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: 144/2018/DS-PT Ngày 20 - 6 - 2018 V/v Tranh chấp QSD đất ở	

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 Đỗ Quảng Oai
Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng
Bà Nguyễn Thị Hồng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Hồng Hòa - Cán bộ Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Tú Anh - Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2018 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất ở.

Do Bản án sơ thẩm số 11/2017/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2018/QĐXX-PT ngày 23 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Nguyễn Thị Lan, sinh năm 1937
Cụ Nguyễn Tiến Lân, sinh năm 1938
Cư trú tại: Thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang Trung (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/121/2016).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh Thủy, sinh năm 1959
Cư trú tại: Thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thủy: Ông Vũ Văn Lợi, bà Nguyễn Thị Tuyến - Luật sư Công ty luật TNHH Hòa Lợi, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi và và nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Nguyễn Thanh Hiền, sinh năm 1962
Cư trú tại: Thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội
2. Ông Nguyễn Quang Trung, sinh năm 1966
Cư trú tại: Thôn Lưu Phái, xã Ngũ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội
3. Ông Nguyễn Tuấn Việt, sinh năm 1971

Cư trú tại: Khu Ga, Văn Điển, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội
4. Bà Lê Thị Hoa, sinh năm 1966 (vợ ông Thủy)
Cư trú tại: Thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội
5. Anh Nguyễn Thanh Tùng, sinh năm 1988 (con ông Thủy, bà Hoa)
Cư trú tại: Thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội
6. Chị Nguyễn Thanh Hằng, sinh 1990 (con ông Thủy, bà Hoa)
Cư trú tại: Thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội
7. Bà Nguyễn Thị Nụ, sinh năm 1959 (vợ ông Hiền)
Cư trú tại: Thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội
8. Chị Nguyễn Hồng Nhung, sinh năm 1989 (con ông Hiền)
Cư trú tại: Thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội
9. Anh Nguyễn Quang Huy, sinh năm 1988 (con ông Hiền)
Cư trú tại: Thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2016 của cụ Nguyễn Thị Lan, cụ Nguyễn Tiến Lân và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quang Trung thống nhất trình bày:

Cụ Nguyễn Tiến Lân và cụ Nguyễn Thị Lan kết hôn năm 1953, hai cụ có 06 người con là bà Nguyễn Thị Kim Dung (chết từ nhỏ), ông Nguyễn Thanh Sơn (chết năm 1980, không có vợ con), ông Nguyễn Thanh Thủy, ông Nguyễn Thanh Hiền, ông Nguyễn Quang Trung và ông Nguyễn Tuấn Việt.

Cụ Lân và cụ Lan có 1181m^2 đất thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 5 (bản đồ năm 1986) tại xóm Đồng A, thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Đất có nguồn gốc là do hai cụ được cha ông để lại và hai cụ mua lại của hai em cụ Lân.

Quá trình quản lý sử dụng, năm 1985 hai cụ có xây 01 gian nhà mái bằng trên diện tích đất khoảng 40m^2 để ở. Năm 1997, sau khi ông Nguyễn Thanh Hiền kết hôn với bà Nguyễn Thị Nụ, vợ chồng ông Hiền có xây 01 gian nhà cấp 04 khoảng 28m^2 để ở cùng với hai con là Nguyễn Quang Huy và Nguyễn Hồng Nhung. Đến khoảng năm 2002 ông Thủy xây nhà 2 tầng 1 tum diện tích khoảng hơn 100m^2 trên đất để ở cùng vợ là bà Lê Thị Hoa và hai con là Nguyễn Thanh Tùng và Nguyễn Thanh Hằng.

Có việc ông Nguyễn Thanh Hiền được giao 205m^2, ông Nguyễn Quang Trung được giao 131m^2, ông Nguyễn Tuấn Việt được giao 128m^2, ông Nguyễn Thanh Thủy được giao 548m^2 đất tại 02 thửa ao tương ứng với các thửa theo bản đồ hiện trạng năm 1994 là các thửa 133, 134, 135, 136 và thửa 137 (tờ bản đồ số 18) là do khi cơ quan đo đạc hỏi cụ Lân đã nói tên từng người con đang ở trên đất để giữ đất. Còn đơn xin chia tách đất ngày 10/5/1994 là do cụ Lân trực tiếp viết nhưng khi cụ Lân nộp cho UBND xã Tứ Hiệp thì bị trả lại (cán bộ địa chính đã trả lại) với lý do văn bản chia đất không có chữ ký của các thành viên gia đình, không có xác nhận của UBND xã và không có lối đi của những người được chia đất. Sau khi UBND xã Tứ Hiệp trả lại văn bản chia đất ngày 10/5/1994, cụ Lân đã bỏ văn bản đó đi và chưa khi nào cụ cùng cụ Lan lập văn bản phân chia đất cho các con kể từ

thời điểm sau ngày 10/5/1994 đến nay

Năm 2006, khi các con hai cụ là ông Trung, ông Việt, ông Hiền hỏi cụ Lan và cụ Lân về việc phân chia đất để các ông làm nhà ở thì ông Thủy không cho và phá phách đồ đạc, nhà vệ sinh của hai cụ. Năm 2013, cụ Lân và cụ Lan lấp nốt phần đất ao diện tích khoảng 360m^2(đo đạc hiện trạng 407,6m^2) đất còn lại để xây nhà nhưng ông Thủy ngăn cản không cho lấp ao và xây dựng. Ông Thủy còn có thái độ không đúng mực, coi thường, xúc phạm hai cụ. Nay, cụ Lân và cụ Lan khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Thanh Thủy phải trả lại cho hai cụ diện tích 407,6m^2 (đo đạc hiện trạng) tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 5 để các cụ quản lý sử dụng. Hiện phần đất hai cụ kiện đòi là đất trống không có công trình.

* Bị đơn ông Nguyễn Thanh Thủy và đại diện ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thu Hường xác nhận lời khai của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về quan hệ giữa ông Thủy và nguyên đơn cũng như xác nhận thửa đất số 133, tờ bản đồ số 18 (bản đồ năm 1994) ông Thủy đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc là của cụ Lan, cụ Lân.

Năm 1992, cụ Lân và cụ Lan có làm đơn gửi lên UBND xã Tứ Hiệp xin chia tách đất ở cho các con, việc này được thể hiện trong lá đơn của cụ Lan, cụ Lân viết ngày 10/5/1994, cụ thể: chia cho ông Nguyễn Tuấn Việt diện tích 128m^2, ông Nguyễn Quang Trung diện tích 131m^2, ông Nguyễn Thanh Hiền diện tích 203m^2, cụ Lan và cụ Lân diện tích đất là 295m^2, ông Nguyễn Thanh Thủy được chia sử dụng 584m^2 đây chính là 02 thửa ao nằm ở đông của thửa đất. Khi họp gia đình và gửi đơn lên xã, UBND xã Tứ Hiệp đã tiến hành đo đạc và đề tên các con trên trích lục bản đồ. Bản thân việc chia đất này là do cụ Lan và cụ Lân hoàn toàn tự nguyện và gửi đơn lên xã chứ ông Thủy hoàn toàn không biết. Sau đó cụ Lan và cụ Lân có thông báo cho những người con để tiến hành việc đóng thuế và xây tường rào bao quanh thửa đất. Gia đình ông Thủy đã tiến hành xây dựng tường rào bao quanh phần đất được cho và sử dụng từ đó đến nay không vấn đề gì.

Năm 2000, do sự động viên của cụ Lan và cụ Lân, vợ chồng ông Thủy đã tiến hành xây dựng 01 gian nhà mái bằng diện tích khoảng 120m^2, đến năm 2004 ông Thủy tiếp tục xây dựng thêm 01 tầng 01 tum như hiện nay. Quá trình ông Thủy xây dựng nhà cụ Lân và cụ Lan không có ý kiến gì còn động viên và trông thợ hộ gia đình ông Thủy. Thời gian đó còn nhờ tuổi ông Việt và ông Trung để làm nhà. Còn đối với diện tích ao còn lại thì ông Thủy vẫn nuôi cá, trồng cây. Cụ Lân, cụ Lan không có ý kiến gì về việc này. Ông Thủy và bà Hoa đã sử dụng nhà đất này từ năm 2000 đến gần đây mới phát sinh tranh chấp và cụ Lân là người lấp ao, vợ chồng ông chỉ lấp ao rộng khoảng 1,4m và chiều dài chạy hết chiều mặt vỉa hè đượng nhựa.

Nguyên nhân tranh chấp là từ khi nhà nước có dự án Pháp Vân - Tứ Hiệp, thì các em của ông Thủy muốn cụ Lan, cụ Lân chia lại nhà đất để ra mặt đường, ông Thủy không đồng ý, chính vì vậy cụ Lan và cụ Lân mới khởi kiện ra Tòa.

Nay cụ Lan và cụ Lân khởi kiện đòi lại 01 phần diện tích đất ao đã cho vợ chồng ông Thủy khoảng 360m^2 (đo đạc hiện trạng 407,6m^2). Quan điểm của ông Thủy là không chấp nhận yêu cầu này, bởi vì cụ Lân và cụ Lan đã cho ông Thủy đất thì đất này thuộc quyền sở hữu của ông. Ông đã làm nhà, sử dụng ổn định và đóng thuế đất từ năm 1994 đến nay.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh Hiền, ông Nguyễn Tuấn Việt, ông Nguyễn Quang Trung xác nhận toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn

và đại diện ủy quyền của nguyên đơn. Các ông Hiền, Trung, Việt xác nhận chưa bao giờ nghe thấy cụ Lan, cụ Lân chia đất cho các con cả, hiện ở trên thửa đất của hai cụ có nhà do hai cụ xây dựng, có nhà và các công trình khác do vợ chồng ông Hiền xây dựng và nhà 2 tầng 1 tum do vợ chồng ông Thủy xây dựng. Các ông không có công sức đóng góp gì đối với đất này. Nay hai cụ khởi kiện yêu cầu ông Thủy trả lại 407,6m^2 (đo đạc thực tế) đất các ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của hai cụ để các cụ có chỗ làm thà thờ .

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoa, anh Nguyễn Thanh Tùng, chị Nguyễn Thanh Hằng và đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan này là chị Nguyễn Thu Hường thống nhất trình bày:

Bà Hoa kết hôn với ông Thủy năm 1986. Ông Thủy bà Hoa có hai người con là Nguyễn Thanh Hằng và Nguyễn Thanh Tùng. Thửa đất số 133, tờ bản đồ số 18 (bản đồ đo đạc năm 1994) diện tích 584m^2 tại xóm Đồng, thôn Văn Điển, Tứ Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội hiện nay bà Hoa, ông Thủy đang quản lý sử dụng là được cụ Lân, cụ Lan cho ông Thủy vào năm 1992 cùng với ba người con khác của cụ Lân.

Việc cụ Lân, cụ Lan cho ông Thủy đất được lập thành văn bản, do trực tiếp cụ Lân nộp đơn đến xã. Sau khi có đơn của cụ Lân, UBND xã tiến hành đo đạc và đề tên trên trích lục bản đồ. Từ sau khi được cụ Lân, cụ Lan cho đất vợ chồng ông Thủy, bà Hoa quản lý, sử dụng ổn định, xây nhà, bếp, tường bao. Riêng đối với phần đất cụ Lân kiện đòi vợ chồng ông Thủy có lấp một phần ao rộng khoảng 1,4m và chiều dài chạy hết chiều mặt vỉa hè đường nhựa, phần còn lại cụ Lân lấp.

Nay cụ Lan, cụ Lân kiện đòi ông Thủy phải trả lại hai cụ 407,6m^2 đất nằm trong diện tích đất hai cụ đã cho ông Thủy, đề nghị Tòa án bác yêu cầu kiện của hai cụ vì đó là đất của ông Thủy. Hiện trên toàn bộ phần đất ao cụ Lân kiện đòi là đất trống, không có công trình gì.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nụ, chị Nguyễn Hồng Nhung, anh Nguyễn Quang Huy thống nhất trình bày:

Bà Nụ kết hôn với ông Nguyễn Thanh Hiền. Ông Hiền và bà Nụ có hai người con chung là Nguyễn Hồng Nhung và Nguyễn Quang Huy. Sau khi kết hôn vợ chồng bà Nụ xây nhà mái ngói khoảng 40m^2 trên đất của cụ Lân, cụ Lan là bố mẹ chồng tại xóm Đồng A, thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội để ở. Bà Nụ cùng chị Nhung, anh Huy được biết mặc dù được ở trên đất của hai cụ nhưng hai cụ chưa bao giờ chia đất cho các con cả. Đối với phần đất cụ Lân, cụ Lan kiện đòi ông Thủy, bà và anh chị không có công sức gì. Đất đó trước là đất ao, đến năm 2013 là cụ Lân thuê người đổ đất lấp toàn bộ. Bà và anh chị đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Lân, cụ Lan, buộc ông Thủy trả lại đất cho hai cụ.

* Tại bản án số 11/2017/DSST ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Tiến Lân, cụ Nguyễn Thị Lan đối với ông Nguyễn Thanh Thủy.

Xác nhận 406,7m^2 đất thuộc thửa số 133 tờ bản đồ 18 (bản đồ 1994) tại xóm

Đồng A, thôn Văn Điển, Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thanh phố Hà Nội có trị giá 16.304.000.000 đồng

Xác định công sức quản lý, duy trì, chăm nom, san lấp của ông Thủy, bà Hoa có giá trị 1.880.000.000 đồng.

Chia hiện vật cụ thể như sau:

Chia cụ Lan, cụ Lân quản lý, sử dụng, định đoạt 360,6m^2 thuộc thửa số 133, tờ bản đồ 18 (bản đồ 1994) tại xóm Đồng A, thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội.

Ranh giới diện tích đất cụ thể được chia như sau:

Phía Nam có các đoạn gấp khúc dài 13,13m; 12,15m giáp nhà vợ chồng ông Nguyễn Hữu Bình, bà Nguyễn Thị Cường; bà Thắm

Phía Đông có các đoạn gấp khúc dài 3,39m; 9,02m; 2m giáp vỉa hè đường nhựa.

Phía Bắc dài 27,18m giáp đất gia đình ông Thủy được chia

Phía Tây có các đoạn gấp khúc 11,09; 1,58m giáp thửa đất số 134 (bản đồ 1994)

Chia ông Thủy, bà Hoa cùng hai con quản lý, sử dụng, định đoạt 47m^2 thuộc thửa số 133, tờ bản đồ 18 (bản đồ 1994) tại xóm Đồng A, thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội

Ranh giới diện tích đất cụ thể được chia như sau:

Phía Nam dài 27,18m giáp đất cụ Lân, cụ Lan được chia

Phía Đông dài 1,5m giáp vỉa hè đường nhựa.

Phía Bắc có các đoạn gấp khúc 5,9m; 15,35m; 6,05m giáp đất gia đình ông Thủy đang quản lý sử dụng

Phía Tây dài 1,86m giáp thửa đất số 134 (bản đồ 1994)

Vợ chồng ông Thủy tự thỏa thuận phân chia công sức, duy trì tài sản

Các bên đương sự không phải thanh toán chênh lệch tài sản

Các đương sự được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai theo bản án có hiệu lực pháp luật.

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

- Không đồng ý với quyết định bản án, ngày 10/10/2017 ông Nguyễn Thanh Thủy có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho ông vì ông cho rằng bản án sơ thẩm không khách quan, không áp dụng đúng qui định của pháp luật.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thủy cho rằng: Diện tích đất có nguồn gốc của cụ Lân, cụ Lan nhưng đến năm 1994 có nhiều bằng chứng thể hiện cụ Lân và cụ Lan đã phân chia quyền sử dụng đất cho các con. Thực tế các con của hai cụ đã quản lý, sử dụng các diện tích tương ứng với việc phân chia quyền sử dụng đất của hai cụ vào năm 1994. Ông Thủy đã quản lý, sử dụng diện tích đất trong đó có diện tích đất ao đang tranh chấp và đã nộp thuế đầy đủ cho nhà nước. Quá trình quản lý, sử dụng, xây dựng không có ai phản đối hay khiếu kiện gì. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ qui định của pháp luật, án lệ số 03/2016 bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà 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 toà 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 toà, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh Thủy:

Cụ Nguyễn Tiến Lân và cụ Nguyễn Thị Lan sinh được sáu người con là bà Nguyễn Thị Kim Dung (chết từ nhỏ), ông Nguyễn Thanh Sơn (chết năm 1980, không có vợ con gì) ông Nguyễn Thanh Thủy, ông Nguyễn Thanh Hiền, ông Nguyễn Quang Trung và ông Nguyễn Tuấn Việt.

Hai cụ Lan, cụ Lân chung sống tại nhà, đất có nguồn gốc được hưởng từ ông bà để lại và mua lại từ hai người em của cụ Lân, tổng cộng khoảng 1181m^2 đất thuộc thửa số 148, tờ bản đồ số 5 (bản đồ năm 1986) tại xóm Đồng A, thôn Văn Điển, Tứ Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội. Tương ứng với bản đồ hiện trạng năm 1994, tờ bản đồ số 18 là các thửa: thửa 133, diện tích 584m^2; thửa 134, diện tích 203m^2; thửa 135, diện tích 131m^2; thửa 136, diện tích 128m^2 và thửa 137, diện tích 237m^2.

Quá trình quản lý, sử dụng hai cụ có xây dựng nhà cấp 4 để ở, khi trưởng thành ông Việt, ông Trung kết hôn tạo dựng được nơi ở khác còn ông Hiền, ông Thủy kết hôn được hai cụ cho về làm nhà trên đất của hai cụ để cùng vợ con ở.

Năm 2006, hai cụ muốn chia đất cho các con để ổn định gia đình cũng như muốn lấp ao làm nhà thờ, ông Thủy đều ngăn cản dẫn đến trong gia đình mâu thuẫn kéo dài hơn mười năm, UBND xã Tứ Hiệp đã giải quyết tranh chấp từ đó đến nay vẫn không có kết quả.

Nay hai cụ khởi kiện đòi ông Thủy phải trả lại thửa đất ao, diện tích khoảng 360m^2 đất ao hai cụ đã lấp (đo đạc thực tế 407,6m^2) thuộc thửa số 133, tờ bản đồ 18 (bản đồ hiện trạng năm 1994) tại xóm Đồng A, thôn Văn Điển, Tứ Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội.

Ông Thủy cùng vợ và các con không đồng ý vì cho rằng năm 1992 cụ Lân, cụ Lan đã chia đất cho các con thể hiện bằng đơn chia tách đất cho các con ngày 10/5/1994. Theo đó ông được hai cụ chia cho thửa đất số 133, sau khi được chia gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định, là người được thông báo nộp thuế và đóng thuế sử dụng đất.

Năm 2000, vợ chồng ông Thủy đã tiến hành xây dựng 01 gian nhà mái bằng diện tích khoảng 120m^2, đến năm 2004 ông Thủy tiếp tục xây dựng thêm 01 tầng 01 tum như hiện nay. Từ sau khi được cụ Lân, cụ Lan cho đất vợ chồng ông Thủy, bà Hoa quản lý, sử dụng ổn định, xây nhà, bếp, tường bao. Còn đối với diện tích ao còn lại thì ông Thủy vẫn nuôi cá, trồng cây. Hiện trên toàn bộ phần đất ao cụ Lân kiện đòi là đất trống, không có công trình gì. Ông Thủy và bà Hoa đã sử dụng nhà đất này từ năm 2000 đến gần đây mới phát sinh tranh chấp và cụ Lân là người lấp ao, vợ chồng ông chỉ lấp ao rộng khoảng 1,4m và chiều dài chạy hết chiều mặt vỉa hè đượng nhựa, phần còn lại cụ Lân lấp.

Cụ Lan không thừa nhận đã ký vào đơn chia tách đất cho các con. Cụ Lân thừa nhận chữ ký trong đơn này là của cụ cũng như chữ ký của cụ Lan là cụ ký hộ nhưng đơn này cụ đã bác bỏ bởi sau khi cụ Lân nộp đơn đến xã đã được cán bộ địa chính trả lại bởi không có chữ ký của các thành viên gia đình, không có xác nhận của chính quyền địa phương và không có ngõ đi của các thành viên được chia đất.

Theo công văn số 177/GĐKTHS-P11 ngày 19/9/2017 của Phòng giám định kỹ thuật hình sự -Bộ quốc phòng về thông báo kết quả giám định với nội dung: Chữ ký "lan" mang tên Nguyễn Thị Lan cần giám định là chữ ký sao in, chữ ký mẫu so sánh được ký trực tiếp, cách xa thời điểm ký ghi trên tài liệu cần giám định, cấu trúc chữ ký dạng đơn giản, không có đủ các đặc điểm cá biệt để phân tích, đánh giá trong kết luận giám định truy nguyên đồng nhất, nên không đủ cơ sở đưa ra kết luận có phải là chữ ký của cùng một người hay không.

Gia đình ông Thủy khẳng định chỉ có bản duy nhất đơn chia đất cho các con ngày 10/5/1994 đã nộp cho Tòa gửi giám định. Xác minh tại UBND xã Tứ Hiệp, UBND xã không lưu trữ bất cứ tài liệu phân chia đất nào cho các con do cụ Lân, cụ Lan giao nộp. Cán bộ địa chính, ông Trương Đức Đô cũng xác nhận đơn xin chia tách đất cho con ngày 10/5/1994 cụ Lân nộp cho UBND xã Tứ Hiệp đã được trả lại cho cụ Lân vì đơn này không có chữ ký của các thành viên được chia đất, không có xác nhận của chính quyền địa phương, không có lối đi vào các thửa như lời trình bày của cụ Lân là đúng.

Xét thấy văn bản "Đơn xin tách đất cho con" ngày 10/5/1994 như các ý kiến của các đương sự đã nêu trên có nhiều nội dung chưa đáp ứng được qui định của pháp luật, cụ thể:

- Theo kết quả giám định không đủ cơ sở kết luận chữ ký của cụ Nguyễn Thị

Lan tại văn bản trên và cụ Lan hiện không thừa nhận đó là chữ ký của mình;

- Văn bản chưa có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo qui định của pháp luật;

- Văn bản trên hiện cụ Lân, cụ Lan là chủ sửu dụng đất đều có nguyện vọng không thực hiện theo nội dung của văn bản trên.

Theo qui định của pháp luật việc định đoạt nhà, đất phải trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực. Và thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm cơ quan công chứng chứng thực (khoản 2 Điều 14 Pháp lệnh hợp đồng dân sự).

Theo tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được xác lập sau ngày 15/10/1993 là:

a.1…

a.2 Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện

a.3…a.4…a.5

a.6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền.

Đối chiếu các qui định của pháp luật với văn bản "Đơn xin tách đất cho con" ngày 10/5/1994 thì thấy không có sự tự nguyện hoàn toàn của cụ Lan, cụ Lân là chủ sử dụng đất và văn bản bản không có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền.

Hơn nữa, văn bản trên các diện tích phân chia không ghi đầy đủ, chiều dài các cạnh của các diện tích không ghi, không có lối đi chung vào các vị trí nên khó thực hiện được trong thực tế. Thực tế, trong suốt từ năm 2008 đến năm 2012, UBND xã Tứ Hiệp đã nhiều lần giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, lối đi chung giữa các thành viên trong gia đình cụ Lân, cụ Lan nhưng đều không có kết quả. Quan điểm của vợ chồng ông Thủy cũng không được sự đồng thuận của bố mẹ là cụ Lân, cụ Lan và các chị em khác trong gia đình.

Do vậy việc ông Thủy cùng vợ và các con khẳng định cụ Lân, cụ Lan có văn bản tặng cho đất và vợ chồng ông bà được 211m^2 nhà và 407,6m^2 đất ao quyền sử dụng hợp pháp là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Nay, cụ Lan và cụ Lân với tư cách là chủ sử dụng đất, trong đó có thửa đất ao đo đạc thực tế 407,6m^2 thuộc thửa số 133 tờ bản đồ 18 (bản đồ năm 1994) tại xóm Đồng A, Tứ Hiệp, Thanh Trì, Hà Nội có nguyện vọng đổi lại thửa đất ao này, cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, xác định toàn bộ thửa đất thửa đất ao đo đạc

thực tế 407,6m^2 thuộc thửa số 133 tờ bản đồ 18 (bản đồ năm 1994) của cụ Lan, cụ Lân hiện không nằm trong qui hoạch, không lấn chiếm đất công hay có tranh chấp ranh giới với hàng xúm (BL 260, BL 185, BL 307, 308)

Theo biên bản định giá ngày 11/7/2017 trị giá 407,6m^2 x 40.000.000đ/m^2 = 16.304.000.000đ. Tuy nhiên xem xét bản thân vợ chồng ông Thủy đang quản lý sử dụng 211m^2 đất làm nhà ở và trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông Thủy có công sức lấp một phần nhỏ diện tích đất ao cũng như có công duy trì nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông Thủy, bà Hoa được hưởng giá trị 1.880.000.000 đồng tương đương 47m^2 đất ao) nằm giáp với phần diện tích 211m^2 đất mà vợ chồng ông Thủy đang ở và sử dụng (do cụ Lân, cụ Lan đã già nên thanh toán cho ông Thủy công sức, công sức duy trì bằng hiện vật trong trường hợp này) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Luận cứ của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Thủy chưa phù hợp với qui định của pháp luật, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Kết luận của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội hoàn toàn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[2] Về án phí:

Ông Nguyễn Thanh Thủy phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Cụ Nguyễn Thị Lan, cụ Nguyễn Tiến Lân không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đ- ợc hoàn lại 26.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 8001 ngày 23/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, 35 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 ;

- Căn cứ Điều 131, 705, 706, 707, 711 Bộ luật dân sự năm 1995 ;
- Căn cứ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 Luật đất đai năm 2003

- Căn cứ khoản 2 Điều 14 Pháp lệnh hợp đồng dân sự.

- Căn cứ tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao
- Căn cứ khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Xử: Giữ nguyên bản án số 11/2017/DSST ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì và quyết định cụ thể như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất của cụ Nguyễn Tiến Lân, Nguyễn Thị Lan đối với ông Nguyễn Thanh Thủy.

- Xác nhận 406,7m^2 đất thuộc thửa số 133 tở bản đồ 18 (bản đồ 1994) tại xóm Đồng A, thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội có trị giá

16.304.000.000 đồng (Mười sáu tỷ, ba trăm linh bốn triệu đồng) thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của cụ Nguyễn Tiến Lân, Nguyễn Thị Lan.

- Xác định công sức quản lý, duy trì, chăm nom, san lấp tại diện tích đất trên của ông Nguyễn Thanh Thủy, bà Lê Thị Hoa có giá trị 1.880.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm tám mươi triệu đồng). Trích công sức quản lý, duy trì, chăm nom, san lấp tại diện tích đất trên cho ông Nguyễn Thanh Thủy, bà Lê Thị Hoa bằng hiện vật có diện tích là 47m^2 tại thửa đất trên, cụ thể như sau :

- Cụ Nguyễn Tiến Lân, Nguyễn Thị Lan được sở hữu, sử dụng 360,6m^2 thuộc thửa số 133, tờ bản đồ 18 (bản đồ 1994) tại xóm Đồng A, thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Nam có các đoạn gấp khúc dài 13,13m; 12,15m giáp nhà vợ chồng ông Nguyễn Hữu Bình, bà Nguyễn Thị Cường; bà Thắm.

+ Phía Đông có các đoạn gấp khúc dài 3,39m; 9,02m; 2,0m giáp vỉa hè đường nhựa.

+ Phía Bắc dài 27,18m giáp đất gia đình ông Thủy được chia.

Phía Tây có các đoạn gấp khúc 11,09m; 1,58m giáp thửa đất số 134 (bản đồ 1994).

Diện tích này được giới hạn bởi các điểm 43, 2', 3, 4, 5, 6, 43.

- Ông Nguyễn Thanh Thủy, bà Lê Thị Hoa cùng hai con Nguyễn Thanh Hằng và Nguyễn Thanh Tùng được sở hữu, sử dụng 47m^2 thuộc thửa số 133, tờ bản đồ 18 (bản đồ 1994) tại xóm Đồng A, thôn Văn Điển, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội, có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Nam dài 27,18m giáp đất cụ Lân, cụ Lan được chia.

+ Phía Đông dài 1,5m giáp vỉa hè đường nhựa.

+ Phía Bắc có các đoạn gấp khúc 5,9m; 15,35m; 6,05m giáp đất gia đình ông Thủy đang quản lý sử dụng.

+ Phía Tây dài 1,86m giáp thửa đất số 134 (bản đồ 1994)

Diện tích này được giới hạn bởi các điểm 43, 42, 41, 40, 2, 2', 43.

(Có sơ đồ kèm theo quyết định bản án)

Vợ chồng ông Nguyễn Thanh Thủy, bà Lê Thị Hoa Thủy tự thỏa thuận phân chia công sức, duy trì tài sản.

Các bên đương sự không phải thanh toán chênh lệch tài sản.

Các bên đương sự phải chấp hành đầy đủ các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình quản lý, sử dụng đất đai theo quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật.

[2] Về án phí: Cụ Nguyễn Thị Lan, Nguyễn Tiến Lân không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại 26.000.000 đồng (Hai sáu triệu đồng) tiền tạm ứng

án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 8001 ngày 23/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

Ông Nguyễn Thanh Thủy phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại biên lai số 8511 ngày 10/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì. Ông Nguyễn Thanh Thủy còn phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của 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.

Án xử công khai, phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tòa tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND huyện Thanh Trì;
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- Chi Cục THADS huyện Thanh Trì;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án./.

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

Đỗ Quảng Oai