

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 03/2023/DS-PT
Ngày 17-01-2023
V/v tranh chấp về đất đai

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Trường

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Vân Thuý

Bà Bùi Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Trần Trọng An - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đ diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Đỗ Thu Hương
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2022/TLPT- DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp đất đai.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:105/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2022 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 01/TB-TA ngày 09/01/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn N 2, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đỗ Hoàng D, Công ty luật TNHH MTV A, Đ Luật sư thành phố Hải Phòng, có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959; địa chỉ: Thôn N 2, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng, có mặt.

Người Đ diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T: Ông Ngô Văn P, sinh năm 1981; địa chỉ số NT8.11 KĐT Vinhomes Marina, phường V, quận L, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thị Thuý L, Công ty Luật TNHH La Haye, địa chỉ: Số 16A/119 phố Trung Hành, Khu Trung Hành 7, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962 và anh Nguyễn Trung Đ, sinh năm 1985; cùng địa chỉ; địa chỉ: Thôn N 2, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng, có mặt

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Trọng Đ là nguyên đơn và ông Nguyễn Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Trọng Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn (bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Trung Đ) thống nhất trình bày:

Bác ruột ông Đ là vợ chồng cụ Nguyễn Văn Liêm (chết năm 1954) và cụ Phạm Thị Tép (chết năm 1967) có 04 người con là bà Nguyễn Thị Tấm, bà Nguyễn Thị Búi, ông Nguyễn Văn An và bà Nguyễn Thị Chế. Khi còn sống, các cụ có một thửa đất diện tích khoảng hơn 500m² tại thôn N 2, xã K, huyện T. Do ông An chết sớm (không có con), bà Tấm, bà Chế đi lấy chồng, chỉ còn bà Búi sống với cụ Tép nhưng cũng chết sớm nên sau khi các cụ chết, thửa đất trên bỏ hoang, không có người sử dụng. Năm 1978, tập thể xã lấy một phần diện tích đất nêu trên để làm đường trục xã, phần diện tích đất còn lại có đặc điểm là thung lũng do xã đào đất đắp đường, không có người sử dụng, cây dại mọc um tùm. Năm 1981, ông Đ đi bộ đội về, khi đó các con của cụ Liêm, cụ Tép chỉ còn bà Nguyễn Thị Tấm và bà Nguyễn Thị Chế còn sống. Bà Tấm và bà Chế đã tuyên bố cho ông Đ phần diện tích đất của bố mẹ các bà để ông Đ làm nhà ở, thực hiện nghĩa vụ thờ cúng các cụ. Việc tặng cho không lập thành văn bản. Ông Đ đã cải tạo, san lấp mặt bằng để có hiện trạng sử dụng. Từ năm 1986 đến năm 1987, ông Đ xây nhà ở và các công trình phụ trên đất, đồng thời hiến một phần diện tích đất để làm ngõ xóm, phần diện tích đất còn lại khoảng 201m². Trong quá trình sử dụng, ông Đ thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định đến khoảng năm 1990 thì được miễn nộp thuế đất. Tại sổ địa chính đất đai năm 1980, chỉnh lý năm 1984 thửa đất trên đã được chuyển sang tên ông Đ. Quá trình ông Đ sử dụng đất, xây các công trình trên đất, phía gia đình cụ Tép (bao gồm bà Tấm, bà Chế, chồng con của các bà) và cả ông T (con trai bà Búi) đều biết và không có ý kiến gì. Năm 2001, ông T xảy ra mâu thuẫn với gia đình nên không có chỗ ở, do đó ông Đ đã cho ông T mượn sử dụng phần diện tích đất khai hoang nằm liền kề với thửa đất có nguồn gốc của vợ chồng cụ Tép. Phần diện tích đất tập thể do ông Đ khai hoang và cho ông T ở nhờ không liên quan đến diện tích đất của cụ Tép để lại. Năm 2017, ông Đ có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận) đối với diện tích đất gia đình ông Đ đang sử dụng, ông T không đồng ý và cản trở không cho ông Đ thực hiện nên các bên xảy ra tranh chấp từ đó đến nay. Trong quá trình

giải quyết tranh chấp ông Đ được biết trong sổ mục kê năm 1974 thửa đất trên mang tên ông T.

Xét thấy, nguồn gốc thửa đất trên là của các bác ông Đ, sau khi các bác chết, con của các bác là bà Tám, bà Ché đã cho ông Đ để làm nơi thờ cúng. Ông Đ sử dụng đất công khai từ năm 1981 và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước L quan đến thửa đất, không có tranh chấp với ai. Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 201m² (đo thực tế là 199,7m²) và tài sản trên đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn N 2, xã K, huyện T là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông Đ. Trường hợp nếu Tòa án xác định thửa đất trên là tài sản của ông T thì yêu cầu ông T phải trả cho ông Đ công sức quản lý, cải tạo tài sản bằng ½ giá trị quyền sử dụng đất và thanh toán giá trị các tài sản trên đất mà vợ chồng ông Đ đã xây dựng.

Ông Đ không có ý kiến gì về kết quả, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Văn T và người làm chứng là bà Nguyễn Thị Uy thống nhất trình bày:

Ông T là con trai bà Nguyễn Thị Búi, cháu ngoại của cụ Nguyễn Văn Liêm, cụ Phạm Thị Tép. Ông sinh ra và lớn lên trên thửa đất hiện đang tranh chấp cùng với bà ngoại và mẹ ông. Ông được bà ngoại và mẹ kể lại là thửa đất này được Nhà nước chia cho bà ngoại và mẹ ông từ năm 1954, diện tích khoảng 534m² tại thôn N 2, xã K, huyện T. Trên đất có ngôi nhà tre, lợp rạ, đắp đất. Năm 1968, bà ngoại và mẹ ông chết, thửa đất trên được để lại cho ông nhưng do ông còn nhỏ nên không sống ở đây mà về sống với bố ông. Đất và tài sản trên đất cho mượn để làm nơi sơ tán. Sau đó nhà xuống cấp, đổ nát, không còn sử dụng được, ông chỉ sử dụng đất để trồng tre và một số cây ăn quả, không có người ở. Năm 1974, Nhà nước đã đo vẽ bản đồ và lập sổ mục kê xác nhận chủ sử dụng đất là ông (Nguyễn Văn T), diện tích đất là 534m². Năm 1978, UBND xã K làm đường trục xã, lấy vào một phần đất, diện tích đất còn lại là 500m². Năm 1986, thôn mở ngõ xóm lấy vào một phần đất, diện tích còn lại khoảng 375m². Trong quá trình làm đường, thôn, xã không đào đất của ông để đắp đường, hiện trạng đất vẫn bằng phẳng, sử dụng để trồng cây. Cuối năm 1986, đầu năm 1987, ông Đ hỏi ý kiến ông xin ở nhờ trên thửa đất và được ông đồng ý. Ông Đ đã tiến hành xây nhà và công trình phụ trên đất để sử dụng. Ông không có ý kiến gì về việc ông Đ xây công trình vì đã đồng ý cho ông Đ mượn đất để sử dụng. Năm 2000, ông về làm nhà trên phần đất còn lại của thửa đất. Năm 2002, ông Đ có ý định chuyển nhượng phần đất ông cho mượn (ông Đ đã xây nhà) nhưng ông không đồng ý nên giữa các bên xảy ra tranh chấp. Ông không đồng ý cho ông Đ sử dụng phần đất trước đây ông cho mượn nữa nên gia đình ông Đ phải chuyển đi nơi khác sống, nhà cửa và công trình xây dựng trên đất không có người sử dụng. Thời điểm đó UBND xã đã tiến hành hòa giải; ông được biết trong

sổ địa chính đất đai năm 1980, chỉnh lý năm 1984 đã tự ý ghi “chuyển Đ” trong phần chủ sử dụng thửa đất của ông mà không hỏi ý kiến, không được sự đồng ý của ông. Hiện tại ông không còn lưu giữ các tài liệu hòa giải giai đoạn này. Từ năm 1974 đến khi không phải nộp thuế nhà đất, ông là người thực hiện các nghĩa vụ tài chính L quan đến thửa đất. Thửa đất trên là của bà ngoại và mẹ để lại cho ông T nên không L quan đến vợ, con ông hay ai khác. Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ; công nhận diện tích đất 201m² (đo thực tế là 199,7m²) nêu trên là tài sản của ông; yêu cầu vợ chồng ông Đ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản xây dựng trên đất để trả lại hiện trạng đất cho ông; vợ chồng ông Đ được ông cho ở nhờ nên ông không đồng ý trả cho vợ chồng ông Đ bất cứ khoản tiền nào.

Ông không có ý kiến gì về kết quả, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng là ông Nguyễn Văn Thắm trình bày: Ông là anh trai cùng cha khác mẹ với ông T, có họ xa và gọi ông Đ bằng cậu; giữa ông và các đương sự trong vụ án không có mâu thuẫn gì; ông cam đoan khai đúng sự thật và chịu trách nhiệm về nội dung mình cung cấp. Thửa đất hiện nay đang tranh chấp có nguồn gốc là đất của bà ngoại ông là cụ Phạm Thị Tép. Cụ Tép sinh được 04 người con là bà Nguyễn Thị Tám (mẹ ông, chết năm 2009), bà Nguyễn Thị Bui (mẹ ông T, chết năm 1968), bà Nguyễn Thị Ché (vợ ông Sán, chết năm 2013) và ông Nguyễn Văn An (chết trẻ, không có con). Do ông An chết trẻ, bà Tám, bà Ché đi lấy chồng nên thửa đất trên chỉ có cụ Tép, bà Bui và ông T sinh sống. Năm 1968, cụ Tép chết, khoảng 05 tháng sau thì bà Bui cũng chết, đều không để lại di chúc. Ông T chuyển về sống với bố ông là ông Nguyễn Văn Tháp (chết năm 2012), thửa đất của cụ Tép không có người ở, gia đình sử dụng để trồng cây. Khi ông T lớn, lấy vợ thì chuyển về sinh sống tại gia đình vợ, không ở thửa đất tranh chấp. Sau năm 1987, ông Đ chuyển đến sinh sống trên thửa đất này, gia đình ông Đ nói với gia đình ông là bà Tám và bà Ché bảo vợ chồng ông Đ ra đó dọn dẹp, xây nhà để làm nơi thờ cúng, hưởng thờ tự của các cụ. Tuy nhiên, khi bà Tám và bà Ché còn sống gia đình ông cũng không thấy các bà nói gì về việc này nhưng do các bà không có ý kiến gì về việc ông Đ chuyển ra đó sống nên ông cũng không có ý kiến gì. Khoảng năm 2000, vợ chồng ông T chuyển về sống trên thửa đất của cụ Tép, xây nhà ở và không có tranh chấp gì với ông Đ. Sau này ông Đ có ý định bán đất thì giữa ông Đ và ông T mới xảy ra tranh chấp. Khoảng hơn chục năm gần đây, gia đình ông Đ chuyển đi nơi khác nên các công trình do ông Đ xây dựng trên đất bỏ không, xuống cấp. Bố mẹ ông sinh được 05 người con là Nguyễn Văn Thắm, Nguyễn Thanh Tuấn (chết năm 2012), Nguyễn Thị Tuấn (ở huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình), Nguyễn Thành Tô (ở huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình) và Nguyễn Thị Tin (ở quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh) nhưng ông đều không biết địa chỉ cụ thể. Do ông T sinh ra và lớn lên tại thửa đất tranh chấp cùng với cụ Tép và bà Bui (đến khi các cụ chết) và đã được ghi nhận tên trong sổ mục kê đất từ năm 1974 nên thửa đất tranh chấp chỉ L

quan đến ông T, không L quan gì đến gia đình ông và người nào khác. Các anh chị em của ông đều biết việc tranh chấp đất đai giữa ông Đ và ông T nhưng đều không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án không triệu tập các ông bà đến phiên tòa.

Người làm chứng là ông D Văn Sán trình bày: Tôi là chồng của bà Nguyễn Thị Chế, con rể của cụ Nguyễn Thị Tép và có họ hàng với ông T và ông Đ; giữa ông và các đương sự trong vụ án không có mâu thuẫn gì, ông cam đoan cung cấp thông tin đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cung cấp. Thửa đất tranh chấp giữa ông Đ và ông T có nguồn gốc của cụ Phạm Thị Tép, mẹ đẻ của bà Tấm, bà Búi, ông An và bà Chế. Do ông An chết trẻ, không có con, bà Tấm và bà Chế đi lấy chồng nên sau khi cụ Tép và bà Búi chết, thửa đất tranh chấp không có người ở. Sau này, bà Tấm và bà Chế bàn nhau cho ông Đ là em con ông chú (bố ông Đ và bố của bà Tấm, bà Chế là anh em ruột) ra sinh sống, sử dụng thửa đất của các cụ để lại để thờ cúng (dân gian gọi là cho hưởng thờ tự). Ông trực tiếp nghe bà Tấm, bà Chế bàn bạc với nhau, có viết giấy tờ chuyển nhượng đất cho ông Đ nhưng ông không lưu giữ. Ông không nhớ thời điểm bà Tấm, bà Chế bàn bạc nhau cho đất ông Đ là khi nào. Thời điểm đó thửa đất tranh chấp không bằng phẳng, chỗ cao, chỗ thấp, có một mặt giáp đường trục xã. Sau khi ra sử dụng ông Đ đã bỏ công san lấp thành mặt bằng phẳng để sử dụng. Quá trình sử dụng, xã đã lấy một phần đất để làm ngõ xóm. Ông Đ xây nhà, ở ổn định trên đất, không xảy ra tranh chấp với bà Tấm, bà Chế đến khi các bà chết. Hàng năm ông Đ vẫn thực hiện việc thờ cúng các cụ là bố mẹ của bà Chế, bà Tấm. Hiện tại ông vẫn đang cúng các cụ cùng với ông Đ, không có thời điểm nào ông cúng các cụ cùng với gia đình ông Thắm, ông T. Sau khi ông Đ chuyển đến sống một thời gian khá dài (không nhớ cụ thể) thì ông T về, ông Đ đã cắt cho ông T một phần đất (hiện ông T đang quản lý, sử dụng) để làm nhà ở, giữa ông Đ và ông T không xảy ra tranh chấp gì. Do ông Đ có khu đầm nuôi trồng thủy sản nên gần đây gia đình ông Đ đã chuyển đến sinh sống tại khu đầm để thuận lợi cho việc làm ăn, thửa đất tranh chấp không có người ở. Tuy nhiên, ông Đ vẫn quản lý vì còn nhà cũ của ông Đ được xây dựng trên đất. Mấy năm gần đây, giữa ông Đ và ông T mới xảy ra tranh chấp vì ông T cho rằng thửa đất trên là của mình. Do bà Tấm và bà Chế đã đi lấy chồng, ông An chết trẻ nên chỉ có bà Búi sống với cụ Tép sống trên đất nên tài sản tranh chấp chỉ L quan đến cụ Tép và bà Búi, không L quan đến gia đình ông.

Người làm chứng là ông D Văn Biêng trình bày: Thửa đất của gia đình ông gần, đối diện với thửa đất hiện ông Đ và ông T đang tranh chấp; ông có họ hàng với cả ông Đ và ông T; không có mâu thuẫn gì. Ông cam đoan cung cấp thông tin đúng sự thật và chịu trách nhiệm về nội dung mình cung cấp. Ông sống ở thửa đất của gia đình từ khi sinh ra đến nay nên biết thửa đất ông Đ và ông T đang tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Tép (bà ngoại ông T) để lại cho con gái là bà Búi (mẹ đẻ ông T). Ông T sinh ra và sống trên thửa đất này đến khi bà Búi chết thì ông T bỏ đi đâu không rõ, thửa đất tranh chấp không có người sử dụng. Hiện trạng thửa

đất tranh chấp thời kỳ đó bao gồm cả phần đất ông T đang sử dụng và một phần ngõ xóm. Khoảng năm 1985, Nhà nước mở ngõ xóm và mở rộng đường trục xã có lấy vào một phần thửa đất của bà Bui. Khoảng năm 1986-1987, ông Đ là em họ bên nội của bà Bui chuyển đến cải tạo thửa đất để sử dụng, xây nhà và các công trình trên đất. Theo người dân như ông hiểu thì ông Đ là người hưởng thờ tự thửa đất do cụ Tép không có con trai và cháu trai là ông T thời điểm đó bỏ đi đâu không rõ. Khoảng mấy năm sau khi ông Đ chuyển đến ở trên đất, ông T trở về lấy vợ và ông Đ có cắt cho ông T một phần diện tích đất trong thửa đất cũ của bà Bui để xây nhà ở (là phần diện tích đất hiện gia đình ông T đang sử dụng). Khi đó mối quan hệ giữa ông Đ và ông T vẫn hòa hợp, không có mâu thuẫn gì. Khoảng 3-4 năm gần đây, vợ chồng ông Đ chuyển ra sống tại khu đầm nuôi trồng thủy sản, nhà cũ trên thửa đất tranh chấp khóa cửa, không có người ở. Sau đó một thời gian, ông Đ và ông T xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng thửa đất. Khi ông Đ chuyển đến sống ở thửa đất, do Nhà nước mới lấy đất làm đường nên trên đất của bà Bui có thung, vũng, ông Đ phải mất nhiều thời gian, công sức san lấp, dâng lập đất từ gò cao cạnh nhà để tạo mặt bằng như hiện nay. Theo ông biết từ khi ông Đ chuyển đến sống trên đất đến nay, ông Đ là người thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước L quan đến thửa đất. Ông không biết việc quản lý đất đai của địa phương như thế nào nhưng từ trước đến nay chính quyền địa phương không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của ông Đ; chỉ khi giữa ông Đ và ông T xảy ra tranh chấp thì chính quyền mới hòa giải.

Người làm chứng là ông Phạm Song Toàn trình bày: Ông là công chức địa chính xã K từ năm 1991 đến năm 2006; giữa ông và các đương sự trong vụ án không có quan hệ, mâu thuẫn gì; ông cam đoan cung cấp thông tin đúng sự thật và chịu trách nhiệm về nội dung mình cung cấp. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của bố mẹ bà Bui (là mẹ đẻ ông T và là chị em chú bác của ông Đ). Sau khi bố mẹ bà Bui chết, bà Bui tiếp tục sử dụng diện tích đất này. Khi bà Bui chết (ông không nhớ bà Bui chết năm nào) thì diện tích đất này bỏ trống. Đến năm 1984, ông Đ chuyển đến dựng nhà và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất nhưng chưa trực tiếp sống trên đất. Năm 1989, ông Đ mới chuyển đến sống tại thửa đất, xây dựng công trình trên đất và sử dụng đến năm 2010 thì chuyển ra sống ở khu đầm nuôi trồng thủy sản nhưng ông Đ vẫn quản lý nhà và công trình xây dựng trên đất đến nay. Do năm 1984, ông Đ là người thực hiện nghĩa vụ tài chính và trực tiếp sử dụng thửa đất tranh chấp nên ông đã đính chính trong sổ Mục kê năm 1984 phần chủ sử dụng đất là “chuyển Đ” để thực hiện việc thu thuế sử dụng đất. Ngoài ra không có tài liệu, chứng cứ gì về việc mua bán, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T và gia đình ông Đ. Việc đính chính “chuyển Đ” chỉ nhằm mục đích để làm thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính, không nhằm mục đích chuyển quyền sử dụng đất. Thời điểm này ông T không có mặt tại địa phương, ông không biết ông T đi đâu, làm gì. Trong quá trình ông Đ sử dụng đất, địa phương mở ngõ xóm đã lấy vào một phần đất mà ông Đ sử dụng và đền bù cho ông Đ một phần đất nông nghiệp

ở ngoài đồng. Khoảng năm 1993, ông T về sinh sống trên diện tích đất mà ông Đ đang sử dụng nên giữa ông Đ và ông T xảy ra tranh chấp, ông đã hòa giải và ông Đ đã cắt cho ông T một phần đất để làm nhà ở, phần còn lại ông Đ tiếp tục quản lý, sử dụng (khoảng 200m²) như hiện trạng ngày nay. Sau khi giải quyết như vậy, giữa hai gia đình không tranh chấp nữa nhưng khoảng năm 2017 hai gia đình lại tranh chấp trở lại đến nay.

Người làm chứng là ông D Văn Hân trình bày: Ông làm trưởng thôn N từ năm 2016 đến nay; đồng thời sống ở gần thửa đất đang tranh chấp; giữa ông và các đương sự trong vụ án không có quan hệ, mâu thuẫn gì; ông cam đoan cung cấp thông tin đúng sự thật và chịu trách nhiệm về nội dung cung cấp. Khi ông còn nhỏ thì thửa đất tranh chấp không có người ở, có một phần là đồng cao, một mặt giáp đường trục xã là ruộng trồng. Ông không biết nguồn gốc thửa đất này nhưng nghe các cụ kể lại là trước đây bà Búi (mẹ đẻ ông T) sống trên đất, khi bà Búi chết, ông T đi đâu không rõ, không còn ai sinh sống trên đất. Khoảng năm 1984-1985, ông Đ là em họ bên nội của bà Búi chuyển đến sinh sống trên thửa đất tranh chấp. Ông Đ đã san lấp một phần gò đồng để tạo thành mặt bằng để sử dụng, xây nhà và các công trình trên đất, sinh sống không tranh chấp với ai. Sau đó một thời gian (ông không nhớ chính xác năm nào), vợ chồng ông T về xây nhà, sinh sống trên một phần thửa đất (hiện là phần đất gia đình ông T đang quản lý, sử dụng). Giữa ông Đ và ông T đã có một số lần xảy ra tranh chấp nhưng không căng thẳng; hai gia đình vẫn sử dụng phần đất của mình đã xây nhà, công trình trên đất. Khoảng 4-5 năm gần đây gia đình ông Đ chuyển ra sinh sống ở khu nuôi trồng thủy sản để tiện sản xuất, kinh doanh, ngôi nhà cũ của gia đình ông Đ không có người ở. Sau đó giữa ông Đ và ông T xảy ra mâu thuẫn trầm trọng phải khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Trước đây ông không biết ai là người nộp các khoản nghĩa vụ tài chính L quan đến thửa đất nhưng từ năm 2016 đến nay, thửa đất này không phải nộp thuế đất ở.

- *Hồ sơ địa chính do Ủy ban nhân dân xã K quản lý, thể hiện:* Theo Bản đồ đo năm 1974, diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 108, mảnh 12, tờ bản đồ số 02, diện tích 534m², loại đất thổ cư, người sử dụng đất ghi nhận trong sổ mục kê là Nguyễn Văn T. Bản đồ chỉnh lý năm 1984, diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 412, tờ bản đồ số 06, diện tích 500m², loại đất thổ cư, người sử dụng đất ghi nhận trong sổ mục kê là T, có dính chính phía trước là “chuyển Đ”. Bản đồ giải thửa đo năm 2002, diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa số 23, tờ bản đồ số 04, diện tích 387m², loại đất thổ cư, trong sổ mục kê không ghi tên chủ sử dụng đất, phần ghi chú ghi: Tranh chấp hai hộ. Năm 2018, giữa ông Đ và ông T xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất nên UBND xã đã tiến hành hòa giải 03 lần vào các ngày 26-01-2018; 29-3-2019 và 20-6-2019 nhưng hòa giải không thành. Hiện tại thửa đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo tài liệu quản lý đất đai hiện lưu giữ tại UBND xã thì trước năm 1974 không còn tài liệu nào khác. Vì vậy, việc xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp

chỉ có thể căn cứ vào Bản đồ đo năm 1974, kèm theo sổ mục kê lập năm 1974. Trong giai đoạn từ năm 1974 đến nay, địa phương có thực hiện cải tạo mở rộng đường trục xã, mở ngõ xóm tại vị trí giáp với thửa đất tranh chấp. Do đó, thửa đất tranh chấp có sự biến động về diện tích theo hướng giảm dần. Bản đồ giải thửa đo năm 2002, kèm theo sổ mục kê lập năm 2003 ghi diện tích thửa đất là 387m², trong đó ngoài phần diện tích hiện đang tranh chấp còn bao gồm cả phần diện tích đất gia đình ông T đang sử dụng. Hiện tại diện tích đất tranh chấp là 199,7m² theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ là đúng với hiện trạng. Sổ mục kê năm 1984, đã ghi nội dung “chuyển Đ” nhưng theo hồ sơ đang lưu giữ tại UBND xã thì không có tài liệu nào thể hiện lý do đính chính chủ sử dụng đất từ ông T sang ông Đ. Tuy nhiên, việc đính chính này đã được ông Phạm Song Toàn (công chức địa chính xã K từ năm 1991-2006) xác nhận lý do ông Toàn đính chính từ ông T chuyển sang ông Đ là do năm 1984, ông Đ là người sử dụng thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước nên việc đính chính này chỉ nhằm thể hiện thu thuế sử dụng đất, không nhằm mục đích chuyển quyền sử dụng đất và cũng không có tài liệu, chứng cứ về việc mua bán, chuyển nhượng, tặng cho giữa ông T và ông Đ. Theo quy định về việc quản lý đất đai, cơ quan đo đạc bản đồ và lập sổ mục kê trên cơ sở ghi nhận chủ sử dụng đất thực tế vào thời điểm lập sổ, không căn cứ vào độ tuổi. Do đó việc ông T khoảng 15 tuổi đứng tên chủ sử dụng đất trong sổ mục kê năm 1974 không sai quy định. Thửa đất đang tranh chấp có tài sản là nhà một tầng đã cũ nhưng khóa cửa không thấy có người sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện An D, thành phố Hải Phòng đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 155, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 658, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Trọng Đ về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất 199,7m² và tài sản trên đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn N 2, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Trọng Đ về việc yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho vợ chồng ông Đ công sức quản lý, cải tạo tài sản và thanh toán giá trị các tài sản trên đất mà vợ chồng ông Đ đã xây dựng.

2.1. Bị đơn là ông Nguyễn Văn T có quyền sở hữu, sử dụng diện tích 199,7m² và tài sản trên đất, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn N 2, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng (Vị trí, kích thước, mốc giới có sơ đồ kèm theo).

2.2. Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Thị T số tiền công sức quản lý, cải tạo tài sản là 665.667.000 đồng và giá trị tài sản trên đất là 28.722.000 đồng. Tổng cộng là 694.389.000 (Sáu trăm chín mươi tư triệu ba trăm T mươi chín nghìn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho nguyên đơn là ông Nguyễn Trọng Đ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.250.000 (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án

Ông Nguyễn Trọng Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, xét xử lại công nhận quyền sử dụng đất của ông Đ.

Ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng Đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Trung Đ thống nhất trình bày: Giữ nguyên những nội dung đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm. Ông Nguyễn Trọng Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người Đ diện theo uỷ quyền của ông Ngô Văn P giữ nguyên lời trình bày tại giai đoạn sơ thẩm, giữ nguyên đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Đỗ Hoàng D trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Trong quá trình xét xử sơ thẩm cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đều thừa nhận nguồn gốc đất tại thôn Duy Ninh 2, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng là của cụ Nguyễn Văn Liêm và cụ Phạm Thị Tép. Các cụ có 4 người con là bà Nguyễn Thị Tâm, bà Nguyễn Thị Bưởi, ông Nguyễn Văn An và bà Nguyễn Thị Ché. Do ông An chết sớm (không có con) bà Nguyễn Thị Bưởi chết có con là ông T nên sau khi các cụ Nguyễn Văn Liêm chết (1954) và cụ Phạm Thị Tép chết (1967) đều không để lại di

chúc. Di sản thừa kế thuộc về các bà Nguyễn Thị Tâm, và bà Nguyễn Thị Chế và ông Nguyễn Văn T. Tuy nhiên do do nếp sống thời xưa nên ông An chết sớm không ở cùng bố mẹ, hai bà Tâm và Chế đi lấy chồng ở riêng nên bà Búi ở cùng với cụ Tép, sau đó cả bà Búi cụ Tép chết không thực hiện chia di sản thừa kế nên năm 1974 Nhà nước đo vẽ bản đồ và lập sổ mục kê ghi tên ông Nguyễn Văn T vì theo dõi ông T từng sinh sống ở đó chứ không phải đất của cụ Tép để lại cho ông T. Thực tế chưa bao giờ ông T thực hiện quyền và nghĩa vụ với diện tích đất tranh chấp này vì đất có nguồn gốc của các cụ Liêm và cụ Tép, không phải của bà cụ Búi và ông T, chính ông T cũng ý thức được điều này nên từ năm 1982 khi ông Nguyễn Trọng Đ được các Nguyễn Thị Tâm và Nguyễn Thị Chế đã cho ông Đ ra dọn dẹp và sinh sống, ông T không có bất cứ một ý kiến phản đối nào. Do họ hàng ruột thịt nên việc tặng cho không làm giấy tờ mà chỉ nói mồm. Việc ra ở, làm nhà, sinh sống, thờ cúng được hiểu ông Đ ra ở đất trên là không chỉ giữ đất mà còn gánh vác việc thờ cúng gia tiên cho các ông bà Nguyễn Thị Tâm, bà Nguyễn Thị Búi, ông Nguyễn Văn An và bà Nguyễn Thị Chế. Đây việc cho đất của các bà Tâm, Chế ngoài tình cô cháu ruột thịt còn có nghĩa vụ và trách nhiệm giữ đất, thờ cúng gia tiên đối với ông Đ là hợp tình, hợp lý. Cũng từ năm 1982 khi ra đó không chỉ có sự đồng ý của 2 bà Tâm chế mà cũng không có ai trong họ tộc phản đối hay tranh chấp mà đều ủng hộ việc này, việc nộp thuế ông Đ đã thực hiện tới năm 1990 thì chính quyền không thu nữa vì gia đình ông Đ là gia đình chính sách. Năm 1998, hai bà Tâm, Chế chủ động viết giấy tờ để giúp cho ông Đ thực hiện các thủ tục với chính quyền địa phương trong việc làm giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên vì ở quê mãi sinh sống làm ăn nên ông Đ cũng chưa đi làm thủ tục này. Căn cứ theo Bộ luật Dân sự năm 1995, Luật Đất đai năm 1993 và Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán thì giao dịch giữa bà Tâm, bà Chế với ông Đ, việc ông Đ làm nhà, sinh sống ổn định từ đó tới nay được công nhận giao dịch có giá trị pháp luật. Từ khi ông T về sống tại nơi ở hiện nay hai bên không có bất cứ tranh chấp gì, ông T cũng không có bất cứ việc đòi đất nào đối với diện tích đất ông Đ đang sinh sống hiện tại vì ông T hiểu đất các bá di đã cho ông Đ và việc cho đất ngày xưa để ở là hết sức bình thường, đặc biệt ông T đang ở trên chính diện tích ông Đ cho ông T, thế nên các bên không có tranh chấp gì xảy ra. Tới năm 2015 do việc nuôi trồng thủy sản tại đầm Đồng Đa Đàng vạt vả, để tạo thuận lợi cho việc sản xuất nông nghiệp, nên ông Đ thường xuyên ăn ngủ lại nơi nuôi trồng thủy sản nhằm bảo vệ tài sản và việc nông nghiệp hiệu quả hơn. Ngôi nhà tại địa chỉ thôn Duy Ninh 2, xã K, huyện T, ông Đ vẫn sinh sống và thờ cúng 2 cụ Nguyễn Văn Liêm và cụ Phạm Thị Tép. Không có chuyện ông Đ bỏ không ở tại diện tích đất tranh chấp nói trên. Năm 2017 ông Đ làm đơn ra chính quyền địa phương từ đó ông T gây khó khăn, đòi tranh chấp nhằm mục đích không cho ông Đ đăng ký QSDĐ chứ từ trước ông T chưa bao giờ có ý định đòi đất vì bản thân ông T biết đất của ông bà ngoại mình đã bị bỏ không từ nhiều năm, việc ông Đ về khai phá thêm, trông nom tôn tạo, xây dựng sinh sống được cả họ thừa nhận và ông

T đang sinh sống trên đất của ông Đ cho có giá trị lớn hơn rất nhiều phần đất nếu ông T được hưởng. Bản án sơ thẩm quyết định buộc ông Đ trả lại đất cho ông T là không đúng. Đất không phải là của một mình ông T mà của cả các bà Nguyễn Thị Tám, Nguyễn Thị Ché. Ông Đ đã được các bà Nguyễn Thị Tám, Nguyễn Thị Ché cho tặng hợp pháp, ông T đã sử dụng sinh sống trên diện tích đất của ông Đ cho lớn hơn phần đất mà ông T được hưởng thừa kế từ bà Búi. Vì vậy đề nghị Tòa cấp phúc thẩm xử án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Trần Thị Thuỳ L trình bày: Thừa đất tranh chấp có nguồn gốc là đất của cụ Tép. Cụ Tép có 4 người con là Nguyễn Thị Tám (mẹ của ông Thắm, bà Tuân, bà Tin), Nguyễn Thị Búi (mẹ Ông T - chết năm 1968), Nguyễn Thị Ché (chết năm 2013) và Nguyễn Văn An (chết khi còn nhỏ chưa có vợ con). Mặc dù theo trình bày của ông Đ cho rằng sau khi cụ Tép và bà Búi chết bà Tám và bà Ché đã cho ông T ở nhưng ông T cũng khẳng định không có giấy tờ về việc cho tặng này. Theo ông T và ông Đ trình bày, thừa đất này có nguồn gốc là của vợ chồng cụ Tép. Sau khi bà Tám và bà Ché đi lấy chồng thì chỉ còn Cụ Tép và bà Búi, ông T sống với nhau cho đến khi cả cụ Tép và bà Búi chết. Theo sổ mục kê 1974 thì thừa đất này đã được kê khai cho ông T (con của bà Búi). Ông Đ trình bày năm 1986 được bà Ché và bà Tám cho đất làm nhà ở nhưng không có tài liệu gì chứng minh. Vào thời điểm năm 1986 thừa đất đã được kê khai cho ông T từ năm 1974 nhưng cũng không có tài liệu gì thể hiện việc ông T chuyển nhượng, tặng cho thừa đất này cho ông Đ. Sổ mục kê 1984 ghi tên ông Đ nhưng theo lời khai của nhân chứng là ông Phạm Song Toàn nguyên cán bộ địa chính giai đoạn 1991-2006 trình bày khi ông Toàn làm địa chính thì thấy ông Đ đang ở trên đất nên ghi tên vào sổ mục kê để quản lý đất đai, thu thuế chứ không có bất kỳ tài liệu nào về việc tặng cho, chuyển nhượng thừa đất này từ bà Búi, cụ Tép sang cho ông Đ và chính ông Toàn là người ghi. Ông Toàn là cán bộ địa chính giai đoạn 1991 nên phải xác định thời điểm ghi tên ông Đ vào sổ mục kê là từ năm 1991 trở về sau. Theo trình bày của ông T thì năm 1986, 1987 ông Đ hỏi xin ở nhờ và đã được ông T đồng ý nhưng Năm 2002 ông T đã đòi lại thừa đất này vì ông Đ có ý định bán một phần đất này nên ông Đ đã phải chuyển đi nơi khác sinh sống. Sổ mục kê năm 2003 cũng thể hiện thừa đất tranh chấp giữa 2 hộ là phù hợp với lời khai của ông T đã trình bày. Ngoài ra, theo lời khai của nhân chứng là ông Nguyễn Văn Thắm thể hiện thừa đất tranh chấp có hiện trạng bằng phẳng, khi còn sống, bố của ông Thắm, ông T là ông Cáp còn sử dụng để trồng tre và bạch đàn. Theo trình bày của ông Đ, năm 1978 xã lấy một phần đất để làm đường xã có đào đất đắp đường nên thừa đất tranh chấp trở thành thung lũng, ko bằng phẳng. Tuy nhiên, thời điểm năm 1978 ông Đ chưa sử dụng đất và đang đi bộ đội đến năm 1981 mới về, do đó trình bày của ông Đ là không có căn cứ. Theo kết quả định giá thể hiện tài sản trên đất có giá trị là 28.721.644 đồng. Tòa án nhân dân huyện T yêu cầu ông T phải trả công sức đóng góp cho ông Đ là phù hợp bởi lẽ, việc ông Đ sử dụng và xây dựng nhà ở trên đất đã có sự đồng ý của ông T (theo như ông T trình bày). Do đó, ông T cần trả cho ông Đ giá trị còn lại của tài sản trên đất là 28.721.644 đồng. Tuy

nhiên, về số tiền 665.667.000 đồng công sức quản lý, cải tạo thửa đất là chưa hợp lý. Bởi lẽ, ông Đ đã được sử dụng đất trong thời gian rất dài, không phải trả bất kỳ khoản chi phí thuê đất nào. Việc xây dựng nhà cửa là phục vụ cho nhu cầu cuộc sống của ông Đ, ông T cũng không được sử dụng các công trình này từ đó đến nay. Ông Đ trình bày có đồ đất, tôn tạo từ thùng vữa trở thành thửa đất bằng phẳng là không có căn cứ. Ông Đ cũng chỉ nộp tiền sử dụng đất từ năm 1986 cho đến năm 1990 thì không tiếp tục nộp thuế nữa. Ông Đ ở nhờ, đóng thuế đất 4 năm mà được tính công sức đóng góp bằng 1/3 giá trị quyền sử dụng đất là chưa hợp lý. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tính công sức đóng góp cho ông Đ bằng 10 % giá trị quyền sử dụng đất tương đương số tiền 199.700.000 đồng vì bản chất đây vẫn là đất của ông T.

Đ diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và trình bày của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên thấy:

Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đối với Bản án số 07/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 BLTTDS về quyền kháng cáo, đơn và thời hạn kháng cáo.

Tại phiên tòa nguyên đơn xuất trình Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở có nội dung: Bà Tám, bà Chế chuyển quyền sử dụng diện tích đất ở của bố mẹ hai bà để lại cho ông Đ để ông Đ thực hiện việc thờ cúng. Nguyên đơn trình bày giấy này do nguyên đơn viết và bà Tám điểm chỉ, bà Chế viết tên. Tuy nhiên giấy chuyển quyền này không có người làm chứng. Thời điểm viết giấy theo nội dung trong giấy thì bà Tám đã 83 tuổi, bà Chế 73 tuổi. Không có căn cứ xác định tình trạng sức khỏe thể chất và tinh thần của hai bà còn minh mẫn hay không, giấy viết ra có đúng ý chỉ của hai bà hay không. Do đó không có căn cứ để đánh giá tính hợp pháp của Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở do nguyên đơn cung cấp.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các biện pháp thu thập chứng cứ theo quy định để xác minh, xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn Liêm và cụ Phạm Thị Tép để lại. Tại các tài liệu, sổ sách quản lý về đất đai tại địa phương thể hiện ông T là chủ sử dụng đất (*Sổ mục kê năm 1974 và năm 1984 ghi tên ông T là chủ sử dụng đất*). Ông Đ không đưa ra được chứng cứ nào thể hiện mình được hưởng thừa tự cũng như không chứng minh được có sự chuyển giao quyền sử dụng đất từ ông T sang cho ông Đ. Mặt khác, sau thời điểm cụ Liêm, cụ

Tép, bà Búi chết thì ông T phải về sống cùng bố là ông Nguyễn Văn Tháp do lúc này ông T còn nhỏ, chưa tự lo được cuộc sống. Lúc này thì gia đình ông Tháp vẫn sử dụng diện tích đất này để trồng tre và bạch đàn. Đến khoảng năm 1984 gia đình ông T có cho ông Đ mượn diện tích đất nêu trên để sinh sống. Năm 2001 ông Nguyễn Văn T đòi lại đất nên đã xảy ra tranh chấp với ông Đ. Thực tế sổ mục kê năm 2003 của xã K cũng ghi nhận là đất có tranh chấp giữa hai hộ. Việc ông Đ trình bày là ông đã quản lý sử dụng đất không có tranh chấp với ai từ năm 1981 chưa đúng với thực tế sử dụng đất. Điều này đã được Tòa án xác minh, nội dung phù hợp với lời trình bày của những người có L quan.

Vì vậy Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; quyết định công nhận ông T có quyền sở hữu, sử dụng diện tích 199,7 m² đất và tài sản trên đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn N 2, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

Về công sức trong coi, quản lý, tạo lập tài sản của ông Nguyễn Trọng Đ: Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy sau khi cụ Búi mất, ông T về ở cùng với ông Tháp, nên diện tích tranh chấp chỉ được gia đình ông T trồng cây. Đến năm 1981, ông Đ đi bộ đội về đã san lấp, cải tạo thành mặt bằng bằng phẳng để quản lý, sử dụng xây nhà ở, công trình phụ. Thời điểm này ông T không có mặt tại địa phương, việc vợ chồng ông Đ đến thửa đất tranh chấp sinh sống được gia đình ông T đồng ý, quá trình xây dựng tài sản trên đất ông T biết nhưng không có ý kiến gì. Năm 2010, gia đình ông Đ chuyển ra khu nuôi trồng thủy sản của gia đình để sinh sống. Tuy nhiên gia đình ông Đ đã sử dụng, cải tạo đất một khoảng thời gian dài (trên 20 năm) nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã xem xét tình công sức của ông Đ bằng 1/3 giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (*Tổng cộng là 694.389.000 đồng*) là có căn cứ pháp luật và phù hợp với thực tế. Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên Bản án số 07/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Hải Phòng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Trọng Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Theo nội dung đơn khởi kiện của

nguyên đơn xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về đất đai quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn cư trú tại huyện T nên Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đúng quy định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn:

** Về nguồn gốc đất:*

[4] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông bà ngoại ông T là cụ Nguyễn Văn Liêm và cụ Phạm Thị Tép. Cụ Liêm và cụ Tép có 04 người con là: Nguyễn Thị Tắm, Nguyễn Thị Búi, Nguyễn Thị Ché và Nguyễn Văn An. Khi cụ Liêm chết, bà Tắm và bà Ché đi lấy chồng, chỉ còn cụ Tép, bà Búi và ông T (bà Búi chỉ có một người con là ông T) sinh sống trên thửa đất này. Tại Bản đồ đo vẽ năm 1974, diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 108, mảnh 12, tờ bản đồ số 02, diện tích 534m², loại đất thổ cư, người sử dụng đất ghi nhận trong sổ mục kê là Nguyễn Văn T. Bản đồ chỉnh lý năm 1984, diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 412, tờ bản đồ số 06, diện tích 500m², loại đất thổ cư, người sử dụng đất ghi nhận trong sổ mục kê là T, có dính chính phía trước là “chuyển Đ”. Bản đồ giải thửa đo năm 2002, diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa số 23, tờ bản đồ số 04, diện tích 387m², loại đất thổ cư, trong sổ mục kê không ghi tên chủ sử dụng đất, phần ghi chú ghi: Tranh chấp hai hộ. Diện tích 387m² nêu trên ngoài phần diện tích hiện đang tranh chấp còn bao gồm cả phần diện tích đất hiện ông T đang quản lý, sử dụng. Diện tích đất tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Như vậy, có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có nguồn gốc từ cụ Liêm và cụ Tép. Mặc dù chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng lập hồ sơ quản lý, theo dõi từ năm 1974.

[6] Xét thấy diện tích đất là di sản của cụ Liêm và cụ Tép, nhưng ông T là người quản lý thửa đất, có tên trong sổ mục kê từ năm 1974 đến nay và không có tranh chấp với ai. Căn cứ theo Điều 623 Bộ luật Dân sự 2015, thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản, 10 năm đối với động sản, kể từ thời điểm mở thừa kế. Hết thời hạn này thì di sản thuộc về người thừa kế đang quản lý di sản đó. Như vậy, có căn cứ để xác nhận việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là tài sản hợp pháp của ông T.

** Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[7] Ông Đ trình bày tại thời điểm năm 1986, các con của cụ Liêm, cụ Tép là bà Tắm và bà Ché, đã tặng cho ông phần diện tích đất của bố mẹ các bà để lại để ông làm nhà ở và thực hiện nghĩa vụ thờ cúng các cụ. Việc tặng cho chỉ bằng lời nói,

không lập thành văn bản. Tuy nhiên, Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xuất trình Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở có nội dung: bà Tám, bà Ché chuyển quyền sử dụng diện tích đất ở của bố mẹ hai bà để lại cho ông Đ để ông Đ thực hiện việc thờ cúng. Nguyên đơn trình bày giấy này do nguyên đơn viết và bà Tám điểm chỉ, bà Ché viết tên. Tuy nhiên, giấy chuyển quyền này không có người làm chứng. Thời điểm viết giấy theo nội dung trong giấy thì bà Tám đã 83 tuổi, bà Ché 73 tuổi. Không có căn cứ xác định tình trạng sức khỏe thể chất và tinh thần của hai bà còn minh mẫn hay không, giấy viết ra có đúng ý chí của hai bà hay không. Do đó không có căn cứ để đánh giá tính hợp pháp của Giấy chuyển quyền sử dụng đất ở do nguyên đơn cung cấp. Như vậy ông Đ trình bày ở phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm có sự không thống nhất.

[8] Mặt khác, hồ sơ quản lý đất đai do Ủy ban nhân dân xã K cung cấp thì không có tài liệu nào thể hiện lý do đình chính chủ sử dụng đất từ ông T sang ông Đ. Tài liệu xác minh tại địa chính xã K thể hiện: Năm 1984, ông Đ là người thực hiện nghĩa vụ tài chính và trực tiếp sử dụng thửa đất tranh chấp nên ông Phạm Song Toàn (là cán bộ địa chính xã) đã đình chính trong sổ Mục kê năm 1984 phần chủ sử dụng đất là “chuyển Đ” để thực hiện việc thu thuế sử dụng đất. Ngoài ra không có tài liệu, chứng cứ gì về việc mua bán, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T và gia đình ông Đ. Việc đình chính “chuyển Đ” chỉ nhằm mục đích để làm thủ tục thực hiện nghĩa vụ về tài chính đối với người sử dụng đất, không nhằm mục đích chuyển quyền sử dụng đất

[9] Như vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất 201m² (đo thực tế là 199,7m²) và tài sản trên đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn N 2, xã K, huyện T là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông Đ.

** Về công sức duy trì, quản lý tài sản:*

[10] Từ năm 1986, vợ chồng ông Đ chuyển đến sinh sống trên thửa đất. Quá trình sinh sống vợ chồng ông Đ đã cải tạo để có mặt bằng xây nhà, công trình phụ trên đất và thực hiện việc nộp thuế đất đến năm 1990. Đến năm 2010, gia đình ông Đ chuyển ra khu nuôi trồng thủy sản của gia đình để sinh sống. Việc vợ chồng ông Đ đến sinh sống được gia đình ông T đồng ý, quá trình xây dựng tài sản trên đất ông T biết nhưng không có ý kiến gì. Xét thấy thời gian ông Đ ở trên đất từ năm 1986 đến 2010 là trên 20 năm, quá trình sinh sống đã có công tôn tạo, làm tăng giá trị tài sản, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định tính công sức quản lý, cải tạo tài sản cho vợ chồng ông Đ là có căn cứ. Tuy nhiên việc xác định giá trị diện tích đất là 1.997.000.000 đồng và buộc ông T phải trả cho ông Đ số tiền 665.666.667 đồng tương ứng với 1/3 giá trị tài sản là chưa thỏa đáng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ cũng đã trình bày việc ông Đ đã được xã cấp cho 01 thửa đất nông nghiệp vì nhà nước đã lấy 1 phần diện tích đất để làm đường phục vụ mục đích công ích, như vậy

quyền lợi của ông Đ cũng đã được đảm bảo một phần, nên việc tính công sức quản lý, cải tạo tài sản bằng 20% giá trị tài sản là phù hợp. Do vậy cần sửa lại bản án sơ thẩm, xác định lại công sức của ông Đ và tính tương ứng số tiền buộc ông T phải trả cho ông Đ.

[11] Về án phí: Do chia lại phần công sức của ông Đ và ông T nên án phí được tính lại tương ứng kỷ phần được chia.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng Đ, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 155, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 658, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Trọng Đ về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất 199,7m² và tài sản trên đất tại thửa số 23, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn N 2, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Trọng Đ về việc yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho vợ chồng ông Đ công sức quản lý, cải tạo tài sản và thanh toán giá trị các tài sản trên đất mà vợ chồng ông Đ đã xây dựng.

2.1. Bị đơn là ông Nguyễn Văn T có quyền sở hữu, sử dụng diện tích 199,7m² và tài sản trên đất, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thôn N 2, xã K, huyện T, thành phố Hải Phòng (vị trí, kích thước, mốc giới có sơ đồ kèm theo).

2.2. Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho vợ chồng ông Nguyễn Trọng Đ, bà Nguyễn Thị T số tiền công sức quản lý, cải tạo tài sản là 399.400.000 (ba trăm chín chín triệu bốn trăm ngàn) đồng và giá trị tài sản trên

đất là 28.722.000(hai mươi T triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn) đồng. Tổng cộng là 428.122.000 (bốn trăm hai mươi T triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành khoản tiền trên thì phải chịu lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn T phải hoàn trả cho nguyên đơn là ông Nguyễn Trọng Đ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.250.000 (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

4. Về án phí:

Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn là ông Nguyễn Trọng Đ và bị đơn là ông Nguyễn Văn T.

Trường hợp bản án 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 và 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Phạm Hữu Trường