

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
*Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***

Bản án số: 328/2019/DS-PT

Ngày: 30/10/2019

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng cho quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền trên đất, hợp đồng đổi đất,
tranh chấp quyền sử dụng đất*

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm

Các thẩm phán:

Ông Đỗ Minh Hoàng

Ông Nguyễn Quốc Thái

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vương Thùy Dương - Cán bộ
Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà
Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên

Trong ngày 29, 30/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2019/TLPT - DS ngày 18/4/2019
về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
trên đất, hợp đồng đổi đất, tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 25/12/2018 của Tòa án
nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 208/2019/QĐ-PT ngày
25/6/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Ngô Thị Nguyệt; sinh năm: 1961; trú tại: số nhà 98, tổ dân phố 02,
đường Trung Sơn Trầm, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà
Nội; có mặt tại phiên tòa.

1.2. Ông Ngô Quang Trung; sinh năm: 1969; trú tại: số nhà 96, tổ dân phố
02, đường Trung Sơn Trầm, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố
Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quang Trung là bà Nguyễn Thị
Nguyệt; sinh năm: 1961; trú tại: số nhà 98, tổ dân phố 02, đường Trung Sơn
Trầm, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội; bà Nguyệt có
mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Ngô Thị
Nguyệt có ông Nguyễn Danh Sơn; sinh năm: 1982; là Trợ giúp viên pháp lý –
Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: số 319 B

phố Lê Lợi, phường Lê Lợi, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi Tòa tuyên án.

2. Bị đơn: Ông Phùng Văn Thạch; sinh năm: 1940; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch là anh Phùng Đức Toàn; sinh năm: 1980; theo văn bản ủy quyền lập ngày 23/11/2016; có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

Ông Thạch, anh Toàn cùng trú tại: số nhà 86, tổ dân phố 02, đường Trung Sơn Trầm, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Đào Thị Thu Hạnh – Văn phòng Luật sư Đỗ Cao Thắng - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: P 801, tập thể B4 Kim Liên, đường Nguyễn Cơ Thạch, phường Kim Liên, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; Luật sư Hạnh có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi Tòa tuyên án.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị Hồng; sinh năm: 1970; có mặt tại phiên tòa.

3.2. Chị Phùng Thị Thu Trang; sinh năm: 1995; vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Anh Phùng Đức Khánh; sinh năm 2000; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phùng Thị Trang và anh Phùng Đức Khánh là bà Trần Thị Hồng; sinh năm: 1970; theo văn bản ủy quyền lập ngày 20/11/2016; bà Hồng có mặt tại phiên tòa.

Bà Hồng, chị Trang, anh Khánh cùng trú tại: số nhà 102, tổ dân phố 02, đường Trung Sơn Trầm, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.

3.4. Bà Phùng Thị Phương; sinh năm: 1953; có mặt tại phiên tòa.

3.5. Ông Nguyễn Văn Lộc; sinh năm: 1941; vắng mặt tại phiên tòa.

3.6. Anh Nguyễn Hồng Quân; sinh năm: 1998; vắng mặt tại phiên tòa

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Lộc và anh Nguyễn Hồng Quân là bà Phùng Thị Phương; sinh năm: 1953; theo văn bản ủy quyền lập ngày 18/12/2018; bà Phương mặt tại phiên tòa.

Bà Phương, ông Lộc, anh Quân cùng trú tại: Tổ dân phố 02, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.

4. Người kháng cáo nguyên đơn là bà Ngô Thị Nguyệt; bị đơn là ông Phùng Văn Thạch; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Hồng và bà Trần Thị Phương.

NHẬN THẤY :

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

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn là bà Ngô Thị Nguyệt và ông Ngô Quang Trung trình bày:

Vợ chồng ông Ngô Quang Nam và bà Phùng Thị Thành sinh được hai người con là chị Ngô Thị Nguyệt và anh Ngô Quang Trung.

Tài sản chung của vợ chồng ông Nam, bà Thành là thửa đất 409, tờ bản đồ số 6 diện tích 938 m² tại thôn Sơn Lộc, xã Trung Sơn Trầm, Ba Vì, Hà Nội (nay là tổ dân phố 2, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Hà Nội) cùng một số tài sản cây cối hoa màu trên đất. Năm 1974, hai vợ chồng ông Nam bà Thành ly hôn. Tại Bản án sơ thẩm số 05 ngày 28/2/1974 Tòa án nhân dân huyện Ba Vì đã quyết định: Chia cho bà Thành 3 sào đất ở và toàn bộ tài sản trên đất gồm 3 gian nhà ngói, chia cho ông Nam phần đất còn lại trên có nhà ngói 2 gian. Ông Nam kháng cáo bản án sơ thẩm. Tháng 5/1974 Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội) đã xét xử phúc thẩm và quyết định sửa án sơ thẩm về phần chia tài sản chung vợ chồng, nhưng chị Nguyệt không cung cấp được bản án phúc thẩm. Theo anh chị Tòa án sửa án chia thêm cho mẹ chị động sản còn bất động sản giữ nguyên như án sơ thẩm đã tuyên. Trên thực tế bà Thành được chia 3 sào đất rộng 24m; dài 45m = 1.080 m² giáp mặt đường quốc lộ 21A còn ông Nam được chia 858 m² đất phía sau đất của bà Thành và không có lối đi ra quốc lộ 21A. Hiện nay đo đạc lại thửa đất chỉ còn 954,6 m² chị Nguyệt đồng ý với số đo thực tế này.

Sau khi ly hôn, ông Nam kết hôn với bà Văn Thị Khéo và hai người ở trên phần đất được chia, nhưng do đất không có lối đi nên vợ chồng ông Nam phải đi nhờ qua phần đất của bà Thành nên hai bên phát sinh mâu thuẫn, ông Nam phải đổi toàn bộ 858 m² đất cho Hợp tác xã Trung Sơn Trầm lấy đất ở thôn Đồi Tường, phường Trung Sơn Trầm và vợ chồng ông Nam, bà Khéo ở đó.

Tháng 6/năm 1979 bà Phùng Thị Thành chết, không để lại di chúc. Chị Nguyệt, anh Trung tiếp tục quản lý nhà đất bà Thành để lại.

Năm 1981, chị Nguyệt chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Phương (em ruột bà Thành) 7 thước đất = 168 m² giáp quốc lộ 21A (rộng 7m, dài 24m).

Năm 1982 chị Nguyệt đi tù, anh Trung lúc đó chưa thành niên tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất còn lại.

Ngày 15/11/1983, ông Nam chuyển nhượng cho ông Thạch 96 m² đất (rộng 4m mặt quốc lộ 21 dài 24m).

Năm 1984, ông Ngô Quang Nam chết.

Ngày 18/9/1988, anh Trung đổi cho ông Phùng Văn Thạch (em ruột bà Thành) diện tích đất có chiều rộng 3m mặt đường 21A, chiều dài hết phần đất của bà Thành (Giáp với phần đất của anh Trung đang sử dụng) đất để lấy 1 phần đất của ông Thạch thời điểm này chị Nguyệt đang đi chấp hành án tại Thanh Hóa.

Năm 2002, chị Nguyệt ra tù thấy ông Thạch sử dụng diện tích đất nhiều hơn đất anh Trung đổi nên làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Trung Sơn Trầm giải quyết nhưng không có kết quả.

Ngày 21/10/2009, chị Nguyệt và anh Trung khởi kiện yêu cầu ông Thạch trả lại diện tích đất 155,36 m² (Rộng 4,4 m, dài 35 m, giáp Quốc lộ 21A, đã trừ chỉ giới giao thông) do ông Thạch lấn chiếm của gia đình chị Nguyệt.

Ngày 19/8/2011, chị Nguyệt bổ sung đơn khởi kiện: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng hoa màu trên đất đề ngày 15/11/1983 giữa ông Nam và ông Thạch.

Ngày 19/4/2017, chị Nguyệt, anh Trung có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Thạch trả lại 403,5 m² đất (trong đó có 76,4 m² đất thuộc chỉ giới giao thông) vì ngày 27/1/2015 Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây có văn bản 1174/UBND – TNMT đã xác định ranh giới đất của ông Nam, bà Thành theo bản án ly hôn năm 1974.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Nguyệt yêu cầu ông Thạch trả lại phần đất ông Thạch lấn chiếm có chiều mặt quốc lộ rộng 0,4m, dài 34,85m, hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông Nam và ông Thạch, buộc ông Thạch trả lại đất cho chị và anh Trung, hủy hợp đồng đổi đất giữa anh Trung và ông Thạch.

Bị đơn là ông Phùng Văn Thạch trình bày:

Năm 1981 ông Thạch đổi 655 m² đất của ông ở Đồi Cúc cho HTX Trung Sơn Trầm lấy 858 m² đất tại thôn Sơn Lộc, xã Trung Sơn Trầm (đất này có nguồn gốc của ông Nam được chia khi ly hôn bà Thành) và đất này không có lối đi ra đường quốc lộ 21A.

Năm 1983, ông Nam chuyển nhượng cho ông 4 thước đất của bà Thành giáp Quốc lộ 21A = 96 m² (rộng 4m, dài 24m), trên đất có 1 cây vải, 4 cây xoan để ông Nam lấy tiền bồi thường cho những người bị hại bị chị Nguyệt lừa đảo. Việc mua bán có Giấy chuyển nhượng hoa màu trên đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Trung Sơn Trầm. Sau khi mua đất ông đã phải san lấp 1m chiều cao trên toàn bộ diện tích đất mua để tiện việc sử dụng.

Năm 1987, anh Trung đổi cho ông 3m đất chiều rộng mặt đường giáp Quốc lộ 21A, chiều dài chạy hết đất của bà Thành (phần đất giáp với đất anh Trung đang sử dụng) để lấy 565 m² đất phía sau của ông.

Năm 1988, ông đổi đất cho bà Phương lấy 2,4m chiều rộng mặt quốc lộ 21A, dài 24m và thỏa thuận miệng khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ cắt một phần đất của ông cho bà Phương.

Năm 1991, ông làm nhà cho vợ chồng anh Vinh, chị Hồng con gái ông trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Nam. Năm 2004, vợ chồng chị Hồng phá bỏ nhà cũ, xây nhà 3 tầng có chiều rộng 4,5m mặt đường dài hơn 20m như hiện nay.

Quá trình ở trên đất ông còn khai hoang được 72 m² ở phía tây giáp đầm, đã được Ủy ban nhân dân xã Trung Sơn Trầm hợp lý hóa vào thửa đất trên của ông.

Vì vậy, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc ông mua đất của ông Nam và đổi đất cho anh Trung có giấy tờ, ông đã sử dụng ổn định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Hồng trình bày:
Năm 1991, ông Thạch cho vợ chồng chị toàn bộ diện tích đất như hiện nay chị đang sử dụng. Năm 2004 vợ chồng chị đã làm nhà 03 tầng ở ổn định. Năm 2008, anh Vinh là chồng chị chết không để lại di chúc, hiện chị và 2 con tiếp tục sử dụng nhà đất trên. Chị không đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn vì đất đó ông Thạch đã mua của ông Nam và cho vợ chồng chị, việc cho đất chỉ bằng miệng, không có giấy tờ, không đăng ký với địa phương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phùng Thị Phương trình bày:

Năm 1981, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ngô Thị Nguyệt diện tích 168 m² (có chiều rộng mặt đường Quốc lộ 21A là 7 m, chạy sâu 24 m. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Nguyệt là hợp pháp có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Trung Sơn Trầm. Năm 1988, bà có đổi cho ông Thạch diện tích đất của bà có chiều rộng mặt quốc lộ là 2,4m, dài 24 m lấy diện tích đất phía sau của ông Thạch nhưng đổi miệng không có giấy tờ.

Năm 1995, bà Phùng Thị Lưu bán đất của bà Lưu giáp thửa đất của bà cho bà Phùng Thị Chiên. Sau khi giao đất cho bà Chiên thì còn thừa 1 dèo đất nhỏ trên có tường và chân móng tường không làm được gì nên bà Lưu cho bà, bà không đo đạc nên không biết diện tích là bao nhiêu và hiện tường và móng tường vẫn còn. Hiện bà đang sử dụng 175,5 m² đất (rộng giáp quốc lộ 21A 5,7m, dài hơn 24m) bao gồm 1 phần ông Thạch đổi cho, 1 phần bà Lưu cho. Phần đất phía sau ông Thạch đổi cho bà sử dụng dài khoảng 20m, nếu có căn cứ là đất của bà Nguyệt, ông Trung thì bà đồng ý trả lại đất cho hai người.

Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây cung cấp:

Thửa đất 409 tờ bản đồ số 6 (đo đạc năm 1985) tại thôn Sơn Lộc, xã Trung Sơn Trầm, Ba Vì, Hà Nội (nay là tổ dân phố 2, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Hà Nội) có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nam, bà Thành mua năm 1958 – 1959. Thửa đất trên ban đầu có diện tích 1938 m² (chiều rộng phía đông giáp mặt đường quốc lộ 24m, phía tây giáp đầm là 30,5m phía nam giáp hộ ông Tộ là 78m, phía bắc giáp nhà ông Cạch là 54m). Năm 1974 vợ chồng ông Nam, bà Thành ly hôn. Năm 1976 nhà nước làm đường quốc lộ 21A (trước là đường đất). Năm 1985 nhà nước xác định chỉ giới giao thông quốc lộ 21A là 17,5m tính từ tim đường. Vì vậy nếu trừ chỉ giới giao thông thì đất của bà Thành ít hơn. Tại Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây hiện không có các tài liệu địa chính trước năm 1985. Theo bản đồ địa chính và sổ địa chính năm 1985 thì thửa đất 409 tờ bản đồ số 6 tách làm 3 thửa gồm:

-Thửa 409 ông Thạch sử dụng 880 m² (mặt đường khoảng 8m, sâu hết đất).

-Thửa 444 anh Trung sử dụng 923 m² (mặt đường 10m, sâu hết đất).

-Thửa 469 bà Phương sử dụng 130 m² (mặt đường khoảng 5m, sâu 26m).

Việc ông Trần Văn Sỹ nguyên cán bộ địa chính xã xác nhận ông Thạch khai hoang lấn đầm 72 m² không có tài liệu nào thể hiện.

Quá trình các hộ sử dụng đất từ năm 1985 đến năm 2002 không thay đổi. Đến năm 2003 khi tổng kiểm tra đất đai, lập bản đồ địa chính số 8 và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì:

+ Thửa đất ông Thạch sử dụng diện tích 934 m², ông Thạch đề nghị tách thửa đất của ông làm 3 thửa gồm: 1 lối đi không ghi thửa 28 m² (kích thước 1mx 28m), thửa 442 diện tích 337 m² đứng tên ông Thạch, thửa 443 diện tích 569 m² đứng tên anh Phùng Đức Vinh (con ông Thạch, chồng chị Hồng).

+Bà Phương sử dụng thửa 443 diện tích 145 m².

Ủy ban nhân dân thị xã không lưu giữ tài liệu gì về việc Hợp tác xã đổi đất cho ông Thạch và các hộ chuyển nhượng, đổi đất cho nhau.

Ông Trần Văn Sỹ (nguyên cán bộ địa chính xã từ năm 1968 đến năm 1992) trình bày: Ông Thạch có khai hoang lấn chiếm khoảng 72 m² đất phía đầm Gừa nhưng chưa được chính quyền hợp thức.

Ông Khuất Văn Túc (phó chủ nhiệm Hợp tác xã Trung Sơn Trầm) trình bày: Hiện Hợp tác xã không lưu giữ tài liệu về việc đổi đất với ông Nam, ông Thạch.

Bà Văn Thị Khéo (vợ hai ông Nam) trình bày: Bà và ông Nam kết hôn cuối năm 1974. Khi ông Nam ly hôn bà Thành thì ông Nam được chia phần đất phía sau, không có lối đi ra quốc lộ 21A nên ông Nam đã đổi toàn bộ đất được Tòa án chia khi ly hôn cho Hợp tác xã Trung Sơn Trầm lấy đất ở Đồi Gừa. Ranh giới đất giữa bà Thành và ông Nam là từ tường hậu bếp của bà Thành trở lên quốc lộ 21 là của bà Thành, phần phía sau là của ông Nam.

Bà Phùng Thị Lưu trình bày: Sau khi chuyển nhượng đất cho bà Phùng Thị Chiên thì nhà bà còn 1 dèo nhỏ đất giáp đất nhà bà Phương, trên đất có tường bao và chân trụ cột móng không làm được gì nên bà cho bà Phương.

Quá trình giải quyết vụ án:

Bản án số 16 ngày 17/9/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây quyết định:

- Xác định chị Ngô Thị Nguyệt và anh Ngô Quang Trung được quyền sử dụng chung thửa đất của bà Phùng Thị Thành diện tích 665,9 m² tại tổ dân phố 2, P. Trung Sơn Trầm, TX. Sơn Tây, trị giá 16.647.500.000đ.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/11/1993 giữa ông Nam với ông Thạch vô hiệu.

- Công cải tạo đất của ông Thạch là 45.000.000đ.
- Giao ông Thạch sử dụng 117,41 m² đất giữa đất của ông Thạch và bà Phương.
- Buộc ông Thạch phải thanh toán cho chị Nguyệt, anh Trung 1.199.997.000đ + 535.250.000đ = 1.735.247.000đ, đối trừ công cải tạo đất của ông Thạch 45.000.000đ, ông Thạch còn phải thanh toán cho chị Nguyệt, anh Trung 1.690.247.000đ.
- Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Bản án phúc thẩm số 89 ngày 18/4/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

Hủy bản án số 16 ngày 17/9/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây và đình chỉ giải quyết vụ án với lý do: Mốc giới giữa thửa đất của bà Thành và ông Nam chưa được xác định cụ thể. Việc đổi đất ông Thạch và Hợp tác xã Trung Sơn Trầm không có tài liệu lưu giữ thể hiện mốc giới thửa đất nên vụ án thuộc trường hợp không đủ điều kiện khởi kiện.

Quyết định giám đốc thẩm số 45 ngày 31/8/2016 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:

Hủy bản án số 16 ngày 17/9/2012 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây và Bản án phúc thẩm số 89 ngày 18/4/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội với lý do: Có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nam và ông Thạch có hiệu lực. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 25/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã xử và quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và một phần đơn khởi kiện bổ sung của chị Ngô Thị Nguyệt, anh Ngô Quang Trung đối với ông Phùng Văn Thạch.
- Xác nhận bà Ngô Thị Nguyệt và ông Ngô Quang Trung được quyền sử dụng chung thửa đất của bà Thành diện tích 714,86 m² tại Tổ dân phố 02, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội trị giá 14.297.200.000 đồng (Mười bốn tỷ hai trăm chín bảy triệu hai trăm ngàn đồng).
- Xác nhận năm 1981 chị Ngô Thị Nguyệt chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Phương 168 m² (7m x 24m).
- Xác nhận năm 1983 cụ Ngô Quang Nam chuyển nhượng diện tích đất của cụ Phùng Thị Thành cho ông Phùng Văn Thạch 96 m² đất (4m x 24m).

- Ông Phùng Văn Thạch phải trả lại cho chị Ngô Thị Nguyệt, anh Ngô Quang Trung 15,86m² đất ở đô thị phía sau (Phần giáp đất phía sau của ông Thạch).

- Bà Phùng Thị Phương phải trả lại 25 m² đất ở đô thị phía sau cho chị Ngô Thị Nguyệt, anh Ngô Quang Trung (phần đất giáp phía sau đất của bà Phương).

- Giao cho ông Phùng Văn Thạch được quyền sử dụng 40,86 m² (Gồm 15,86 m² + 25 m²) đất ở đô thị. Ông Phùng Văn Thạch phải thanh toán lại trị giá bằng tiền cho chị Ngô Thị Nguyệt, anh Ngô Quang Trung 408.600.000 đồng (Bốn trăm linh tám triệu sáu trăm ngàn đồng).

- Ông Phùng Văn Thạch được quyền sử dụng 136,86 m² đất ở đô thị và được quyền sử dụng 1.157,26 m² đất (Gồm P 01 và P 02, trong đó có 85 m² đất ao và 1.072,26 m² đất trồng cây lâu năm).

- Bà Phùng Thị Phương được sử dụng 168m² đất ở đô thị.

- Chị Ngô Thị Nguyệt, anh Ngô Quang Trung được quyền sử dụng chung phần diện tích đất còn lại của bà Phùng Thị Thành là 410,03 m² đất ở đô thị.

- Có sơ đồ phân chia cụ thể các thửa đất trên về ranh giới, kích thước, diện tích kèm theo bản án.

Toàn bộ diện tích đất ở đô thị của ông Thạch, bà Phương, chị Nguyệt, anh Trung có tại Tổ dân phố 02, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về diện tích đất được sử dụng theo bản án

- Phần tài sản, cây cối hoa màu của ai có trên đất phải có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời về phần đất thuộc quyền của sử dụng mình.

- Toàn bộ diện tích đất thuộc hành lang giao thông (17,5m) (24 m mặt đường) quốc lộ 21A đã được đo đạc giải phóng mặt bằng cải tạo nâng cấp QL21A phần bồi thường, hỗ trợ (nếu có) chị Nguyệt, anh Trung được hưởng theo diện thừa kế theo pháp luật phần đất của bà Phùng Thị Thành.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 7/1/2018, chị Ngô Thị Nguyệt kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do:

- Khi chị bán đất cho bà Phương và ông Nam bán đất cho ông Thạch thì nhà nước chưa mở rộng quốc lộ 21A. Vì vậy, khi nhà nước thu hồi đất để mở rộng quốc lộ 21A thì đã lấy ở phần đất mà chị, ông Nam bán cho bà Phương, ông Thạch nhưng bản án sơ thẩm lại xác định: Toàn bộ diện tích đất bị thu hồi là thuộc phần đất của mẹ bà và bà Phương, ông Thạch được sử dụng nguyên vẹn diện tích như đã mua của gia đình chị không bị trừ diện tích nhà nước thu hồi mở rộng đường là không đúng.

- Đối với diện tích 40,81 m² mà án sơ thẩm xác định bà Phương, ông Thạch lấn chiếm của gia đình chị, Tòa án sơ thẩm tự ý giao cho ông Thạch sử dụng để ông Thạch có lối đi ra đất phía sau của ông Thạch nhưng chỉ buộc ông Thạch thanh toán cho chị bằng ½ giá trị theo định giá là không đúng. Gia đình chị có 2 sào đất nông nghiệp tại Đầm Gừa phía sau diện tích đất Tòa án giao cho ông Thạch cũng chỉ có một lối đi ra đường qua diện tích đất Tòa án giao cho ông Thạch sử dụng nhưng Tòa sơ thẩm không cho gia đình chị sử dụng lại chỉ cho nhận bằng giá trị là không công bằng.

Ngày 7/1/2019, vợ chồng ông Phùng Văn Thạch, chị Trần Thị Hồng kháng cáo nội dung:

- Đề nghị công nhận hợp đồng đổi đất ngày 18/9/1987 giữa anh Trung và ông vì khi đổi đất anh Trung đủ tuổi trưởng thành và được Ủy ban nhân dân xã xác nhận. Khi chị Nguyệt ra tù không có ý kiến gì và gia đình chị Nguyệt xây tường bao ranh giới đất của gia đình chị Nguyệt. Hiện chị Nguyệt, anh Trung đã xây nhà ở kiên cố trên đất ông đổi cho anh Trung. Việc anh Trung đổi đất cho ông không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị Nguyệt vì anh Trung có quyền sử dụng ½ thửa đất của bà Thành.

- Không đồng ý trả cho chị Nguyệt, anh Trung 15,86 m² đất bằng tiền vì diện tích đất này anh Trung đã đổi cho ông, ông không lấn chiếm.

- Diện tích 17,5m dài x 7m rộng mặt đường 21A, phần hỗ trợ đèn bù giải phóng mặt bằng gia đình ông phải được hưởng vì ông đã mua, đổi hợp pháp.

- Hiện không có bản án sơ thẩm, phúc thẩm. Bản án sơ thẩm không có hiệu lực, sổ thụ lý của Tòa án Hà Tây cũ hiện chỉ thể hiện sửa án sơ thẩm về tài sản không ghi rõ sửa thế nào nên việc xác định ranh giới đất của vợ chồng bà Thanh ông Nam sau ly hôn năm 1974 không có cơ sở. Vì vậy, việc xác định phần đất bị giải tỏa thu hồi của mỗi gia đình là không chính xác.

- Gia đình ông không đồng ý với công văn 1174 của Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây về việc xác định ranh giới đất của bà Thành, ông Nam vì không có cơ sở.

Ngày 7/1/2019, bà Phùng Thị Phương kháng cáo lý do:

-Không đồng ý trả 25 m² đất cho gia đình chị Nguyệt vì đất này anh Trung đã đổi cho ông Thạch và việc đồ đất này được chính quyền xác nhận và hai bên đã sử dụng ổn định nhiều năm nay. Diện tích đất hành lang giao thông 17,5m x 7m = 122,5 m² đã được đo đạc giải phóng mặt bằng phần hỗ trợ giải phóng mặt bằng gia đình bà phải được hưởng.

Ngày 8/1/2019, bà Phùng Thị Phương rút đơn kháng cáo, đến ngày 16/1/2019 bà Phương lại có đơn đề nghị tiếp tục giải quyết đơn kháng cáo ngày 7/1/2019 của bà Phương.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn là bà Ngô Thị Nguyệt trình bày bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các nội dung kháng cáo. Bà Nguyệt cùng trình bày sau khi chấp hành hình phạt tù về địa phương bà ở tại địa chỉ nhà đất của mẹ bà Nguyệt là tổ dân phố số 2, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội; số tiền đền bù giải phóng mặt bằng đối với 100 m² bà và ông Trung đã nhận và sử dụng để xây nhà cho ông Trung ở.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyệt là Trợ giúp viên pháp lý Nguyễn Danh Sơn trình bày bản luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị Nguyệt đề nghị Hội đồng xét xử Bác toàn bộ đơn kháng cáo của ông Phùng Văn Thạch và bà Phùng Thị Phương; không công nhận hợp đồng đổi đất giữa ông Thạch và anh Trung năm 1987 và trả lại nguyên trạng thửa đất; chị Nguyệt và anh Trung được quyền sử dụng thửa đất như trước khi anh Trung và ông Thạch đổi đất cho nhau; Bà Phương được quyền hưởng số tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng trên phần đất bà nhận chuyển nhượng từ chị Nguyệt. Ông Thạch được hưởng số tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng trên phần đất ông Thạch nhận chuyển nhượng từ ông Nam. Chị Nguyệt và anh Trung được hưởng số tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng còn lại.

Người bảo vệ quyền lợi cho ông Phùng Văn Thạch là Luật sư Đào Thị Thu Hạnh trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phùng Văn Thạch đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 1993, nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Nguyệt và ông Ngô Quang Trung.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Văn Thạch là anh Phùng Đức Toàn trình bày anh nhất trình với lời trình bày của Luật sư Đào Thị Thu Hạnh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Hồng trình bày bà nhất trí với lời trình bày của Luật sư Đào Thị Thu Hạnh. Bà Hồng cũng trình bày bà và ông Vinh được ông Thạch là bố đẻ ông Vinh cho ra ở diện tích mua và đổi đất của bà Phùng Thị Thành năm 1991, năm 1994 bà làm nhà bốn gian, năm 2004 bà và chồng xây nhà 03 tầng ở ổn định cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phùng Thị Phương trình bày năm 1981 bà mua đất của bà Nguyệt với chiều rộng là 07 m mặt đường và chiều dài là 24 m tổng diện tích là 168 m², năm 1989 bà xây nhà ở cùng với gia đình từ đó cho đến nay; trong quá trình sử dụng đất bà có đổi một phần diện tích đất cho ông Phùng Văn Thạch rộng 2,4 m mặt đường và dài khoảng 24 m có diện tích khoảng 48 m² và bà lấy phần diện tích phía đằng sau của ông Thạch rộng khoảng 24,5 m², trên diện tích đất này bà đã trồng một số cây. Năm 1995, bà Phùng Thị Lưu bán đất của bà Lưu cho bà Phùng Thị Chiên; sau khi giao đất cho bà Chiên thì còn thừa 1 dèo đất nhỏ trên có tường và chân móng tường không làm được gì nên bà Lưu cho bà Phương chiều rộng 30 đến 40 cm và chiều sâu hết đất. Bà

Phương cũng trình bày phần đất bà sử dụng thừa bao nhiêu thì sẽ trả lại bà Nguyệt, ông Trung.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Ngô Thị Nguyệt, ông Phùng Văn Thạch, bà Trần Thị Hồng, bà Phùng Thị Phương đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự

Căn cứ vào lời khai của các đương sự cũng như các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử xét thấy bà Ngô Thị Nguyệt, sinh năm 1961 và ông Ngô Quang Trung, sinh năm 1969 có bố đẻ là ông Ngô Quang Nam và mẹ đẻ là bà Phùng Thị Thành; trong quá trình sinh sống hai ông bà đã ly hôn năm 1974 và có việc Tòa án phân chia tài sản chung của hai vợ chồng.

*Về diện tích đất ông Nam, bà Thành được chia khi ly hôn năm 1974:

Thửa đất 409, tờ bản đồ số 6 được đo đạc năm 1985 tại thôn Sơn Lộc, xã Trung Sơn Trầm, huyện Ba Vì, Thành phố Hà Nội hiện nay là tổ dân phố 2, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội có nguồn gốc là của vợ chồng ông Nam, bà Thành (bố mẹ bà Nguyệt và ông Trung) mua năm 1958 – 1959. Trong quá trình sinh sống vào năm 1974 vợ chồng ông Nam, bà Thành ly hôn. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh tại Tòa án nhân dân huyện Ba Vì và Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội nhưng hiện 2 cơ quan này không còn lưu giữ bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm xét xử vụ ly hôn giữa ông Nam và bà Thành. Tại sổ thụ lý của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tây cũ (nay là Tòa án thành phố Hà Nội) thể hiện: Bản án sơ thẩm số 05/1974/HST ngày 28/02/1974 của Tòa án huyện Ba Vì quyết định:

- Công nhận sự thuận tình ly hôn giữa chị Phùng Thị Thành và anh Ngô Quang Nam.

- Giao cháu Ngô Thị Nguyệt 13 tuổi, cháu Ngô Quang Trung 05 tuổi cho chị Thành tiếp tục nuôi. Anh Nam phải đóng tiền nuôi 02 cháu mỗi tháng 20 đồng.

- Giao chị Thành được sở hữu 01 nhà ba gian lợp ngói, 01 xe đạp khung pháp cũ, 01 giường đôi, 01 màn cũ, 03 sào đất và toàn bộ cây cối trong vườn trị giá 4.150 đồng. Chia cho anh Nam sở hữu 02 gian lợp ngói, 01 xe đạp thống nhất, 01 bàn 06 ghế, 01 giường cá nhân, 01 tủ đứng, 01 chạn bát, 09 cây xoan đã chặt, 01 bè tre ngâm, 01 con lợn trị giá 3.166 đồng (Chủ tọa Hồ Sỹ Quỳnh)

Tại cột kết quả phiên tòa của sổ thụ lý năm 1974 thể hiện: Án số 74 ngày 27/6/1974, Y về thân phận con cái; sửa về tài sản (Chủ tọa Nguyễn Thị Tuyết); không ghi nội dung cụ thể việc sửa án về tài sản.

Tuy không thu thập được bản án ly hôn phúc thẩm xét xử vụ ly hôn giữa ông Nam, bà Thành nhưng trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận: Khi ly hôn thì bà Thành được chia toàn bộ phần đất mặt đường quốc lộ 21A còn ông Nam được chia phần đất phía sau không có lối đi ra quốc lộ 1A nên ông Nam phải đổi toàn bộ diện tích đất được chia khi ly hôn cho Hợp tác xã Trung Sơn Trầm lấy đất ở Đàm Gừa. Sau đó ông Thạch lại đổi thửa đất của ông ở Đồi Cúc cho Hợp tác xã Trung Sơn Trầm lấy 858m² có nguồn gốc là đất của ông Nam được chia khi ly hôn.

Theo cung cấp của Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây thì: Thửa đất 409 của vợ chồng ông Nam, bà Thành ban đầu có diện tích 1938 m² (chiều rộng phía đông giáp mặt đường quốc lộ 24m, phía tây giáp đầm là 30,5m phía nam giáp hộ ông Tộ là 78m, phía bắc giáp nhà ông Cạch là 54m. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất ông Nam thực tế sử dụng sau khi ly hôn sau này ông Nam đổi cho Hợp tác xã Trung Sơn Trầm và Hợp tác xã Trung Sơn Trầm lại đổi cho ông Thạch sử dụng có diện tích 858 m² và diện tích đất bà Thành thực tế sử dụng sau khi ly hôn là $1938 \text{ m}^2 - 858 \text{ m}^2 = 1080 \text{ m}^2$, phần diện tích này phù hợp với lời khai của bà Ngô Thị Nguyệt.

*Về ranh giới đất ông Nam, bà Thành được Tòa án chia khi ly hôn:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Nguyệt, ông Thạch, bà Khéo là vợ hai của ông Nam trình bày: Ranh giới đất của ông Nam, bà Thành được chia khi ly hôn là Tường hậu bếp của bà Thành hiện ông Trung đang sử dụng. Vì vậy, tại công văn số 1174 ngày 27/10/2015, Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây lấy điểm sau tường hậu bếp của bà Thành làm mốc giới giữa đất của ông Nam, bà Thành sau ly hôn là có căn cứ. Việc ông Thạch, chị Hồng kháng cáo không đồng ý việc xác định mốc giới đất của Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây là không có căn cứ chấp nhận.

* Về quá trình quản lý sử dụng diện tích đất của bà Phùng Thị Thành được chia sau khi ly hôn; Hội đồng xét xử xét thấy năm 1979 bà Thành chết không để lại di chúc; hàng thừa kế thứ nhất của bà Thành có bà Ngô Thị Nguyệt và ông

Ngô Quang Trung; vì vậy có căn cứ để xác định thửa đất bà Thành được chia sau khi ly hôn thuộc quyền sử dụng chung của bà Ngô Thị Nguyệt và ông Ngô Quang Trung.

*Về diện tích đất bà Ngô Thị Nguyệt và ông Ngô Quang Trung sử dụng thực tế:

Theo Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây cung cấp thì: Vợ chồng ông Nam, bà Thành ly hôn, chia đất năm 1974, đến 1976 nhà nước làm đường Quốc lộ 21A (trước là đường đất). Năm 1985 nhà nước xác định chỉ giới giao thông Quốc lộ 21A là 17,5m tính từ tim đường. Do nhà nước làm đường nên diện tích đất đo thực tế của bà Thành để lại cho ông Trung, bà Nguyệt hiện chỉ có 957,6 m² (bao gồm cả phần bà Nguyệt đã bán cho bà Phương, ông Nam bán cho ông Thạch và ông Trung đổi cho ông Thạch).

Theo bản đồ trích đo hiện trạng chồng khớp với bản đồ giải phóng mặt bằng ngày 19/6/2018 (bút lục 607) thì: Phần đất thuộc chỉ giới giải phóng mặt bằng Quốc lộ 21A của: bà Nguyệt, ông Trung là 100 m²; của ông Thạch 43,4 m² + 46,1 m² (phần chị Hồng đang sử dụng) = 89,5 m²; của bà Phương = 55,2 m².

* Về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyệt và bà Phương:

Năm 1981, bà Ngô Thị Nguyệt chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Phương diện tích đất là có chiều rộng là 07 m mặt đường, chiều dài là 24m, tổng diện tích 168 m² trong thửa đất bà Phùng Thị Thành được chia sau khi ly hôn và phần đất bán này giáp nhà bà Phùng Thị Lưu; việc mua bán có lập “Văn tự sin bán đất thổ cư và hoa màu”, có xác nhận của chính quyền địa phương; các đương sự không có tranh chấp về việc chuyển nhượng này nên Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận 1981 bà Ngô Thị Nguyệt chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Phương diện tích đất 168 m² (07mx24m) là có căn cứ.

* Về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nam và ông Thạch:

Ngày 15/11/1983, ông Ngô Quang Nam bán cho ông Phùng Văn Thạch diện tích đất là 96 m² trong thửa đất bà Phùng Thị Thành được chia sau khi ly hôn phần đất giáp nhà bà Phương, hai bên có lập “Đơn xin chuyển nhượng hoa màu ngày 15/11/1983”, Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù trong giấy chuyển nhượng hoa màu lập ngày 15/11/1983 không thể hiện vị trí, từ cận của thửa đất chuyển nhượng nhưng các đương sự đều thừa nhận ông Nam bán cho ông Thạch 96 m² đất có chiều rộng mặt đường 4m, sâu 24m, giáp phần đất mà bà Nguyệt chuyển nhượng cho bà Phương. Khi bán đất ông Nam có viết đơn xin nhượng hoa màu ngày 15/11/1983, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Trung Sơn Trầm cùng ngày. Thời điểm ông Nam bán đất thì bà Nguyệt đang bị bắt về tội lừa đảo và ông Trung khi đó mới 14 tuổi, ông Nam là người đại diện theo pháp luật của ông Trung theo luật. Trong đơn xin nhượng hoa màu ngày 15/11/1983 ông Nam có nêu lý do bán đất là để lấy tiền bồi thường cho những người bị hại bị bà

Nguyệt lừa. Ông Nam đã nhận đủ tiền bán đất, ông Thạch đã nhận đất và xây nhà cho vợ chồng con trai là anh Vinh, chị Hồng ở và đến năm 2004, vợ chồng chị Hồng đã xây nhà 3 tầng trên đất ở ổn định cho đến nay. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Nguyệt trình bày: “...Tháng 4/1984 chị ra trại, khi đó bà Phương, ông Thạch chưa làm nhà. Cuối năm 1984, chị lại đi tù đến tháng 12/1989 mãn hạn tù thì thấy bà Phương đã làm nhà còn ông Thạch chưa làm nhà. Ông Thạch có nói với chị việc ông Nam bán đất cho ông Thạch để bồi thường cho chị nhưng chị cũng không nói gì. Giữa năm 1990 chị đi tù đến năm 1999 chị ra trại thì thấy vợ chồng anh Vinh, chị Hồng đã làm nhà ở trên đất, chị hỏi anh Trung thì anh Trung nói ông Nam bán đất còn anh đổi đất cho ông Thạch. Chị không hỏi ông Thạch vì tin lời ông Thạch là cậu chị nên chị không có ý kiến gì. Cuối năm 1999 chị lại đi tù đến 12/2002 chị ra tù. Năm 2003, nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị tìm hiểu mới biết ông Thạch mua đất của bố chị không rõ ràng nên có đơn đề nghị không cấp Giấy chứng nhận cho ông Thạch”, như vậy, từ năm 1989, bà Nguyệt đã biết việc ông Nam bán đất cho ông Thạch. Tại thời điểm mà ông Nam chuyển nhượng đất cho ông Thạch thì bà Nguyệt phải đi tù và có trách nhiệm phải bồi thường dân sự cho người bị hại là 3.709 đồng và phải nộp 70 đồng tiền án phí nên có cơ sở xác định ông Nam bán đất để thực hiện nghĩa vụ bồi thường dân sự cho bà Nguyệt.

Theo quy định tại điểm B.3 tiểu mục 2.2 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận năm 1983 ông Ngô Quang Nam chuyển nhượng 96 m² đất của bà Phùng Thị Thành (4m x 24m) cho ông Phùng Văn Thạch là có căn cứ.

*Về hợp đồng chuyển đổi đất giữa ông Trung và ông Thạch:

Các đương sự đều thừa nhận: ông Trung đổi cho ông Thạch 1 phần đất có kích thước 3m mặt quốc lộ 21A, sâu hết phần đất của bà Thành để lại để lấy phần đất của ông Thạch phía sau rộng gấp 3 lần. Sau khi đổi đất ông Thạch đã xây tường bao, xây nhà và ở ổn định trên đất như hiện nay. Ông Trung, bà Nguyệt cũng đã xây nhà, nhà vệ sinh, chuồng lợn, trồng cây trên phần đất nhận đổi của ông Thạch và ở ổn định cho đến nay. Ông Trung đổi đất cho ông Thạch ngày 18/9/1987, khi đổi đất ông Trung có viết đơn xin đổi đất thổ cư (có chữ ký của ông Trung, ông Thạch và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Trung Sơn Trầm ngày 9/8/1988). Như đã phân tích ở trên năm 1999 thì bà Nguyệt biết việc ông Trung đổi đất cho ông Thạch. Tại thời điểm biết việc ông Trung đổi đất thì bà Nguyệt, ông Trung không có ý kiến gì. Hiện gia đình bà Nguyệt, ông Trung cũng đã xây dựng nhà, trồng cây sử dụng ổn định trên đất nhận đổi của ông Thạch và gia đình ông Thạch cũng đã xây dựng nhà sử dụng ổn định trên đất nhận đổi của ông Trung.

Hội đồng xét xử xét thấy ông Trung sinh ngày 05/4/1969, khi đổi đất ông Trung đã 18 tuổi. Thừa đất bà Thành để lại có chiều rộng mặt đường 24m sau khi đã bán cho bà Phương, ông Thạch còn lại chiều rộng mặt đường 13m là tài sản

chung của bà Nguyệt, ông Trung. Vì vậy, việc ông Trung đổi đất cho ông Thạch không vượt quá kỷ phần của ông Trung được hưởng tại thửa đất trên, nếu như các đương sự có yêu cầu chia thừa kế di sản của bà Phùng Thị Thành để lại nên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Nguyệt.

Theo quy định tại điểm B.3 tiểu mục 2.2 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đổi đất giữa ông Trung và ông Thạch nói trên có hiệu lực. Vì vậy cần phải sửa án sơ thẩm về nội dung này.

*** Về việc đổi đất giữa ông Phùng Văn Thạch với bà Phùng Thị Phương:**

Các đương sự đều thừa nhận: năm 1988, ông Thạch đổi đất cho bà Phương ông Thạch lấy rộng 2,4 m giáp mặt Quốc lộ 21A, dài khoảng 24 m còn bà Phương lấy đất ở phía sau chính là phần đất ông Thạch đổi đất cho ông Ngô Quang Trung mà có, việc đổi đất này chỉ thống nhất bằng miệng chưa lập văn bản, năm 2003 khi kê khai đo đạc để lập bản đồ thì bà Phương và ông Thạch thống nhất đề nghị đo vẽ vào bản đồ 2003 phần đất bà Phương đổi cho ông Thạch được ông Thạch kê khai vào bản đồ còn phần đất mà ông Thạch đổi cho bà Phương nằm phía sau liền kề với phần đất gia đình bà Phương sử dụng có diện tích đo vẽ thực tế là 24,5 m² thì gia đình bà Phương đang sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy việc đổi đất và chỉ được thực hiện bằng miệng không có kê khai đăng ký với chính quyền địa phương; trong quá trình giải quyết vụ án ông Thạch, bà Phương đều không có yêu cầu gì về việc đổi đất và cũng như các phân tích ở trên Hội đồng xét xử xét thấy gia đình ông Thạch, bà Phương đã sử dụng ổn định diện tích đất được đổi, việc mua bán đất giữa ông Nam và ông Thạch và việc đổi đất giữa ông Trung và ông Thạch có hiệu lực nên căn cứ vào các lời trình bày của đương sự và căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất Hội đồng xét xử xét thấy việc đổi đất giữa ông Thạch và bà Phương là có thực, diện tích ông Thạch sử dụng là 48 m², diện tích bà Phương sử dụng là 24,5 m².

*** Về việc ông Thạch cho con trai và con dâu đất**

Các đương sự đều thừa nhận năm 1991, ông Thạch làm nhà cho vợ chồng anh Vinh, chị Hồng là con trai và con dâu ông Thạch trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Nam. Năm 2004, vợ chồng chị Hồng phá bỏ nhà cũ, xây nhà 3 tầng có chiều rộng 4,5m mặt đường dài hơn 20m như hiện nay; việc cho đất và chỉ được thực hiện bằng miệng không có kê khai đăng ký với chính quyền địa phương. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Thạch, chị Hồng đều không có yêu cầu gì về việc cho đất này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, việc xác nhận quyền sở hữu của chị Hồng đối với phần đất mà ông Thạch đã cho chị Hồng sử dụng sẽ được xem xét giải quyết khi việc cho đất của ông Thạch được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

*** Xét yêu cầu của chị Nguyệt đòi ông Thạch trả lại đất lấn chiếm của chị và anh Trung**

Hội đồng xét xử xét thấy theo Ủy ban nhân dân thị xã Sơn Tây cung cấp thì Thửa đất 409, tờ bản đồ số 6 (đo đạc năm 1985) tại thôn Sơn Lộc, xã Trung Sơn Trầm, Ba Vì, Hà Nội (nay là tổ dân phố 2, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội) của vợ chồng ông Nam, bà Thành có chiều rộng mặt đường là 24m. Bà Nguyệt đã bán cho bà Phương 7m mặt đường, ông Nam bán cho ông Thạch 4m mặt đường, ông Trung đổi cho ông Thạch 3m mặt đường. Như vậy, chiều rộng đất phía mặt đường Quốc lộ 21A còn lại của bà Nguyệt, ông Trung là 10m, phù hợp với chiều rộng thực tế bà Nguyệt, ông Trung đang sử dụng theo bản đồ trích đo hiện trạng. Vì vậy, việc bà Nguyệt cho rằng ông Thạch lấn chiếm đất của gia đình bà Nguyệt rộng 0,4m, dài 34,85m mặt đường là không có căn cứ chấp nhận.

Phần đất bà Phương mua có chiều rộng mặt đường 7 m, dài 24 m, tổng diện tích là 168 m²; trong quá trình sử dụng bà Phương đã đổi một phần diện tích cho ông Phùng Văn Thạch lấy 24,5 m² và bà Phùng Thị Lưu cho một phần đất chiều rộng 30 đến 40 cm và chiều sâu hết đất, điều này đã được bà Lưu xác nhận tại biên bản lấy lời khai của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây ngày 24/8/2012 (bút lục 224) theo sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo biên bản định tài sản lập ngày 22/01/2018 (Bút lục 594) thì diện tích gia đình bà Phương đang sử dụng là 175 m² chưa kể phần diện tích đã đổi cho ông Phùng Văn Thạch; như vậy, phần đất bà Phương sử dụng thực tế đã nhiều hơn diện tích bà Phương mua của bà Nguyệt là 07 m², các đương sự xác nhận có sự việc bà Phùng Thị Lưu cho đất bà Phùng Thị Phương nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác định diện tích 24,5 m² bà Phương đang sử dụng khi đổi đất cho ông Thạch là phần đất thừa ra mà bà Phương phải trả lại cho bà Nguyệt và ông Trung. Tuy nhiên gia đình bà Phương đã sử dụng đất ổn định, diện tích đất không lớn, liền ngay sau phần đất đang sử dụng của gia đình bà Phương nên để cho bà Phương được tiếp tục sử dụng phần đất lấn này và thanh toán cho bà Nguyệt, ông Trung bằng tiền theo giá trị đất đã định giá là 20.000.000đ/ m² là có căn cứ.

Theo sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo biên bản định tài sản lập ngày 22/01/2018 (Bút lục 594) thì diện tích gia đình ông Thạch đang sử dụng có hai phần một phần có diện tích 79 m² giáp với phần đất bà Nguyệt và ông Trung đang sử dụng, một phần 191,2 m² giáp phần đất nhà bà Phương đang sử dụng; Hội đồng xét xử xét thấy phần diện tích 79 m² chính là phần diện tích mà ông Trung đã đổi cho ông Thạch. Còn phần diện tích 191,2 m² chính là phần đất ông Thạch mua của ông Nam và tiến hành đổi đất cho bà Phương. Như vậy, có căn cứ xác định: So với diện tích đất mua, đổi ông Thạch sử dụng thừa: $191,2 \text{ m}^2 - 96 \text{ m}^2$ ($4\text{m} \times 24\text{m}$) $- 48 \text{ m}^2 - 24,5 \text{ m}^2 = 24,7 \text{ m}^2$ đây chính là số đất ông Thạch đã lấn chiếm của bà Nguyệt, ông Trung. Như các phân tích ở trên xét thấy số diện tích này nằm ở phía cuối thửa đất mà gia đình ông Thạch đang sử dụng và giáp với phần đất 24,5 m² mà bà Phương đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên gia đình ông Thạch đã sử dụng đất ổn định, diện tích đất không lớn, liền ngay sau phần đất đang sử dụng của gia đình ông Thạch nên để cho ông Thạch được tiếp tục sử

dụng phần đất lần này và thanh toán cho bà Nguyệt, ông Trung bằng tiền theo giá trị đất đã định giá là 20.000.000đ/ m² là có căn cứ.

Đối với các phần đất mà ông Thạch, bà Phương phải trả lại cho bà Nguyệt, ông Trung có một số cây theo các đương sự trình bày là do gia đình ông Thạch và bà Phương tự trồng nên các đương sự không phải thanh toán giá trị tài sản.

Xét năm 1974, Tòa án chia đất cho bà Phùng Thị Thành toàn bộ diện tích đất giáp Quốc lộ 21 có chiều dài mặt đường là 24 m, chạy sâu đến các mốc 01, 02 và 03, thời kỳ này Nhà nước chưa có quy định rõ về chỉ giới giao thông Quốc lộ 21. Đến năm 1993, Nhà nước mới có quy định chỉ giới giao thông Quốc lộ 21 là 17,5 m. Việc mua bán chuyển đổi đất giữ các đương sự đều diễn ra trước năm 1993 nên đối với những phần đất thuộc chỉ giới giải phóng mặt bằng trước thửa đất của ai thì người đó được hưởng số tiền bồi thường khi nhà nước tiến hành thu hồi đất.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ngô Thị Nguyệt, ông Phùng Văn Thạch, bà Trần Thị Hồng, bà Trần Thị Phương.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm nên bà Ngô Thị Nguyệt, ông Phùng Văn Thạch, bà Trần Thị Hồng, bà Trần Thị Phương không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả bà Ngô Thị Nguyệt, ông Phùng Văn Thạch, bà Trần Thị Hồng, bà Trần Thị Phương số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì những trường hợp được miễn nộp tiền án phí bao gồm:

“Điều 12. Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án 1. Những trường hợp sau đây được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí: đ) “... người cao tuổi...” Theo quy định tại Điều 2 Luật Người cao tuổi thì người cao tuổi được xác định như sau: *“Người cao tuổi được quy định trong Luật này là công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên”*. Ông Phùng Văn Thạch, sinh năm: 1940 và bà Phùng Thị Phương, sinh năm: 1953 là người cao tuổi theo quy định của pháp luật ông Thạch, bà Phương không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà Nguyệt thuộc diện hộ nghèo có sổ hộ nghèo theo quy định của pháp luật không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm; ông Ngô Quang Trung phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ vào các Điều 675; 676; 693; 694; 697; 698 và Điều 733 của Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai.
- Điểm B.3 tiểu mục 2.2 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.
- 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 của Ủy ban thường vụ quốc hội.
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Xử :

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DSST ngày 25/12/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Nguyệt và ông Ngô Quang Trung.

1.2. Xác nhận bà Ngô Thị Nguyệt và ông Ngô Quang Trung được quyền sử dụng chung thửa đất của bà Phùng Thị Thành diện tích 712,9 m² tại Tổ dân phố 02, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.

1.3. Xác nhận năm 1981 bà Ngô Thị Nguyệt chuyển nhượng cho bà Phùng Thị Phương diện tích 168 m² (07mx24m).

1.4. Xác nhận năm 1983 ông Ngô Quang Nam chuyển nhượng diện tích đất của bà Phùng Thị Thành cho ông Phùng Văn Thạch 96 m² (04mx24m).

1.5. Xác nhận năm 1987 ông Ngô Quang Trung chuyển đổi diện tích đất cho ông Phùng Văn Thạch diện tích đất 3 m mặt đường Quốc lộ 21A chạy dọc vào theo mảnh đất diện tích 79 m² lấy 496,6 m² đất của ông Thạch phía sau phần đất bà Nguyệt, ông Trung đang sử dụng.

1.6. Ông Phùng Văn Thạch phải trả cho bà Ngô Thị Nguyệt và ông Ngô Quang Trung diện tích đất 24,7 m² đất ở (Phần đất giáp phía sau đất của ông Thạch). Giao cho ông Phùng Văn Thạch được quyền sử dụng 24,7 m² đất ở này, ông Thạch phải thanh toán lại giá trị bằng tiền cho bà Ngô Thị Nguyệt, ông Ngô Quang Trung số tiền 494.000.000 đồng.

1.7. Bà Phùng Thị Phương phải trả cho bà Ngô Thị Nguyệt và ông Ngô Quang Trung diện tích đất 24,5 m² đất ở (Phần đất giáp phía sau đất của bà Phương). Giao cho bà Phùng Thị Phương được quyền sử dụng 24,5 m² đất ở này, bà Phương phải thanh toán lại giá trị bằng tiền cho bà Ngô Thị Nguyệt, ông Ngô Quang Trung số tiền 490.000.000 đồng.

1.8. Ông Phùng Văn Thạch được quyền sử dụng 235,6 m² đất ở và 681 m² đất trồng cây lâu năm.

1.9. Bà Phùng Thị Phương được quyền sử dụng 182,1 m² đất ở.

1.10. Bà Ngô Thị Nguyệt, ông Ngô Quang Trung được quyền sử dụng chung phần diện tích đất còn lại của bà Phùng Thị Thành là 295, 2 m² đất ở; 411,6 m² đất trồng cây lâu năm; 85 m² đất ao.

1.11. Đối với những phần đất thuộc chỉ giới giải phóng mặt bằng trước thửa đất của ai thì người đó được hưởng số tiền bồi thường khi nhà nước tiến hành thu hồi đất.

1.12. Có sơ đồ phân chia cụ thể các thửa đất trên về ranh giới, kích thước, diện tích kèm theo bản án.

Toàn bộ diện tích đất của ông Thạch, bà Phương, bà Nguyệt, ông Trung có tại Tổ dân phố 02, phường Trung Sơn Trầm, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự phải đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về diện tích đất được sử dụng theo bản án.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Bà Ngô Thị Nguyệt, ông Phùng Văn Thạch, bà Phùng Thị Phương không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Ngô Thị Nguyệt 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai số: AA/2006/0003384 ngày 21/10/2009 tại Chi cục thi hành án thị xã Sơn Tây (bút lục 06)

Ông Ngô Quang Trung phải nộp 7.170.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Trung đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai số: AA/2006/0003383 ngày 21/10/2009 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây (bút lục 07) đối trừ ông Trung còn phải nộp số tiền 6.970.000 đồng.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Ngô Thị Nguyệt, ông Phùng Văn Thạch, bà Phùng Thị Phương, bà Trần Thị Hồng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả bà Ngô Thị Nguyệt 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2016/0007750 ngày 08/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây (Bút lục 737).

Hoàn trả ông Phùng Văn Thạch 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2016/0007746 ngày 07/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây (Bút lục 719).

Hoàn trả bà Phùng Thị Phương 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2016/0007748 ngày 08/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây (Bút lục 728).

Hoàn trả bà Trần Thị Hồng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2016/0007747 ngày 07/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây (Bút lục 723).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7 a, Điều 7 b 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND thị xã Sơn Tây;
- Chi cục thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án;

Đinh Như Lâm