TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:117/2025/DS-PT
Ngày: 28/02/2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất
Và tài sản gắn liền với 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: Ông Đinh Như Lâm
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tâm
Bà Đặng Mai Hoa
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội
***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội*:** Bà Nguyễn Thu Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 499/2024/TLPT-DS ngày 12/12/2024 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DSST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2025/QĐ-PT ngày 17/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Nguyễn Văn P; sinh năm: 1963; có mặt tại phiên tòa.

1.2. Bà Nguyễn Thị H; sinh năm: 1966; có mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Đội 3, thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T; sinh năm: 1958; có mặt tại phiên tòa.

2.2. Bà Phạm Thị C; sinh năm: 1962; có mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Đội 3, thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị Ngọc Hà; sinh năm: 1992; địa chỉ: Thôn Phượng Vũ, xã Phượng Dực, huyện Phú Xuyên, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3.2. Anh Nguyễn Văn Hậu; sinh năm: 1986; có mặt tại phiên tòa.

3.3. Anh Nguyễn Văn Duy; sinh năm: 1984; có mặt tại phiên tòa.

3.4. Chị Nguyễn Thị Hà; sinh năm: 1988; vắng mặt tại phiên tòa.

3.5. Cháu Nguyễn Duy Khoa; sinh năm: 2011; vắng mặt tại phiên tòa.

3.6. Cháu Nguyễn Ngọc Trà My; sinh năm: 2013; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Khoa và cháu My là anh Nguyễn Văn Duy và chị Nguyễn Thị Hà (bố mẹ đẻ); chị Hà vắng mặt, anh Duy có mặt tại phiên tòa.

3.7. Ông Nguyễn Văn Ninh; sinh năm: 1973; vắng mặt tại phiên tòa.

3.8. Ông Nguyễn Văn Quang; sinh năm: 1965; vắng mặt tại phiên tòa.

3.9. Ông Nguyễn Văn Quảng; sinh năm: 1970; vắng mặt tại phiên tòa.

3.10. Bà Nguyễn Thị Lan; sinh năm: 1960; vắng mặt tại phiên tòa.

3.11. Bà Nguyễn Anh Minh; sinh năm: 1955; vắng mặt tại phiên tòa.

3.12. Bà Nguyễn Thị Đặng; sinh năm: 1957; vắng mặt tại phiên tòa.

3.13. Ông Nguyễn Đình Văn; sinh năm: 1962; có mặt tại phiên tòa.

3.14. Bà Nguyễn Thị Nghĩa; sinh năm: 1968; vắng mặt tại phiên tòa.

3.15. Ông Nguyễn Văn Đặng; sinh năm: 1971; có mặt tại phiên tòa.

3.16. Ông Nguyễn Minh Ngải; sinh năm: 1974; vắng mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

3.17. Ông Nguyễn Văn Võ (Tiến) sinh năm 1965 (chết năm 2006); người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tiến: Bà Bùi Thị Hương sinh năm 1968 (vợ), anh Nguyễn Tiến Hưng sinh năm 1991 (con), chị Nguyễn Hồng Nhung sinh năm 2001 (con); cùng địa chỉ: Thôn Hưng Giáo, xã Tam Hưng, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Bà Hương có mặt. Anh Hưng, chị Nhung vắng mặt.

3.18. Uỷ ban nhân dân xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Bá Huy - Chủ tịch UBND xã Đỗ Động; địa chỉ: Thôn Văn Quán, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Thửa đất ở số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1995 – 1997, diện tích 384m^2, đứng tên người sử dụng ông Nguyễn Văn P là đúng pháp luật; nguồn gốc là đất nông nghiệp làm kinh tế phụ gia đình do bố mẹ ông trước đây có công khai hoang, thời điểm cụ thể năm nào thì không ai còn nhớ. Trước đây chưa được nhà nước công nhận đất và không phải là di sản thừa kế của bố mẹ ông để lại vì đất không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất và không có công trình xây dựng kiến thiết gì trên đất. Sau đó, gia đình ông đã thống nhất cho tặng ông và ông đã liên tục sử dụng liên tục, ổn định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đóng thuế đất ở cho nhà nước; vợ chồng ông bà đã xây dựng công trình kiến thiết trên đất, phù hợp đất ở quy hoạch dân cư nông thôn và đặc biệt đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở, ông đã kê khai, đăng ký, đứng tên trong bản đồ, hồ sơ địa chính đối với thửa đất ở số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1995 – 1997, diện tích 384m^2 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Bản đồ, hồ sơ địa chính đo lập năm 1995 – 1997 là bản đồ, hồ sơ địa chính hiện trạng có giá trị pháp lý, được dùng để xác định quyền của người sử

dụng đất và cấp sổ đỏ. Ông khẳng định quá trình kê khai, đăng ký đứng tên người sử dụng đất của ông đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1995 – 1997, diện tích 384m^2 là đúng trình tự, thủ tục, căn cứ luật định, diễn ra công khai trong một thời gian dài không có tranh chấp với ai. Theo quy định của pháp luật thì có tên trong hồ sơ địa chính là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất đồng thời là căn cứ để giải quyết tranh chấp đất đai.

Đối với phần diện tích 266m^2 vợ chồng ông đã xây tường bao xung quanh nằm trong diện tích 384m^2 của thửa đất ở số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1995 – 1997 nêu trên thì các bị đơn thừa nhận đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn nên là tình tiết không cần chứng minh. Đối với phần diện tích 118m^2 còn lại của thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc 1995 – 1997 đứng tên ông Nguyễn Văn P đang có tranh chấp thì ông khẳng định diện tích đất này không phải là di sản thừa kế của bố mẹ tôi, cũng không phải là di sản thừa kế của bố mẹ ông Nguyễn Văn T, không phải là di sản thừa kế của ai khác mà là đất nông nghiệp làm kinh tế phụ gia đình thả bèo nuôi lợn trước đây bố mẹ ông ra khai hoang. Thời điểm bố mẹ ông ra khai hoang thì chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; bố mẹ ông không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất và không có công trình xây dựng kiến thiết gì trên đất. Đất này gia đình anh em ông đã thống nhất cho tặng ông và vợ chồng ông đã sử dụng ổn định, liên tục, phù hợp quy hoạch, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính; đã kê khai đăng ký đứng tên người sử dụng đất hợp pháp theo quy định. Phần diện tích 118m^2 này hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C đang lấn chiếm, sử dụng trái phép. Việc các bị đơn ông Trọng, bà Chính nại ra cho rằng phần diện tích 118m2 đất nằm trong tổng diện tích 384m2 của thửa đất ở số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc 1995 – 1997 đứng tên ông Nguyễn Văn P là đất của bố mẹ ông Nguyễn Văn T để lại nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh; không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất là không có cơ sở để chấp nhận. Các bị đơn đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hiện nay số S084232, thửa 285, tờ bản đồ số 5, diện tích 321m^2 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0842/QSDĐ/TC ngày 23/4/2001 thì phần diện tích đang tranh chấp 118m^2 đất nằm trong tổng diện tích 384m^2 của thửa đất ở số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc 1995 – 1997 đứng tên ông Nguyễn Văn P không thể hiện là đất của các bị đơn mà là đất của ông. Mấy chục năm trời các bị đơn không có thắc mắc gì về việc UBND huyện Thanh Oai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, việc các bị đơn nại ra đối với phần diện tích tranh chấp nêu trên là không có căn cứ. Vì thế, các nguyên đơn có các yêu cầu khởi kiện:

Thứ nhất, yêu cầu Toà án công nhận toàn bộ diện tích 384m^2, thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5, đo đạc năm 1995 – 1997 toạ lạc tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội đứng tên người sử dụng hợp pháp ông Nguyễn Văn P, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H.

Thứ hai, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị C phải chấm dứt hành vi xâm chiếm đất, tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất để trả lại toàn bộ phần diện tích 118m2 đất ở đã lấn chiếm nêu trên. Trường hợp ông Trọng, bà Chính muốn tiếp tục sử dụng thì phải thanh toán trả tiền sử dụng đất ở theo giá thị trường cho chúng tôi theo quy định.

Thứ ba, các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ tới Cơ quan tài nguyên môi trường để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ở tại thửa đất ở số 286, diện tích 384m^2, tờ bản đồ số 5 thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu khởi kiện nào khác.

Các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C trình bày:

Xác nhận đối với phần diện tích 266m^2 đất ở và tài sản gắn liền với đất mà các nguyên đơn đã xây tường bao xung quanh nằm trong diện tích 384m^2 của thửa đất ở số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1995 – 1997 nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H và các bị đơn không yêu cầu Toà án giải quyết đối với phần diện tích đất này. Các bị đơn không có yêu cầu phản tố và chỉ đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đề nghị xác định phần diện tích 118m^2 đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 286, diện tích 384m^2, tờ bản đồ số 5 thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội (phần lối đi vào đất của vợ chồng các bị đơn) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà do đã được các cụ phân chia xong từ trước. Phần diện tích 118m2 nằm trong thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc 1995 – 1997 đứng tên ông Nguyễn Văn P đang có tranh chấp nguồn gốc đất là của bố mẹ ông (cụ Nguyễn Văn Thược chết năm 1991 và cụ Nguyễn Thị Vóc chết năm 2015) để lại. Các bị đơn xác nhận cụ Nguyễn Văn Thược chết năm 1991 và cụ Nguyễn Thị Vóc chết năm 2015 không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đối với phần diện tích đang tranh chấp nêu trên và tại thời điểm các cụ chết không có công trình kiến thiết gì trên đất. Cụ Thược, cụ Vóc có 06 người con gồm: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Đình Văn, ông Nguyễn Văn Võ (tên gọi khác là Tiến) chết năm 2006 (vợ là Bùi Thị Hương và các con Nguyễn Tiến Hưng, Nguyễn Hồng Nhung), bà Nguyễn Thị Nghĩa, ông Nguyễn Văn Đặng và ông Nguyễn Minh Ngải. Phần diện tích này sau khi bố ông là cụ Thược chết thì mẹ ông cụ Vóc và sáu anh em ông đã có biên bản họp gia đình về việc phân chia tài sản đất thổ cư ngày 01/5/2005, theo đó đã phân chia, cho tặng xong ông phần diện tích 118m^2 nằm trong thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc 1995 – 1997 nêu trên (phần lối đi vào nhà ông Trọng, bà Chính). Các bị đơn xác nhận đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số S084232, thửa 285, tờ bản đồ số 5, diện tích 321m^2 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 0842/QSDĐ/TC ngày 23/4/2001 là đúng và từ trước đến nay không có thắc mắc, khiếu nại gì liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông bà không chấp nhận thanh toán tiền trả các nguyên đơn nếu được sử dụng đất của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Đặng, bà Nguyễn Thị Lan, ông Nguyễn Văn Quang, ông Nguyễn Văn Quảng, ông Nguyễn Văn Ninh, bà Nguyễn Anh Minh trình bày:

Xác nhận nội dung ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H trình bày là đúng. Các ông bà không có yêu cầu độc lập gì và khẳng định thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc 1995 – 1997, diện tích 384m^2, đứng tên người sử dụng hợp pháp ông là ông Nguyễn Văn P là đúng vì nguồn gốc thửa đất này là đất nông nghiệp làm kinh tế phụ gia đình do bố mẹ ông bà trước đây có công khai hoang, thời điểm cụ thể năm nào không ai còn nhớ nhưng trước đây đất này chưa được nhà nước công nhận vì không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất và tại thời điểm các cụ mất không có công trình xây dựng kiến thiết gì trên đất. Sau đó, gia đình các ông, bà đã thống nhất cho tặng xong ông Nguyễn Văn P thửa đất này. Ông Nguyễn Văn P đã liên tục sử dụng thửa

đất này liên tục, ổn định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đóng thuế đất ở, đã xây dựng công trình kiến thiết trên đất, phù hợp đất ở quy hoạch dân cư nông thôn và đặc biệt đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở, vợ chồng ông Phong, bà Hán đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên trong bản đồ, hồ sơ địa chính đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc 1995 – 1997, diện tích 384m2 thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật. Bản đồ, hồ sơ địa chính đo lập 1995 – 1997 nêu trên là bản đồ, hồ sơ địa chính hiện trạng có giá trị pháp lý, được dùng để xác định quyền của người sử dụng đất và để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của pháp luật thì có tên trong hồ sơ địa chính là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất. Các ông bà khẳng định thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1995 – 1997, diện tích 384m^2, đứng tên người sử dụng hợp pháp ông Nguyễn Văn P là đúng pháp luật. Trong diện tích 384m^2 thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1995 – 1997 đứng tên ông Nguyễn Văn P thì phần diện tích 266m2 vợ chồng ông Phong đã xây tường bao xung quanh thì các đương sự không có tranh chấp gì, bị đơn thừa nhận là của ông Phong nên không cần chứng minh. Phần diện tích 118m^2 còn lại của thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1995 – 1997 đứng tên ông Nguyễn Văn P đang có tranh chấp thì các ông bà khẳng định diện tích đất này không phải là di sản thừa kế của bố mẹ các ông bà để lại, không phải là di sản thừa kế của bố mẹ ông Nguyễn Văn T, không phải là di sản thừa kế của bất cứ ai mà đất là nông nghiệp nhà nước bỏ hoang trước đây nhân dân trong làng trong đó có gia đình, bố mẹ tôi đã ra khai hoang, lúc đó chưa được nhà nước công nhận, không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất, không có công trình kiến thiết gì trên đất. Đất này đã được gia đình tôi thống nhất cho tặng xong ông Nguyễn Văn P là đúng. Các ông bà không có yêu cầu độc lập gì và đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Chị Nguyễn Thị Ngọc Hà và anh Nguyễn Văn Hậu trình bày:

Xác nhận nội dung các nguyên đơn trình bày là đúng sự thật, xác nhận toàn bộ quyền sử dụng đất và công sức, tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 384m2 tại thửa đất ở số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1995 – 1997 đứng tên ông Nguyễn Văn P, thuộc quyền sở hữu sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H. Anh chị không có yêu cầu độc lập gì.

Bà Nguyễn Thị Đặng, bà Nguyễn Thị Nghĩa, ông Nguyễn Đình Văn, ông Nguyễn Văn Đặng, ông Nguyễn Minh Ngải trình bày:

Xác nhận đối với phần diện tích 266m2 đất ở và tài sản gắn liền với đất mà các nguyên đơn đã xây tường bao xung quanh nằm trong diện tích 384m2 của thửa đất ở số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1995 – 1997 nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H và các ông bà không có yêu cầu độc lập gì. Còn đối với phần diện tích 118m^2 đất đang tranh chấp nằm trong diện tích 384m^2 của thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5 thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội (phần lối đi vào đất của vợ chồng các bị đơn) nguồn gốc đất là của bố mẹ các ông, bà (cụ Nguyễn Văn Thược chết năm 1991 và cụ Nguyễn Thị Vóc chết năm 2015) để lại. Các ông bà xác nhận cụ Nguyễn Văn Thược chết năm 1991 và cụ Nguyễn Thị Vóc chết năm 2015 không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đối với phần diện tích đang tranh chấp nêu trên và tại thời điểm chết các cụ chết không có công trình kiến thiết gì trên đất. Cụ Thược, cụ Vóc có 06 người con gồm: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Đình Văn, ông Nguyễn Văn Võ (tên gọi khác là Tiến)

chết năm 2006 (vợ là Bùi Thị Hương và các con Nguyễn Tiến Hưng, Nguyễn Hồng Nhung), bà Nguyễn Thị Nghĩa, ông Nguyễn Văn Đặng và ông Nguyễn Minh Ngải. Phần diện tích này sau khi bố ông là cụ Thược chết thì mẹ ông cụ Vóc và sáu anh em ông đã có biên bản họp gia đình về việc phân chia tài sản đất thổ cư ngày 01/5/2005, theo đó đã phân chia, cho tặng xong ông Trọng phần diện tích 118m^2 nằm trong thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc 1995 – 1997 nêu trên (phần lối đi vào nhà ông Trọng, bà Chính). Nay các ông bà vẫn nhất trí phần diện tích 118m^2 nằm trong thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc 1995 – 1997 nêu trên là đất của ông Nguyễn Văn T. Các ông bà không có yêu cầu độc lập, không liên quan đến vụ án, không yêu cầu phân chia di sản thừa kế gì của bố mẹ các ông bà để lại; phần đất bố mẹ ông bà để lại thì anh em đã phân chia xong cho ông Trọng nên không liên quan.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Võ (Tiến) sinh năm 1965 (chết năm 2006) là bà Bùi Thị Hương sinh năm 1968 (vợ), anh Nguyễn Tiến Hưng sinh năm 1991 (con), chị Nguyễn Hồng Nhung sinh năm 2001 (con): không có ý kiến gì.

Uỷ ban nhân dân huyện Thanh Oai trình bày:

Thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, diện tích 384m^2, địa chỉ thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội được thể hiện trên bản đồ ghi ngày vẽ 18/01/1997 có xác nhận của đại diện UBND xã Đỗ Động (ông Cao Văn Thật – Phó Chủ tịch UBND xã Đỗ Động). Theo sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất lập ngày 07/4/1997 thì chủ quản lý và sử dụng thửa đất trên được thể hiện tại trang số 43, dòng thứ 28 từ trên xuống là Nguyễn Văn P. Theo bản đồ đo đạc ghi ngày vẽ 18/01/1997 thửa đất số 285 và 286 thuộc tờ bản đồ số 5 là hai thửa đất độc lập nằm liền kề nhau do đó diện tích các thửa đất trên là của riêng thửa đất đó, không nằm trong diện tích của nhau. Hiện không còn lưu giữ hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc đo đạc bản đồ theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ nên không xác định được việc lập bản đồ, sổ mục kê hoặc sổ dã ngoại thời điểm năm 1986 có được thực hiện theo trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và có được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hay không. Không có hồ sơ, tài liệu nào thể hiện quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội của "Ng Thị Thược" hoặc "Ng Văn Thược". Không có hồ sơ, tài liệu nào liên quan đến căn cứ lập giấy tờ không có dấu, không có chữ ký của ai tiêu đề: "sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất năm 1986". Ngoài ra, không còn hồ sơ, tài liệu nào khác có liên quan đến thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Uỷ ban nhân dân xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai trình bày:

Theo bản đồ đo đạc, sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất giai đoạn 1995 – 1997 thì thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, diện tích 384m^2 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn P. Hiện nay, UBND xã dùng bản đồ và sổ mục kê giai đoạn này để quản lý đất đai. Theo bản đồ đo đạc, sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất giai đoạn 1995 – 1997 thể hiện: Thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, diện tích 384m^2 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn P; thửa đất số 285, tờ bản đồ 5, diện tích 321m^2 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T. Hai thửa đất trên là hai thửa đất riêng, diện tích riêng, vì vậy diện tích thửa đất số 286 không nằm trong diện tích

của thửa đất số 285. Bản đồ đo đạc, sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất năm 1986 được lập nhưng không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nên hiện nay chỉ có giá trị tham khảo. Thửa đất số 96, diện tích 696m^2 theo sổ mục kê năm 1986 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Thược. Bà Nguyễn Thị Thược không có giấy tờ gì về quyền sử dụng đất tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5 theo bản đồ và sổ mục kê năm 1997 tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn P.

Tại Bản án sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H.

1.1. Công nhận ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H là người sử dụng hợp pháp đối với 355.7m^2 đất ở tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội (Vị trí, chiều dài tứ cận thửa đất có sơ đồ chi tiết kèm theo).

1.2. Công nhận ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C là người sử dụng hợp pháp phần diện tích 28.3m^2 trích từ thửa đất số 286, tờ bản đồ 5 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội (Vị trí, chiều dài tứ cận phần diện tích đất này có sơ đồ chi tiết kèm theo).

1.3. Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C phải liên đới thanh toán giá trị quyền sử dụng 28.3m^2 đất được hưởng cho các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H số tiền là 707.500.000 (Bảy trăm linh bảy triệu năm trăm nghìn đồng chẵn).

Buộc các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán trả các bị đơn ông Nguyễn Văn Trọng, bà Phạm Thị C giá trị công sức trên đất là 43.305.600 (Bốn mươi ba triệu ba trăm linh năm nghìn sáu trăm đồng).

Sau khi đã đối trừ nghĩa vụ giữa các bên, các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C còn phải liên đới thanh toán lại giá trị chênh lệch được hưởng cho các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H tổng số tiền là 664.194.400 (Sáu trăm sáu mươi tư triệu một trăm chín mươi tư nghìn bốn trăm đồng).

Khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án không thi hành thì còn chịu lãi nợ quá hạn theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

1.4. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn Duy, chị Nguyễn Thị Hà phải tháo dỡ mái tôn khung sắt (22.7m^2) nằm trên diện tích 355.7m^2 đất tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5, tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H.

1.5. Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật đối với phần diện tích 355.7m^2 đất thuộc thửa số 286, tờ bản đồ 5 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

1.6. Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

theo quy định đối với phần diện tích 28.3m^2 trích từ thửa đất số 286, tờ bản đồ 5 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

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

Không đồng ý bản án sơ thẩm, ngày 15/8/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trình bầy ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn; ông Phong đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày về nguồn gốc đang tranh chấp là của cụ Nguyễn Thị Vóc là mẹ đẻ ông Nguyễn Văn T phân chia cho ông Trọng và các anh em là con của cụ Vóc. Ông Trọng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về việc xây dựng các công trình trên thửa đất số 286 ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông có xây dựng một nhà cấp 4 năm 1994; anh Nguyễn Văn Duy có xây dựng một căn nhà 2 tầng kiên cố năm 2017; ông Phong trình bày ông có biết việc xây nhà của ông Trọng và anh Duy nhưng không có ý kiến phản đối gì.

Nguyễn đơn là bà Nguyễn Thị H thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Hậu thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Ngọc Hà thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P.

Bị đơn bà Phạm Thị C thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Duy thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đình Văn trình bày ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn P theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đặng trình bày ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn P theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

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

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2

Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở thẩm tra, xem xét tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời khai của các đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật, phạm vi yêu cầu khởi kiện: Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên tại thời điểm thụ lý thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội theo quy định tại Khoản 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải các bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập; tại phiên toà các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, do đó căn cứ Điều 188 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chỉ giải quyết quan hệ pháp luật tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và chỉ giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Về thẩm quyền: Các bị đơn cư trú và đất tranh chấp tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội. Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Thanh Oai theo Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a, c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về chứng cứ: Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ trong quá trình Toà án giải quyết; các đương sự xác nhận các tài liệu giao nộp đã đầy đủ trong hồ sơ vụ án, không còn tài liệu, chứng cứ nào khác cần bổ sung. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Toà án thu thập. Do vậy, những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Toà án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chứng cứ về nguồn gốc đất và tính pháp lý của hồ sơ địa chính đối với đất tranh chấp: Trong quá trình Toà án giải quyết, Uỷ ban nhân dân huyện Thanh Oai, Uỷ ban nhân dân xã Đỗ Động và các đương sự khác có nhiều văn bản xuất trình tại Toà án cung cấp về nguồn gốc đất và tính pháp lý của hồ sơ địa chính đối với đất tranh chấp. Chứng cứ về nguồn gốc đất và tính pháp lý của hồ sơ địa chính đối với đất tranh chấp đã rõ và đủ điều kiện xét xử.

Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà:

Tại phiên toà sơ thẩm, có một số đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai theo quy định tại Khoản 1, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt những đương sự này là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T nộp

trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Đối với phần diện tích 258,7m^2 mà vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H đã xây tường bao xung quanh nằm trong diện tích 384m^2 của thửa đất ở số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1997. Do các đương sự không có tranh chấp và các bị đơn đều thừa nhận thuộc quyền sử dụng của ông Phong, bà Hán nên theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự là tình tiết không cần chứng minh đương nhiên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H.

Đối với phần diện tích 125,3m^2 còn lại của thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, đo đạc năm 1997 đứng tên ông Nguyễn Văn P đang có tranh chấp thì thấy:

Bản đồ đo đạc, sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất năm 1986 được lập thể hiện thửa đất số 96, diện tích 696m^2 tên chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Thược nhưng không có chữ ký của ai, không có xác nhận của cơ quan nào nên về nguyên tắc không phải là hồ sơ địa chính, không có giá trị chứng cứ chứng minh. Mặc dù các bị đơn khai nhận phần diện tích đất này nguồn gốc của thế hệ trước để lại nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh, đồng thời Toà án đã ra quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ song các bị đơn và những người liên quan không xuất trình được bất cứ giấy tờ gì về quyền sử dụng đất của những người này nên không có căn cứ xác định phần đất này là di sản thừa kế của ai. Mặt khác, các đương sự không có bất cứ yêu cầu về việc chia thừa kế; thời hiệu khởi kiện về thừa kế của những người này đều đã hết và tại thời điểm mở thừa kế của cha mẹ nguyên đơn, cha mẹ bị đơn thì đều không có công trình xây dựng gì trên đất. Theo quy định thì không được xác định đất tranh chấp là di sản thừa kế của bất cứ ai. Bản thân bà Nguyễn Thị Thược cũng không phải mẹ của các bị đơn mà mẹ của các bị đơn là cụ Nguyễn Thị Vóc; người tên Nguyễn Thị Thược không xác định được là ai và không có bất cứ chứng cứ gì về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp. Các đương sự đều không yêu cầu giải quyết chia di sản thừa kế, đều không xác định đất đó là di sản và đều xác định gia đình hai bên đã thoả thuận phân chia xong cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và bị đơn ông Nguyễn Văn T không ai có yêu cầu, thắc mắc gì. Như vậy, đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo bản đồ đo đạc, sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất giai đoạn 1995 – 1997 thì thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, diện tích 384m^2 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn P. Uỷ ban nhân dân huyện Thanh Oai và Uỷ bản nhân dân xã Đỗ Động đã có văn bản xác định rõ: Bản đồ, sổ mục kê kiêm thống kê ruộng đất giai đoạn 1995 – 1997 là một trong các loại giấy tờ có giá trị pháp lý được sử dụng để phục vụ công tác quản lý đất đai tại địa phương. Xét thấy, ông Nguyễn Văn P đã kê khai, đứng tên chủ sử dụng đất tại thửa đất số 286, tờ bản đồ 5, diện tích 384m^2 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội; ông Nguyễn Văn T đã kê khai, đứng tên chủ sử dụng đất tại thửa đất số 285, tờ bản đồ 5, diện tích 321m^2 tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội. Hai thửa đất trên là hai thửa đất riêng, diện tích riêng; diện

tích thửa đất số 286 của ông Nguyễn Văn P không nằm trong diện tích của thửa đất số 285 của ông Nguyễn Văn T. Xét thấy, ông Nguyễn Văn P và ông Nguyễn Văn T đều đã kê khai, đăng ký đứng tên người sử dụng đất và đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo đúng quy định của Luật đất đai năm 1993, Thông tư số: 346/1998/TC-ĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính. Theo quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H đề nghị được công nhận là người sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5 đo đạc năm 1995 - 1997 diện tích 384m^2 là có căn cứ.

Về mở lối đi vào thửa đất số 285 của các bị đơn, thấy rằng:

Thửa đất số 285 liền kề của các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C không có lối đi nào khác ngoài lối đi hiện nay và diện tích lối đi vào thửa 285 gồm một phần diện tích thửa 286 của các nguyên đơn và một phần diện tích thửa 284 của ông Nguyễn Văn Đặng. Xét thấy, cần để lối đi vào thửa đất số 285 có chiều rộng 2m mặt đường, chiều dài 22.65m chạy thẳng song song là phù hợp với thực tế. Tuy nhiên, trong diện tích thực tế các bị đơn đang sử dụng để làm lối đi vào thửa 285 nêu trên thì có 13,8m^2 đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp tại thửa 286 của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H và diện tích đất còn lại thuộc thửa 284 của ông Nguyễn Văn Đặng (em trai ông Trọng). Toà án đã giải thích quyền và nghĩa vụ cho đương sự nhưng ông Nguyễn Văn Đặng không có yêu cầu độc lập; các bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với phần diện tích đất này, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

Khoản 1, 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định :

"Điều 254. Quyền về lối đi qua

1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thoả thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định…".

Hội đồng xét xử xét thấy: Các bị đơn có nghĩa vụ phải thanh toán lại giá trị 13,8m^2 đất chênh lệch được hưởng nêu trên cho các nguyên đơn x đơn giá theo biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 09/8/2024 là 25.000.000 đồng/m^2 = 345.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Xét thấy, trên phần diện tích đất này các bị đơn có công sức trồng cây, đổ đất tôn nền nhưng do đương sự không yêu cầu và trong đó các bị đơn được giao sử dụng 13,8m^2

đất thuộc thửa 286 của vợ chồng ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H làm lối đi vào thửa đất số 285 nên các nguyên đơn không có nghĩa vụ thanh toán gì.

Về diện tích đất các bị đơn lấn đã xây dựng nhà cao tầng, văng kiên cố trên thửa đất số 286 của các nguyên đơn, thấy rằng:

Đối với diện tích 14,5m^2 (nằm trong tổng diện tích 384m^2 của thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H nhưng các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C đã lấn và xây dựng nhà cao tầng, văng kiên cố trên đất thì xét thấy nhà ở cao tầng của các bị đơn là vật đặc định không thể phân chia. Khoản 2 Điều 111 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"...Vật không chia được là vật khi bị phân chia thì không giữ nguyên được tính chất và tính năng sử dụng ban đầu. Khi cần phân chia vật không chia được thì phải trị giá thành tiền để chia...".

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất khi bị đơn xây dựng các công trình này phía nguyên đơn biết nhưng có phản đối gì. Thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5 hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 285, tờ bản đồ số 5 của gia đình ông Trọng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/4/2001; tuy nhiên, sơ đồ trong giấy chứng nhận không thể hiện kích thước các cạnh của thửa đất số 285. Bản thân phía nguyên đơn cũng đã xây tường bao để có khuôn viên sử dụng với diện tích đất 258,7m^2; diện tích đất 14,5m^2 nằm bên ngoài diện tích đất đã xây dựng tường bao nên Hội đồng xét xử xét thấy giao diện tích đất 14,5m^2 nằm trong diện tích đất 384m^2 cho các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C tiếp tục sử dụng và không phải thanh toán giá trị cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H là phù hợp. Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

Về quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất còn lại của các nguyên đơn, thấy rằng:

Sau khi đã trích 28,3m^2 đất cho các bị đơn như đã phân tích ở trên thì các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 355,7m^2 còn lại thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5 có địa chỉ tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Do nguồn gốc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5 có địa chỉ tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội có 200m^2 là đất ở và 184m^2 là đất vườn nên khi công nhận các diện tích đất cho các đương sự cần phải chia tỷ lệ đất ở và đất vườn cho phù hợp. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 355,7m^2 trong đó có 185m^2 đất ở và 170,7m^2 đất vườn thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5 có địa chỉ tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị C được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 28,3m^2 trong đó có 14,7m^2 đất ở và 13,6m^2 đất vườn thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5 có địa chỉ tại thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội. (Vị trí, chiều dài thửa đất có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Về nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất của ông Phong, bà Hán đối với các bị đơn, thấy rằng:

Xét thấy các bị đơn ông Nguyễn Văn Trọng, bà Phạm Thị C có công sức tạo lập được các tài sản trên đất trị giá theo biên bản định giá gồm: 02 cánh cổng sắt trị giá là 480.000 đồng; công sức tôn nền đất ao 72,66m^2 x đơn giá 306.000 đ/m^2 trị giá là 22.233.960 đồng; trị giá nền sân trị bê tông 57m^2 x đơn giá 138.000 đồng/m2 là 7.866.000 đồng; trị giá nền sân trị gạch đỏ 40,8m^2 x 132.000 đồng/m^2 là 5.385.600 đồng. Tổng cộng là 35.965.560 đồng. Do đó, cần buộc các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán trả các bị đơn ông Nguyễn Văn Trọng, bà Phạm Thị C giá trị công sức trên đất nêu trên.

Sau khi đã đối trừ nghĩa vụ giữa các bên thì các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C còn phải thanh toán trả các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H tổng số tiền là 309.034.440 đồng.

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

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm như trên.

[4].Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn ông Nguyễn Văn T sinh năm 1958, bà Phạm Thị C sinh năm 1962 đều là người cao tuổi nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Điều 2 Luật người cao tuổi.

Hoàn trả các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H số tiền 1.000.000 đ (một triệu đồng) dự phí đã nộp tại biên lai số 0054254 ngày 02/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 111, Điều 166, Điều 169 và 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 100, Điều 131, Điều 166, khoản 2 Điều 202 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Điều 26 của Luật thi hành án dân sự;
- Khoản 5 Điều 20, Điều 91 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H.

1.1.1. Công nhận ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H là người sử dụng hợp pháp đối với 355,7m^2 đất (Trong đó có 185m^2 đất ở, 170,7m^2 đất vườn) tại thửa

đất số 286, tờ bản đồ số 5; địa chỉ: Thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội (Vị trí, chiều dài tá cận thửa đất có sơ đồ chi tiết kèm theo).

1.1.2. Công nhận ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C là người sử dụng hợp pháp phần diện tích 28,3m^2 (Trong đó có 14,7m^2 đất ở, 13,6m^2 đất vườn) trích từ thửa đất số 286, tờ bản đồ 5; đỉa chỉ: Thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội (Vị trí, chiều dài tứ cận phần diện tích đất này có sơ đồ chi tiết kèm theo).

1.1.3. Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C phải liên đới thanh toán giá trị quyền sử dụng 13,8m^2 đất được hưởng cho các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H số tiền là 345.000.000 đồng.

Buộc các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H phải thanh toán trả các bị đơn ông Nguyễn Văn Trọng, bà Phạm Thị C giá trị công sức trên đất là 35.965.560 đồng.

Sau khi đã đối trừ nghĩa vụ giữa các bên, các bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C còn phải liên đới thanh toán lại giá trị chênh lệch được hưởng cho các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H tổng số tiền là 309.034.440 đồng.

Khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án không thi hành thì còn chịu lãi nợ quá hạn theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

1.1.4. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn Duy, chị Nguyễn Thị Hà phải tháo dỡ mái tôn khung sắt (22,7m^2) nằm trên diện tích 355,7m^2 đất tại thửa đất số 286, tờ bản đồ số 5; địa chỉ: Thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H.

1.2. Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật đối với phần diện tích 355,7m^2 đất thuộc thửa số 286, tờ bản đồ 5; địa chỉ: Thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

1.3. Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị C được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần diện tích 28,3m^2 trích từ thửa đất số 286, tờ bản đồ 5; địa chỉ: Thôn Cự Thần, xã Đỗ Động, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị C.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H số tiền 1.000.000 (Một triệu đồng) dự phí đã nộp tại biên lai số 0054254 ngày 02/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) dự phí đã nộp tại biên lai số 0020869 ngày 15/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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 kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Thanh Oai;
- Chi cục THADS huyện Thanh Oai;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đinh Như Lâm