

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đình Lực;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn;

Ông Phạm Việt Hà.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quang Huy, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 219/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2021, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do có kháng cáo, đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6670/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự sau:

* ***Nguyên đơn:*** Cụ Trịnh Thị M, sinh năm 1938; Địa chỉ: thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình (đã chết).

- ***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:*** Bà Lê Thị L, sinh năm: 1968. Địa chỉ: thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình; Bà Lê Thị L1 (tên gọi khác: Lê Thị T), sinh năm 1964. ĐKKH: xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình. Địa chỉ hiện nay: Quảng Tổng S, Cầu Châu X, Năng Thòong C, Phàn Xí C, Lầy Khôi Lục Lỗ X, Lầy Sìn L Quảng Châu, Trung Quốc; vắng mặt.

- ***Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà L1:*** Bà Nguyễn Thị Thùy D – Nhân viên pháp lý Công ty Luật TNHH MTV Thành L – Chi nhánh Bắc Ninh; Địa chỉ: 123 Nguyễn Gia T, khu 3, phường Suối H, thành phố Bắc N; Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L2, Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Thành L – Chi nhánh Bắc Ninh; Địa chỉ: 123 Nguyễn Gia T, khu 3, phường Suối H, thành phố Bắc Ninh; có mặt.

* ***Bị đơn:*** Ông Lê Tiến T, sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình; có mặt.

* ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1. Ủy ban nhân dân xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn D1 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình; Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: thị trấn Diêm Đ, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình.

2. Bà Lê Thị L1 (tên gọi khác: Lê Thị T), sinh năm 1964. ĐKKH: xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình. Địa chỉ hiện nay: Quảng Tổng S, Cầu Châu X, Năng Thòong C, Phàn Xí C, Lầy Khôi Lục Lỗ X, Lầy Sìn L Quảng Châu, Trung Quốc; vắng mặt.

3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn An T 2, Xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn An T 2, Xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình; vắng mặt.

- *Đại diện theo ủy quyền của bà N:* Ông Lê Tiến T, sinh năm 1961; địa chỉ: thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình; Có mặt.

Đều trú tại địa chỉ: thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình.

(bà L1, bà L ủy quyền cho chị Thùy D2)

* ***Người làm chứng:***

1. Ông Đặng Xuân Y, sinh năm 1962; (Nguyên Chủ tịch UBND xã Thụy D); Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt;

2. Ông Lê Duy H, sinh năm 1950; Có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình.

3. Ông Nguyễn Quang A, sinh năm 1958 (Nguyên Phó Chủ tịch UBND xã Thụy D); Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: thôn Vọng L, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình.

4. Ông Lê Trung T1, sinh năm 1972 (Công chức địa chính UBND xã Thụy D); Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt

5. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1955; Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt

Cùng địa chỉ: thôn An T 1, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình.

6. Bà Lê Thị M1, sinh năm 1946; Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: thôn Tuy L, xã Văn H, huyện Ninh G, tỉnh Hải Dương.

7. Ông Lê Xuân H1, sinh năm 1932; Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt

Địa chỉ: Số 5, ngách 2, ngõ 54, Nguyễn Chí T, phường Láng T, quận Đống Đ, thành phố Hà Nội.

8. Cụ Vũ Thị B, sinh năm 1922.(Đã chết).

Địa chỉ: thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

1. Nguyên đơn cụ Trịnh Thị M khởi kiện, yêu cầu với nội dung sau: Cụ Trịnh Thị M và cụ Lê Văn Đ có 02 người con là bà Lê Thị L và bà Lê Thị L1 (Lê Thị T). Hai cụ không có con riêng, con nuôi. Năm 1984 cụ Đ chết, khi đó tài sản của gia đình có đất ở diện tích 300m² tại thửa số 307 tờ bản đồ số 03, nhà tường đất lợp rạ làm trên đất và một số cây lưu niên do cụ M quản lý. Năm 1985 ông Lê Tiến T là con trai của cụ Lê Văn N1, (cụ N1 là anh trai của cụ Đ) đi bộ đội về không có chỗ ở, gia đình cụ M sinh toàn con gái nên cụ cho ông T là cháu trai ở trên đất với điều kiện ông T phải có nghĩa vụ quan tâm, chăm sóc cụ M lúc tuổi già. Việc cụ M cho ông T ở trên đất chỉ là nói miệng, không lập thành văn bản nhưng cụ Lê Xuân H1 (em trai cụ Đ, cụ N1) và ông T đã tự ý lập ra các văn bản gồm: “*Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở*”, “*Giấy ủy quyền tự thừa kế hợp pháp*” cùng ghi ngày 01/8/1985, thể hiện trong văn bản có chữ ký của cụ Trịnh Thị M và “*Giấy thỏa thuận ổn định chỗ ở và giúp đỡ lẫn nhau*” ngày 02/8/1985 có chữ ký của bà Lê Thị L1 thể hiện nội dung cụ M cho ông Lê Tiến T được sử dụng ½ thửa đất phía Đông. Thực tế các chữ ký của cụ M và bà L1 trong các văn bản trên là không đúng vì cụ M bị khuyết tật (thọt chân, khoèo tay) nên không biết chữ, không thể ký văn bản được. Mặt khác, việc cho đất ông T sau khi cụ Đ đã chết phải được sự nhất trí của cụ M, bà L1 và bà L mới hợp lệ và văn bản lập năm 1985 nhưng đến năm 2013 ông T mới ra UBND xã xin xác nhận của chính quyền địa phương là không phù hợp thực tế. Năm 1985, ông T đã làm căn nhà đắp tường đất, lợp rạ ở phía Đông thửa đất số 307, cụ M không có ý kiến gì. Đến năm 1988 ông T xây khoảng 03 gian nhà mái bằng, cụ M không đồng ý nhưng hai bên tự hòa giải chứ không đưa ra UBND xã giải quyết. Quá trình sinh sống trên đất của gia đình cụ M, ông T không quan tâm, chăm sóc cụ. Tháng 4/2020, ông T phá nhà mái bằng xây nhà ba tầng kiên

cổ, hiện trạng ông T đã đổ móng và đổ cột, đang xây tường, lúc này hai bên mâu thuẫn căng thẳng và gia đình cụ M làm đơn đề nghị UBND xã Thụy D giải quyết, UBND xã Thụy D đã đình chỉ việc xây dựng của gia đình ông T tuy nhiên đến nay ông T không chấp hành và tiếp tục xây dựng nhà trái phép. Nay cụ M yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu: Xác nhận thửa đất số 307, tờ bản đồ số 03, diện tích đất 300m² theo bản đồ 299 lập năm 1980 tọa lạc tại thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Trịnh Thị M, cụ Lê Văn Đ. Buộc ông Lê Tiến T trả lại cho gia đình cụ M diện tích đất 150m² thuộc thửa 307, tờ bản đồ số 03 tại thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình đồng thời phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất. Làm rõ nội dung xác nhận của UBND xã Thụy D tại “*Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở*” đề ngày 01/8/1985.

2. *Bị đơn ông Lê Tiến T trình bày và có quan điểm:* Ông là con trai của cụ Lê Văn N1, cụ N1 là anh trai cụ Đ, ông là cháu gọi cụ Đ, cụ M bằng chú, thím. Năm 1985 ông đi bộ đội về, khi đó cụ M hoàn cảnh rất khó khăn, đang nợ tiền do làm đám tang cho chồng và nợ sản của Hợp tác xã nên có nhu cầu bán đất ở để trang trải nợ nần và một số người đã đến hỏi mua. Nguồn gốc đất cụ Đ, cụ M sử dụng là đất của tổ tiên để lại, do đó khi thấy cụ M muốn bán đất ông đi tìm chú ruột là cụ Lê Xuân H1 (em trai cụ N1, cụ Đ) về để bàn bạc tìm phương án giữ lại đất của tổ tiên. Sau khi cụ H1 về gia đình tổ chức họp nội tộc thống nhất: nhà ông có hai anh em trai, ông là con bà cả (cụ Vũ Thị B), em ông Lê Duy H là con bà hai (cụ Trần Thị S) sẽ ở trên đất của bố mẹ (cụ N1, cụ B, cụ S) để lại, còn ông mua ½ diện tích đất của cụ M với giá 20.000 đồng để ở nhưng người trực tiếp trả tiền cho cụ M là ông Lê Duy H. Việc ông nhận chuyển nhượng đất của cụ M, cụ Đ có lập thành 3 văn bản gồm “*Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở*”, “*Giấy ủy quyền tự thừa kế hợp pháp*” cùng ghi ngày 01/8/1985 và “*Giấy Thỏa thuận ổn định chỗ ở và giúp đỡ lẫn nhau*” ngày 02/8/1985 có chữ ký của cụ Trịnh Thị M, bà Lê Thị L1 và giấy biên nhận tiền giữa cụ M với ông H. Ngoài ra còn có sự chứng kiến của một số người làm chứng ký vào biên bản gồm cụ Lê Xuân H1, ông Lê Duy H, bà Lê Thị L1. Còn có những người làm chứng khác không ký vào biên bản là bà Lê Thị M1, Lê Thị T2 và 13 người có mặt tại cuộc họp gia đình thống nhất việc mua bán nhưng hiện nay họ đã chết. Do thời gian đó cô L mới 16 tuổi, chưa đủ tuổi thành niên nên các cụ trong gia đình thống nhất cô L không phải ký vào biên bản mà do cụ M đại diện ký cho cô L. Việc cô L trình bày cụ M không biết chữ nên cụ không ký được và chữ ký trong các văn bản nêu trên không phải là chữ ký của cụ M, bà L1 là không đúng. cụ M đã học lớp bình dân học vụ nên cụ có biết chữ, biết đọc, biết viết. Do đó, chữ ký trong các văn bản nêu trên đúng là của cụ M, cô L1. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ M, ông có mang 03 văn bản nêu trên ra UBND xã xin xác nhận tuy nhiên thời điểm đó chưa có Luật đất đai, chỉ có Quyết định 201 của

Hội đồng Chính Phủ quy định nghiêm cấm việc chuyển nhượng đất nên UBND xã không xác nhận vào các văn bản nêu trên cho ông. Năm 1986 ông xây dựng gia đình, năm 1988 ông dỡ bỏ ba gian nhà đất lợp rạ và xây dựng 03 gian nhà mái bằng khoảng 68,4m² trên đất. Trước khi xây dựng ông có lên UBND xã Thụy D đề nghị đo đạc xác định mốc giới giữa nhà ông và nhà cụ M (xác định mốc giới đúng như hiện trạng nhà đất bây giờ hai gia đình đang sử dụng), khi đó cụ M và các con cụ M không ai có ý kiến gì. Năm 1991 ông tiếp tục xây 01 gian nhà mái bằng công trình phụ diện tích 09m², nhà vệ sinh, nhà tắm diện tích 4m², bể nước mưa thể tích 4m³. Khi đó cụ M và các con cụ M không ai có ý kiến gì. Năm 1985 ông nhận chuyển nhượng của cụ M 150m² nhưng do nhu cầu sử dụng ông vẫn muốn xin thêm đất của Nhà nước nên năm 1986 ông ra UBND xã xin cấp đất và được UBND xã Thụy D cấp thêm cho 72m² đất. Đồng thời em trai ông là Lê Duy H cắt cho ông 04 thước đất = 96m² nối dài về phía đất nhà cụ M. Năm 2012 Nhà nước thực hiện đo đạc VLAP trong toàn xã, các mốc giới ranh giới giữa hai gia đình không có gì thay đổi, vẫn giữ nguyên các mốc giới từ năm 1985. Quá trình đo đạc hai bên không có mâu thuẫn tranh chấp và đều xác nhận mốc giới, lộ giới thửa đất. Diện tích đất gia đình ông đo đạc Vlap là 318m² trong đó 228m² đất ở và 90m² đất vườn. Mốc giới đo đạc giữa hai nhà tính từ bức tường bao của nhà cụ M và cô L. Để xác định giá trị pháp lý thửa đất nên năm 2013 ông mới mang các văn bản trên ra UBND xã Thụy D xin xác nhận vào “*Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở*”. Hàng năm gia đình ông đóng thuế đối với diện tích đất 318m², đến năm 2016 Nhà nước không thu thuế đất phi nông nghiệp nên gia đình ông không đóng thuế đất nữa. Ngày 26/5/2020, do nhà ông đang ở bị nứt nên gia đình tiến hành cắt 1/3 nhà cũ làm năm 1988 để xây dựng thêm 01 gian nhà mái bằng, khi khởi công công trình máy mức có va chạm vào bờ tường bao của gia đình cụ M dẫn đến hai bên mâu thuẫn và cụ M với cô L đòi lại thửa đất đã bán cho ông từ năm 1985. Thực tế diện tích đất 150m² thuộc thửa 307 tờ bản đồ số 03 tại thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, cụ M và con gái Lê Thị L1 đã chuyển nhượng cho ông từ năm 1985, việc chuyển nhượng có lập thành văn bản và có người làm chứng. Gia đình ông sử dụng đất ổn định xây nhà kiên cố từ năm 1988, đóng thuế đất từ năm 1996 đến nay. Gia đình cụ M, cô L cũng xây dựng tường bao xác định ranh giới giữa hai gia đình từ năm 2007. Do đó ông không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của cụ Trịnh Thị M.

3. Quan điểm của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Đại diện UBND xã Thụy D - ông Nguyễn Văn D1, những người làm chứng ông Y, ông A, ông T1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 307 tờ bản đồ số 03, diện tích 300m² theo bản đồ 299 lập năm 1980 tọa lạc tại thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình thuộc quyền sử dụng của cụ Lê Văn Đ. Theo bản đồ

đo đạc năm 1994 gồm hai thửa, thửa số 336 diện tích 314m² mang tên ông Lê Tiến T, thửa số 337 diện tích 162m² mang tên cụ Lê Văn Đ. Đo đạc Vlap năm 2012 gồm hai thửa, thửa số 485 diện tích 318m² mang tên ông T bà N, thửa 486 diện tích 153,8m² mang tên bà L. Sự việc thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất giữa gia đình cụ M, ông T vào năm 1985 chính quyền địa phương không ai được chứng kiến.

Ngày 26/11/2013 UBND xã Thụy D có xác nhận vào “*Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở*” đề ngày 01/8/1985 giữa gia đình cụ M và gia đình ông T. Quá trình xác nhận văn bản, đồng chí cán bộ chuyên môn không căn cứ vào hồ sơ gốc mà lại căn cứ bản mô tả đo đạc Vlap năm 2012 trong toàn xã Thụy D, quá trình đo đạc gia đình ông T, cụ M, bà L không có mâu thuẫn tranh chấp, hai bên đều ký giáp ranh, xác nhận mốc giới thửa đất nên cho rằng cụ M đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông T và xác nhận vào “*Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở*” đề ngày 01/8/1985 giữa gia đình cụ M và gia đình ông T.

UBND xã Thụy D xác nhận vào “*Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở*” đề ngày 01/8/1985, thời điểm đó đồng chí công chức tư pháp xã phê vào giấy và trình đồng chí Phó chủ tịch UBND xã ký là sai quy định về công chứng, chứng thực văn bản. Đề nghị Tòa án xem xét giá trị pháp lý của văn bản theo quy định của pháp luật.

3.2. Bà Lê Thị L1, bà Lê Thị L trình bày: Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của cụ Trịnh Thị M. bà L1 xác định không ký vào các văn bản “*Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở*”, “*Giấy ủy quyền tự thừa kế hợp pháp*” cùng ghi ngày 01/8/1985, và “*Giấy Thỏa thuận ổn định chỗ ở và giúp đỡ lẫn nhau*” ghi ngày 02/8/1985 do bị đơn xuất trình.

3.3. Bà Lê Thị N trình bày: Năm 1986, bà kết hôn với ông T. Lúc đó bà và ông T cùng mẹ chồng bà sống chung 3 gian nhà rá tường đất mà ông T đã làm từ tháng 8/1985. Đến năm 1988, vợ chồng bà xây dựng 3 gian nhà mái bằng kiên cố có tổng diện tích 68,4m². Đến năm 1991, vợ chồng bà xây dựng tiếp 9m² nhà mái bằng. Tất cả các ranh giới, mốc giới này đều không thay đổi. Khi vợ chồng bà xây dựng các công trình cụ M, bà L và bà L1 đều không phải đối, hai gia đình đều sống hòa thuận, thím cháu, anh em vui vẻ. Năm 2007, cụ M và bà L xây nhà mái bằng kiên cố đã mời chính quyền, ban địa chính xã xuống xác định lại ranh giới, mốc giới thửa đất. Tất cả các mốc giới đều không thay đổi. Sau đó cụ M và bà L tiến hành xây nhà và xây toàn bộ tường bao xung quanh, những bức tường bao đó hiện nay vẫn còn nguyên hiện trạng. Năm 2012, đo Vlap toàn bộ các hộ trong xã, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, gia đình bà và cụ M, bà L cùng 1 hộ liền kề đều thống nhất mốc giới không có gì thay đổi và đều ký tên vào Sổ địa chính. Ngày 26/5/2020, gia đình bà có sửa sang và làm thêm một gian nhà

nổi dài với ngôi nhà xây dựng năm 1988, do sơ xuất trong lúc thi công đã làm hỏng 5 viên gạch trên bức tường bao nhà cô L. Từ đây bắt đầu xảy ra mâu thuẫn, đơn từ, kiện cáo. Gia đình bà sống ngay tình, công khai liên tục trên thửa đất đó trên 30 năm và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển nhượng làm các công trình trên đất. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình sớm xem xét giải quyết thấu tình, đạt lý, đúng pháp luật bảo vệ quyền lợi cho gia đình bà.

4. Ý kiến của những người làm chứng:

4.1. Ông Lê Duy H, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị M1 trình bày: Ông bà là con trai, con gái của cụ Lê Văn N1 và em cùng cha khác mẹ với ông Lê Tiến T. Cụ N1 là anh trai cụ Đ. Năm 1985, ông T đi bộ đội về thì đất của bố mẹ để lại ông đã làm nhà rồi chỉ còn dư lại 4 thước đất liền kề nhà cụ Đ không đủ đất để làm nhà. Thời điểm đó gia đình cụ M hoàn cảnh rất khó khăn, đang nợ tiền do làm đám tang cho chồng và nợ sản của Hợp tác xã. Gia đình tìm cách tháo gỡ khó khăn cho cụ M nên ông H đã tìm chú ruột là cụ Lê Xuân H1 (em trai cụ N1, cụ Đ) về để bàn bạc tìm phương án giúp đỡ gia đình cụ M. Sau khi cụ H1 về thì cụ M, cụ H1 bàn bạc thống nhất cụ M chuyển nhượng cho ông Lê Tiến T $\frac{1}{2}$ diện tích đất phía Đông giáp đường. Cụ H1, cụ M đã lập 02 văn bản là “*Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở*”, và “*Giấy ủy quyền tự thừa kế hợp pháp*” cùng ghi ngày 01/8/1985 có chữ ký của cụ Trịnh Thị M, cụ Lê Xuân H1, ông Lê Duy H, ông Lê Tiến T và chị Lê Thị L1. Sau đó cụ H1 có mời anh em con cháu trong họ đến chơi, uống nước và thông báo nội dung cụ M đồng ý chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất của gia đình cụ M cho ông T. Thời điểm đấy, gia đình cụ M khó khăn mà vẫn quan tâm đến con cháu, chuyển quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất ở cho ông Lê Tiến T là cháu ruột của cụ nên ông Lê Duy H đã giúp cụ M số tiền 20.000 đồng để cụ M trang trải nợ nần và ổn định cuộc sống trong lúc khó khăn, cụ M đã nhận đủ và ký nhận văn bản “*Giấy thỏa thuận ổn định chỗ ở và giúp đỡ lẫn nhau*” lập ngày 02/8/1985 có chữ ký của cụ Trịnh Thị M, bà Lê Thị L1, ông Lê Duy H và ông Lê Tiến T. Thời điểm đó bà L không ký văn bản vì lúc đó bà L mới 16 tuổi, chưa đủ tuổi thành niên nên các cụ trong gia đình thống nhất bà L không phải ký vào biên bản mà do cụ M đại diện ký thay cho bà L. Sau khi cụ M chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, cùng năm 1985 ông T đắp ba gian nhà đất lợp rạ phía Đông giáp đường đi trên đất của cụ M, cụ Đ để ở. Năm 1986 ông T xây dựng gia đình với bà N, năm 1988 ông T dỡ bỏ ba gian nhà đắp đất lợp rạ và xây dựng 03 gian nhà mái bằng trên đất. Năm 1991, ông T tiếp tục xây 01 gian nhà mái bằng công trình phụ, nhà vệ sinh, nhà tắm, bể nước mưa. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ M đến nay giữa gia đình ông T và gia đình cụ M, bà L1, bà L không có mâu thuẫn và không có ý kiến tranh chấp gì về đất đai. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

cụ M, bà L1 cho ông T đã có văn bản và có người làm chứng như vậy là hợp pháp. Gia đình ông T đã sử dụng đất ổn định, xây nhà kiên cố từ năm 1988, đóng thuế đất từ năm 1996 đến nay. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình ông Lê Tiến T.

4.2. Cụ Vũ Thị B trình bày: Năm 1948 cụ xây dựng gia đình với cụ Lê Văn N1 (đã chết), năm 1963 cụ Trịnh Thị M lấy cụ Lê Văn Đ (đã chết). Trải qua 60 năm hai chị em cùng sống với nhau tại gia đình nhà chồng ở gần nhau 1 bức tường cho đến bây giờ. Vì thế cụ khẳng định cụ Trịnh Thị M có biết đọc, biết viết. Năm 1964, cụ và cụ M cùng học lớp bình dân học vụ xóa nạn mù chữ tại làng An T, xã Thụy D. Ngày 01/8/1985, cụ có tham gia cuộc họp gia đình do cụ Lê Xuân H1 tổ chức tại nhà ông Lê Văn H nội dung: Vì hoàn cảnh cực kỳ khó khăn về kinh tế gia đình không có tài sản gì đáng giá vì thế cụ M phải chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất ở cho con trai cụ là ông Lê Tiến T được sở hữu, sử dụng, ông Lê Tiến H có trách nhiệm đưa cho cụ M 20.000 đồng để cụ trả nợ Hợp tác xã, nợ ngoài do lo đám tang cho chồng và trang trải cuộc sống, ông H được ở tất phần đất do cụ và cụ N1 để lại trước sự chứng kiến của các cụ, ông bà, con cháu trong họ hàng. Vì thế cụ khẳng định cụ M, cụ H1, ông T, ông H, bà L1 ký vào các giấy ủy quyền thừa kế, giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng đất ở là đúng 100%. Ngày 20/8/1985 cụ và vợ chồng ông T sang đất nhà cụ Trịnh Thị M làm 03 gian nhà đất lợp rạ để ở. Năm 1986 ông T lấy vợ, năm 1988 cụ giúp vợ chồng ông T dỡ bỏ 03 gian nhà đất làm 03 gian nhà kiên cố, đến khoảng năm 1990-1991 thì xây thêm công trình phụ, nhà tắm, nhà vệ sinh, bể nước, hiện nay các công trình đó cụ và vợ chồng ông T vẫn đang ở và sử dụng bình thường. Năm 2004 gia đình cụ nuôi con bà L, trông cụ M cho bà L sang Đài Loan làm ăn. Hai gia đình sống mấy chục năm tình cảm đoàn kết thím cháu anh em. Từ khi cụ và gia đình ông T sang đất cụ M ở là 36 năm nay xây dựng các công trình nhà cụ M không phản đối, không có ý kiến gì. Vì vậy, cụ đề nghị Tòa án sớm xem xét giải quyết thấu tình đạt lý, đúng pháp luật, công bằng cho gia đình cụ và ông T sớm có cuộc sống ổn định.

4.3. Cụ Lê Xuân H1 trình bày: Cụ khẳng định cụ là người làm chứng và là người có trách nhiệm cùng cụ Trịnh Thị M viết giấy ủy quyền tự thừa kế hợp pháp cho ông Lê Tiến T được quyền sở hữu và sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất ở trên tổng số diện tích đất ở và nhà do mẹ con cụ M đang sử dụng với lý do: Năm 1985 (thời đó chưa có luật đất đai) khi cha mẹ qua đời và theo thông lệ lúc bấy giờ, đất đai do cha mẹ để lại trước hết thuộc về con trai (hàng thừa kế thứ nhất) rồi mới đến cháu nội là con trai (thuộc hàng thừa kế thứ hai). Nhưng cụ không có nhu cầu sử dụng đất ở của cha mẹ để lại. Cụ đã trao đổi với cụ M được cụ nhất trí và cụ M nói một cách cởi mở, chân tình rằng “*Chồng cụ chết sớm, cụ lại bị tàn tật, không có con trai trong khi ông T là cháu ruột của chồng cụ và cụ*

H1, sau khi hoàn thành nghĩa vụ quân sự nay về xuất ngũ mà chưa có đất và nhà ở điều đó hoàn toàn không hợp lý” thế nên cụ M với cụ đã tự dàn xếp nội bộ thỏa thuận viết giấy ủy quyền tự thừa kế hợp pháp giao cho ông T được quyền sở hữu và sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất phía ngoài. Diện tích đất $\frac{1}{2}$ phía trong thuộc quyền sở hữu và sử dụng của cụ M nhưng vẫn giao cho ông T quản lý giúp cho cụ đến khi cụ qua đời. Giấy ủy quyền này cụ và cụ M giao lại cho ông T giữ để làm bằng chứng về sự thỏa thuận và nhất trí của cụ và cụ M đã ủy quyền cho ông T. Đồng thời con cháu của cụ đều thỏa thuận, chứng kiến ký tên gồm: Lê Xuân H1, Trịnh Thị M, Lê Thị L1, Lê Tiến T, Lê Duy H và cụ Lê Thị N3 (chị gái cụ H1) không biết chữ. Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở ghi ngày 01/8/1985 cho ông T cũng có nội dung tương tự như giấy ủy quyền tự thừa kế hợp pháp chỉ khác một chút trong cuộc họp gia đình buổi tối cùng ngày 01/8/1985 cụ và cụ M đã nhận được sự đồng tình của con cháu nội ngoại thỏa thuận và ký tên gồm H1, M, L1, T, H. Hai giấy viết tay do chính cụ soạn thảo được người làm chứng và có liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng đất ở đã đồng thuận ký tên vẫn chỉ có 5 người. Cụ khẳng định đó là chữ ký của chính những người có mặt trong cuộc họp và cụ M là người biết chữ, ký tên trong các văn bản. Đề nghị tòa án giải quyết vụ án một cách có tình, có lý và đúng quy định của pháp luật.

5. *Xác minh tại UBND xã Thụy D thể hiện:* Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai của UBND xã, thửa đất đang tranh chấp có các thời gian đo đạc cụ thể như sau: Theo hồ sơ 299: Là thửa số 307, tờ bản đồ số 03 diện tích 300m², chủ sử dụng đất cụ Lê Văn Đ. Theo đo đạc bản đồ năm 1994: Căn cứ giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng đất lập giữa hai gia đình ngày 01/8/1985, cụ M và các con chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 150m². Thửa đất của ông T thay đổi là thửa 336, diện 314m² mang tên chủ sử dụng đất ông Lê Tiến T gồm các thửa hợp lại: Thửa số 678 diện tích 82m² và thửa số 697 diện tích 80m² (02 thửa trên do Nhà nước giao đất theo chỉ thị 299); Thửa số 307 diện tích 150m² (do cụ M và các con chuyển nhượng cho ông T). Theo đo đạc Vlap năm 2012: Thửa đất thay đổi thành thửa số 485, tờ bản đồ số 14 diện tích 318m², mang tên chủ sử dụng đất ông Lê Tiến T, bà Nguyễn Thị N, trong đó 312m² đất ONT và 6m² đất CLN. Việc chuyển nhượng đất giữa cụ Trịnh Thị M và các con với ông Lê Tiến T tháng 8/1985 các bên không thông qua chính quyền địa phương. Tuy nhiên căn cứ hồ sơ đo đạc năm 1994 và đo đạc Vlap năm 2012, thửa đất của ông Lê Tiến T xác định không có tranh chấp với các hộ liền kề trong đó có giáp ranh với đất của cụ Trịnh Thị M, phù hợp với quy hoạch nên tháng 11/2013 UBND xã Thụy D đã chứng thực vào “*Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở*” hai bên lập tháng 8/1985. Việc chứng thực của UBND xã là sai quy định về công chứng, chứng thực văn bản nhưng thực tế gia đình ông T đã sử dụng ổn định thửa đất từ tháng 8/1985 sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ M và các

con đến tháng 7/2020 hai bên không có tranh chấp. Hàng năm ông T vẫn thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, thuế đất ở diện tích 318m² theo quy định của Nhà nước, trong đó có diện tích 150m² đất đang tranh chấp.

6. *Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2021 thể hiện:* Vị trí: Thửa đất có phía Đông giáp đường DH95, phía Tây giáp thửa đất nhà bà L và nhà ông R. Phía Nam giáp đất giao thông, phía Bắc giáp đất giao thông. (Theo đo đạc Vlap và bản mô tả ranh giới thửa đất ngày 06/8/2012 có số đo như sau: Phía Đông dài 21,45m; Phía Tây dài 7,71m + 12,8m; Phía Nam dài 18,56m; Phía Bắc dài 2,05m + 12,33m. Tổng diện tích thửa 485 tờ bản đồ số 14 là 318m² trong đó theo hồ sơ quản lý đất đai là 312m² đất thổ, 6m² đất CLN). Tài sản xây dựng trên đất: 01 căn nhà mái bằng xây dựng năm 1988 hoàn thành năm 1991, kết cấu tường xây gạch mái bằng bê tông cốt thép vị trí nằm ở phía Tây bắc thửa đất. Phía Đông bắc thửa đất giáp đường DH95 là công trình phụ gồm bếp, nhà tắm, nhà vệ sinh xây dựng năm 1991. Vị trí giữa thửa đất là công trình xây dựng căn nhà mái bằng kết cấu tường gạch, cột chịu lực, mái bằng bê tông cốt thép, đã hoàn thiện phần thô, xây dựng từ tháng 7/2020. Phía Tây bắc thửa đất là công trình phụ tường xây gạch, mái sang gạch, xây dựng năm 1991. Phía trước nhà mái bằng đang xây dựng là sân bằng xi vôi. Phía Nam thửa đất là vườn trồng cây lâu năm như cây mít, bưởi, na, ổi,... đã trồng được khoảng 2 năm. Phần đất nhà cụ M, bà L đã xây dựng tường bao và công trình nhà ở thành khuôn viên riêng. Phía Bắc giáp ranh với nhà ông T đã xây tường bao cao khoảng 1,5m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình, đã quyết định: Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Mục III, khoản 1 Mục IV Nghị định 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính Phủ; điểm b.3 khoản 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm h khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Điều 236, khoản 1 Điều 237 Bộ luật Dân sự; Điểm d khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai; Án lệ số 33/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Không chấp nhận đơn khởi kiện của cụ Trịnh Thị M yêu cầu Tòa án xác nhận diện tích 300m² đất tại thửa 307, tờ bản đồ số 03 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Lê Văn Đ, cụ Trịnh Thị M và buộc ông Lê Tiến T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để trả lại cho cụ Trịnh Thị M diện tích 150m² đất tại thửa 307, tờ bản đồ số 03, theo bản đồ 299 (đo đạc Vlap năm 2012 là thửa 485, tờ bản đồ số 14) ở thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình.

Yêu cầu của cụ Trịnh Thị M làm rõ trách nhiệm của việc UBND xã Thụy D xác nhận vào văn bản “*Giấy thoả thuận giao quyền sử dụng diện tích*

đất ở” thuộc lĩnh vực khiếu kiện hành chính nên không đặt ra giải quyết.

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

Ngày 05/5/2021, nguyên đơn là cụ Trịnh Thị M và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L1 kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của cụ M, buộc gia đình ông T phải trả lại diện tích đất 150m².

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn: đề nghị tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của cụ M và bà L1, nên không trình bày quan điểm về đường lối giải quyết vụ án.

Ông Lê Tiến T đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ kiện, đề nghị không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] . Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa vắng mặt một số người có quyền lợi liên quan, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt theo quy định; Bà Lê Thị L1 (T) đang sinh sống và cư trú tại Trung Quốc. Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a, khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự thụ lý giải quyết vụ án là đúng pháp luật.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Căn cứ tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, tại bản đồ 299, thuộc thửa số 307, tờ bản đồ số 03, diện tích 300m² đứng tên chủ sử dụng đất cụ Lê Văn Đ; theo đo đạc bản đồ năm 1994 là thửa 336, diện tích 314m² mang tên chủ sử dụng đất ông Lê Tiến T gồm các thửa đất hợp lại, thửa số 678 diện tích 82m² và thửa số 697 diện tích 80m² (thửa

678, 697 Nhà nước giao đất cho ông T theo chỉ thị 299), thửa số 307 diện tích 150m² (ông T khai cụ M và các con chuyển nhượng cho ông T). Theo đo đạc Vlap năm 2012 gồm 02 thửa, thửa 485 diện tích 318m² mang tên ông T, bà N; thửa 486 diện tích 153,8m² mang tên bà L. Năm 1984 cụ Đ mất, cụ M quản lý sử dụng toàn bộ diện tích đất 300m². Năm 1985, cụ M đồng ý cho ông T sử dụng diện tích 150m² đất ở phía Đông. Cùng năm 1985, ông T xây dựng nhà đắp đất lợp rạ. Năm 1986, ông T kết hôn với bà N, năm 1988 ông T phá dỡ nhà đắp đất xây 03 gian nhà mái bằng kiên cố. Năm 1991, ông T, bà N tiếp tục xây dựng công trình phụ, nhà vệ sinh, nhà tắm mái bằng và bể nước mưa trên đất. Năm 1994, **ông T** đăng ký kê khai đứng tên diện tích đất, sử dụng đất ổn định và đóng thuế quyền sử dụng đất đầy đủ, cụ M, bà L1, bà L không có ý kiến tranh chấp. Năm 2007, gia đình cụ M và bà L xây dựng nhà mái bằng kiên cố trên diện tích 150m² đất ở còn lại phía Tây, gia đình cụ M đã mời cán bộ địa chính xã xuống xác định ranh giới, mốc giới giữa hai nhà và xây dựng công trình, tường bao thành khuôn viên riêng, hai bên không có tranh chấp.

[2.2]. Về diện tích 150m² tranh chấp: Theo nguyên đơn và bà Lê Thị L, bà Lê Thị L1 xác định cụ M cho ông T sử dụng ½ thửa đất, với điều kiện ông T phải có trách nhiệm chăm sóc cụ M, nhưng không cung cấp được chứng cứ, tài liệu thể hiện cho ông T ở nhờ trên đất, cũng như điều kiện thoả thuận giữa hai bên về nghĩa vụ quan tâm, chăm sóc cụ M lúc tuổi già, ốm đau bệnh tật, nên việc cụ M, bà L1, bà L cho rằng ông T ở nhờ trên đất là không có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, ông T cung cấp các tài liệu, chứng cứ gồm: “Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở”, “Giấy ủy quyền tự thừa kế hợp pháp” cùng ghi ngày 01/8/1985, trong văn bản có chữ ký của cụ Trịnh Thị M và bà Lê Thị L1, “Giấy Thỏa thuận ổn định chỗ ở và giúp đỡ lẫn nhau” ngày 02/8/1985, có chữ ký của bà Lê Thị L1, thể hiện nội dung ngày 01/8/1985 hai bên gia đình thống nhất, gia đình cụ M chuyển nhượng cho ông T diện tích 150m² đất ở tại thửa số 307, tờ bản đồ số 03, ông H thay ông T thanh toán cho cụ M 20.000đồng. Tuy nhiên, bà L1 và bà L cho rằng cụ M, bà L1 không ký vào các văn bản trên, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký. Xét quan điểm của ông T, xét thấy, căn cứ lời khai của những người làm chứng thể hiện có việc gia đình cụ M chuyển nhượng 150m² đất ở phía Đông tại thửa 307, tờ bản đồ 03 cho ông T, các văn bản trên do cụ M, bà L1 ký là đúng sự thật. Mặt khác, thực tế ông T đã sử dụng liên tục thửa đất, tiến hành trên đất mình sử dụng mọi hoạt động hợp pháp có lợi cho việc thực hiện mục đích sử dụng đất, xây dựng các công trình kiên cố trên đất phù hợp quy định pháp luật, ông T đã khai báo chính xác và kê khai, đăng ký các loại đất mình sử dụng vào sổ địa chính, đóng đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước phù hợp quy định tại khoản 1 Mục IV Nghị định 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ, phía nguyên đơn đều biết và không có ý kiến gì phản đối, đồng thời nguyên đơn xây thường bao ngăn cách làm ranh giới

đất hai gia đình, đăng ký kê khai diện tích đất 150m² còn lại, ký giáp danh hai thửa đất. Vì vậy, có căn cứ xác định ông T đã nhận chuyển nhượng diện tích 150m² đất ở của gia đình cụ M, thể hiện tại các văn bản: “Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở”, “Giấy ủy quyền tự thừa kế hợp pháp” cùng ghi ngày 01/8/1985 và “Giấy Thỏa thuận ổn định chỗ ở và giúp đỡ lẫn nhau” ghi ngày 02/8/1985. Tuy nhiên, thời điểm hai bên lập văn bản chuyển nhượng đất, cụ Lê Văn Đ đã chết nên các đồng thừa kế của cụ Đ gồm cụ M, bà L1, bà L phải ký văn bản chuyển nhượng đất, do bà L chưa đủ 18 tuổi nên cụ M ký đại diện, việc này phù hợp như lời khai của ông T và xác nhận của những người làm chứng. Nguyên đơn cho rằng việc này không đúng pháp luật, xét thấy, mặc dù thời điểm lập văn bản chưa phù hợp pháp luật về đất đai, tuy nhiên theo điểm b.3 khoản 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “Việc giải quyết tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993. Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện, thì Tòa án công nhận hợp đồng trong trường hợp: Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy hoạch về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó”, nên việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố chuyển nhượng đất vô hiệu là không có căn cứ. Mặt khác, về căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định tại điểm h khoản 2 Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: “Thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định căn cứ vào thời gian và nội dung có liên quan mục đích sử dụng đất ghi trên các giấy tờ sau: ...Giấy tờ mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan” và điểm d khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai quy định “Hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: ...Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993”. Như vậy, các văn bản chuyển nhượng đất ông T xuất trình được công nhận là hợp pháp, theo quy định tại Điều 236 Bộ luật Dân sự về “Xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu”, quy định điểm a khoản 1 Điều 237 Bộ luật Dân sự về “Căn cứ chấm dứt quyền sở hữu” thì ông T sử dụng đất ổn định hơn 30 năm, đã xây dựng các công trình kiên cố trên đất, gia đình cụ M biết và không có ý kiến phản đối gì, gia đình cụ M đã chấm dứt quyền sở hữu tài sản từ khi ký văn bản chuyển nhượng đất cho ông T tháng 8/1985, ký ranh giới khi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, nên ông T được

pháp luật công nhận quyền sử dụng hợp pháp diện tích 150m² đất ở tại thửa 307, tờ bản đồ số 03. Đồng thời việc công nhận quyền sử dụng diện tích 150m² đất ở cho ông T còn phù hợp với Án lệ số 33/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thể hiện: “Cá nhân được Nhà nước cấp đất nhưng không sử dụng mà để người khác quản lý, sử dụng đất ổn định lâu dài từ khi được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất, người này đã tôn tạo đất, xây dựng nhà ở ổn định, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất mà người được cấp đất không có ý kiến gì”. Phù hợp bản đồ 299 thửa đất số 307, tờ bản đồ số 03 mang tên cụ Lê Văn Đ đã được gia đình cụ Trịnh Thị M tách ra diện tích đất 150m² chuyển nhượng cho ông Lê Tiến T. Diện tích đất 150m² này đã được nhập vào cùng với diện tích đất của gia đình ông T, theo đo đạc năm 1994 là thửa 336, đo đạc Vlap năm 2012 là thửa số 485, tờ bản đồ số 14. Do vậy, với những nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm nêu trên, bản án sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận khởi kiện của cụ M, về việc yêu cầu xác nhận diện tích đất 300m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ Trịnh Thị M và cụ Lê Văn Đ, đồng thời buộc ông Lê Tiến T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và trả lại cho gia đình cụ M diện tích đất 150m² tại thửa số 307, tờ bản đồ số 03, theo bản đồ 299 ở thôn An T 2, xã Thụy D, huyện Thái T, tỉnh Thái Bình là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.3]. Đối với yêu cầu của cụ Trịnh Thị M làm rõ trách nhiệm của việc UBND xã Thụy D: Năm 2013, UBND xã Thụy D xác nhận vào văn bản: “Giấy thỏa thuận giao quyền sử dụng diện tích đất ở” lập tháng 8/1985 là không đúng quy định pháp luật về công chứng, chứng thực văn bản. Tuy nhiên, cụ Trịnh Thị M yêu cầu làm rõ và xem xét vi phạm này, xét thấy thuộc lĩnh vực khiếu nại về thủ tục hành chính, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra giải quyết trong vụ án dân sự này là có căn cứ.

[3]. Về kháng cáo của các đương sự: Tại cấp phúc thẩm, người được ủy quyền không cung cấp thêm chứng cứ mới, thừa nhận diện tích đất 150m² tranh chấp gia đình ông T sử dụng từ 1985 đến nay, từ khi ông T sử dụng ba lần địa phương đo đạc bản đồ địa chính gia đình cụ M không kê khai đăng ký, chỉ kê khai đăng ký diện tích 150m² hiện đang sử dụng không có tranh chấp, gia đình ông T đã xây nhà kiên cố ở từ lâu, năm 2007 bà L xây tường bao là ranh giới ngăn cách hai gia đình....nên kháng cáo của nguyên đơn và bà L, bà L1 không có cơ sở chấp nhận. Đối với của Luật sư đề nghị tạm ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của cụ M và bà L, xét thấy tại cấp sơ thẩm từ chối giám định, hiện cụ M đã chết, bà L ký ranh giới hiện trạng đất khi đo đạc xác định diện tích sử dụng; thực tế sử dụng đất từ năm 1985, gia đình ông T sử dụng liên tục đã xây dựng nhà kiên cố, chính gia đình cụ M đã xây tường bao làm ranh giới, đã kê khai đất theo đúng hiện trạng sử dụng, quá trình kê khai và sử dụng không có tranh chấp gì, địa phương, hàng xóm xác nhận, tại tòa nguyên đơn thừa nhận sử

dụng diện tích 150m² ổn định, chỉ đăng ký kê khai quyền sử dụng đối với diện tích 150m² từ khi giao cho gia đình ông T đến nay, xét về ý chí và thực tế sử dụng phía nguyên đơn thừa nhận diện tích 150m² thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T, nên việc Luật sư đề nghị tạm ngừng phiên tòa là không cần thiết, không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của các đương sự và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về quan điểm của Viện kiểm sát cấp cao tại Hà Nội: Xét thấy, các căn cứ và lập luận của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí: Bà Lê Thị L và bà Lê Thị L1 (tên gọi khác: Lê Thị T) kháng cáo không được chấp nhận, phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Cụ Trịnh Thị M kháng cáo có đơn miễn án phí, nay cụ M đã chết, nên miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Điều 293; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/QH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L và bà Lê Thị L1 (tên gọi khác: Lê Thị T) là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Trịnh Thị M đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

3. Về án phí: Bà Lê Thị L và bà Lê Thị L1 (tên gọi khác: Lê Thị T) mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí do bà Lê Thị L và bà Lê Thị L1 đã nộp, thể hiện tại các Biên lai thu số 0005057 (của bà L), số 0005058 (của bà L1), đều cùng ngày 20/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Thái Bình. (bà L, bà L1 đã nộp đủ).

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thái Bình;
- Cục THADS tỉnh Thái Bình;
- Các Đương sự (theo đ/c);
- Lưu HSVA, HCTP.

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

Đăng Đình Lực