

Bản án số: **91/2023/DS-PT**

Ngày: 07/3/2023

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất; yêu
cầu công nhận Hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và đòi
quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng

Các Thẩm phán: 1. Trần Thị Thu Nam;
2. Ông Lê Thanh Bình.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Vương Thùy Dương - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Bà Cao Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 07/03/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/2022/TLPT-DS ngày 05/4/2022 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số 143/2021/DS-ST ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2022/QĐ-PT ngày 29/04/2022; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 167/2022/QĐ-PT ngày 16/5/2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 09/2023/TB-TA ngày 06/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 30/2023/QĐ-PT ngày 16/01/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 56/2023/TBTA ngày 08/02/2023; Thông báo thay đổi thời gian xét xử phiên tòa phúc thẩm số 56/2023/TB-TA ngày 24/02/2023 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1957; trú tại: tổ 2x, tập thể V, phường N, quận cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Huy Hùng, sinh năm 1984; nơi đăng ký HKTT tại: số 304xx B, phường P, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn: Ông Nguyễn Như P, sinh năm 1972; trú tại: thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

3/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- 3.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1982;
- 3.2. Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1951;
- 3.3. Anh Nguyễn Chí T2, sinh năm 1980;
- 3.4. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1953;
- 3.5. Ông Nguyễn Hoàng T4, sinh năm 1950;
- 3.6. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1954;
- 3.7. Anh Nguyễn Hoàng H3, sinh năm 1979;
- 3.8. Anh Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1982;
- 3.9. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1965;
- 3.10. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1957;
- 3.11. Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1953;
- 3.12. Ông Nguyễn Viết Đ, sinh năm 1971;

Cùng trú tại: thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội;

3.13. Bà Nguyễn Thị T8, sinh năm 1961; trú tại: thôn An Hạ, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội;

- 3.14. Bà Lê Thị H4, sinh năm 1961;
- 3.15. Chị Lê Thị Thu P, sinh năm 1989;
- 3.16. Anh Nguyễn Tú A, sinh năm 1993;

Cùng trú tại: số 4x, tổ 1x, phường TT, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

4/ Người kháng cáo:

- 4.1. Ông Nguyễn Như P;
- 4.2. Bà Nguyễn Thị L;
- 4.3. Ông Nguyễn Viết Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 01/6/2005, Bà Trần Thị H có nhận chuyển nhượng 01 suất đất ao của nhà Ông Nguyễn Hoàng T4, diện tích 96m² giá 1.000.000đ/m² là 96.000.000đ, bà đã trả đủ tiền và nhận đất. Sau đó, bà nhận được biên lai thu thuế đất của chính quyền địa phương thì phần diện tích của Ông T4 là 95m², thiếu 01m² bà không yêu cầu Ông T4 phải thanh toán trả lại tiền cho bà đối với phần đất thiếu này.

Ngày 16/11/2018, bà nhận chuyển nhượng tiếp 01 suất đất ao của nhà Ông Nguyễn Chí T được UBND xã chia (liền kề với suất đất ao của nhà Ông T4), diện tích 90m² giá tiền 400.000.000đ. Ngoài ra, bà còn mua 4m² làm ngõ đi số tiền 52.000.000đ. Bà đã trả đủ tiền và nhận đất. Sau đó, bà được biết phần đất của Ông T được chia chỉ có 83m², thiếu 07m² nhưng bà không yêu cầu Ông T phải thanh toán trả lại tiền cho bà đối với phần đất thiếu này.

Ngày 16/12/2013, bà nhận chuyển nhượng tiếp 01 suất đất ao của Ông Nguyễn Như P, diện tích 96m²; phần đất ao này Ông P mua của Ông T5, cụ H7. Nguồn gốc suất đất ao này được UBND xã cấp cho gia đình cụ M. Sau đó, cụ H7 (vợ cụ M), Ông T5 và Bà T7 chuyển nhượng cho Ông P. Ông P và Bà L viết giấy chuyển nhượng đất cho bà. Sau đó, diện tích kiểm tra chỉ có 82m², thiếu 14m² bà không yêu cầu Ông P phải thanh toán cho bà đối với phần đất thiếu này. Đối với phần ngõ đi có diện tích 8m² chiều rộng 2m, chiều dài 4m là ngõ đi chung của gia đình bà với gia đình Ông T.

Sau khi nhận chuyển nhượng 03 suất đất ao trên, bà đã lập ao, trồng cây trên tổng thể diện tích đất nhận chuyển nhượng của 03 hộ dân. Tuy nhiên, Ông P và Ông Đ đã lấn chiếm đất của bà. Cụ thể: Ông P lấn chiếm 129m² (trong đó gồm 82m² bà nhận chuyển nhượng của Ông P); Ông Đ lấn chiếm 80m²; phần còn lại 51m² hiện bà đang quản lý sử dụng.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các phần đất ao bà đã nhận chuyển nhượng tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, cụ thể: 1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng 178m² đất ao giữa bà với Ông Nguyễn Chí T, Ông Nguyễn Hoàng T4. 2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng 82m² đất ao giữa gia đình cụ H7 với Ông P, Bà L. 3/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng 82m² đất ao giữa gia đình Ông P, Bà L với bà. 4/ Buộc Ông Nguyễn Như P, Bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà 129m² đất đã lấn chiếm của bà. 5/ Buộc Ông Nguyễn Viết Đ phải trả cho bà diện tích đất đã lấn chiếm là 80m². 6/ Phần ngõ đi 8m² bà đề nghị Tòa án công nhận là ngõ đi chung giữa gia đình bà và gia đình Ông T.

Toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng đất là tiền riêng của bà không liên quan đến chồng và các con của bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - Ông Nguyễn Như P trình bày:

Năm 2013, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng 01 suất đất ao của Ông Nguyễn Văn T5, có lập giấy mua bán đất; diện tích và giá tiền bao nhiêu ông không nhớ. Cùng năm 2013, vợ chồng ông chuyển nhượng cho Bà Trần Thị H diện tích đất vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của Ông T5 (không lập giấy tờ), giá bao nhiêu, diện tích bao nhiêu ông không nhớ. Phần diện tích chuyển nhượng cho Bà H giáp với diện tích đất gia đình ông trước đây được chia. Lúc chuyển nhượng là ao nước, không có lối đi ra đường. Sau khi nhận chuyển nhượng, Bà H quản lý sử dụng; năm 2019 Bà H đổ đất.

Năm 2019, ông dựng tôn làm ranh giới giữa 02 thửa đất để chăn nuôi, ông khẳng định vợ chồng ông không dựng tôn trên thửa đất của Bà H. Đối với giấy chuyển nhượng đất ngày 16/12/2013 do Bà H cung cấp, ông thừa nhận là chữ viết và chữ ký của vợ chồng ông. Vợ chồng ông thừa nhận có chuyển nhượng

cho Bà H diện tích đất 90m². Về yêu cầu giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng đất theo yêu cầu của Bà H, ông thừa nhận đã được Tòa án giải thích nhưng không có yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là vợ của Ông P, ông nội của Ông P được UBND xã A cấp cho 01 suất đất ao, diện tích bao nhiêu bà không biết. Vào năm nào bà không nhớ, Ông P nhận chuyển nhượng 01 suất đất ao của Ông T5 và 01 suất của ông Đ2. Trong đó, suất nhận chuyển nhượng của Ông T5 không có diện tích.

Sau đó, vợ chồng bà chuyển nhượng suất đất ao của Ông T5 cho Bà H cũng không có diện tích, bà không nhớ bao nhiêu tiền, khi chuyển nhượng cho Bà H vợ chồng bà không làm giấy tờ gì. Việc Bà H cung cấp giấy chuyển nhượng đất và đề nghị giám định giấy chuyển nhượng đất ngày 16/12/2013, kết luận chữ ký trong giấy chuyển nhượng là chữ ký của bà, việc này bà không có ý kiến gì.

Sau khi được Tòa án phân tích giải thích về việc bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án thụ lý về việc bà không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà, Ông P với Bà H. Bà khẳng định việc chuyển nhượng đất là có thật, nhưng là mua bán “hoi”, không có đất để bán nên bà không làm đơn yêu cầu độc lập.

Việc Tòa án yêu cầu chồng bà là Ông P có yêu cầu phản tố hay không bà sẽ có trách nhiệm trao đổi với Ông P, trong thời gian 15 ngày kể từ ngày 23/6/2021 nếu Ông P không làm yêu cầu phản tố thì coi như Ông P từ bỏ yêu cầu.

Ông Nguyễn Hoàng T4 trình bày: Nguồn gốc đất ao gia đình ông chuyển nhượng cho Bà H ở thôn T, xã A có nguồn gốc: sau Cải cách ruộng đất, Hợp tác xã (HTX) chia cho 06 hộ gia đình là gia đình ông Nguyễn Văn Đại, gia đình ông Nguyễn Văn M, gia đình ông Nguyễn Như Â, gia đình Ông Nguyễn Hoàng T4, gia đình Ông Nguyễn Chí T và gia đình ông Nguyễn Mạnh O. Khi chia không có mốc giới của từng gia đình mà các gia đình sử dụng chung, diện tích ao thời điểm đó được HTX quản lý là 540m². Quá trình sử dụng các hộ gia đình những ai có nhu cầu trồng rau, thả cá thì tự sử dụng. Việc chia đất ao không qua UBND xã. Tuy nhiên, được HTX công nhận và thu thuế sử dụng hàng năm. Ngoài 06 gia đình được chia ghi trong giấy chứng nhận ngày 08/3/1989 do ông Nguyễn Mạnh Thân lập không có gia đình nào khác, còn gia đình nào hiện đang sử dụng là do lấn chiếm của những gia đình được chia.

Ngày 01/6/2005, gia đình ông gồm ông, Bà H2 (vợ ông) và 02 con trai là Nguyễn Hoàng H, Nguyễn Hoàng T chuyển nhượng diện tích được chia 96m² cho Bà H. Tại thời điểm chia, mỗi gia đình được chia 90m² nhưng gia đình ông sử dụng 96m² nên ông chuyển nhượng cho Bà H toàn bộ diện tích nêu trên. Sau khi chuyển nhượng, hai bên có đến UBND xã A làm thủ tục và có xác nhận của UBND xã, gia đình ông đã nhận tiền và giao đất cho Bà H. Hàng năm, chính quyền địa phương yêu cầu gia đình ông nộp thuế, ông yêu cầu Bà H đưa tiền cho ông để nộp diện tích nộp thuế là 95m² vì Bà H chưa làm thủ tục sang tên nên

ông vẫn đứng tên chủ sử dụng diện tích đất ao được HTX chia năm 1989, còn thiếu 01m² nên Bà H yêu cầu thì gia đình ông sẽ trả Bà H 1.000.000đ. Ngoài ra, ông được biết Bà H còn nhận chuyển nhượng 01 suất ao của gia đình Ông Nguyễn Chí T và 01 suất đất ao của gia đình Ông P, Bà L (suất này Ông P, Bà L mua của gia đình cụ M do cụ H7, Ông T5, Bà T7 bán).

Nay Bà H đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng 95m² đất ao giữa gia đình ông với Bà H, ông và gia đình hoàn toàn nhất trí chuyển nhượng phần diện tích đất này, gia đình ông đã nhận đủ tiền và giao đất.

Ông Nguyễn Chí T trình bày: Gia đình ông được HTX T chia cho 1 suất ao diện tích 90m² giáp phần đất ở của gia đình ông. Nguồn gốc của diện tích đất này trước đây là 01 cái ao của HTX có tổng diện tích 540m² chia cho 06 gia đình mỗi gia đình 90m².

Năm 1989, sau khi kiểm tra HTX T chứng nhận cho 06 gia đình được sử dụng ao gồm ông Nguyễn Văn Đ, ông Lê Văn M, ông Nguyễn Như Á, Ông Nguyễn Hoàng T4, ông và ông Nguyễn Mạnh O. Trong số những người được giao đất ao có ông Á là bố của anh Phụng, ông M là bố của Ông T5.

Trong tổng số diện tích đất trên thì Ông P có 1 suất của bố Ông P; Ông P mua 01 suất của ông Đ2 và mua 01 suất của gia đình ông M. Suất của ông bán cho Bà H, phần của ông O đã xây dựng công trình trên đó.

Bà H nhận chuyển nhượng lại 01 suất đất Ông P mua của gia đình ông M. Do vậy, Bà H có 03 suất là 270m²; Ông P có 02 suất là 180m²; phần của ông O 90m² đã xây nhà. Phần đất của Bà H mua không có lối đi nên ông có bán cho Bà H 08m² đất thổ cư cho Bà H để Bà H lấy làm ngõ đi; khi trả tiền Bà H chỉ trả giá trị 04m² nên phần ngõ đi có chiều dài 4m, chiều rộng 2m là ngõ đi chung của gia đình ông với gia đình Bà H.

Sau khi Bà H đổ đất lấp ao và trồng cây thì Ông Nguyễn Viết Đ đã phá cây cối của Bà H và quây tôn trên phần đất ông bán cho Bà H giáp với phần đất thổ cư của gia đình ông.

Việc Bà H mua 03 suất đất ao có diện tích 270m² là đúng sự thật. Nay Ông Đ và Ông P mỗi người chiếm một ít nên diện tích còn lại rất ít.

Ông khẳng định gia đình Ông Đ không được giao đất ao. Ông P và Ông Đ là con cô con cậu (Ông Đ là con rể của Ông T4) nên Ông Đ có đến trồng tre trên phần đất của gia đình Ông P. Hiện tại, Ông P đã xây nhà trên đất trồng tre nên hai bên mâu thuẫn. Sau đó, Ông Đ chiếm phần đất ông đã bán cho Bà H. Việc Ông P lấn chiếm của Bà H 129m² theo ông là hoàn toàn chính xác vì khi đo đạc thì diện tích thực tế hiện nay của Ông P đang quản lý sử dụng thừa nhiều so với 180m² là diện tích 02 suất đất ao.

Mặc dù gia đình ông được chia là 90m² nhưng khi đóng thuế thì chỉ có 83m², phần thiếu 07m², gia đình ông đã nhận đủ tiền nhưng Bà H không yêu cầu gia đình ông phải trả thì ông cũng đồng ý như ý kiến của Bà H. Nay Bà H khởi kiện đề nghị công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Bà H đã mua trong đó có suất mua của ông thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo qui

định của pháp luật. Phần đất ao của gia đình ông đã bán cho Bà H ông thay mặt gia đình đề nghị Tòa án công nhận.

Bà Lê Thị T3 trình bày: Bà là vợ của Ông T, bà nhất trí với lời trình bày của Ông T và không có ý kiến gì.

Anh Nguyễn Chí T2 trình bày: Anh là con trai của Ông T và Bà T3, anh nhất trí với lời trình bày của bố anh.

Ông Nguyễn Văn T5 trình bày: Bố ông là Nguyễn Văn M, chết năm 1989; mẹ ông là Nguyễn Thị H7, chết năm 2017. Bố mẹ ông sinh được 06 anh chị em gồm: 1/ Ông Nguyễn Văn T10, chết năm 1970 không có vợ con; 2/ ông Nguyễn Văn T11, chết năm 2010 có vợ là Bà Lê Thị H4, có 02 con là chị Nguyễn Lê Thu P và Anh Nguyễn Tú A; 3/ Ông Nguyễn Văn T6; 4/ Bà Nguyễn Thị T8; 5/ bà Nguyễn Thị T; 6/ ông - Nguyễn Văn T. Ngoài ra, bố mẹ ông không có con riêng, con nuôi.

Ngày 16/12/2013, mẹ ông, Bà T7 và ông chuyển nhượng 96m² đất cho Ông Nguyễn Như P tại tờ bản đồ số 7, tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Hà Nội với giá 96.000.000đ; gia đình ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho Ông P, Bà L, hai bên có lập giấy viết tay. Nguồn gốc thửa đất mà gia đình ông chuyển nhượng cho Ông P thuộc ao trước đây HTX A quản lý. Năm 1965, gia đình ông đã sử dụng diện tích đất này, còn bố mẹ ông sử dụng từ năm nào ông không biết. Hàng năm, gia đình ông nộp thuế đối với diện tích đất này, ông không biết ai là người kê khai tại bản đồ địa chính xã. Các thông báo thuế đứng tên mẹ ông là cụ H7; hiện nay, ông vẫn đóng thuế hộ Bà H. Theo ông được biết, một phần thửa đất này Ông P, Bà L đã chuyển nhượng cho Bà H; giá tiền bao nhiêu ông không biết, vị trí thửa đất giáp đất của Ông P, trước mặt là nhà Ông T, hiện Ông P đã xây tôn trên diện tích đất này. Khoảng năm 2014, Bà H trình bày mất giấy mua bán đất giữa bà với anh Phụng nên bà đề nghị ông viết để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có viết nhưng thực tế ông không bán đất cho Bà H, hiện tại gia đình ông và anh Phụng, chị Lý không liên quan đến quyền lợi của thửa đất này.

Bà Nguyễn Thị T8 trình bày: Bà là con gái của cụ M và cụ H7. Bố mẹ bà có được cấp 01 phần đất ao; sau đó mẹ bà, Bà T7 và Ông T5 bán cho Ông P như thế nào bà không biết, bà không liên quan gì. Bố mẹ bà sinh được 06 anh chị em như Ông T5 trình bày, bố mẹ bà không có con riêng hay con nuôi. Nay Bà H khởi kiện Ông P về thửa đất mẹ bà bán cho Ông P, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T6 trình bày: Ông là con trai của cụ M và cụ H7. Bố mẹ ông được cấp 01 phần đất ao; sau đó mẹ ông, Bà T7 và Ông T5 đã bán cho Ông P như thế nào ông không biết, ông không liên quan gì. Bố mẹ ông sinh được 06 anh chị em như Ông T5 trình bày, bố mẹ ông không có con riêng hay con nuôi. Nay Bà H khởi kiện Ông P về thửa đất mẹ ông đã bán cho Ông P, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

Ông Nguyễn Viết Đ trình bày: Phần đất ao hiện Bà H đang tranh chấp với ông, Ông P, Bà L giáp nhà Ông T có nguồn gốc là của các cụ nhà ông tăng gia. Khi HTX A quản lý, mẹ ông trông tre và xây 02 gian chuồng lợn, gia đình ông

quản lý từ đó đến nay. Năm 1994, địa chính xã đo và vào bản đồ, gia đình ông không kê khai mà cán bộ địa phương đến hỏi và kê khai thực tế địa bàn, ông có trình bày gia đình Ông Đng sử dụng phần đất này. Nay Ông T cho rằng phần đất Ông Đng quản lý sử dụng là của HTX chia cho Ông T, sau đó Ông T bán cho Bà H là không đúng. Ông khẳng định phần đất này là của ông, việc Bà H mua bán với Ông T như thế nào ông không biết.

Phần đất ông tặng gia khoảng 80m² giáp nhà đất của gia đình Ông T, phần đất này ông quyên tôn diện tích khoảng 71m², phần đất này không có đường đi mà phải đi nhờ nhà Ông T.

Ông không nộp thuế đối với diện tích đất này vì ông không được ai thông báo nộp thuế, gia đình ông không được chia nhưng trước đó mẹ ông tặng gia nên ông hiểu đương nhiên là đất của gia đình ông.

Nay Bà H yêu cầu ông phải trả 80m² đất ông đã quyên tôn ông không đồng ý, vì việc mua bán giữa Bà H với Ông T không hợp pháp, vì gia đình Ông T không được chia đất.

Ông trình bày như vậy nhưng ông không làm đơn yêu cầu độc lập vì ông không khởi kiện nên ông không làm đơn.

Tại Biên bản ngày 29/8/2021, UBND xã A cung cấp:

Thửa đất đang có tranh chấp giữa các bên đương sự có nguồn gốc là đất ao Giáp Đông. Trước năm 1956 là của công, khi cải cách ruộng đất đã chia cho các hộ ở trong thôn cụ thể chia cho 06 hộ gia đình gồm: Gia đình ông A (bố Ông P), gia đình ông Đ2, gia đình ông M, gia đình Ông T4, gia đình Ông T và gia đình ông O để thả bè.

Năm 1976, HTX Nông nghiệp thu lại toàn bộ ao trong toàn xã để thả cá. Năm 1989, HTX giải thể thì lại trả đất ao cho các hộ gia đình, ai ở đâu thì được dùng ở đó. Lúc này, ông Thân là phó chủ nhiệm HTX; ông Nguyễn Hoàng Đề làm kế toán; ông Lê Văn Thực làm chủ nhiệm HTX (Ông T4 hiện nay đã chết); ông Thân làm phó chủ nhiệm HTX chứng thực 06 gia đình gồm ông A, ông Đ2, ông M, Ông T4 và Ông T là hoàn toàn chính xác. Diện tích ao là 540m² chia cho 06 gia đình mỗi gia đình 90m², mục đích chứng thực như vậy để các hộ có căn cứ đóng thuế cho Nhà nước.

Phần đất chia cho ông O thì ông O đã sử dụng; phần Bà H mua của Ông T4, Ông T, phần của cụ M (Ông T5 con cụ M bán cho Ông P, sau đó Ông P bán cho Bà H).

Diện tích đất ao là 540m² chia cho 06 hộ mỗi hộ 90m² nhưng khi sử dụng các hộ cạnh ao lấn nên khi chia không đủ diện tích như chia ban đầu; cụ thể thửa của gia đình cụ M cụ H7 (vợ cụ M) chỉ nộp diện tích 82m², phần Ông T 83m², phần Ông T4 95m². Các hộ được chia đất ao không bị trừ vào đất rau xanh (trừ trường hợp vượt hạn mức mới bị trừ). Các gia đình được chia đất phải đóng thuế với Nhà nước, các gia đình này có toàn quyền quyết định việc mua bán chuyển nhượng.

Diện tích đất ao này từ khi chia đến nay đều là đất thổ cư, trước đây là đất ao nằm trong khu dân cư nên là đất thổ cư.

Nay Bà H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình Ông T, Ông T4, Ông P với Bà H quan điểm của UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định pháp luật.

Việc Ông P, Bà L và Ông Đ lấn chiếm phần đất Bà H nhận chuyển nhượng của gia đình Ông T, Ông T4 và Ông P và Bà L; quan điểm của UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2021/DS-ST ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị H.
2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 83m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn T với Bà Trần Thị H.
3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 95m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa Ông Nguyễn Hoàng T4, Bà Lê Thị H2, Anh Nguyễn Hoàng H3, Anh Nguyễn Hoàng T với Bà Trần Thị H.
4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 82m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa cụ Nguyễn Thị H7, Bà Nguyễn Thị T7, Ông Nguyễn Văn T5 với Ông Nguyễn Như P.
5. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 82m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa Ông Nguyễn Như P, Bà Nguyễn Thị L với Bà Trần Thị H.
6. Công nhận Bà Trần Thị H được quyền sử dụng 259,6m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giới hạn bởi các điểm 1,2,3,6,21',18',17, 16, 15,13,1.
7. Buộc Ông Nguyễn Như P, Bà Nguyễn Thị L phải trả cho Bà Trần Thị H 128,2m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.
8. Buộc Ông Nguyễn Viết Đ phải trả cho Bà Trần Thị H 80m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.
- Về ngõ đi của các thửa đất: Bà Trần Thị H, Ông Nguyễn Chí T, Bà Lê Thị T3, Anh Nguyễn Chí T2 có quyền sử dụng ngõ đi chung có diện tích là 8m² được giới hạn bởi các điểm 3,4,5,6,3.
9. Buộc ông Trần Viết Đ, Ông Nguyễn Như P, Bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ công trình, di chuyển số cây trồng có trên phần đất phải trả lại cho Bà Trần Thị H. Chi phí tháo dỡ công trình, di chuyển cây trồng do ông Trần Viết Đ, Ông Nguyễn Như P và Bà Nguyễn Thị L tự chi trả.
10. Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và phải chịu các nghĩa vụ tài chính (nếu có).

Việc xác định ranh giới, phần diện tích đất phải trả có sơ đồ chi tiết kèm theo.

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

Sau phiên toà sơ thẩm, các đương sự kháng cáo như sau:

Ngày 04/01/2022, bị đơn - Ông Nguyễn Như P, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 31/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị L, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Viết Đ - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, kháng cáo đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm.

Quá trình thu thập chứng cứ tại cấp phúc thẩm:

Tại Bản tự khai ngày 11/5/2022, Ông Nguyễn Như P và Bà Nguyễn Thị L trình bày nội dung ông bà kháng cáo bản án sơ thẩm như sau:

Ông bà không đồng ý phải tháo dỡ công trình, di chuyển cây trồng để trả 128,2m² cho Bà H, vì như vậy nhà ông bà chỉ còn 180m². Ông bà yêu cầu phải được hưởng 200m² theo diện tích được ghi nhận tại thông báo nộp thuế số 3824 ngày 18/6/2021 của Chi cục thuế Hoài Đức; tại thông báo này có nội dung diện tích chịu thuế là 200m². Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp ngày 16/7/2021 thu số tiền 135.000đ trùng khớp với số tiền thuế phải nộp theo thông báo nộp thuế nêu trên. Ông bà đề nghị TAND Thành phố Hà Nội chia cho ông bà diện tích 200m² đất của thửa 86/1 và đề nghị giữ nguyên mốc giới địa chính xã đo cho gia đình ông từ năm 2001.

Sau đó Ông P có ý kiến bổ sung: Gia đình ông đã sử dụng thửa đất ao Giáp Đông từ năm 1980 đến nay. Năm 1996, UBND xã công nhận cho ông đứng tên tại tờ bản đồ năm 1996 và gia đình ông đã nộp thuế từ những năm đó nhưng TAND huyện Hoài Đức không công nhận và giao cho Bà H. Do đó, ông đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại Biên bản thu thập chứng cứ ngày 12/9/2022, UBND xã A cung cấp:

UBND xã A đã cung cấp ý kiến tại Biên bản xác minh ngày 28/9/2021 với TAND huyện Hoài Đức. Đối với những nội dung TAND Thành phố Hà Nội yêu cầu cung cấp theo Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 163 ngày 15/6/2022 thì UBND xã A cung cấp bổ sung như sau:

1. Ao Giáp Đông trước năm 1956 là ao công. Trong cải cách ruộng đất tạm chia cho các hộ ở quanh ao canh tác thả bèo gồm có các hộ ông Á, ông Đ2, ông M, Ông T4, Ông T, ông O.

Năm 1976, hợp tác xã thu lại. Năm 1989, khi hợp tác xã tan rã thì trả lại cho các hộ tiếp tục sử dụng. Việc trả lại không có giấy tờ, không có quyết định, không chia tách trên bản vẽ cũng như trên thực địa. Các hộ có lập biên bản đề thỏa thuận chia hay không thì UBND xã A không nắm được.

2. Hệ thống bản đồ ở diện tích đất tranh chấp và tại xã A có hai hệ thống bản đồ là bản đồ năm 1986 và bản đồ năm 1996. Trong đó, bản đồ năm 1996 đã

được phê duyệt. Theo bản đồ năm 1986, diện tích ao Giáp Đông mang số thửa 83 diện tích 510m², không ghi chủ sử dụng đất, không có sổ mục kê kèm theo. Theo bản đồ năm 1996, tại tờ bản đồ số 06 thì ao Giáp Đông mang số thửa 86 diện tích 500m², theo sổ điều tra thống kê đất kèm theo bản đồ 1996 thì thửa số 86 ghi chủ sử dụng đất là Đa + Thê + Thực + Ích.

3. Quá trình quản lý đất UBND xã, về biến động của 06 hộ được giao sử dụng ao Giáp Đông như sau:

Đối với suất của ông Â: Con trai của ông Â là Ông Nguyễn Như P đã xây nhà cấp bốn (đây là công trình xây dựng duy nhất tại diện tích đất tranh chấp cho đến thời điểm hiện nay) từ năm 2000. Khi Ông P xây nhà, UBND xã không xử phạt hành chính. Trước đây, gia đình Ông P ở tại nhà này nhưng hiện nay đã chuyển ra nhà mới ở cùng thôn T, nhà cấp bốn này hiện để không.

Đối với suất của ông Đ2: ông Đ2 đã bán cho Ông P suất ao này.

Đối với suất của ông M: Ông M có con là Ông T5 (vợ là bà Tý) đã bán cho Ông P, sau đó Ông P bán lại cho Bà Trần Thị H.

Đối với suất của Ông T4: Đã bán cho Bà Trần Thị H.

Đối với suất của Ông T: Đã bán cho Bà Trần Thị H.

Đối với suất của ông O: Ông O có đất thổ cư liền kề với ao Giáp Đông. Quá trình sử dụng, ông O đã gộp diện tích đất ao vào phần đất thổ cư. Theo bản đồ năm 1986, phần đất thổ cư của ông O là 800m². Theo bản đồ năm 1996, thửa đất số 84 có diện tích 394m² đứng tên chủ sử dụng là ông O; thửa đất 85 có diện tích 448m² đứng tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Mạnh Í (anh trai ông O). Ông Ích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài bản đồ năm 1996, **các diện tích đất ao của các hộ được giao trước đây chưa được tách thửa**, các ngăn chia ranh giới nếu có chỉ là tạm thời. Quá trình sử dụng của các hộ liền kề ao có lấn chiếm ao nên diện tích ao có bị thu nhỏ lại nhưng cụ thể giảm đi bao nhiêu thì UBND xã không biết. Diện tích đất trước đây thuộc ao Giáp Đông hiện nay chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Toàn bộ các hộ, trừ Bà Trần Thị H đều có hộ khẩu hộ khẩu thường trú tại thôn T. Tuy nhiên tại đất ao và diện tích đất tranh chấp thì không có hộ nào có hộ khẩu thường trú tại đây.

5. Ngoài vụ án tranh chấp này giữa Bà Trần Thị H và Ông Nguyễn Như P và những người liên quan khác, UBND xã không nhận được đơn khiếu nại tranh chấp của các hộ liền kề với ao Giáp Đông.

6. Đối với việc tên chủ sử dụng đất trong Sổ điều tra thống kê đất kèm theo bản đồ năm 1996 gồm có: Đa + Thê + Thực + Ích: trong số 04 người này UBND xã A khẳng định **Ông Nguyễn Viết Đ và bố mẹ hoặc người thân của Ông Đ không được chia đất ao Giáp Đông**. Còn lý do tại sao có tên Ông Đ mà không có tên Ông P hoặc bố Ông P (cụ Â) thì UBND xã sẽ có cuộc họp để làm rõ nội dung này và trả lời Tòa án trong thời hạn 10 ngày kể từ hôm nay”.

Tại Biên bản thu thập chứng cứ ngày 06/01/2023, Ủy ban nhân dân xã A cung cấp bổ sung:

Ngay sau ngày 12/9/2022, UBND xã A đã mở hội nghị tại nhà văn hóa thôn T để làm rõ vấn đề “tại sao có tên Ông Đ mà không có tên Ông P hoặc bố Ông P (cụ Â) trong sổ điều tra thống kê đất kèm theo bản đồ năm 1996”. UBND xã đã có giấy mời các ông J, Nguyễn Mạnh O, Nguyễn Văn T12, Nguyễn Tuấn H6 là những người cao niên của thôn T. Tuy nhiên, tại hội nghị chỉ có hai người tham dự là ông Lê Ngọc S và ông Nguyễn Mạnh O nhưng không cung cấp được thông tin. Còn những người khác vì nhiều lý do báo bận và từ chối không đến dự hội nghị. Do vậy, UBND xã phải lập biên bản không tiến hành được.

UBND xã đã làm việc với ông Nguyễn Doãn Thái - nguyên cán bộ địa chính xã A thời kỳ năm 1996. Sau khi kiểm tra tài liệu, ông Thái có buổi làm việc với UBND xã và cho biết không có tài liệu thể hiện nội dung mà UBND xã cần cung cấp. Ông Thái cung cấp cho UBND xã có thể làm việc với ông Tạ Quang Tĩnh - nguyên cán bộ văn phòng UBND xã A thời kỳ năm 1996.

Sau đó, UBND xã đã mời ông Tạ Quang Tĩnh đến để làm việc. Tuy nhiên, gia đình ông Tĩnh cho biết ông Tĩnh đã trên 90 tuổi và không còn minh mẫn, Ông T trả lời các thông tin từ năm 1996. Gia đình ông Tĩnh từ chối tham gia làm việc tại UBND xã.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn - Bà Trần Thị H và người đại diện theo ủy quyền của Bà H - ông Nguyễn Huy Hùng trình bày:

Ông Hùng không đồng ý kháng cáo của Ông P, Bà L, Ông Đ. Bà H đã mua 03 suất đất của Ông T, Ông T4, Ông P (Bà L), khi mua đã mua luôn cả lối đi có diện tích 8m². Nay ông đồng ý bồi thường Ông P, Bà L toàn bộ nhà cấp 4 theo giá của Hội đồng định giá vì khi cất đất có thể ảnh hưởng toàn bộ nhà cấp 4.

Bị đơn - Ông Nguyễn Như P và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc ao là năm 1956, Hợp tác xã đã chia ao 06 suất cho các nhà: ông Nguyễn Mạnh Í (Oanh), ông Nguyễn Như Á, ông Lê Văn Đ2, Ông Nguyễn Chí T, ông Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn T. Khi chia không có giấy tờ. Sau đó Hợp tác xã lấy lại, năm 1989 lại trả lại các hộ dân, khi trả không có giấy tờ và không chia tách từng thửa đất. Kích thước đất của nhà ông bà thì cán bộ xã có đo nhưng không trả văn bản cho ông bà nên ông bà không có giấy tờ. Sau năm 1989, khi lấp ao thì 06 hộ được chia ao cũng không họp nhau để xác định kích thước, ranh giới của 06 suất đất ao.

Ông bà được tiếp nhận đất của bố mẹ Ông P và xây nhà cấp 4 từ năm 2001. Mẹ Ông P bảo Ông P chỗ đấy là đất của nhà Ông P và bảo Ông P xây nhà ở đó chứ không có sơ đồ nào cả. Hàng xóm đều thừa nhận đây là đất nhà Ông P và đều thừa nhận bằng miệng chứ không có giấy tờ.

Nhà Ông P được chia 01 suất sau đó ông bà mua lại 01 suất. Bản đồ 1986 là 510m², bản đồ năm 1996 còn 500m², mỗi hộ 83m². Căn cứ để ông bà đòi 200m² là do cán bộ địa chính nói nhà ông bà được 200m² nên ông bà đóng thuế 200m². Nếu Tòa xử chia cho nhà ông bà ít hơn thì ông bà sẽ lên Chi cục thuế Hoài Đức để đòi lại tiền thuế.

Ông bà đồng ý bản án sơ thẩm về phần ông đã chuyển nhượng cho Bà H. Ông bà kháng cáo án sơ thẩm về phần ông bà chỉ được chia 180m² mà không phải 200m² như diện tích ông bà đã đóng thuế và việc bản án sơ thẩm cắt vào nhà cấp 4 ông bà đã xây.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Viết Đ trình bày:

Ông vẫn giữ nguyên kháng cáo, nhà ông không được chia đất năm 1956. Năm 1989, nhà ông cũng không được trả lại ao. Do nhà ông ở đối diện ao nên nhà ông ra trồng 1 bụi tre và thả bèo. Theo bản đồ năm 1996 thì nhà ông được ghi nhận có 01 suất ao. Tòa án Hoài Đức xử không công nhận đất của ông thì ông không đồng ý. Thực tế sử dụng từ năm 1980, ông đã đóng thuế có xác nhận địa phương nhưng ông không có chứng cứ gì. Nay ông xin phần đất ông quay 80m² còn phần ngõ đi cùng Ông P.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

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 từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên tòa xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm, ghi nhận tự nguyện của nguyên đơn thanh toán giá trị xây dựng cho Ông P, Bà L.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo, biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định được xác định là kháng cáo hợp lệ.

Tại phiên tòa có mặt Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Huy Hùng, Ông Nguyễn Như P, Bà Nguyễn Thị L, Ông Nguyễn Viết Đ. Vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác; những người này không có kháng cáo vad được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ nhưng có người xin xét xử vắng mặt; có người vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa vắng mặt họ theo quy định tại các Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Ao Giáp Đông thuộc xã A trước năm 1956 là ao công. Năm 1956, khi Cải cách ruộng đất tạm chia cho các hộ ở quanh ao canh tác thả bèo gồm có các hộ: ông Nguyễn Mạnh Í (O), ông Nguyễn Như Á, ông Lê Văn Đ2, Ông Nguyễn Chí T, ông Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn T. Năm 1976 hợp tác xã thu lại. Năm 1989, UBND xã trả lại cho các hộ trước đây được tiếp tục sử dụng. Do trước đây các hộ sử dụng để thả rau thả bèo chăn nuôi nên là mặt nước. Sau này các hộ dân lấp ao thì chính quyền và 06 hộ chưa tiến hành tách thửa; các ngăn chia ranh giới nếu có chỉ là tạm thời.

Tại diện tích đất tranh chấp và tại xã A có hai hệ thống bản đồ là bản đồ năm 1986 và bản đồ năm 1996. Trong đó, bản đồ năm 1996 đã được phê duyệt. Theo bản đồ năm 1986 diện tích ao Giáp Đông mang số thửa 83 diện tích 510m², không ghi chủ sử dụng đất, không có sổ mục kê kèm theo. Theo bản đồ năm 1996, tại tờ bản đồ số 06 thì ao Giáp Đông mang số thửa 86 diện tích 500m², theo sổ điều tra thống kê đất kèm theo bản đồ 1996 thì thửa số 86 ghi chủ sử dụng đất là Đ + T + T + Í. Tuy nhiên, UBND xã A và các đương sự đều xác nhận Ông Nguyễn Việt Đ và bố mẹ hoặc người thân của Ông Đ không được chia ao Giáp Đông.

Về biến động của 06 hộ được giao sử dụng ao Giáp Đông như sau:

Đối với suất của ông Á: con trai ông Á là Ông Nguyễn Như P từ năm 2001 đã xây nhà cấp bốn, hiện để không.

Đối với suất của ông Đ2: ông Đ2 đã bán cho Ông P suất ao này.

Đối với suất của ông M: ông M có con là Ông T5 (vợ là bà Tý) đã bán cho Ông P, sau đó Ông P bán cho Bà Trần Thị H.

Đối với suất của Ông T4: đã bán cho Bà Trần Thị H

Đối với suất của Ông T: đã bán cho Bà H

Đối với suất của ông O: ông O có đất thổ cư liền kề với ao Giáp Đông, quá trình sử dụng ông O đã gộp diện tích đất ao vào phần đất thổ cư. Theo bản đồ năm 1986, phần đất thổ cư của ông O là 800m² thửa đất số 84 theo bản đồ năm 1996, ông O đứng tên sử dụng thửa đất 84 diện tích 394 m² và thửa đất 85 diện tích 448 m² đứng tên ông Nguyễn Mạnh Í là anh trai ông O; ông Ích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ao Giáp Đông thuộc thửa số 86 giữa ông Nguyễn Văn Thê, bà Nguyễn Thị Thịnh, anh Nguyễn Văn Thao với Bà Trần Thị H; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 95m² đất ao thuộc thửa số 86 giữa Ông Nguyễn Hoàng T4, Bà Lê Thị H2, Anh Nguyễn Hoàng H3, Anh Nguyễn Hoàng T với Bà Trần Thị H; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 82m² đất ao đều thuộc thửa số 86 giữa cụ Nguyễn Thị H7, Bà Nguyễn Thị T7, Ông Nguyễn Văn T5 với Ông Nguyễn Như P tại thôn T, xã A, huyện Hoài

Đức, TP. Hà Nội. Tại các Biên bản thu thập chứng cứ của 2 cấp Tòa án, UBND xã A cũng xác nhận nguồn gốc sử dụng đất và xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa các hộ gia đình cho Bà Trần Thị H. Do đó, Hội đồng xét xử xác định các hợp đồng chuyển nhượng đất ao giữa gia đình ông M với gia đình Ông P; hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình Ông P với Bà H; hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông T4 với Bà H; hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông T với Bà H. Các hợp đồng chuyển nhượng trên các đương sự đều xác nhận có chuyển nhượng cho nhau, đều công nhận và không phản đối do vậy là tình tiết không phải chứng minh. Các đương sự không kháng cáo về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nên các giao dịch này có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Như vậy, trong 06 gia đình được chia đất ở Ao Đông thì ông O đã xây nhà liền kề với phần đất thổ cư; Ông P có 02 suất; Bà H mua 03 suất, gia đình Ông Đ không được chia đất.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự:

[3.1] Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Như P và Bà Nguyễn Thị L:

a/ Đối với nội dung không đồng ý tháo dỡ công trình:

Xét thấy, các đương sự đều xác nhận ngày 10/12/2013 Bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 96m² đất ao của Ông P, Bà L. Quá trình giải quyết vụ án, thể hiện phần đất Ông P bán cho Bà H chỉ đóng thuế 82m², thiếu 14m² nhưng Bà H không yêu cầu Ông P phải thanh toán phần còn thiếu là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên được ghi nhận.

Thực tế, Bà H nhận chuyển nhượng diện tích đất ao của Ông T4 là 95m²; nhận chuyển nhượng diện tích đất ao mua của Ông T là 83m²; nhận chuyển nhượng diện tích đất ao của Ông P, Bà L là 82m². Tổng diện tích mua 03 suất ao là 260m². Tại biên bản xem xét, thẩm định tài sản thể hiện phần diện tích hiện tại của Bà H đang sử dụng là 131,2m², thiếu 128,6m² so với diện tích Bà H nhận chuyển nhượng.

Tại biên bản xác minh và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, Ông P có 01 suất ao của bố Ông P là ông Á và 01 suất ao mua lại của ông Đ2. Theo bản đồ năm 1986, diện tích ao Giáp Đông mang số thửa 83 diện tích 510m²; như vậy mỗi suất tương đương 85m². Theo bản đồ năm 1996, tại tờ bản đồ số 06 thì ao Giáp Đông mang số thửa 86 diện tích 500m²; như vậy mỗi suất tương đương 83,3m². Như vậy, việc Tòa án sơ thẩm xác định tối đa 1 suất là 90m² là nhiều hơn diện tích trung bình của một suất. Theo biên bản xem xét, thẩm định hiện tại phần diện tích mà Ông P đang quản lý sử dụng là 308,2m², thừa 128,2m². Quá trình giải quyết vụ án, Ông P, Bà L cho rằng ông, bà không lấn chiếm đất của Bà H mà ông bà quây rào tôn trên diện tích đất của gia đình ông bà nhưng Ông P, Bà L không chứng minh được diện tích thừa từ đâu mà có.

Nhận thấy, UBND xã khi chia ao chưa có phân chia, các chủ đất ao khi được chia chung vẫn sử dụng chung mà chưa có văn bản phân chia ranh giới. Phần nhà cấp 4, sân bê tông của Ông P, Bà L xây không có phép, không có sự thỏa thuận của chủ của các suất ao còn lại; chiếm toàn bộ phần tiếp giáp ngõ của diện tích ao nên không có lối vào các diện tích khác. Do vậy, cấp sơ thẩm chia đất để Bà H, Ông P

đều có mặt tiếp giáp với ngõ đi là hợp lý. Ông Phương, Bà L kháng cáo không đồng ý tháo dỡ công trình, cây cối để trả lại diện tích đất nêu trên cho Bà H nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông bà được quyền xây nhà trên toàn bộ phần tiếp giáp ngõ nên không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên án sơ thẩm về phần này.

Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện thanh toán toàn bộ nhà cấp 4 theo giá hội đồng định giá đã định cho Ông P, Bà L do việc tháo dỡ một phần có thể làm ảnh hưởng đến toàn bộ căn nhà cấp 4 của Ông P, Bà L nên cần chấp nhận. Số tiền thanh toán là: $474.000đ \times 30,26m^2 = 14.343.000đ$ (mười bốn triệu, ba trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

b/ Đối với kháng cáo yêu cầu chia diện tích 200m²:

Ông P, Bà L kháng cáo yêu cầu phải được hưởng 200m² theo diện tích được ghi nhận tại thông báo nộp thuế số 3824 ngày 18/6/2021 của Chi cục thuế Hoài Đức ngày 16/7/2021. Xét thấy, diện tích đất ghi nhận theo thông báo thuế không phải là căn cứ phát sinh quyền sử dụng đất; đây chỉ là thuế sử dụng đất. Ngoài ra, như trên đã phân tích, tổng diện tích Toà án sơ thẩm xác định cho Ông P được hưởng 02 suất là 180m² đã nhiều hơn diện tích trung bình của một suất. Do đó Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ông P, Bà L về yêu cầu được chia 180m².

[3.2] Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Viết Đ:

Ông Nguyễn Viết Đ đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do gia đình ông đã sử dụng thửa đất ao Giáp Đông từ năm 1980 đến nay. Năm 1996, Ủy ban xã công nhận cho đứng tên tại tờ bản đồ năm 1996 và gia đình ông đã nộp thuế từ những năm đó nhưng không được Tòa án sơ thẩm công nhận.

Ông Đ cho rằng phần đất ao khoảng 80m² hiện Bà H đang tranh chấp với Ông P, Bà L và giáp với nhà Ông T có nguồn gốc là của các cụ nhà Ông Đ tăng gia, khi tập thể HTX A quản lý thì mẹ Ông Đ có trồng tre và xây 2 gian chuồng lợn. Ngoài lời khai của Ông Đ thì Ông Đ không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh phần diện tích đất 80m² này có nguồn gốc của ông cha để lại. Quá trình giải quyết vụ án, UBND xã, các đương sự và ngay chính bản thân Ông Đ đều xác nhận gia đình Ông Đ không được chia đất ao. Việc gia đình Ông Đ gia tăng gia trên đất của các gia đình khác được chia là sử dụng không hợp pháp. Vì vậy, Bản án sơ thẩm buộc Ông Đ phải trả lại cho Bà H phần diện tích đất lấn chiếm 80m² là có căn cứ, đúng pháp luật, cần giữ nguyên án sơ thẩm về phần này.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Các đương sự kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

- Điều 129, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 697, Điều 698 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Điều 129, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 160, Điều 168, Điều 181 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 26; Điều 35; Khoản 2, Điều 95, Điều 227; Điều 228, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Không chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn Như P, Bà Nguyễn Thị L, Ông Nguyễn Viết Đ; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc tự nguyện thanh toán trị giá nhà cấp 4; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2021/DS-ST ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

[1.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trần Thị H.

[1.2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 83m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa ông Nguyễn Văn Thê, bà Nguyễn Thị Thịnh, anh Nguyễn Văn Thao với Bà Trần Thị H.

[1.3] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 95m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa Ông Nguyễn Hoàng T4, Bà Lê Thị H2, Anh Nguyễn Hoàng H3, Anh Nguyễn Hoàng T với Bà Trần Thị H.

[1.4] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 82m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa cụ Nguyễn Thị H7, Bà Nguyễn Thị T7, Ông Nguyễn Văn T5 với Ông Nguyễn Như P.

[1.5] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 82m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giữa Ông Nguyễn Như P, Bà Nguyễn Thị L với Bà Trần Thị H.

[1.6] Công nhận Bà Trần Thị H được quyền sử dụng 259,6m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội giới hạn bởi các điểm 1,2,3,6,21',18',17, 16, 15,13,1.

[1.7] Buộc Ông Nguyễn Như P, Bà Nguyễn Thị L phải trả cho Bà Trần Thị H 128,2m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

[1.8] Buộc Ông Nguyễn Viết Đ phải trả cho Bà Trần Thị H 80m² đất ao thuộc thửa số 8x tại thôn T, xã A, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội.

[1.9] Buộc ông Trần Viết Đ, Ông Nguyễn Như P, Bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ toàn bộ công trình, di chuyển số cây trồng có trên phần đất phải trả lại cho Bà Trần Thị H. Chi phí tháo dỡ công trình, di chuyển cây trồng do ông Trần Viết Đ, Ông Nguyễn Như P và Bà Nguyễn Thị L tự chi trả.

Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Trần Thị H thanh toán cho Ông Nguyễn Như P, bà Trần Thị Lý toàn bộ trị giá nhà cấp 4 với số tiền là 14.343.000đ (mười bốn triệu, ba trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[1.10] Về ngõ đi của các thửa đất: Bà Trần Thị H, Ông Nguyễn Chí T, Bà Lê Thị T3, Anh Nguyễn Chí T2 có quyền sử dụng ngõ đi chung có diện tích là 8m² được giới hạn bởi các điểm 3,4,5,6,3.

[1.11] Sau khi hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán, án phí theo bản án; các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Việc xác định ranh giới, phần diện tích đất phải trả có sơ đồ chi tiết kèm theo)

[2] Về án phí:

Ông Nguyễn Như P, Bà Nguyễn Thị L, Ông Nguyễn Viết Đ mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Như P phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0015495 ngày 22/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức.

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0015494 ngày 22/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức.

Ông Nguyễn Viết Đ phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0015493 ngày 21/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện Hoài Đức;
- Chi cục THA dân sự huyện Hoài Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng