TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 310/2024/DS-PT Ngày: 20/6/2024 V/v: "*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất".*	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tiến;

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tự Học;

Ông Ong Thân Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Huyền - Thư ký viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đào Trọng Thuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 20/06/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 157/2024/TLPT-DS ngày 01/03/2024 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2023/DS-ST ngày 29+30/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1938 vắng mặt; địa chỉ: Số A, ngách I, L, phường K, quận Đ, Hà Nội; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Đinh Thị Hồng T, sinh năm 1979; địa chỉ: P, tầng E, tòa nhà H.L T, số F, ngõ H đường D, phường D, quận C, Hà Nội; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1930; địa chỉ: Số A đường Đ, phường P, quận Đ, Hà Nội; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn và những người liên quan:

Luật sư Lê Thu H1, Văn phòng Luật sư Trương Anh T1 thuộc Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: Tầng C, Tòa nhà S phố N, phường P, quận Đ, thành phố Hà Nội; có mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Đều là các con bà V):

1 - Bà Nguyễn Thị Phương M; sinh năm 1954 (đã chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà M: ông Trần Đình A; sinh năm 1953 (Là chồng bà M); các con bà M: anh Trần Lê Anh T2; sinh năm 1982 (hiện đang sinh sống tại TP Hồ Chí Minh) và chị Trần Lê Vân A1; sinh năm 1983, đăng ký hộ khẩu thường trú: Phòng A L, phường T, quận B, Hà Nội; đều vắng mặt.

2 - Ông Nguyễn Thành N; sinh năm 1955 (đã chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N: bà Dương Thị Minh H2; sinh năm 1963 (là vợ); con ông N: anh Nguyễn Thành Ngọc H3; sinh năm 1999; cùng đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số A đường Đ, phường P, quận Đ, Hà Nội; có mặt bà H2.

3 - Ông Nguyễn Thành L; sinh năm 1957; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số A đường Đ, phường P, quận Đ, Hà Nội; có mặt.

4 - Bà Nguyễn Thị Thúy V1; sinh năm 1959; đăng ký hộ khẩu thường trú: 2L, ngách E, ngõ T, phường T, quận Đ, Hà Nội; có mặt.

5 - Bà Nguyễn Thị Thanh H4; sinh năm 1961; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số H, ngách D, phố P, quận Đ, Hà Nội; có mặt.

6 - Ông Nguyễn Thành T3; sinh năm 1966; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số A đường Đ, phường P, quận Đ, Hà Nội; có mặt.

7 - Ông Nguyễn Thành S; sinh năm 1969; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số A đường Đ, phường P, quận Đ, Hà Nội; có mặt.

8 - Bà Nguyễn Thị Mai H5; sinh năm 1971; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số C, ngõ B, L, quận Đ, Hà Nội; hiện nay bà H5 đang sinh sống tại Đức; vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của bà H5 là ông Nguyễn Thành T3.

9 - Ông Nguyễn Thành H6; sinh năm 1974; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Số A đường Đ, phường P, quận Đ, Hà Nội; vắng mặt.

10 - Bà Nguyễn Thị Hương D; sinh năm 1963; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: S F Muhlheim am M - Cộng Hòa Liên Bang Đ; Người đại diện theo ủy quyền của bà D là ông Nguyễn Thành L; bà D và ông L đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các ý kiến trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà Đinh Thị Hồng T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông H là con duy nhất của cụ H7 và cụ H8 đều đã mất (Cụ H7 mất năm 1946, cụ H8 mất năm 1966). Sinh thời cụ H7 và cụ H8 có tạo dựng được diện tích đất 1.500 m^2 theo Bằng khoán điền thổ- Titre Foncier No 44 tại làng T, K, Hà Nội cấp năm 1945. Quá trình sinh sống và quản lý sử dụng các nhà đất này thì ông H đã bán lại cho một số hộ dân sinh sống bên cạnh. Riêng đối với diện

tích đất hiện nay gia đình bà V đang quản lý, sử dụng thì ông H xác định là chưa bán lại cho gia đình bà V. Ông H chỉ xác nhận cho gia đình bà V ở nhờ trên đất này từ những năm 1961 đến nay. Quá trình trước đó ông H đã nhiều lần yêu cầu bà V trả lại đất nhưng gia đình bà V không đồng ý.

Nay ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình bà V phải trả lại diện tích đất trên. Những giấy tờ kèm theo yêu cầu khởi kiện còn có:

- Bằng khoán điền thổ thời Pháp (1945) thể hiện đất của bố mẹ ông H là cụ Nguyễn Văn H9 và Trần Thị H10.

- Công văn 231 ngày 12/7/2019 của Trung tâm công nghệ thông tin trả lời Nguyên đơn với nội dung: thửa đất đang tranh chấp hiện nay ở vị trí tương đối một phần thửa đất số 59 và một phần thửa đất số 23 Làng T. Thửa đất 59 Làng T (bản đồ lập 1940) đứng tên cụ H9 và cụ H10 ở trên.

- Tờ khai đăng ký nhà tư nhân ngày 03/6/1986.

- Tờ khai đăng ký nhà tư nhân ngày 12/11/1986 về việc xin cấp GCNQSDĐ của Nguyên đơn.

- Thông báo về việc giải quyết tồn tại nhà tư nhân ngày 12/11/1986 của Xí nghiệp nhà gửi Nguyên đơn.

Tại các ý kiến trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà V và các con, các cháu bà V cùng thống nhất trình bày:

Gia đình bà V thừa nhận nguồn gốc đất đang có tranh chấp hiện nay, ban đầu là của gia đình nhà ông H. Gia đình bà V ở trên đó từ năm 1961 và hàng tháng có trả tiền ông H tiền hoa màu. Đến năm 1977 thì gia đình bà V đã mua lại diện tích đất trên với giá 300đ; ông H đã viết giấy biên nhận nhượng lại đất và đã nhận đủ tiền 300đ. Quá trình ở từ năm 1961 gia đình bà nhiều lần cải tạo, sửa chữa, xây lại nhà nhưng ông H không có ý kiến gì. Năm 1998 gia đình bà đăng ký kê khai để cấp sổ đỏ diện tích đất này ông H cũng không có ý kiến gì.

Nay ông H khởi kiện gia đình bà V không đồng ý. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông H vì ông H không có quyền khởi kiện đòi lại đất đã bán từ năm 1977; và công nhận cho gia đình bà có quyền sở hữu hợp pháp đối với thửa đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã quyết định: Căn cứ Điều 26; khoản 1 điều 37; Điều 227, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các quy định luật Đất đai về việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ cá nhân có giao dịch, giấy tờ được xác lập trước ngày 15/10/1993;

Căn cứ các quy định của Bộ luật Dân sự về việc xác lập quyền sở hữu và quyền sử dụng tài sản.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H do bà Đinh Thị Hồng T đại diện hợp pháp theo ủy quyền về việc đòi lại quyền sử dụng đất do gia đình bà Nguyễn Thị V đang quản lý.

Xác định Bị đơn bà V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất tại: Thửa đất số 82, tờ bản đồ 6H-I-38, diện tích 117,3 m^2 bản đồ lập 1998, diện tích đo thực tế là 123,3 m^2 tại số nhà A, Đê L, phường P, quận Đ, Hà Nội. Đối với phần diện tích đất vượt quá 117,3 m^2 gia đình bà V phải chấp hành các quy định của các cơ quan quản lý nhà nước trong việc quản lý và sử dụng đất đai.

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

Ngày 13/10/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị Hồng T đều có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới, giữ nguyên ý kiến kháng cáo và trình bày tại cấp sơ thẩm.

Các bên trình bày, tranh luận làm rõ thêm các vấn đề về giám định, định giá, về vấn đề đất đã bán hay chưa bán, về việc xác lập quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm; Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của người kháng cáo trong hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Những người kháng cáo tại phiên toà phúc thẩm không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ mới. Toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 ĐIều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, nghe lời trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Vụ án có đương sự ở nước ngoài nên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 35, Điều 37 BLTTDS. Tại phiên toà các đương sự vắng mặt có đơn xin xử vắng mặt hoặc có uỷ quyền hợp lệ đã được triệu tập nhiều lần; căn cứ Điều 296 BLTTDS, Toà án xét xử vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung: nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án, Toà án xem xét các quyết định của Bản án sơ thẩm.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn khởi kiện đòi thửa đất số 82, tờ bản đồ 6H-I-38, diện tích đất 117,3 m^2 bản đồ lập 1998 tại số nhà A, Đê L, phường P, quận Đ, Hà Nội. Nguyên đơn cho rằng gia đình bị đơn ở nhờ. Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn xuất trình Bằng khoán điền thổ số 44 ngày 16/5/1945 Sở quản thủ điền thổ Hà Nội ghi nhận ông Nguyễn Văn H9 (1896) chồng của bà Trần Thị H11 (1907) là chủ sở hữu. Vị trí thửa đất thuộc làng T. Thời điểm đó thửa đất thuộc Tờ bản đồ số 3 có số thửa: 95- 108- 189. Theo thông tin của Trung tâm C1: Thửa đất số 82 tờ bản đồ số 6H-I-38 (bản đồ lập năm 1998) phường P, quận Đ có nguồn gốc ở vị trí tương đối tại một phần thửa đất số 59 và một phần thửa đất số 23 tờ bản đồ số 3 (bản đồ lập năm 1940) làng T. Theo tài liệu lưu trữ lập năm 1940 thì: Thửa đất số 59, tờ 3 Làng T nguyên đứng tên Nguyễn Văn H9, Trần Thị H11. Thửa đất số 23, tờ 3 Làng Trung Tự là đất làng T.

[4]. Theo thông tin cung cấp của UBND phường P, thửa đất tranh chấp do gia đình bà V quản lý thuộc thửa đất số 82 tờ bản đồ 6H- I -38 diện tích 117,3 m2 có địa chỉ số A Đê L (số cũ là 116 tổ B) Phường P- Đ- Hà Nội. Năm 1998 bà Nguyễn Thị V đã kê khai theo biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất dược UBND phường P xác nhận với diện tích 117,322 m2.

[5]. Theo bản kê khai của bị đơn (BL 89, 91), và ý kiến trình bày của nguyên đơn, các bên đương sự đều thống nhất, nguồn gốc ban đầu của thửa đất bị đơn đang quản lý sử dụng là của bố mẹ nguyên đơn. Mẹ nguyên đơn cho bị đơn thuê từ năm 1961.

[6]. Tuy nhiên bị đơn xuất trình bản giấy tờ mua bán năm 1977 giữa ông Nguyễn Thành P và nguyên đơn. Nguyên đơn bác bỏ giấy tờ mua bán này. Giấy tờ mua bán của bị đơn có tiêu đề là Giấy nhượng lại đất; trong đó thể hiện nội

dung nguyên đơn được bố mẹ cho thừa kế thửa đất số 44 tại tổ C T. Đất đó đã được mẹ nguyên đơn cho ông P (chồng bị đơn) làm nhà ở, mỗi năm bị đơn trả tiền hoa màu là 20 đồng. Từ thời điểm 8/6/1977 nguyên đơn nhượng lại cho ông P được quyền sử dụng chỗ đất hiện ông P đang ở lấy số tiền là 300đ. Từ nay ông P được sử dụng chỗ đất đó là của mình.

[7]. Nguyên đơn không chấp nhận giấy nhượng đất này, đề nghị giám định chữ ký và chữ viết. Bị đơn đề nghị nguyên đơn cung cấp bản chính chữ ký năm 1977 hoặc bản kê khai năm 1986 để làm mẫu so sánh giám định. Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu bị đơn cung cấp bản chính tờ khai xin cấp sổ chứng nhận sử dụng nhà của tư nhân do nguyên đơn làm ngày 12/11/1986. Bản chính này nguyên đơn công chứng ngày 21/5/2019 để nộp hồ sơ khởi kiện. Theo đó, bản chính này là bản có chữ ký của nguyên đơn có thời gian gần với thời điểm năm 1977 (9 năm), có thể giúp việc giám định được khách quan. Tuy nhiên, nguyên đơn không xuất trình được bản chính này. Nguyên đơn chỉ xuất trình bản chính có chữ ký năm 1962 cách thời điểm 1977 là 15 năm. Do đó bị đơn không xuất trình bản chính giấy tờ mua bán năm 1977.

[8]. Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án đã hoãn phiên tòa để nguyên đơn xuất trình bản chính chữ ký của nguyên đơn có thời gian gần với năm 1977, phục vụ giám định. Tuy nhiên, bị đơn không xuất trình được chứng cứ. Bị đơn chỉ xuất trình bản ảnh chụp tài liệu ngày 8/6/1977, Tòa án sơ thẩm đã gửi các tài liệu trên và các tài liệu có liên quan để giám định nhưng cơ quan giám định trả lại hồ sơ với lý do không có tài liệu chính nên không giám định. Như vậy việc không tiến hành giám định được không phải do lỗi của Tòa án cũng không phải do lỗi của Bị đơn khi mà Nguyên đơn cũng không xuất trình được tài liệu chính cần giám định theo yêu cầu của Tòa án.

[9]. Tòa án đánh giá có hay không việc mua bán chuyển nhượng đất qua những tài liệu chứng cứ có liên quan. Để đánh giá các bên đương sự đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình hay chưa, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tiêu chí: 1- Đăng ký quyền sử dụng đất; 2- Quá trình sử dụng có khiếu nại khiếu kiện hay không; 3- Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai ở địa phương ghi nhận như thế nào; 4- Các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ giữa người thuê và người cho thuê theo hợp đồng thuê đất hay bị đơn thực hiện quyền nghĩa vụ của chủ sử dụng đất; 5- Các tài liệu chứng cứ bổ trợ.

[10]. Các quy định của pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất theo luật đất đai từ năm 1987 tới nay: Trước khi có Luật đất đai năm 1993, Nhà nước chưa

thừa nhận việc chuyển quyền sử dụng đất. Điều 5 của Luật Đất đai năm 1987 (có hiệu lực từ ngày 29/12/1987, hết hiệu lực từ ngày 15/10/1993) quy định hành vi mua, bán đất đai là hành vi bị cấm. Bởi vì, đất đai là sở hữu toàn dân, nhà nước sẽ giao cho nhân dân quản lý, sử dụng và không được mua, bán, cũng không được coi là di sản. Giai đoạn trước khi có Luật đất đai năm 1993, Nhà nước còn có thể thu hồi nếu đất không sử dụng hết, và chính sách phân phối đất cho những người chưa có đất; Điều 1 Mục III Quyết định số 201-CP ngày 01 tháng 07 năm 1980 của Hội đồng Bộ trưởng: *"... c) Nếu đất không sử dụng hoặc không sử dụng hết đất thì người sử dụng đất phải trả lại phần đất không sử dụng cho Nhà nước. Đối với đất trước kia thuộc sở hữu cá thể hợp pháp, khi người chủ đất không sử dụng nữa (hoặc không có người thừa kế hợp pháp sử dụng) thì Ủy ban nhân dân huyện quyết định việc sử dụng theo đề nghị của Ủy ban nhân dân xã. ...đ) Trong khi sử dụng đất phải bảo đảm không gây ra những việc có hại cho lợi ích chung hoặc có hại cho người sử dụng đất lân cận. Trường hợp không tránh được thì phải hết sức hạn chế và được cơ quan có thẩm quyền cho phép sau khi đã trưng cầu ý kiến của các đương sự. e) Phải thi hành quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong việc phân bố lại đất vì lợi ích chung của Nhà nước".* Từ sau 15/10/1993 cho đến nay Nhà nước công nhận quyền chuyển nhượng, để thừa kế quyền sử dụng đất. Điều 3 Luật đất đai năm 1993 quy định: *"Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, thế chấp quyền sử dụng đất".*

[11]. Quy định của pháp luật về việc đăng ký đất đai: Nhà nước quy định việc đăng ký đất đai đối với người sử dụng đất tại Điều 33: *"... đang sử dụng đất mà chưa đăng ký thì người sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan Nhà nước quy định tại khoản 2 Điều này. Người đang sử dụng đất tại xã, phường, thị trấn nào thì phải đăng ký tại xã, phường, thị trấn đó..."*. Điều 1, Chương I, Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính cũng quy định: *"Người sử dụng đất không thực hiện đăng ký đất đai sẽ không được thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; tuỳ theo mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định của pháp luật".* Và tiếp nối với Luật đất đai năm 1993, Luật đất đai năm 2003 quy định về việc đăng ký quyền sử dụng đất tại Điều 46 *"...Việc đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây: 1. Người đang sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 2. Người sử dụng đất thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, cho thuê, cho thuê*

lại quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này; 3. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất;…”.

[12]. Sự ghi nhận trong hồ sơ quản lý của UBND với chủ sử dụng đất: Trong quá trình sử dụng đất, bị đơn đã kê khai và được Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương ghi nhận đứng tên chủ sử dụng đất *“theo bản đồ 1994 do Sở địa chính Hà Nội đo vẽ đến năm 1996 bàn giao cho UBND phường để quản lý sử dụng xét cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thửa số 82 tờ bản đồ 6H- I- 38 với diện tích 117,3 m2 được bà Nguyễn Thị V đứng tên kê khai*” (BL 176). Trong khi đó, nguyên đơn có xuất trình giấy tờ kê khai năm 12/11/1986 đối với thửa đất tranh chấp. Nhưng cũng chính nguyên đơn đã mâu thuẫn trong quá trình kê khai khi cùng lúc kê khai với thửa đất tranh chấp và cũng kê khai có quyền sở hữu đối với toàn bộ diện tích 1.500 m2 đất, trong đó có mảnh đất đã được nguyên đơn thừa nhận bán cho các hộ gia đình khác. Cụ thể: Tờ khai đăng ký nhà tư nhân ngày 3/6/1986 do ông H xuất trình bản photo kèm theo đơn khởi kiện ông H có kê khai đất có diện tích 1500 m^2 do bố mẹ để lại hiện đang cho một số hộ dân khác xây nhà trên đất. Nhưng thực tế ông H đã bán đất cho bà Đào Thị C từ ngày 10/11/1983. Vì sự không nhất quán đó, hoàn toàn có thể nghi ngờ về tính trung thực đối với sự kê khai (ngay từ năm 1986) của nguyên đơn. Đồng thời, trong suốt thời gian đó cho tới nay, cơ quan quản lý đất đai ở địa phương không ghi nhận tư cách chủ sở hữu có quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn không được ghi nhận là chủ đất trong bản đồ địa chính.

[13]. Quy định pháp luật về quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất: Điều 73 Luật đất đai 1993, Điều 105 Luật đất đai năm 2003 đều ghi nhận người sử dụng đất có quyền được Nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm; được khiếu nại, tố cáo về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình. Quy định pháp luật về nghĩa vụ của chủ sử dụng đất: Điều 79 và Điều 33 Luật đất đai năm 1993; Điều 107 Luật đất đai 2003 và Điều 170 Luật đất đai 2013 đều quy định người sử dụng đất phải nộp thuế sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và kê khai đăng ký đất đai. Bộ luật dân sự 1995 cũng quy định về quyền ghĩa vụ của bên nhận và bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 712 “2- Đăng ký quyền sử dụng đất tại Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 707 của Bộ luật này; 3- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 7 Điều 79 của Luật đất đai”;

[14]. Quá trình quản lý sử dụng đất của các bên tranh chấp: Từ năm 1961 gia đình bị đơn đã ở trên đất tranh chấp, đến năm 1977 gia đình bị đơn xác định là đã mua của nguyên đơn. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ đang ở từ những

năm đó. Nguyên đơn không ở, không quản lý thửa đất suốt từ năm 1977 cho tới nay. Trong suốt quá trình ở, gia đình bị đơn đã nhiều lần xây sửa nhà, nhưng nguyên đơn không có ý kiến khiếu nại hay khởi kiện gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn cũng thừa nhận không có tài liệu chứng cứ gì về việc khiếu nại hay khởi kiện từ năm 2019 trở về trước. Đại diện bị đơn cũng nêu rõ, trong quá trình quản lý sử dụng khi các bên không có tranh chấp, bị đơn xây sửa nhà nguyên đơn còn giúp đỡ. Khi bị đơn xây móng bè chân vịt phía giáp với nhà nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu phải thu móng về thẳng với tường nhà bị đơn, bị đơn đã phải thực hiện theo.

[15]. Quá trình thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất: Từ năm 1977, bên bị đơn không trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Nguyên đơn cho rằng vì nể nang tình cảm, cho ở nhờ nên không thu tiền. Tuy nhiên nguyên đơn cũng không có ý kiến khiếu nại hay khởi kiện gì về vấn đề này. Gia đình bị đơn đã nộp thuế sử dụng đất ở. Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn thừa nhận không nộp bất kỳ khoản thuế nhà đất nào từ năm 1977 cho tới nay. Nguyên đơn trình bày vì đã cho ở nhờ nên không nộp thuế, trình bày này không phù hợp logic, không có căn cứ thuyết phục. Căn cứ vào các quy định của pháp luật và quá trình sử dụng đất trên thực tế, nguyên đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất, bị đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất.

[16]. Các tài liệu chứng cứ khác: Nguyên đơn có giấy viết tay bán đất cho bà Đào Thị C ngày 10/11/1983, cũng không có xác nhận của chính quyền hay của người làm chứng. Ngày 22/4/1991 ông H có giấy viết tay bán lại nhà đất cho ông Trần Thọ D1. Trong giấy viết tay này có xác nhận của UBND phường P ngày 25/4/1991. Trong văn bản này ông H xác nhận ông H và vợ là bà N1 bán lại căn nhà mái bằng 22 m^2 và các công trình phụ gồm bếp 18 m^2, giếng bể 10 m^2, nhà tạm 15 m^2, sân trước 20 m^2, ngõ 15 m^2. Đông giáp nhà ông Nguyễn Thành P, T4 giáp Đê L, Nam giáp nhà ông Trần Thanh N2, Bắc giáp T5. Tài liệu này ông H không thể không thừa nhận vì đã có xác nhận của UBND phường P ngày 25/4/1991. Tài liệu này hoàn toàn có căn cứ và lý do để xác định ông H đã bán lại đất cho ông P từ năm 1977. Vì trong giấy viết tay bán cho ông D1, ông H đã thừa nhận đất bán cho ông D1 giáp với nhà ông P. Chứng cứ này phù hợp với diễn biến khách quan và tồn tại lịch sử trong quá trình quản lý sử dụng đất của nhà ông P với tư cách là chủ đất. Mãi đến năm 1991, ông H mới bán lại toàn bộ nhà đất còn lại cho ông Trần Thọ D1 và chuyển đi nơi khác sinh sống. Như vậy: mặc dù ông H không thừa nhận giấy nhượng lại đất ngày 8-6-77; nhưng căn cứ vào các giấy viết tay của ông H bán lại đất cho bà C, đặc biệt là trong giấy bán cho ông D1;

ông H đã thừa nhận phía đông căn nhà bán cho ông D1 là nhà ông P chồng bà V; đây là chứng cứ gián tiếp nhưng có liên quan trực tiếp, thể hiện ông H đã nhượng lại đất cho gia đình ông P, bà V. Như vậy lời khai của Bị đơn và những người liên quan về việc đã mua lại nhà đất trên là có căn cứ chấp nhận. Điều này phù hợp lời khai xin cấp sổ nhà tư nhân ngày 12/11/1986 khi ông H kê khai tại phường các diện tích nhà của ông như sau: Buồng chính 22 m^2, buồng thứ nhất 10 m^2, buồng thứ 2- 8 m^2, sân cát 30 m^2, phù hợp với diện tích ghi trong giấy bán nhà của ông H cho ông D1 1991. Khi kê khai ông H không kê khai với phần diện tích đất đã bán trong đó gồm cả đất nhà ông P (bà V).

[17]. Quy định pháp luật về giải quyết tranh chấp đất ở trước năm 1993: Như ở phần trên đã phân tích, trước khi có Luật đất đai năm 1993, Nhà nước chưa thừa nhận việc chuyển quyền sử dụng đất giữa các cá nhân. Chỉ từ sau 15/10/1993 Nhà nước mới công nhận việc giao dịch chuyển nhượng đất, kể cả trường hợp giao dịch chuyển nhượng từ trước 15/10/1993 và cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Điều 3, Chương I, Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính; Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật đất đai năm 2013). Trong trường hợp có tranh chấp trong chuyển nhượng, cần phải nghiên cứu quy định tại khoản 2 Mục 2, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTPcủa Hội đồng Thẩm phán tối cao ngày 10/08/2004 về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình: *"2.1. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/7/1980 (ngày Hội đồng Chính phủ nay là Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước) mà sau ngày 15/10/1993 mới phát sinh tranh chấp, thì việc giải quyết tranh chấp này như sau: a) Trường hợp nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng. a.1) Nếu bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất thì Toà án công nhận hợp đồng, buộc các bên phải thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng và phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.". "2.2. Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực). Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Toà án giải quyết như sau:...b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Toà án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:...b.3) Bên nhận*

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó."

[18]. Như vậy, căn cứ vào quá trình diễn biến sử dụng đất của bị đơn, bị đơn nhiều lần xây sửa nhà mà không có tranh chấp khiếu nại từ năm 1977 đến trước năm 2019; quá trình bị đơn thực hiện quyền của chủ sử dụng đất; quá trình bị đơn đăng ký kê khai với cơ quan quản lý đất đai; sự ghi nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; quá trình bị đơn thực hiện nghĩa vụ thuế của chủ sử dụng đất; và sự gián tiếp thừa nhận của nguyên đơn trong các văn bản kê khai với cơ quan Nhà nước. Hội đồng xét xử nhận định dù không có giấy mua bán giữa ông H và gia đình bị đơn vào ngày 8/6/1977 mà hai bên chỉ có hợp đồng miệng nhưng với các chứng cứ và tình tiết nêu trên: hoàn toàn khẳng định giữa hai bên đã có sự chuyển giao quyền của chủ sử dụng từ năm 1977. Nguyên đơn đã không còn thực hiện quyền của chủ sử dụng đất từ năm 1977. Bị đơn đã chiếm hữu sử dụng tài sản công khai, liên tục, ngay tình trên 42 năm phù hợp với các quy định của Bộ luật dân sự từ 1995 đến nay (Điều 190, 196, 197, BLDS 1995. Điều 183, 190, 191 BLDS 2005. Điều 180,182, 183 BLDS 2015). Điều 184 Bộ luật dân sự 2015 quy định suy đoán về tình trạng chiếm hữu: *"2. Trường hợp có tranh chấp về tài sản thì người chiếm hữu được suy đoán là người có quyền đó. Người có tranh chấp với người chiếm hữu phải chứng minh về việc người chiếm hữu không có quyền"*. Căn cứ Điều 238 BLDS, Hội đồng xét xử xác định nguyên đơn đã chuyển giao quyền sở hữu của mình cho bị đơn thông qua hợp đồng mua bán.

[19]. Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn: Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ là không có căn cứ. Toà án cấp sơ thẩm có căn cứ khi bác yêu cầu nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

[20]. Về các vấn đề khác Toà án cấp sơ thẩm quyết định đã phù hợp pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội, bác kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[21]. Về án phí phúc thẩm: Tuy kháng cáo không được chấp nhận nhưng do là người cao tuổi nên ông H được miễn án phí. Trả lại tiền tạm ứng án phí

phúc thẩm bà T đã nộp (do Nguyễn Tuấn H12 nộp thay) theo Biên lai thu tiền số 0002944 ngày 23/10/2023 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H. Giữ nguyên toàn bộ quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST ngày 29, 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn H. Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà T đã nộp (do Nguyễn Tuấn H12 nộp thay) theo Biên lai thu tiền số AA/2022/0002944 ngày 23/10/2023 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND TP Hà Nội;
- VKSND TP Hà Nội;
- Cục THA dân sự TP Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ).
- Lưu HS, HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Tiến