mượn một nửa diện tích đất ao, việc cho mượn chỉ nói bằng miệng không lập thành văn bản. Do cụ chỉ cho chị N mượn đất canh tác nên trên giấy tờ pháp lý cụ vẫn đứng tên chủ sở hữu, sử dụng đất. Tư cách chủ sử dụng đất của cụ còn được thể hiện từ năm 1993 đến nay, cụ là người trực tiếp nộp tiền thuê đất đối với Nhà nước cho đến năm 2018, có biên lai thu thuế đầy đủ.

Trong quá trình sử dụng đất, chị N đã lấp $\frac{1}{2}$ ao và xây nhà trên đó, cụ A lấp $\frac{1}{2}$ ao và cho thuê đất. Khi không còn người thuê đất và cụ A già yếu không thể canh tác, chị N đã tự ý chiếm toàn bộ 1121,5m² đất và xây dựng nhà tạm trên đất. Cụ và các con của cụ đã nhiều lần đến tranh chấp không cho chị N xây nhà. Do có khiếu kiện tranh chấp nên chị N đã bị chính quyền địa phương xử phạt hành chính yêu cầu đình chỉ thi công nhưng chị N vẫn xây dựng. Cụ A đã nhiều lần yêu cầu chị N trả lại cho cụ quyền sử dụng 02 (Hai) thửa đất trên để chia đất cho các con, nhưng chị N không trả.

Gần đây, Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho người đang sử dụng đất, cụ A được Ủy ban nhân dân phường Thạch Bàn gửi văn bản thông báo đích danh tên cụ đến làm thủ tục cấp “sổ đỏ”, cụ đã kê khai nộp hồ sơ nhưng do có tranh chấp với chị N nên chưa được cấp Giấy CNQSDĐ. Việc tranh chấp giữa cụ và chị N đã được hòa giải nhiều lần tại Ủy ban nhân dân phường Thạch Bàn nhưng không đi đến thống nhất do chị N không có thiện chí hợp tác.

Nay cụ yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau: Buộc chị Phạm Thị Thu N phải trả lại cho cụ toàn bộ diện tích hai thửa đất ao số 254, 255, tờ bản đồ số 21 tại Tổ 05 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội hiện chị N đang sử dụng. Diện tích đo vẽ thực tế của công ty địa chính thăng Long là 1133,6m².

Tuy nhiên chị N có công sức tôn tạo đất, duy trì khối tài sản, gia đình chị N đang sinh sống trên đất đó. Toàn bộ giá trị tài sản trên đất và công tôn tạo được tính là 4.742.332.465 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất được Hội đồng định giá là :

15.000.000đồng/m². Quy đổi giá trị tài sản thành đất thì được diện tích là 316,155m². Nguyên đơn tự nguyện giao lại cho chị N phần diện tích đất trên đó có căn nhà 03 tầng và phần nhà cấp 4 phía trước nhà ba tầng tiếp giáp ngõ đi chung. Vì các tài sản nói trên nằm trên phần diện tích đất 446,7m² nên nguyên đơn đề nghị Tòa án giao phần đất 446,7m² cho chị N quản lý sử dụng. Phần chênh lệch diện tích so với phần diện tích mà nguyên đơn tự nguyện cho chị N được hưởng sẽ là 130,545m² (446,7m²- 316,155m²), tương đương giá trị thành tiền là 1.958.175.000 đồng, lẽ ra chị N phải thanh toán cho nguyên đơn, nhưng nguyên đơn đề nghị trừ đi phần giá trị tài sản trên đất bao gồm: Nhà mái tôn đang để xe 204.272.712 đồng; 03 nhà cấp 4 ký hiệu G1 trị giá 159.082.332 đồng, tường rào trị giá 8.178.405 đồng, các trụ cột trị giá 29.624.731 đồng. Tổng cộng là: 401.158.180 đồng. Số tiền còn lại là 1.557.016.820 đồng coi như là công sức của chị N trong việc duy trì phát triển khối tài sản từ trước đến nay, cụ tự nguyện không yêu cầu chị N phải thanh toán trả cho cụ khoản tiền nêu trên. Diện tích đất còn lại và toàn bộ tài sản gắn liền với phần đất này đề nghị Tòa án buộc chị N phải trả lại cho cụ A sở hữu, sử dụng. Cụ A không chấp nhận đề nghị của chị N về việc hỗ trợ số tiền 1.000.000.000 đồng để giữ lại toàn bộ diện tích đất.

Bị đơn chị Phạm Thị Thu N trình bày :

Khoảng năm 1993. 1994 chị N có mua diện tích đất ao tại hai thửa đất số 254, 255 tờ bản đồ số 21 ở Tổ 05 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội của bà ngoại chị là cụ Nguyễn Thị A với giá 100.000.000 đồng. Mẹ chị là bà Khúc Thị Lâm cũng đã gọi chị ra nhà cậu là ông Khúc Mạnh Hải để thống nhất và đưa tiền cho cụ A. Sau khi mua đất ao xong, chị N có thuê thợ đào đất ở lòng ao đắp vòng quanh bờ để làm vườn và chăn nuôi. Đồng thời chị cũng có xây một căn nhà cấp bốn và nhà cấp 2. Một thời gian sau chị lại thuê thợ lấp toàn bộ ao để xây một nhà xưởng với diện tích khoảng 340m², lợp mái tôn để sản xuất phụ liệu may mặc. Không có việc chị mượn đất như cụ A trình bày.

Về nguồn gốc trước đây là ao của Hợp tác xã, sau đó cụ A có vay tiền hàng xóm để mua thanh lý đất ao. Mua sau khi ông ngoại chị mất. Do cụ A cần tiền nên đã có ý định bán cho người khác số tiền 80.000.000 đồng nhưng chị biết sự việc nên đã đưa cho cụ 100.000.000 đồng. Hai bên lập văn bản nhượng quyền sở hữu với nhau, cụ và các con của cụ đều ký vào. Văn bản này chị nhớ viết vào khoảng năm 1993, phần diện tích đất để trống. Năm 1995 chị hỏi địa chính được biết là 1118m² nên chị đã ghi thêm vào. Về phần số thửa và tờ bản đồ bỏ trống vì đến năm 1998 mới biết

chính xác là hai thửa đất trên và chị cũng đã ghi thêm vào trên một sổ tờ giấy phô tô, còn giấy chính vẫn bỏ trống phần sổ tờ sổ thửa. Do giấy tờ gốc chị đã thế chấp cho bà Đỗ Thị Kim Thục để vay tiền mua đất nhưng chị chưa trả được tiền nên bà Thục không trả lại cho chị văn bản này. Đối với thủ tục xác nhận vào Giấy nhường quyền sở hữu là do năm 1998 chị thấy bất ổn nên đã mang chứng minh nhân dân bản gốc của cụ A ra UBND xã làm thủ tục xác nhận. Cụ A và các con của cụ A không có mặt khi Ủy ban xã Thạch Bàn xác nhận.

Đối với văn bản “khước từ quyền sở hữu” do ông Khúc Thăng Long và Khúc Thị Phụng ký năm 1995, Tờ khai về nhà đất xin chuyển dịch sở hữu (Cho chia- mua bán nhà- thừa kế) và Đơn xin sang tên nhà ngày 01/3/1995 ký tên Khúc Thị Lâm là do lúc đó chị nghe lời mẹ chị là bà Khúc Thị Lâm, làm thủ tục mua bán từ cụ A sang cho bà Lâm toàn bộ diện tích ao thả cá đang có tranh chấp để sau này bà Lâm sẽ chuyển nhượng lại cho chị nên mới nói các cậu, di ký giấy tờ từ bỏ quyền sở hữu để một mình bà Lâm đứng tên nhưng sau đó không tiến hành được. Hiện không có văn bản chuyển nhượng từ cụ A sang cho bà Lâm.

Đối với việc nộp thuế đất do cụ A và các con của cụ có tranh chấp nên UBND phường Thạch Bàn đã không thu thuế sử dụng đất của chị mà trả lời sẽ truy thu sau.

Đối với số tiền 100.000.000 đồng đã thanh toán cho cụ A, chị không có đề xuất trình cho Tòa án, chỉ ghi đã nhận đủ tiền, việc để trống ngày, tháng, năm là để sau này hợp thức giấy tờ và giảm tiền thuế. Chữ viết trong văn bản này do chị tự viết.

Chị N cũng xác nhận quá trình xây dựng nhà trên đất do cụ A khiếu kiện nên UBND phường Thạch Bàn không cấp phép xây dựng, chị đã bị xử phạt hành chính nhiều lần và yêu cầu ngừng thi công nhưng chị vẫn xây dựng.

Đối với việc năm 2008 cụ A đã làm văn bản, sơ đồ phân chia đất cho các con trong đó có cả mẹ chị là bà Lâm chị không biết, nhưng chị xác nhận có việc bà An khiếu nại việc chị kê khai cấp sổ đỏ và từ đó đến nay mỗi lần chị kê khai là bà An ra phường khiếu nại nên chị chưa làm được sổ đỏ.

Đối với yêu cầu của bà Đỗ Thị Kim Thục, chị N thừa nhận có vay bà Thục tiền đô la Mỹ và trả nợ bằng tiền Việt Nam đồng như bà Thục trình bày là đúng. Nay bà Thục đã rút đơn khởi kiện chị đồng ý và không có ý kiến gì.

Hiện bà Thục đang giữ bản gốc giấy tờ nên chị không có tài liệu xuất trình cho Tòa án. Chị không yêu cầu giám định trong vụ án này vì việc giám định không thực hiện được. Chị đồng ý giá trị tài sản và giá trị công sức tôn tạo đất mà Hội đồng định giá đã định giá; không yêu cầu triệu tập người đã giúp chị đổ đất tôn tạo hai thửa đất

ao nêu trên vì đã được định giá. Chi xác định diện tích đất thực tế là **1133,6m²**. (Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 1228-ĐCTL/2017/HSKT ngày 27/06/2017 của Công ty cổ phần địa chính Thăng Long)

Chi trình bày việc mua bán là có thật, do không hiểu biết nên đã không làm đúng thủ tục mua bán, kê khai, xin giấy phép xây dựng và đóng thuế theo quy định của pháp luật. Chi đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của cụ A. Nếu có thì chi chỉ đồng ý thanh toán thêm cho cụ A khoản tiền 1.000.000.000 đồng để cụ dưỡng già nếu cụ A rút đơn khởi kiện và giao toàn bộ quyền sử dụng hai thửa đất cho chi.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :

Ông Khúc Thăng Long, ông Khúc Mạnh Hải , bà Khúc Thị Phụng và người đại diện theo ủy quyền là bà Nhâm Thị Vân Anh thống nhất trình bày:

Vợ chồng cụ Nguyễn Thị A và cụ Khúc Mạnh Hồ (cụ Hồ chết năm 1978) sinh được 04 (Bốn) người con gồm: Bà Khúc Thị Lâm, ông Khúc Thăng Long, bà Khúc Thị Phụng và ông Khúc Mạnh Hải. Năm 1960, gia đình cụ A tự nguyện đưa diện tích 1121,5 m² đất ao tại xã Thạch Bàn, huyện Gia Lâm (Nay là thửa đất số 254, 255 tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại Tổ 5 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội) góp vào Hợp tác xã nông nghiệp Thạch Bàn.

Ngày 05/11/1991, cụ Nguyễn Thị A làm đơn đề nghị được thanh lý diện tích đất ao đã góp vào Hợp tác xã trước đây để tăng gia sản xuất và đã được sự chấp thuận của HTX Nông nghiệp Thạch Bàn. Ngày 08/03/1993, cụ A đã nộp 1.300.000 đồng cho HTX nông nghiệp Thạch Bàn để nhận thanh lý toàn bộ diện tích ao trên. Việc mua thanh lý đất ao của cụ A được xác lập sau khi cụ Hồ chết. Như vậy diện tích 1121,5m² đất ao là tài sản riêng cụ A.

Sau khi nhận thanh lý đất ao, khoảng tháng 09/1993, chị Phạm Thị Thu N (con gái của bà Khúc Thị Lâm) có hỏi mượn một phần diện tích ao để tăng gia sản xuất. Cụ A đồng ý cho chị N mượn nhưng cụ thể thỏa thuận mượn đất ao như thế nào ông Long, bà Phụng và ông Hải không nắm rõ. Chị N, bà Lâm cho rằng cụ A chuyển nhượng đất cho chị N với giá 100.000.000 đồng, số tiền này chia cho 04 người con của cụ A là không đúng. Do cụ A chỉ cho chị N mượn đất canh tác nên trên giấy tờ pháp lý cụ A vẫn đứng tên chủ sử dụng đất, sổ mục kê, bản đồ địa chính đất vẫn đứng tên cụ A. Tư cách chủ sử dụng đất của cụ A còn được thể hiện từ năm 1993 đến nay, cụ A vẫn là người trực tiếp thực hiện đóng thuế đất đối với nhà nước đến năm 2018, chỉ khi cụ A già yếu không thể canh tác thì chị N đã tự ý chiếm toàn bộ hai thửa đất

trên. Hai bên có tranh chấp kéo dài nên chị N mới không thể làm sổ đỏ cho hai thửa đất. Năm 2008 thì cụ A còn chia đất cho các con nhưng chị N không trả đất nên không làm sổ được.

Trong quá trình sử dụng đất, ông Long, bà Phụng và ông Hải có góp công đào đất, san nền đối với diện tích đất đang tranh chấp nhưng việc làm này cũng chỉ là giúp đỡ cụ A nên ông Long, bà Phụng, ông Hải không có yêu cầu Tòa án chia phần công sức đóng góp của mình trong việc san lấp đất.

Do diện tích đất đang tranh chấp là tài sản riêng của cụ A nên các con của cụ A không có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với khối tài sản này. Ông Long, bà Phụng, ông Hải không có yêu cầu độc lập, yêu cầu phản tố đối với các đương sự khác trong vụ án.

Đề nghị Quý tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ A, buộc chị N phải trả cho cụ A toàn bộ diện tích hai thửa đất ao mà chị N đang chiếm giữ và sử dụng trái pháp luật.

Bà Khúc Thị Lâm trình bày:

Năm 1993, cụ Nguyễn Thị A và các con đồng thuận bán cho chị N con gái bà diện tích 02 (Hai) thửa đất 1118m² tại Tổ 05 phường Thạch Bàn với giá 100.000.000 đồng. Cụ A đã nhận đủ tiền, số tiền này cụ A chi cho bà Lâm, bà Phụng mỗi người 10.000.000 đồng, ông Long và ông Hải mỗi người 25.000.000 đồng, không có giấy tờ. Việc mua bán ban đầu chỉ có cụ A và bốn người con của cụ A ký giấy tờ mua bán với nhau. Năm 1998, bà và chị N ra Ủy ban nhân dân xã Thạch Bàn để chứng thực nội dung mua bán. Từ năm 1993, cụ A vẫn đóng thuế sử dụng đất cho Ủy ban nhân dân xã Thạch Bàn. Hiện trên phần đất này có ba mẹ con chị N ở và kinh doanh nhà trọ.

Năm 1993, hiện trạng 02 thửa đất là ao, chị N thuê người đào đất san lấp ao. Năm 1996, chị N xây nhà, có sửa chữa 03 lần, nay thành nhà 03 tầng, không có giấy phép xây dựng và bị xử phạt hành chính.

Bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của cụ A vì chị N mua bán đất với cụ A, giấy tờ bà Thục đang giữ có xuất trình cho Tòa án đối chiếu, đã thanh toán tiền đầy đủ, có UBND xã xác nhận, chị N đã kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác.

Đối với khoản vay của bà Thục, bà xác nhận là đúng, nay bà Thục rút đơn khởi kiện bà đồng ý vì bà Thục có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

Anh Nguyễn Đức Bình trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp số 254, 255 thuộc tờ bản đồ số 21 tại Tổ 5 phường Thạch Bàn anh thống nhất như trình bày của mẹ anh là bà Phạm Thị Thu N.

Do điều kiện và hoàn cảnh bố mẹ anh ly hôn, bố mẹ anh đã có văn bản để lại với nội dung sẽ giao lại thửa đất trên cho anh và em gái anh khi anh tròn 25 tuổi. Anh Bình không có công sức đóng góp gì đối với việc xây dựng, sửa chữa hay tôn tạo thửa đất.

Yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị A là không có căn cứ nên anh đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho gia đình anh.

Chị Nguyễn Thị Ngọc Thu nhất trí với quan điểm của chồng chị là anh Nguyễn Đức Bình.

Chị Nguyễn Phương Trang trình bày: Chị là con của ông Điệp bà Nga, quá trình sinh sống ở đây chị không có công sức đóng góp gì đối với việc xây dựng, sửa chữa hay tôn tạo thửa đất. Chị đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình chị.

Anh Nguyễn Đức Điệp trình bày:

Anh và chị N kết hôn năm 1992, ly hôn năm 2008. Sau khi kết hôn anh chị về ở tại nhà bố mẹ đẻ của anh ở tập thể May 10, xã Thạch Bàn (cũ), nay là phường Phúc Đồng khoảng 01 năm. Sau đó, anh chị chuyển đến nhà số 53C Hai Bà Trưng là nhà riêng của vợ chồng anh sinh sống. Năm 1993, vợ chồng anh mua đất của cụ A, trước là ao. Anh chị đã san lấp ao trong hai đợt. Đầu năm 1995, kết thúc lấp ao. Năm 1993, lấp một phần xung quanh ao và xây tường bao, thời gian sau vợ chồng anh xây nhà cấp bốn diện tích 30m². Năm 1995, xây biệt thự 100m² đồ mái bằng 01 tầng, ½ diện tích đất đổ sân bê tông và xây tiểu cảnh bể nước. Năm 1996, đổ nốt phần đất còn lại. Năm 1998, bắt đầu xây xưởng phụ liệu ngành may mà hiện nay là đất trồng chỉ còn tường bao và hệ thống cột và nền gạch dưới.

Năm 2008, vợ chồng anh ly hôn, hai vợ chồng chưa chia tài sản, anh giao lại nhà đất đã mua của cụ A cho chị N và hai con là cháu Nguyễn Đức Bình, cháu Nguyễn Phương Trang quản lý, sử dụng. Tiền mua đất là của bố anh cho chị N để chị N trả cho bà An. Anh được biết chị N trả cụ A 100.000.000 đồng, anh không trực tiếp giao dịch với cụ A mà chỉ có chị N trực tiếp đứng ra giao tiền cho cụ A. Chị N có đưa

lại giấy viết tay cho anh cất giữ. Văn bản nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ A với chị N vào năm 1993, anh không biết, không tham gia giao kết, chỉ nghe chị N kể lại.

Trường hợp Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của cụ A và diện tích đất đó thuộc về vợ chồng anh thì anh không nhận quyền lợi gì về tài sản này. Đề nghị Tòa án tuyên cho chị Phạm Thị Thu N được toàn quyền sử dụng định đoạt nhà và đất tại thửa đất 255, 256 tờ bản đồ số 21 tại Tổ 05 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội. Anh không có tranh chấp gì về công sức tôn tạo, xây dựng đến khối tài sản trên đất. Anh không có tranh chấp trong vụ án này với bà Thục cũng như cụ A, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Về án phí: Do anh giao hết quyền lợi tài sản cho chị N nên mọi án phí chị N phải chịu toàn bộ.

Đối với việc chị N vay nợ bà Thục và đem giấy tờ đất đai thế chấp cho bà Thục thì anh không biết gì và không tiêu gì vào khoản tiền đó. Nay bà Thục khởi kiện đòi nợ chị N và bà Lâm anh xác định anh không liên quan gì.

Bà Đỗ Thị Kim Thục trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 16/5/2017, bà Thục có đơn yêu cầu khởi kiện độc lập nội dung: vào các năm 2005, 2006 bà Thục cho chị N và bà Lâm vay tổng số tiền 215.000.000 đồng tiền Việt Nam và 128.724 đô la Mỹ (USD). Chị N đã trả được tổng số tiền Việt Nam tính đến ngày 21/11/2008 là 202.250.000 đồng. Nay, bà Thục khởi kiện yêu cầu chị N và bà Lâm phải thanh toán toàn bộ số nợ còn lại và khoản tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất ngân hàng Vietcombank công bố từ năm 2000 đến tháng 06/2017. Tổng số tiền tính đến ngày 30/06/2017 là: 4.088.803.268 đồng.

Ngày 27/4/2018, bà Thục có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập, tranh chấp hợp đồng vay tài sản với chị N và bà Lâm và đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người thuê trọ (theo Thông báo đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng) không đến Tòa án làm việc cũng như không có mặt tại phiên tòa theo Giấy triệu tập nên không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS - ST, ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã xét xử:

1/ Chấp nhận đơn xin rút yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đỗ Thị Kim Thục. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập “tranh chấp hợp đồng vay tài sản” của nguyên

đơn bà Đỗ Thị Kim Thục đối với bị đơn chị Phạm Thị Thu N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Khúc Thị Lâm.

2/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại đất” của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị A đối với bị đơn chị Phạm Thị Thu N về việc đề nghị Tòa án buộc chị Phạm Thị Thu N phải trả lại cụ Nguyễn Thị A diện tích hai thửa đất ao số 254, 255 tờ bản đồ số 21, tổ 5, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, TP.Hà Nội, nay có địa chỉ là số nhà 16 ngõ 249/41 đường Thạch Bàn. Diện tích đất thực tế là **1133,6m²**. (Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 1228-ĐCTL/2017/HSKT ngày 27/06/2017 của Công ty cổ phần địa chính Thăng Long)

3/ Xác định toàn bộ tài sản trên đất và công tôn tạo hai thửa đất ao số 254, 255 tờ bản đồ số 21, tổ 5, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, TP.Hà Nội, nay có địa chỉ là số nhà 16 ngõ 249/41 đường Thạch Bàn có tổng giá trị là 4.742.332.465 đồng. (Bốn tỷ, bảy trăm bốn mươi hai triệu, ba trăm ba mươi hai ngàn, bốn trăm sáu mươi năm đồng).

4/ Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Nguyễn Thị A về việc quy đổi toàn bộ tài sản trên đất, ghi nhận công tôn tạo đất của chị Phạm Thị Nga thành hiện vật tương đương 316,155m² đất.

5/ Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Nguyễn Thị A về việc giao lại cho chị N quản lý sử dụng diện tích đất 446,7m², trên đất có khối nhà 03 (Ba) tầng và các phần nhà cấp 4 tiếp giáp ngõ đi chung. Giá trị quyền sử dụng 446,7m² đất là 6.700.000.000 đồng (Sáu tỷ, bảy trăm triệu đồng). Giá trị tài sản trên đất giao cho chị N là: 3.836.196.537 đồng. Tổng cộng là 10.536.196.537 đồng. (Mười tỷ, năm trăm ba mươi sáu triệu, một trăm chín mươi sáu ngàn, năm trăm ba mươi bảy đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Đức Điệp về việc giao toàn quyền sử dụng đất và tài sản trên đất mà chị N được nhận nêu trên cho chị Phạm Thị Thu N toàn quyền quản lý sử dụng. Chị N được toàn quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên. Đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,19,18,14,15,16,17,1 theo sơ đồ phân chia kèm theo bản án. (Có sơ đồ kèm theo)

6/ Buộc chị N phải trả lại cho cụ A diện tích đất là 686,9m², được giới hạn bởi các điểm 7,8,9,10,11,12,13,14,18,19,7 theo sơ đồ phân chia tài sản kèm theo. Trị giá quyền sử dụng đất là: 10.303.500.000 đồng. (Mười tỷ, ba trăm lẻ ba triệu, năm trăm ngàn đồng). Cụ Nguyễn Thị A được toàn quyền sở hữu tài sản gắn liền với phần đất 686,9m² được giao trả cho cụ nêu trên, trị giá thành tiền là 401.158.180 đồng (Bốn trăm lẻ một triệu, một trăm năm mươi tám ngàn, một trăm tám mươi đồng). Tổng giá trị tài sản nhà đất cụ A được nhận là: 10.704.658.180 đồng. (Mười tỷ, bảy trăm lẻ bốn triệu, sáu trăm năm mươi tám ngàn, một trăm tám mươi đồng). Cụ Nguyễn Thị A

được toàn quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng diện tích đất 686,9m² và quyền sở hữu các tài sản trên đất theo sơ sỏ phân chia kèm theo bản án. (Có sơ đồ kèm theo)

7/ Xác định giá trị chênh lệch tài sản từ phần đất chị N được nhận lớn hơn giá trị tài sản trên đất đã quy đổi tương đương diện tích đất là 130,454m², thành tiền là 1.958.175.000 đồng (Một tỷ , chín trăm năm mươi tám triệu, một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Đối trừ với số tài sản trên đất cụ A được nhận là 401.158.180 đồng (Bốn trăm lẻ một triệu, một trăm năm mươi tám ngàn, một trăm tám mươi đồng), còn lại 1.557.016.820 đồng. (Một tỷ, năm trăm năm mươi bảy triệu, không trăm mười sáu ngàn, tám trăm hai mươi đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của cụ A về việc ghi nhận khoản tiền 1.557.016.820 đồng (Một tỷ, năm trăm năm mươi bảy triệu, không trăm mười sáu ngàn, tám trăm hai mươi đồng) là công tôn tạo duy trì tài sản của chị N. Chị N không phải thanh toán cho cụ A khoản tiền 1.557.016.820 đồng. (Một tỷ, năm trăm năm mươi bảy triệu, không trăm mười sáu ngàn, tám trăm hai mươi đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, **ngày 08/6/2018** cụ Nguyễn Thị A có đơn kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện ban đầu của cụ, buộc chị N phải trả lại toàn bộ 1133,6m² đất tại thửa 254, 255 tờ bản đồ số 21, tổ 5, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội, nay là số nhà 16 ngõ 249/41 đường Thạch Bàn, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội. Ngày **12/6/2018** chị Phạm Thị Thu N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 03/12/2018, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị A có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bị đơn chị Phạm Thị Thu N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hoãn phiên toà để triệu tập bà Đỗ Thị Kim Thục có mặt; tiến hành giám định chữ ký, chữ viết trong giấy tờ mua bán đất giữa chị N và cụ A; xác định việc chị N mua bán thửa đất 1133,6m² đất tại thửa 254, 255 tờ bản đồ số 21, tổ 5, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội, nay là số nhà 16 ngõ 249/41 đường Thạch Bàn, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội là có thật, trên cơ sở đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ A.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn - chị Phạm Thị Thu N phát biểu:

- Tại phiên toà hôm nay nguyên đơn - cụ A, người đại diện theo uỷ quyền của cụ A là chị Lê Thị Kim Ánh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Kim Thục vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên toà để triệu tập những người này có mặt vì lời khai của họ rất quan trọng, bà Thục hiện đang cầm giữ những giấy tờ chứng minh có việc mua bán, chuyển nhượng đối với thửa đất 1133,6m² đất tại thửa 254, 255 tờ bản đồ số 21, tổ 5, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội, nay là số nhà 16 ngõ 249/41 đường Thạch Bàn, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội.

- Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm để tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ, làm rõ việc mua bán thửa đất nêu trên giữa cụ A và chị N

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - cụ Nguyễn Thị A phát biểu: Tại phiên toà bị đơn đề nghị hoãn phiên toà để giám định chữ ký, chữ viết của cụ A và những người liên quan nhưng chị N không giao nộp được tài liệu, chứng cứ để thực hiện việc giám định, do vậy không có căn cứ chứng minh có việc chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên giữa cụ A và chị N, nếu có thì giao dịch này cũng bị coi là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật vì Luật đất đai năm 1987 nghiêm cấm việc chuyển nhượng đất, phát canh, thu tô dưới mọi hình thức. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và đơn xin rút yêu cầu kháng cáo của cụ A, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội sau khi phân tích, đánh giá chứng cứ và quá trình giải quyết vụ án xác định, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. *Về tố tụng:* Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị A và bị đơn chị Phạm Thị Thu N có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, chị N đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

Tại cấp phúc thẩm (ngày 03/12/2018), nguyên đơn cụ Nguyễn Thị A có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét thấy việc rút đơn kháng cáo của cụ A là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của cụ A.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo, Toà án đã triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về Nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Về nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ lời khai của các đương sự, tài liệu, chứng cứ do các đương sự giao nộp và Toà án thu thập được thể hiện, hai thửa đất số 254, 255, tờ bản đồ số 21, Tờ 5 phường Thạch Bàn, nay là số nhà 16 ngõ 249/41 đường Thạch Bàn, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội, có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị A mua thanh lý đất ao của Hợp tác xã Thạch Bàn từ năm 1993, với giá 1.300.000 đồng.

Tại thời điểm cụ A mua thanh lý đất ao thì cụ Khúc Mạnh Hồ (chồng của cụ A) đã chết từ ngày 22/8/1978, vì vậy, hai thửa đất ao nêu trên được xác định là tài sản riêng của cụ A nên không phát sinh quyền thừa kế về tài sản của cụ Hồ, trên cơ sở đó thì các con cụ Hồ cụ A không có quyền định đoạt đối với hai thửa đất này khi cụ A còn sống.

Theo tài liệu do chính quyền địa phương cung cấp cho Tòa án thì từ khi mua hai thửa đất ao đến nay, cụ A vẫn đứng tên đăng ký kê khai trong hồ sơ địa chính và nộp thuế sử dụng đất liên tục đến năm 2018. Bản đồ năm 1973 là thửa đất số 338, diện tích 1388m², loại đất ao, không có sổ mục kê đã ngoại. Bản đồ năm 1990 là thửa số 285, tờ số 1G + 2E, diện tích 1144m², chủ sử dụng đất là Hợp tác xã Nông nghiệp. Bản đồ năm 1993 là thửa số 245, tờ bản đồ số 21, diện tích 417m² và thửa đất số 255, tờ bản đồ số 21, diện tích 658m². Sổ mục kê hai thửa đất nêu trên đều ghi tên chủ sử dụng là cụ Nguyễn Thị A. Ngày 16/01/2015, Ủy ban nhân dân phường Thạch Bàn có văn bản Thông báo số 46/UBND - ĐC, thông báo cho cụ A thực hiện kê khai lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tuy nhiên do có tranh chấp nên UBND Phường chưa làm thủ tục trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ A.

2.2 Xem xét, đánh giá đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - cụ A và quan điểm của bị đơn - chị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 01/2/2017, cụ A yêu cầu chị N phải trả lại hai thửa đất 254, 255 tờ bản đồ số 21 tại Tờ 5, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội mà chị N đang chiếm hữu và sử dụng của cụ;

Quá trình giải quyết vụ án chị N cho rằng không mượn hay ở nhờ trên đất của cụ A mà thực chất là cụ A đã chuyển nhượng hai thửa đất ao nêu trên cho chị với giá 100.000.000 đồng. Tại giai đoạn sơ thẩm chị N xuất trình chứng cứ là “*Giấy nhượng quyền sở hữu*” bản photocopy, do bản gốc chị N đã thế chấp cho bà Đỗ Thị Kim Thục có địa chỉ tại số 18C3 Giảng Võ, ngõ 12 phố Núi Trúc, quận Ba Đình, Hà Nội để vay tiền nên không có để xuất trình cho Tòa án.

Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập bà Thục và có văn bản thông báo giao nộp tài liệu chứng cứ. Quá trình giải quyết vụ án bà Thục có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án buộc chị N và bà Lâm (mẹ chị N) phải trả khoản tiền đã vay của bà Thục, đồng thời xuất trình bản gốc “*Giấy nhượng quyền sở hữu*” của chị N đã đưa cho bà Thục khi vay tiền để Tòa án cấp sơ thẩm đối chiếu nhưng bà Thục không giao nộp cho Tòa án. Sau này bà Thục đã rút đơn khởi kiện và trình bày không nhớ đã để bản gốc “*Giấy nhượng quyền sở hữu*” ở đâu nên không thể cung cấp cho Tòa án theo yêu cầu để thực hiện việc giám định.

Sau khi xem xét đối với các tài liệu, chứng cứ do bị đơn giao nộp cho Tòa án, Hội đồng xét xử xét thấy: “*Giấy nhượng quyền sở hữu*” là bản photocopy, không ghi ngày tháng năm lập văn bản. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất ao nhưng không ghi số thửa, tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất ở đâu, diện tích bao nhiêu (chị N khai sau này hỏi địa chính mới điền diện tích và số thửa đất vào văn bản này), trong giấy không ghi giá tiền chuyển nhượng. Trong văn bản có nội dung ghi... *quyền sở hữu thuộc về cháu Nga kể từ ngày 10/10/1993* nhưng đến năm 1998 chị N mới mang đến Ủy ban nhân dân xã Thạch Bàn xác nhận văn bản. Như vậy văn bản nêu trên không phù hợp với quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung, khi giao kết không xác định vị trí, diện tích, giá trị chuyển nhượng. Xác nhận của UBND xã không có giá trị pháp lý nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở xác định có việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa cụ A và chị N là có căn cứ.

Anh Điệp (chồng cũ của chị N) xuất trình văn bản chứng minh cho việc cụ A đã nhận đủ tiền chuyển nhượng hai thửa đất cho chị N (BL363). Văn bản này không ghi rõ số tiền chị N đã chuyển cho cụ A là bao nhiêu, không có ngày tháng năm lập văn bản (bỏ trống). Như vậy văn bản này cũng không có giá trị pháp lý, không có căn cứ xác định cụ A đã nhận số tiền 100.000.000 đồng của chị N.

Hai văn bản trên có chữ ký của bên chuyển nhượng là cụ A và bốn người con của cụ A nhưng cụ A và ba người con của cụ A là ông Long, bà Phụng, ông Hải phủ nhận không ký vào các văn bản này, không nhận tiền chuyển nhượng đất của chị N. Để có căn cứ giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Thông báo về việc giao nộp bản gốc *Giấy nhượng quyền sở hữu*, tuy nhiên bị đơn đã không giao nộp được, người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thục trình bày không nhớ đã để tài liệu này ở đâu nên không có để giao nộp cho Tòa án.

Tại phiên toà phúc thẩm chị N cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị N đề nghị hoãn phiên toà để triệu tập bà Thục có mặt đồng thời yêu cầu bà Thục phải giao nộp bản gốc *Giấy nhượng quyền sở hữu* hiện bà Thục đang lưu giữ để thực hiện việc giám định chữ ký, chữ viết của cụ A và những người có liên quan. Đối với nội dung này, hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị N không có yêu cầu phản tố nhưng có quan điểm phản đối yêu cầu của cụ A. Căn cứ khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về Nghĩa vụ chứng minh “*Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó*”, tuy nhiên tại giai đoạn sơ thẩm cũng như trong suốt quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm cho đến phiên toà hôm nay, chị N không giao nộp được tài liệu, chứng cứ này. Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà Thục chỉ giao nộp bản gốc *Giấy nhượng quyền sở hữu* cho Tòa án đối chiếu nhưng không giao nộp cho Tòa án để thực hiện việc giám định. Tại Biên bản giao Văn bản tố tụng: *Quyết định cung cấp chứng cứ, Thông báo về việc thu thập tài liệu, Kết quả định giá tài sản* (BL 479) và Biên bản giao *Quyết định hoãn phiên toà* (BL 515) bà Thục ghi ý kiến thể hiện, không nhớ đã để tài liệu này ở đâu nên không có để giao nộp cho Tòa án. Tại giai đoạn phúc thẩm Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập bà Thục đến làm việc và tham gia phiên toà nhưng bà Thục không đến làm việc cũng như vắng mặt tại phiên toà lần thứ ba nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của chị N và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị N đề nghị tiếp tục hoãn phiên toà để triệu tập bà Thục có mặt và yêu cầu bà Thục phải giao nộp tài liệu, chứng cứ. Do vậy cho đến phiên toà phúc thẩm hôm nay cũng không có căn cứ xác định có việc mua bán chuyển nhượng hai thửa đất 254, 255 tờ bản đồ số 21, Tờ 5 phường Thạch Bàn, nay là số nhà 16 ngõ 249/41 đường Thạch Bàn, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội, giữa cụ A và chị N là có hay không?

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do cơ quan có thẩm quyền cung cấp thì cụ A là người kê khai địa chính, nộp thuế sử dụng đất liên tục đến năm 2018. Cụ A nhiều lần phản đối việc chị N xây nhà trên đất tranh chấp nên khi chị N tiến hành xây dựng đã bị cơ quan có thẩm quyền đình chỉ, tuy nhiên chị N vẫn tiếp tục xây dựng công trình không phép. Do vậy việc chị N cho rằng đã xây nhà ở ổn định trên đất là không có cơ sở và cũng không phải căn cứ xác định có việc chuyển nhượng, mua bán giữa hai bên.

Trường hợp có căn cứ xác định việc chuyển nhượng đất ao diễn ra vào thời điểm 10/10/1993 theo như nội dung ghi trong *Giấy nhượng quyền sở hữu* thì thời

điểm này Luật đất đai năm 1987 quy định tại Điều 5: *Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai* thì việc chuyển nhượng đất ao trái pháp luật vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết như nhận định ở phần trên và không có căn cứ xác định có việc nhận tiền 100.000.000 đồng để chuyển nhượng đất ao của cụ A. Do vậy giao dịch chuyển nhượng đất mà chị N cho rằng đã thực hiện nghĩa vụ xong với cụ A là không có cơ sở chấp nhận.

2.3 Đối với việc giải quyết tài sản trên đất và tính công sức tôn tạo duy trì tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, có căn cứ xác định toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp là của chị N, mặc dù việc xây dựng của chị N là không phép và cụ A phản đối, tuy nhiên các công trình xây dựng có giá trị sử dụng và chị N còn có công sức tôn tạo, duy trì khối tài sản nên cần xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi cho chị trong vụ án. Quan điểm của cụ A đề nghị quy đổi giá trị tài sản trên đất và công sức tôn tạo đất của chị N thành hiện vật là đất và giao cho chị một phần diện tích đất chị N đã xây dựng nhà ở để tiếp tục sinh sống ổn định nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của cụ A tại phiên tòa là có căn cứ.

Cụ thể: Toàn bộ giá trị tài sản trên đất và công tôn tạo là 4.742.332.465 đồng. Giá trị quyền sử dụng đất đã được Hội đồng định giá là : 15.000.000 đồng/m². Quy đổi giá trị tài sản sang đất là 316,155m². Ghi nhận sự tự nguyện của cụ A về việc giao cho chị N được quyền sử dụng phần diện tích đất trên đó có căn nhà 03 tầng và phần nhà cấp 4 phía trước nhà 03 tầng tiếp giáp ngõ đi chung. Các tài sản nói trên nằm trên phần diện tích đất 446,7m² nên ghi nhận sự tự nguyện của cụ A giao phần đất 446,7m² cho chị N quản lý sử dụng. Đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,19,18,14,15,16,17,1 (có sơ đồ phân chia kèm theo bản án).

Phần chênh lệch diện tích so với phần diện tích mà nguyên đơn tự nguyện cho chị N được hưởng là (446,7m² - 316,155m² = 130,545m²), tương đương giá trị thành tiền là 1.958.175.000 đồng. Khoản tiền này lẽ ra chị N phải thanh toán trả cho cụ A sau khi trừ đi phần giá trị tài sản trên đất mà cụ A đề nghị buộc chị N phải trả lại, bao gồm: Nhà mái tôn đang để xe 204.272.712 đồng; 03 nhà cấp 4 ký hiệu G1 trị giá 159.082.332 đồng, tường rào trị giá 8.178.405 đồng, các trụ cột trị giá 29.624.731 đồng. Tổng cộng là: 401.158.180 đồng. Số tiền còn lại là 1.557.016.820 đồng, cụ A coi số tiền đó là công sức của chị N trong việc duy trì khối tài sản từ trước đến nay nên cụ tự nguyện không yêu cầu chị N phải thanh toán cho cụ khoản tiền nêu trên. Buộc chị N phải trả lại cho cụ A toàn bộ diện tích đất 686,9m², được giới hạn bởi các điểm 7,8,9,10,11,12,13,14,18,19,7 theo sơ đồ phân chia tài sản kèm theo và toàn bộ

tài sản gắn liền với phần đất này cho cụ A được toàn quyền sở hữu, sử dụng (Theo sơ đồ phân chia kèm theo bản án).

Do vợ chồng chị N, anh Điệp đã ly hôn từ năm 2008. Quá trình giải quyết vụ án anh Điệp có quan điểm giao toàn bộ tài sản nhà, đất đang có tranh chấp cho chị N sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của anh Điệp, các quyền lợi về nhà đất trong vụ án này thuộc về chị N là có cơ sở.

Đối với bà Đỗ Thị Kim Thục có đơn yêu cầu độc lập, sau đó đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu, việc rút đơn của bà Thục là hoàn toàn tự nguyện, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng điểm c Khoản 1 Điều 217, Điều 218, khoản 2 Điều 244 BLTTDS 2015 đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Thục đối với chị N và bà Lâm là có căn cứ.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (*từ số thứ tự 11 đến số 69 trang 3, 4 của bản án*) là những người chị N đang cho thuê nhà trên phần đất tranh chấp, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm gửi Giấy triệu tập làm việc và tham gia xét xử tại phiên tòa, tuy nhiên những người này đều vắng mặt không có lý do, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xét xử vắng mặt những người này là có căn cứ. Trường hợp có tranh chấp về hợp đồng thuê nhà và các vấn đề liên quan đến tài sản phát sinh trong thời gian thuê nhà nếu có sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những phân tích trên đây cũng là căn cứ để không chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo của chị N

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cụ A đã rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Căn cứ Luật người cao tuổi và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30.12.2016, cụ A thuộc trường hợp được miễn án phí.

Yêu cầu kháng cáo của chị N không được chấp nhận nên chị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1, Điều 217, Điều 218, khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu rút đơn kháng cáo và Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị A

2. Chấp nhận đơn xin rút yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Đỗ Thị Kim Thục. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập “*tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” của bà Đỗ Thị Kim Thục đối với chị Phạm Thị Thu N và bà Khúc Thị Lâm.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại đất” của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị A đối với bị đơn chị Phạm Thị Thu N về việc đề nghị Tòa án buộc chị Phạm Thị Thu N phải trả lại cụ Nguyễn Thị A hai thửa đất ao số 254, 255 tờ bản đồ số 21, Tờ 5 phường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội, nay là địa chỉ số nhà 16 ngõ 249/41 đường Thạch Bàn, quận Long Biên, Hà Nội. Diện tích đất thực tế là **1133,6m²**. (Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 1228-ĐCTL/2017/HSKT ngày 27/06/2017 của Công ty cổ phần địa chính Thăng Long)

4. Xác định toàn bộ tài sản trên đất và công tôn tạo hai thửa đất ao số 254, 255 tờ bản đồ số 21, Tờ 5, phường Thạch Bàn, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, nay là địa chỉ số nhà 16 ngõ 249/41 đường Thạch Bàn quận Long Biên, Hà Nội, có tổng giá trị là 4.742.332.465 đồng (bốn tỷ, bảy trăm bốn mươi hai triệu, ba trăm ba mươi hai ngàn, bốn trăm sáu mươi năm đồng).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của cụ A về việc quy đổi toàn bộ tài sản trên đất, ghi nhận công tôn tạo đất của chị N thành hiện vật tương đương 316,155m² đất.

- Ghi nhận sự tự nguyện của cụ A về việc thanh toán công sức tôn tạo đất bằng giao lại cho chị N quản lý sử dụng diện tích đất 446,7m² , trên đất có khối nhà 03 (Ba) tầng và các phần nhà cấp 4 tiếp giáp ngõ đi chung. Giá trị quyền sử dụng 446,7m² đất là 6.700.000.000 đồng (sáu tỉ bảy trăm triệu đồng). Giá trị tài sản trên đất giao cho chị N là: 3.836.196.537 đồng. Tổng cộng là 10.536.196.537 đồng (*Mười tỷ, năm trăm ba mươi sáu triệu, một trăm chín mươi sáu ngàn, năm trăm ba mươi bảy đồng*).

- Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Đức Điệp về việc giao toàn quyền sở hữu sử dụng đất và tài sản trên đất mà chị N được nhận nêu trên cho chị N toàn quyền sở hữu, sử dụng.

- Chị N được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên. Đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,5,6,7,19,18,14,15,16,17,1 theo sơ đồ phân chia kèm theo bản án.

6. Buộc chị N phải trả lại cho cụ A diện tích đất là 686,9m², được giới hạn bởi các điểm 7,8,9,10,11,12,13,14,18,19,7 theo sơ đồ phân chia tài sản kèm theo. Trị giá quyền sử dụng đất là: 10.303.500.000 đồng (*Mười tỷ, ba trăm lẻ ba triệu, năm trăm ngàn đồng*). Cụ Nguyễn Thị A được toàn quyền sở hữu tài sản gắn liền với phần đất 686,9m² được giao trả cho cụ nêu trên, trị giá thành tiền là 401.158.180 đồng (*Bốn trăm lẻ một triệu, một trăm năm mươi tám ngàn, một trăm tám mươi đồng*). Tổng giá trị tài sản nhà đất cụ A được nhận là: 10.704.658.180 đồng (*Mười tỷ, bảy trăm lẻ bốn triệu, sáu trăm năm mươi tám ngàn, một trăm tám mươi đồng*).

Cụ Nguyễn Thị A được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được công nhận quyền sử dụng diện tích đất 686,9m² và quyền sở hữu các tài sản trên đất theo sơ đồ phân chia kèm theo bản án.

7. Xác định giá trị chênh lệch tài sản từ phần đất chị N được nhận lớn hơn giá trị tài sản trên đất đã quy đổi tương đương diện tích đất là 130,454m², thành tiền là 1.958.175.000 đồng (*Một tỷ, chín trăm năm mươi tám triệu, một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*). Đối trừ với giá trị tài sản trên đất cụ A được nhận là 401.158.180 đồng (*Bốn trăm lẻ một triệu, một trăm năm mươi tám ngàn, một trăm tám mươi đồng*), còn lại 1.557.016.820 đồng (*Một tỷ, năm trăm năm mươi bảy triệu, không trăm mười sáu ngàn, tám trăm hai mươi đồng*).

Ghi nhận sự tự nguyện của cụ A về việc xác định khoản tiền 1.557.016.820 đồng (*Một tỷ, năm trăm năm mươi bảy triệu, không trăm mười sáu ngàn, tám trăm hai mươi đồng*) là công tôn tạo duy trì tài sản của chị N. Chị N không phải thanh toán cho cụ A khoản tiền 1.557.016.820 đồng (*Một tỷ, năm trăm năm mươi bảy triệu, không trăm mười sáu ngàn, tám trăm hai mươi đồng*).

8. Về án phí:

Chị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 118.536.197 đồng và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, tổng cộng là 118.836.197 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000588 ngày 22/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên. Số tiền án phí chị N còn phải nộp là 118.536.197 đồng.

Cụ A được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm

Bà Đỗ Thị KimThục không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, 7, 9 Luật thi hành án dân sự ; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Long Biên;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam