

**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: 228/2019/DS-PT

Ngày: 07/8/2019

*V/v Tranh chấp QSD đất,
quyền sở hữu nhà 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: Bà Ngô Thị Thu Thiện.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái;
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Trịnh Thu Tân -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2019/DSPT ngày 11 tháng 02 năm
2019 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018
của Tòa án nhân dân quận L.B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 145/2019/QĐ-PT ngày 13
tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà T.T.N, sinh năm 1942. Địa chỉ: Số 229 Lô X chung cư
N.G.T, phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. *Đại diện theo ủy quyền của
bà N là:* Ông T.M.N, sinh năm 1957 và bà N.T.M.N, sinh năm 1960. Cùng địa chỉ:
Số 78D khu tập thể 12A L.N.D, phường H.M, quận H.K, Thành phố Hà Nội. Có
mặt ông N, bà N2.

2. Bị đơn: Ông P.B.N, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ 08 phường C.K, quận
L.B, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền của ông N là:* Ông D.Q.T, sinh
năm 1967; Địa chỉ: E12A-01, ML, phường ML, quận HĐ, Hà Nội. Có mặt ông T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích H pháp của bị đơn: Luật sư T.Đ.T - Công ty
Luật TNHH TQA, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Tầng 2 Tòa nhà 6,
N.C.H, B.Đ, Hà Nội. Có mặt.

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

3.1. Bà Đ.T.H, sinh năm 1959 (vợ ông N). Có mặt.

3.2. Anh P.P.V, sinh năm 1994 (con ông N và bà H). Ủy quyền cho ông P.B.N.

3.3. Chị P.T.H.N, sinh năm 1988 (con ông N và bà H). Ủy quyền cho ông P.B.N.

3.4. Anh N.N.T, sinh năm 1985 (con rể ông N và bà H). Ủy quyền cho ông P.B.N.

3.5. Cháu N.N.L và Cháu N.N.L2 đều do anh N.N.T và chị P.T.H.N giám hộ.

3.6. Chị P.T.B.T, sinh năm 1986 (con ông N và bà H). Ủy quyền cho ông P.B.N.

3.7. Cháu H.G.H và cháu H.T.T.H (do chị P.T.B.T giám hộ).

4. Người kháng cáo: Bà T.T.N - nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà T.T.N trình bày:

Bố mẹ bà là các cụ T.N.V, cụ bà Đ.T.N và cụ bà T.T.T; khi các cụ còn sống cùng các con ở tại ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất 655m² thuộc thửa số 170 và thửa số 172 tờ bản đồ số 09 thôn T.K, xã C.K, nay là thửa đất số 70 tờ bản đồ số 09 phường C.K, quận L.B, Hà Nội. Sau khi bố mẹ chết, chị bà là T.T.M đứng tên trong sổ địa chính thửa đất này.

Sau năm 1947, thực hiện tiêu thổ kháng chiến nhà bị đốt cháy. Năm 1951-1952, bà M và anh chị em trong họ T góp tiền làm lại ngôi nhà gạch lợp ngói (5 gian) trên đất để bà M ở và làm nơi thờ cúng.

Năm 1954, hai chị em bà vào Nam sinh sống và có nhờ bà L.T.B là người cháu ngoại trong họ trông nom nhà đất.

Năm 1974, ông T.S bị ốm về đó ở dưỡng bệnh đến năm 1976 thì ông S chết.

Năm 1979 bà M ủy quyền cho ông T.M.B trông nom nhà đất hộ.

Bà L.T.B có mua 210m² đất liền kề mảnh đất của các cụ để ở. Năm 2002 bà B chết, năm 1993 ông P.B.N là con trai cụ B đứng tên kê khai 210m² đất của cụ B và kê khai cả diện tích đất của các cụ. Hàng năm các bà và người trong họ vẫn về cúng giỗ nhưng không biết việc ông N tự kê khai thửa đất của bố mẹ bà để lại trên. Đến khi gia đình ông N không cho các bà về nhà đất nữa thì các bà mới biết ông N đã chiếm đoạt nhà đất của bố mẹ các bà để lại. Nay bà yêu cầu ông N trả lại cho bà nhà đất là tài sản của bố mẹ bà để lại cho bà và bà M.

Bị đơn ông P.B.N trình bày:

Mẹ ông là cụ L.T.B. Ông không biết bà M và bà N.

Bà N khởi kiện và cho rằng nhà đất đang có tranh chấp là của dòng họ T và là tài sản của cụ V, vợ là cụ N và cụ T (là bố mẹ bà N và bà M) là không đúng. Ông xác định nhà ông đang ở là của ông T.N.T xây dựng và mẹ ông là cụ L.T.B quản lý xây dựng và trông coi từ năm 1951. Nhà xây từ năm 1951 đến năm 1952 hoàn thành nên được gọi tên là nhà 52. Năm 1954, ông T di cư vào Nam sinh sống đã tặng cho bố mẹ ông sử dụng ngôi nhà 52 trên diện tích đất 683m². Ông T và các con ông T đã chết. Ông khẳng định bà M và bà N không có quyền lợi gì đối với nhà đất này. Quá trình mẹ ông sử dụng nhà đất, ông T.M.B đại diện dòng họ T có đơn tranh chấp. Ủy ban nhân dân huyện G.L đã giải quyết và có Quyết định thu hồi đất giao cho xã C.K quản lý. Xã C.K đã bố trí làm văn phòng Hợp tác xã và nhà trẻ. Trong thời gian xã quản lý, gia đình cụ B vẫn ở tại đó vì khó khăn về chỗ ở. Đến khi xã không sử dụng nữa thì gia đình cụ B quản lý sử dụng cả.

Năm 1993, cụ B có mua 210m² đất của cụ L.Đ.T liền kề với thửa đất có nhà 52.

Gia đình ông có công quản lý tu tạo nhà 52 và đất ở, đóng thuế sử dụng đất cho Nhà nước.

Ông không nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà T.T.N, để bảo vệ quyền tài sản ông đã có Đơn phản tố để yêu cầu Tòa án căn cứ pháp luật bác đơn khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận quyền tài sản hợp pháp cho ông là nhà 52 và đất ở của cụ B đã được cụ T.N.T cho.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Đ.T.H (vợ ông N) nhất trí với lời khai của ông N, nhất trí yêu cầu phản tố của ông N.

Các con ông N và bà H là: Chị N.T.H.N, anh P.P.V, anh N.N.T, chị P.T.B.T cùng thống nhất lời khai: Các anh chị không có công sức đóng góp gì đối với tài sản hiện có tranh chấp. Các anh chị nhất trí với yêu cầu của ông N.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án nhân dân quận L.B, Thành phố Hà Nội đã căn cứ Điều 214, 219 BLDS 2005; Căn cứ khoản 1 Điều 100; Điều 203, Điều 131, khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.T.N yêu cầu Tòa án buộc ông P.B.N phải trả lại tài sản là quyền sử dụng diện tích đất 655m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 70, tờ bản đồ 09 phường C.K, quận L.B, TP Hà Nội có địa chỉ hiện nay là nhà số 05, tổ 8, phường C.K, quận L.B, Hà Nội.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông P.B.N.

Ông P.B.N và bà Đ.T.H được toàn quyền quản lý sử dụng diện tích đất 874,3m², được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 1 và được quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với phần đất trên tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 09 phường C.K, có địa chỉ số nhà 05, tổ 08 phường C.K, quận L.B, TP Hà Nội (có sơ đồ kèm theo).

Trong đó:

Diện tích sử dụng riêng có diện tích 817,2m², được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 34, 1 và 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 35, 29, 30, 31, 32, 21 (có sơ đồ kèm theo).

Diện tích sử dụng riêng bao gồm các thửa đất sau: Thửa đất ký hiệu số 70-1, diện tích 619.8m², được giới hạn bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 34, 1; Thửa đất ký hiệu số 70-4, diện tích 120,6m² được giới hạn bởi các điểm 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 21 và thửa đất ký hiệu số 70-2, diện tích 76.8m², được giới hạn bởi các điểm 29, 30, 31, 32, 35, 29 (có sơ đồ kèm theo).

Phần diện tích sử dụng chung (lối đi) có diện tích 57,1m², được giới hạn bởi các điểm 20, 21, 36, 35, 32, 33, 34, 20 (có sơ đồ kèm theo).

Ông P.B.N và bà Đ.T.H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai và được xác lập quyền của chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với các phần đất sử dụng riêng và chung nêu trên theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 06/11/2018, nguyên đơn bà T.T.N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

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

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P.B.N phát biểu luận cứ và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông P.B.N và công nhận quyền tài sản hợp pháp của ông N là nhà 52 và quyền sử dụng đất thửa đất có nhà 52.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, xác minh tại UBND phường C.K, quận L.B, Hà Nội, có đủ cơ sở để khẳng định: Diện tích nhà, đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của dòng họ T tại phường C.K, quận L.B, Hà Nội, do cụ T.N.V- trưởng họ T là người thừa kế tài sản của tổ tiên. Cụ V có 2 vợ (đều đã chết) và hai người con gái là bà T.T.M và T.T.N. Cụ V chết năm 1945, con gái trưởng là bà T.T.M được thừa kế toàn bộ nhà, đất trên. Năm 1947, nhà bị đốt cháy. Năm 1952, ông Trần Như T- một người trong họ T đã cùng với bà M xây ngôi nhà khoảng 100m² thường được gọi là nhà 52. Do cả ông T và bà M đều không ở quê nên đã giao nhà đất cho bà L.T.B- một người bà con phía bên ngoại trông nom.

Khoảng năm 1974, ông T.N.S, một người trong họ T đã trở về sống trên nhà, đất đang tranh chấp. Khoảng năm 1977, ông S chết. Nhà, đất do gia đình bà B quản lý, sử dụng. Bà B có mua thêm diện tích đất khoảng 210m² ở bên cạnh thửa đất. Năm 1984-1985, bà B đứng tên kê khai diện tích 210m² đất mua, còn diện tích đất đang tranh chấp ghi là xã quản lý. Sau khi bà B chết, con trai bà là ông P.B.N tiếp tục quản lý, sử dụng toàn bộ nhà, đất nêu trên. Năm 1993-1994, ông N đứng kê khai thửa đất số 70, tờ bản đồ 9, diện tích 936m², bao gồm cả diện tích đất cụ B mua và diện tích nhà, đất đang có tranh chấp. Năm 2013, ông N đã kê khai và tách thửa đất số 70 tờ bản đồ 9 phường C.K thành 4 thửa cho vợ chồng ông P.B.N, chị P.T.H, chị P.T.H.N, anh N.A.V. Nhưng chỉ có chị P.T.H.N đã được UBND quận L.B cấp GCNQSD đất ngày 16/7/2014 thửa đất số 70-3 diện tích 128,6m², trong đó sử dụng riêng 71,5m², sử dụng chung 57,1m², mục đích sử dụng là đất ao (phần diện tích đất không có tranh chấp và có nguồn gốc của cụ B mua). Còn lại chưa được cấp GCNQSD đất vì đang có tranh chấp.

Ông P.B.N cho rằng nhà, đất đang có tranh chấp là của cụ Trần Như T. Năm 1953 cụ T vào Nam đã cho cụ L.T.B toàn bộ nhà, đất trên. Tuy nhiên, ông N không có chứng cứ chứng minh. Theo sổ mục kê trước năm 1960, bà T.T.M là người đứng tên kê khai diện tích 400m² đất thổ cư và 255m² đất ao. Trên sổ mục kê và sổ địa chính năm 1974, ông T.N.S là một người họ T đứng kê khai diện tích là 698m². Bản thân ông T.N.Tkhi còn sống có đơn xác nhận không phải là nhà, đất riêng của ông T, vì vậy, lời trình bày của ông N là không có cơ sở.

Sau khi ông T.N.S chết, năm 1978 xảy ra tranh chấp nhà đất giữa dòng họ T(do ông T.M.B đại diện) với bà L.T.B. UBND huyện G.L đã giải quyết và có quyết định thu hồi giao cho xã quản lý. Xã đã sử dụng làm văn phòng HTX và nhà trẻ cho đến năm 1984. Trong thời gian xã làm nhà trẻ, gia đình bà B vẫn đang ở trong khu nhà đó đến nay. Tuy nhiên, cả UBND huyện G.L và UBND quận L.B hiện nay

không cung cấp được quyết định thu hồi đất nào đối với diện tích nhà, đất đang tranh chấp. UBND phường C.K cũng xác nhận nếu không có tranh chấp, diện tích nhà, đất này sẽ được xem xét để cấp GCNQSD đất.

Như vậy, nhà đất đang có tranh chấp có nguồn gốc là của dòng họ T, do bà T.T.M là người thừa kế. Bà M chết năm 1995 không có chồng con, chỉ có em gái là bà N. Trong suốt quá trình quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên được những người trong dòng họ T liên tục kê khai trong sổ mục kê qua các thời kỳ và liên tục có tranh chấp, do đó không thể xác định đây là nhà vắng chủ. Án sơ thẩm xác định nhà đất đã được Nhà nước quản lý và bác đơn khởi kiện của bà T.T.N là không chính xác.

Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của bà T.T.N, xác định nhà cấp 4 tọa lạc trên thửa đất số 70 tờ bản đồ 9 tại địa chỉ nhà số 5, tổ 8, phường C.K, quận L.B, Hà Nội có diện tích 655m² là di sản của bà M để lại, bà M chết không có chồng con nên bà N (em bà M) được hưởng thừa kế. Ghi nhận sự tự nguyện của bà N để lại 23,8m² đã được cấp GCN làm ngõ đi chung vào thửa đất số 70-3 cho chị P.T.H.N. Do gia đình ông P.B.N đã ở trên nhà đất đang có tranh chấp trên 70 năm, có nhiều công sức trong quá trình quản lý, tôn tạo đất, nên bà N phải thanh toán cho ông N công sức bằng một phần quyền sử dụng đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị của Luật sư; yêu cầu của các bên đương sự, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

I/ Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà T.T.N nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét.

II/ Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn cho thấy:

[1]. Về quan hệ huyết thống: Bà N là con cụ T.N.V. Cụ T.N.V có 02 vợ: Vợ cả là cụ Đỗ Thị N, và 2 cụ có 01 con là bà Trần Thị M. Vợ hai là cụ T.T.T, hai cụ có 01 con là bà T.T.N. Cụ L.T.B là cháu bên ngoại của dòng họ T cụ T.N.V.

[2]. Tài sản hiện có tranh chấp là: căn nhà 5 gian cấp 4 gọi là nhà 52 trên diện tích 655m² đất thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 09 tại địa chỉ số 5 tổ 8 phường C.K, quận L.B, Hà Nội, hiện nay gia đình ông P.B.N đang quản lý sử dụng.

Gia đình ông N đang quản lý sử dụng cả 02 thửa đất (thửa đất có tranh chấp và thửa đất cụ B mua 210m²), nên số đo hiện trạng thực tế là 954,2m²; đã được cấp GCNQSD đất 1 phần về phía Tây (vị trí đất cụ B mua); còn phần diện tích đất có tranh chấp nơi có ngôi nhà 5 gian cấp 4 (nhà 52) chưa được cấp GCNQSD đất.

[3]. Xác định nguồn gốc tài sản là nhà đất đang có tranh chấp:

Theo bà N khai: thửa đất có diện tích 655m² đất trên có nhà 52 là tài sản của dòng họ T để lại cho đời sau, và cuối cùng là cụ T.N.V (bố bà N). Cụ V có 2 vợ là cụ Đ.T.N (đã chết) và cụ T.T.T (đã chết). Cụ V và cụ N có 1 con là bà Trần Thị M; cụ V và cụ T có 1 con là bà T.T.N. Năm 1977 bà M chết nay chỉ còn bà N được thừa hưởng.

Theo ông N khai: nhà có tranh chấp (nhà 52) là của cụ T.N.T cho mẹ ông là cụ L.T.B sử dụng năm 1951 (BL 74, 69, 174). Năm 1954 gia đình ông T vào Nam đã cho cụ B ngôi nhà này và năm 1974 cụ B mua thêm 210 m² đất liền kề. Còn đất ở: cũng của ông T.N.T cho cụ B. Cụ B chết để lại toàn bộ nhà đất cho ông. Nay có tranh chấp liên quan đến nhà đất này, ông đã có yêu cầu phản tố (BL 427) v/v: đề nghị Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất thực tế tại thửa số 70 tờ bản đồ 09 tổ 8 phường C.K và nhà 52 thuộc quyền sở hữu và sử dụng của vợ chồng ông.

[3.1]. Do các bên có tranh chấp về nguồn gốc đất, nên Hội đồng xét xử xem xét các tài liệu liên quan đến nhà đất cho thấy:

- Tại sổ mục kê năm 1960 (BL 22, 23) thể hiện nội dung: Bà T.T.M 400 thước vuông đất thổ cư (1 sào + 1 thước); và 255 thước vuông ao (11 thước) . Tổng = 655m² đất (thổ cư và ao).

- Tại sổ mục kê 1974 thể hiện nội dung: Ông Trần Văn S (BL 12, 140) 613m² nhà 52 cả ao.

- Tại sổ mục kê năm.....(BL 141) thể hiện nội dung: Bà L.T.B 210m² vườn Xứ đồng Tiến Bộ+ 683m² Thổ cư Nhà trẻ (xã quản lý) + 192m² đất 5% C.Đ.

- Tại Bản đồ năm 1974 (BL 136) thửa đất có tranh chấp có diện tích 683m². Thửa đất cụ B mua có diện tích 210m².

- UBND phường C.K có bản “Báo cáo nguồn gốc đất đai và quá trình sử dụng nhà 52 ở tổ 8 phường C.K ngày 18/1/20...” BL 13 (có sự tham gia của các ông bà là cán bộ chủ chốt của xã trước đây) có xác định :

“- Trước năm 1952 đất đó là của họ T, khi nhà bị cháy cũng không rõ là nhà thờ của Họ hay của ai.

- Năm 1952 khi làm lại nhà là do ông T.N.T làm và là nhà của ông T.*

- Năm 1978 xảy ra tranh chấp nhà đất trên giữa dòng họ T(do ông T.M.B đại diện) với bà Lê Thị B. UBND huyện G.L đã giải quyết và có QĐ thu hồi giao cho xã quản lý (Hiện nay không còn hồ sơ lưu trữ). Thực tế xã đã quản lý làm văn phòng HTX và nhà trẻ gia đình bà B vẫn ở tại khu nhà đó đến nay (nay là gia đình anh N con bà B ở).*

- Hồ sơ lưu trữ có:*

Sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1974 đứng tên kê khai là ông Trần Văn S (người trong Dòng họ T về ở lúc sơ tán chiến tranh) đã kê khai diện tích 683m².

Kê khai 299 năm 1984-1985 đứng tên bà L.T.B diện tích 210m² do bà B mua và 683m² đất ghi là xã quản lý.

Năm 1993-1994 anh P.B.N là con bà B đứng tên kê khai và hiện nay vẫn đang sử dụng diện tích 936m² (trong đó có cả diện tích nhà 52 cũ và diện tích mua thêm của gia đình) ”.

Tại Giấy xác nhận ngày 25/12/2008 của UBND phường C.K (BL 16) có nội dung:

“1. Thừa đất nhà 52 có diện tích 936m² thuộc thửa số 70 tờ bản đồ số 09 (Bản đồ địa chính phường C.K đo vẽ năm 1993-1994).

2. Theo sổ lưu trữ cũ trước đây đất đó là do bà T.T.M đứng tên kê khai trong sổ mục kê cũ với diện tích 400m² đất thổ cư, và 255m² đất ao ”.

Tại báo cáo số 226/BC-UBND ngày 11/8/2014 của Ủy ban nhân dân phường C.K (BL 129) có nội dung: “ *Tại thời điểm khi có QĐ thu hồi đất của UBND huyện G.L đã giao cho xã quản lý, xã đã quản lý sử dụng làm Văn phòng HTX nông nghiệp và làm nhà trồng giữ trẻ; đến khoảng năm 1984 thì xã không sử dụng nữa. Trong thời gian HTX sử dụng thực tế gia đình bà B cũng sinh sống tại đó và ở trong một gian buồng của nhà đất đó. Sau khi xã không quản lý sử dụng nữa gia đình bà B quản lý và sử dụng toàn bộ nhà đất trên”.*

Quan điểm của UBND phường C.K về nhà đất có tranh chấp (BL 144) :

“-Trước năm 1952: đất của họ T, có nhà trên đất bị đốt cháy trong kháng chiến không rõ có là nhà của họ T không.

- Năm 1952: ông T.N.T xây lại nhà gọi là nhà 52.

- Năm 1978: Tranh chấp giữa Dòng họ T và cụ B về đất này. UBND huyện G.L đã giải quyết và có Quyết định thu hồi (nhưng xã không có quyết định này).

- Theo hồ sơ lưu trữ tại xã:

+ Năm 1960 thửa đất này do bà T.T.M đứng kê khai 400m² thổ cư + 255m² đất ao.

+ Năm 1974 Sổ mục kê và bản đồ đứng kê khai là Trần Hồng S 683m² đất thuộc thửa 241.

+ Kê khai năm 1984-1985 là bản đồ 299 do bà L.T.B kê khai diện tích 210m² và 683m² (ghi xã quản lý).

+ Năm 1993-1994: do ông N (con cụ B) kê khai 936m² đất trong đó có cả 210m² đất cụ B mua”.

- Theo kết quả xác minh đối với các cụ cao tuổi sinh sống tại địa phương nơi có nhà đất đang tranh chấp, cho thấy (BL 90, 91, 92, 93):

+ Cụ N.N.P cho biết: “Năm 1947 cụ tản cư về làng T.K có thấy ngôi nhà ông Trưởng V (T.N.V trưởng họ T) đã bị đốt cháy, lúc đó có một túp lều tranh nhỏ do ông Ba Khôi (ông Trần Như Khôi) ở; sau đó ông Khôi chết chôn ở đó.....Năm 1952 ông T.V.T và T.N.T về xây nhà gọi là nhà 52, nhưng sau khi khánh thành ông T và ông T không ở mà giao cho bà L.T.B ở trông nom còn ông T và ông T ở Hà Nội.....Năm 1980-1985 Nhà 52 được UBND xã giao làm nhà trẻ của xã C.K”.

+ Cụ P.Đ.T cho biết: “Trước năm 1952, khuôn viên đất nhà 52 thuộc họ T, nhà tranh tre nứa lá do ông T.N.V làm trưởng họ quản lý. Giỗ tết có thấy con cháu về cúng lễ. Kháng chiến chống Pháp nhà bị đốt cháy. Năm 1952 làm lại nhà cấp 4. Các ông T.N.T1, T.N.T có về dự khánh thành nhưng không ở giao cho bà L.T.B trông nom...”.

+ Cụ T.Q.K cho biết: “Trong thời gian sinh sống và tham gia hoạt động Cách mạng ở địa phương đến Cách mạng tháng 8/1945, cụ được biết nhà thờ họ T Như (nay gọi là nhà thờ 52) có từ thời cụ T.N.C, sau đó truyền đến cụ T.N.V là con trưởng. Cụ V mất năm 1945 không có con trai nên giao lại cho con gái là bà T.T.M sử dụng và quản lý. Hàng năm ngày giỗ cụ”.

- Tại Công văn số 976/UBND-TN&MT ngày 25/9/2014 của UBND huyện G.L (BL 146) v/v Phúc đáp văn bản của Toà án có nội dung: UBND đã kiểm tra, rà soát hồ sơ để cung cấp thông tin nhà đất thửa đất số 70 tờ bản đồ số 09 tại tổ 8, phường C.K nhưng hiện nay UBND huyện G.L không lưu trữ các hồ sơ tài liệu liên quan đến việc sử dụng đất tại thửa đất nêu trên.

[3.2]. Trên cơ sở lời khai của các bên, kết quả xác minh và các tài liệu chứng cứ liên quan đến nhà đất đang có tranh chấp có trong hồ sơ cho thấy:

- Về thửa đất: Bà N khai nhà đất của dòng họ T để lại cho cụ T.N.V (trưởng họ) làm nơi thờ cúng, ông N không công nhận đất có tranh chấp là của dòng họ T. Các đương sự khác không biết. Bà N cũng không có tài liệu nào để chứng minh nhà đất có tranh chấp là tài sản của Dòng họ T. Nên HĐXX không thể xác định nhà đất có tranh chấp là tài sản của dòng họ T, mà chỉ xác định được nguồn gốc đất có tranh chấp là của tổ tiên họ T để lại.

Ủy ban nhân dân phường C.K cung cấp ý kiến về việc nhà đất có tranh chấp đã có Quyết định thu hồi của UBND huyện G.L sau khi đại diện Dòng họ T có tranh chấp với gia đình bà B năm 1978. Tuy nhiên, UBND huyện G.L thì xác định không lưu giữ tài liệu nào liên quan đến nhà đất có tranh chấp. Vì vậy không có căn cứ để xác định Nhà nước đã có Quyết định thu hồi nhà đất có tranh chấp trên. Các

tài liệu thống kê qua các thời kỳ liên quan đến nhà đất có tranh chấp thì thấy: Trong suốt quá trình quản lý, sử dụng nhà đất nêu trên được những người trong dòng họ T liên tục kê khai trong sổ mục kê qua các thời kỳ (Bà M, ông S) và liên tục có tranh chấp, do đó không thể xác định đây là nhà vắng chủ. Hơn nữa, theo QĐ số 297/QĐ-CT ngày 02/10/1991 của Chủ tịch HĐBT v/v Giải quyết một số vấn đề về nhà ở thì: Nhà đất có tranh chấp trên không thuộc đối tượng về nhà ở do Nhà nước đang quản lý sử dụng theo chính sách cải tạo về nhà ở.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông N có lời khai không rõ nguồn gốc thửa đất có tranh chấp, chỉ biết trước năm 1949 ông T.N.T đã cho cụ L.T.B về đó ở; và lúc này cụ T.N.V và vợ cả là cụ N đã chết; còn cụ T là vợ hai của cụ V và hai con là bà M và bà N ở đâu không biết. Nhưng ông N không có tài liệu chứng cứ chứng minh thửa đất là tài sản của ông Trần Như T; hơn nữa, lời khai này có mâu thuẫn với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ: vì nếu thửa đất của cụ B được ông T cho từ những năm 1949 thì bà M không thể đứng tên kê khai trong sổ mục kê năm 1960; và ông S cũng không thể kê khai tiếp sau trong sổ mục kê đối với thửa đất có tranh chấp. Thời gian cụ B ở tại nhà đất, cụ B cũng chỉ kê khai đối với thửa đất 210m2 do cụ mua giáp với thửa đất có tranh chấp. Sau khi cụ B chết gia đình ông N (con cụ B) vẫn ở tại thửa đất có tranh chấp và thửa đất cụ B mua. Bà H (vợ ông N) còn cho biết thêm: Năm 1993-1994 ông N còn làm thủ tục kê khai cả hai thửa đất để xin cấp GCNQSD đất, nội dung kê khai đối với đất cụ B mua thì khai rõ nguồn gốc đất của cụ B nhận chuyển nhượng của người khác; còn nguồn gốc của thửa đất có tranh chấp thì kê khai là di sản thừa kế của cụ B. Tuy nhiên, bà H và ông N không cung cấp được tài liệu chứng minh thửa đất có tranh chấp là tài sản H pháp của cụ B. Bà H cho rằng thửa đất đó đã có quyết định thu hồi của UBND huyện Gia Lâm, nhưng bà không cung cấp được quyết định của UBND huyện G.L về việc Ủy ban giao thửa đất có tranh chấp cho cụ B theo quy định. Như vậy, ông N bà H không chứng minh được thửa đất có tranh chấp là tài sản H pháp của cụ L.T.B; và do thửa đất có tranh chấp nên Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chưa thể cấp GCNQSD đất theo đơn đề nghị của ông N, mà chỉ cấp GCNQSD đất cho con ông N tại vị trí đất cụ B mua của người khác. Cụ B và gia đình ông P.B.N ở tại thửa đất và có nộp thuế sử dụng đất với Nhà nước, nhưng cũng chỉ để chứng minh về việc cụ và gia đình ông N quản lý và sử dụng đất mà không có căn cứ xác định quyền sử dụng đất H pháp cho cụ B và gia đình ông N. Thửa đất có tranh chấp của những người trong dòng họ T chưa có quyết định giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, không thể cho rằng gia đình cụ B sử dụng thửa đất mà không có tranh chấp; vì vậy không có căn cứ áp dụng Điều 188, Điều 236 BLDS 2015 để công nhận

quyền hợp pháp của gia đình cụ B, ông N đối với thửa đất có tranh chấp theo yêu cầu phản tố của ông P.B.N được.

Lịch sử thửa đất có tranh chấp (655m²) thể hiện: Năm 1945 cụ V chết nên bà M là người kế thừa và đứng tên kê khai trên sổ mục kê. Sau bà M là ông T.N.S kê khai (ông S không phải con cụ V nhưng là người trong Dòng Họ T N) và cũng không có tài liệu nào chứng minh v/v bà M hay bà N thống nhất cho ông S thừa đất của cụ V. Nên không có căn cứ để xác định quyền sử dụng thửa đất có tranh chấp thuộc tài sản của ông S. Mà có căn cứ xác định thửa đất có tranh chấp của cụ T.N.V (bố bà M và bà N và cũng là trưởng Họ họ T N) quản lý sử dụng. Vợ chồng cụ V chết nay thừa kế cho bà M và bà N thuộc hàng thừa kế thứ I. Bà M chết không chồng con nên bà N được quyền hưởng thừa kế quyền sử dụng đất 655m² thuộc thửa số 70 tờ bản đồ số 09 (Bản đồ địa chính phường C.K đo vẽ năm 1993-1994 thuộc địa chỉ: số nhà 05, tổ 08 phường C.K, quận L.B, TP. Hà Nội.

- Về nhà 52 xây dựng trên đất: Bà N khai khi nhà cũ của vợ chồng cụ T.N.V bị đổ nát, bà M và ông T.N.T cùng đứng ra xây lại nhà; lúc này ông T cũng có điều kiện kinh tế và ông T còn kêu gọi anh em trong dòng họ T góp tiền để cùng bà M dựng lại nhà vào khoảng năm 1951-1952 và hoàn thành vào năm 1952 nên gọi là nhà 52. Và mục đích dựng lại nhà để làm nơi thờ cúng vì cụ V là Trưởng họ. Còn ông N cho rằng nhà là tài sản của Ông Trần Như T: nhưng tài liệu chứng minh nhà của ông T lại không có. Ngoài ra, tại Biên bản làm việc ngày 8.5.2006 (BL11) ông N còn cho biết *“ngôi nhà gia đình tôi đang ở quản lý sử dụng đã có cách đây đã lâu, nên 1952 cụ T.V.T uỷ quyền cho mẹ tôi là L.T.B xây dựng ngôi nhà gạch lợp ngói gồm 05 gian...”* nhưng ông N cũng không có tài liệu để chứng minh v/v cụ Tâm uỷ quyền. Tại phiên tòa đại diện cho ông N và bà H cho biết: cụ L.T.B có nhiều công sức trông nom khi xây nhà 52 nên ông T (con cụ Tâm) đã cho cụ B nhà này, ông T có làm giấy cho nhà nhưng do lâu năm gia đình cụ B không quản lý được nay đã thất lạc không thể cung cấp cho Tòa án được.

Hội đồng xét xử có xem xét tài liệu có trong hồ sơ là Giấy xác nhận ngày 22/2/1993 (BL 149, 282) đứng tên ông T.N.T lại có nội dung *“...cụ T.N.T thân sinh ra tôi có bỏ tiền phụ với cháu T.T.M xây cất và tu bổ lại. Khi hoàn tất tôi có về dự lễ giỗ ăn mừng và khánh thành. Chắc vì lễ đó mà người trong xóm lầm tưởng là nhà riêng của tôi. Sau đó cụ T.V.T và cháu T.T.M trao căn nhà này cho L.T.B một người cháu bên ngoài trông nom cho đến khi có người trong gia đình họ T về nhận lại...”*. Còn ông T.L là người trong dòng họ T sinh năm 1929 và là trưởng ban đại diện của họ T lại có ý kiến (BL 148) : *“ Nhà 52 là nhà của cụ T.N.V được kế thừa từ cụ tổ T.N.C. Vì là nhà trưởng họ có thờ cúng tổ tiên nên hàng năm ngày giỗ tổ,*

tết con cháu từ mọi nơi đều về cúng lễ...Tôi khẳng định đây là của ông T.N.V. Ông V mất không có con trai, giao lại cho bà T.T.M là Trưởng nữ quyền chủ sở hữu nhà đất. Nay bà N là người thừa kế hợp pháp bà M, họ chúng tôi hoàn toàn nhất trí ủng hộ bà N đứng ra khởi kiện đòi lại nhà đất ”. Theo xác nhận của các cụ cao tuổi trong làng lại có điểm chung: khuôn viên nhà đất 52 do cụ T.N.V quản lý sử dụng. Sau này cụ L.T.B trông nom.

Vì vậy, có căn cứ xác định nhà 52 tọa lạc trên thửa đất 655m² thuộc thửa số 70 tờ bản đồ số 09 (Bản đồ địa chính phường C.K đo vẽ năm 1993-1994) phường C.K, quận L.B, Hà Nội tại địa chỉ số nhà 05, tổ 08 phường C.K, quận L.B, TP Hà Nội là của Dòng họ T và bà M làm lên cho bà M ở và để bà M là con trưởng (Trưởng nữ) cụ V - Trưởng họ T sở hữu làm nơi thờ cúng tổ tiên, bố mẹ. Còn cụ B là cháu bên ngoại của họ T nên được giao trông nom quản lý. Bà M đã chết không chồng con nay còn bà N thuộc hàng thừa kế thứ II được hưởng.

[4]. Bà N khởi kiện đòi toàn bộ nhà đất là di sản thừa kế bà được hưởng nay gia đình ông N đang quản lý là có căn cứ theo Điều 256 BLDS 2005 và theo Khoản 1 Điều 166 BLDS 2015; nhưng cần xem xét công sức của gia đình cụ B khoảng 1/2 diện tích đất có tranh chấp là thỏa đáng. Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi nhà đất của bà N.

Hướng giải quyết như sau: Tổng diện tích đất có tranh chấp là 655m² (diện tích đất theo sổ mục kê năm 1960) nay thuộc thửa số 70 tờ bản đồ số 09 phường C.K, quận L.B, Hà Nội tại địa chỉ: số nhà 05, tổ 08 phường C.K, quận L.B, TP. Hà Nội trên có nhà 52; giao trả bà N ngôi nhà 52 trên diện tích đất 318,8m². Còn lại 336,2m² đất thì giao cho gia đình ông N được tiếp tục sử dụng và phần đất này do bà N thanh toán công sức quản lý duy trì cho gia đình ông P.B.N. Các bên không phải thanh toán chênh lệch và được sở hữu các công trình xây dựng khác và cây cối lâm lộc trên diện tích đất được giao; tự mở lối đi ra đường.

Ranh giới diện tích đất mà gia đình ông P.B.N giao lại cho bà T.T.N được giới hạn bởi các điểm (7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, A',A,B,C,D,E,F,G.7') theo như bản vẽ đính kèm bản án.

Các bên được sở hữu các công trình xây dựng khác và cây cối lâm lộc trên diện tích đất được giao. Và tự mở lối đi ra đường.

Phần diện tích đất còn lại (cụ Bmua) các bên không có tranh chấp gia đình ông N sử dụng theo quy định.

5. Toà án sơ thẩm đã xét xử và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa đánh giá

toàn diện và đầy đủ các tài liệu chứng cứ các bên xuất trình. Theo phân tích trên, HĐXX phúc thẩm quyết định sửa án sơ thẩm.

Về án phí DSST: Bà N và ông N đều trên 60 tuổi và là người cao tuổi, nên được miễn toàn bộ án phí.

Do sửa án sơ thẩm nên bà N kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về lệ phí xem xét thẩm định ngày 24/4/2019: bà N tự nguyện chịu cả.

Vì các lẽ trên: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS- ST ngày 6/11/2018 v/v “ Tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân quận L.B, thành phố Hà Nội.

Căn cứ Điều 256 BLDS 2005 và theo Khoản 1 Điều 166 BLDS 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “ Đòi tài sản là nhà và đất ở” của bà T.T.N đối với ông P.B.N.

Buộc gia đình ông P.B.N phải trả bà T.T.N diện tích đất 318,8m² thuộc thửa đất số 70 tờ bản đồ số 09 phường C.K, quận L.B, Hà Nội và ngôi nhà 52 tọa lạc trên đất tại địa chỉ nhà số 05, tổ 08 phường C.K, quận L.B, TP Hà Nội. Ranh giới diện tích 318,8m² đất được giới hạn bởi các điểm: (7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, A',A,B,C,D,E,F,G.7'). Theo như bản vẽ đính kèm bản án.

Thanh toán công sức quản lý duy trì tôn tạo tài sản cho gia đình ông P.B.N quyền sử dụng diện tích đất 336,2m² thuộc thửa đất số 70 tờ bản đồ số 09 phường C.K, quận L.B, Hà Nội.

Phần diện tích đất (cụ B mua) các bên không có tranh chấp gia đình ông N sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Các bên được sở hữu các công trình xây dựng khác và cây cối lâm lộc trên diện tích đất được giao; và tự mở lối đi ra đường.

3. Bà T.T.N và gia đình ông P.B.N có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà và các công trình trên đất đối với phần tài sản là nhà đất được giao theo bản án.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P.B.N.

5. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự cho bà T.T.N và ông P.B.N.

Lệ phí xem xét thẩm định ngày 24/4/2019 bà T.T.N tự nguyện chịu cả và đã thanh toán xong.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân Q. L.B
- Chi cục THADS Q. L.B
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

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

Ngô Thị Thu Thiện