

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI  
ỦY BAN THẨM PHÁN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**Quyết định giám đốc thẩm**  
Số: 27/2020/DS-GĐT  
Ngày 27 tháng 6 năm 2020  
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

***Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:***

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Tĩnh - Thẩm phán cao cấp;

Các thành viên: Ông Vũ Mạnh Hùng - Thẩm phán cao cấp;  
Ông Ngô Anh Dũng - Thẩm phán cao cấp.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Thái Thanh Bình - Thẩm tra viên 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 Đào Trọng Thuyết - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 27 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Xuân Ph; sinh năm 1952; địa chỉ: Phường C, quận T, thành phố Hà Nội.

***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị Nh; sinh năm 1952; địa chỉ: Phường C, quận T, thành phố Hà Nội.

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

1. Ông Nguyễn Mạnh Đ; sinh năm 1959; địa chỉ: phường C, quận T, thành phố Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị Minh Ng; sinh năm 1961; địa chỉ: phường C 1, quận T, thành phố Hà Nội.

3. Bà Nguyễn Thị H; sinh năm 1953; địa chỉ: phường C, quận T, thành phố Hà Nội.

4. Bà Nguyễn Thị Th; sinh năm 1956; địa chỉ: quận H, thành phố Hà Nội.

5. Bà Nguyễn Thị M; sinh năm 1958;

6. Anh Nguyễn Xuân L; sinh năm 1978;

7. Anh Nguyễn Xuân H1; sinh năm 1980 và chị Đỗ Thị Minh H2 sinh năm 1979;

Bà M, anh H1, anh L và chị H cùng địa chỉ: phường C, quận T, thành phố Hà Nội.

8. Chị Đỗ Phương Th; sinh năm 1992; địa chỉ: phường C, quận T, thành phố Hà Nội.

9. Ủy ban nhân dân phường C; địa chỉ: Phường C, quận T, thành phố Hà Nội; do ông Nguyễn Ngọc Q - Chủ tịch là người đại diện theo pháp luật.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 09/11/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân Ph trình bày:*

Thửa đất số 664, tờ địa bạ số 9, tại xã C, Hà Nội, diện tích 14,5 thước (tương đương 348m<sup>2</sup>) do Ủy ban hành chính thành phố Hà Nội cấp ngày 04/02/1956 cho cụ Nguyễn Xuân Ngh. Cụ Nguyễn Xuân Ngh và cụ Cao Thị B (đã chết) sinh được 06 người con gồm các cụ: Nguyễn Văn Ng, Nguyễn Xuân Ch, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị T1 và Nguyễn Thị L2.

Ngày 24/11/1974, cụ Ngh lập văn bản chia nhà đất có sự chứng kiến của các con và họ hàng trong nội tộc cho cụ Ng được toàn quyền sử dụng thửa đất này. Sau đó thửa đất số 664, tờ địa bạ số 9 được xác định trong sổ mục kê và tờ bản đồ số 9 năm 1986 là thửa đất số 167 diện tích 272m<sup>2</sup> đứng tên chủ sử dụng là cụ Ng. Cụ Ng chết năm 1995, có vợ là cụ Hoa Thị G (chết năm 1985) sinh được 05 người con gồm: ông Nguyễn Xuân Ph, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Mạnh Đ và bà Nguyễn Thị Minh Ng.

Ngày 01/3/1988, cụ Ng lập Biên bản họp gia đình chia nhà, đất cho ông Ph được sử dụng 240m<sup>2</sup> đất và ông D được sử dụng 96m<sup>2</sup> đất (ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chia) và đóng thuế đầy đủ.

Ngày 21/3/1991, ông Ph xin phép xây dựng 01 gian nhà giáp mặt đường C để bán hàng và được Ủy ban nhân dân xã xác nhận diện tích, vị trí thửa đất phù hợp với bản đồ năm 1960-1986. Ngày 04/10/1996, ông đã xây dựng trên đất một kiot diện tích 9,8m<sup>2</sup> và xây tường bao phần đất trống còn lại.

Gian kiot, khoảng đất trống 13,8m<sup>2</sup>, ông Ph đã xây tường thuộc diện tích đất cụ Ng cho ông. Vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 664 năm 1956 và trích lục bản đồ năm 1960 thể hiện đất của cụ Ngh có vị trí phía Tây giáp đường quốc lộ, không có đất của cụ Văn Thị Bảy (mẹ của bà Nh).

Ngày 24/11/1974, cụ Ngh chia đất cho các con, cụ B cũng chứng kiến và ký vào biên bản với tư cách người làm chứng; văn bản ghi rõ: "... phía Tây giáp tường nhà cụ B vòng đến tiếp giáp đường quốc lộ". Cụ B có nhà tại thửa đất của cụ Ngh là do thời kỳ cải cách ruộng đất, cụ Nguyễn Xuân L3 (là em ruột cụ Ngh và là chồng của cụ B, tức bố của bà Nh) bị quy là địa chủ nên bị tịch thu hết ruộng đất, cụ Ngh đã cho cụ B ở tại nhà cấp 4 có sẵn ở mặt đường. Do đó, cụ B không có tên trong sổ mục kê và tờ bản đồ năm 1960.

Ông Ph xác nhận trước đây, phần tiếp giáp với nhà cấp 4 mà cụ Ngh cho cụ B ở có một gian bán mái của cụ Ngh gắn vào tường nhà cho cụ B để các vật dụng linh tinh, sau đó phần bán mái này bị dỡ bỏ thành đất trống. Từ năm 1991, ông và gia đình bà Nh đã tranh chấp diện tích đất trống nhưng chưa được chính quyền giải quyết. Ngày 01/9/1998, ông và anh ruột của bà Nh là ông Nguyễn Văn Th1 có thỏa thuận hòa giải nhưng không thực hiện được vì gia đình bà Nh tiếp tục có đơn khởi kiện. Từ đó đến nay giữa hai bên vẫn không giải quyết phần đất trống có tranh chấp.

Năm 2017, ông Ph làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị bà Nh cản trở. Ủy ban nhân dân phường C đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả. Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận diện tích kiot  $9,8m^2$  và diện tích  $13,8m^2$  đất trống nêu trên là của ông Ph, buộc bà Nh phải giao trả ông phần đất trống này. Phần đất có nhà cấp 4 mà cụ Ngh (bố của ông Ph) cho cụ B (mẹ của bà Nh) thì bà Nh được quyền quản lý, sử dụng. Ông Ph không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nh.

*Bị đơn là bà Nguyễn Thị Nh (có đơn yêu cầu phản tố ngày 15/5/2018) trình bày:*

Năm 1940, cụ B (là mẹ của bà Nh) được cố Nguyễn Văn Vận (là bố của cụ Ngh và cụ Nguyễn Xuân L3) cho ở tại nhà cấp 4 (như hiện nay bà đang ở) để bán hàng. Ngày 04/02/1956, cụ B được Ủy ban hành chính Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 694, tờ địa bạ số 9, diện tích đất ở 03 thước. Cụ L3 (chết năm 1970) và cụ B (chết năm 2004) có 05 người con là Nguyễn Văn Th1, Nguyễn Minh T4, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H2 và bà Nh. Riêng cụ Ngh được cụ cố Vận cho thừa đất ở xóm Đông 4. Năm 1950, nhà cụ Ngh bị cháy nên cụ Vận cho cụ Ngh ở tạm tại nhà 05 gian cho đến khi xây dựng xong thì quay về. Do đó, cụ B và cụ Ngh sử dụng nguyên canh chung thửa đất. Biên bản họp gia đình năm 1974 là việc nội bộ của gia đình ông Ph nhưng trong biên bản này cụ Ngh đã xác nhận gia đình bà được sử dụng thửa đất giáp phía Tây nhà cụ Ngh.

Ngày 20/10/1976, cụ B chia cho bà Nh sử dụng toàn bộ thửa đất này (04 anh chị em ruột trong gia đình đã có nhà đất riêng). Theo trích lục bản đồ và sổ mục kê từ các năm 1986, 1994, 2000 của Ủy ban nhân dân phường C thì bà Nh đã đứng tên chủ sử dụng đất và đóng thuế sử dụng diện tích đất 72m<sup>2</sup> từ năm 1993 đến năm 2017 cho Nhà nước đầy đủ.

Năm 1991, gia đình bà Nh có đơn xin xây và sửa lại bếp vị trí đất trống nhưng do hai bên có tranh chấp nên bà không xây dựng được. Năm 1998, lợi dụng bà Nh đi vắng dài ngày, ông Ph tự ý xây dựng kiot nên từ đó hai bên thường xuyên xảy ra mâu thuẫn. Ngày 01/9/1998, hai bên có đơn xin tự hòa giải có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã C và Công an xã C với nội dung: Ông Ph xác nhận diện tích đất kiot và diện tích đất trống thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Nh. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận này không thực hiện được do giữa hai gia đình vẫn có căng thẳng, hiểu lầm nhau.

Năm 2005, bà Nh phá phần bếp bán mái (các bức ảnh chụp năm 1998 vẫn thể hiện nhà cấp 4 của cụ B có 01 gian bếp bán mái và cây hồng xiêm) để xây nhà thì bị ông Ph ngăn cản nên đất bị bỏ trống như hiện nay. Bà Nh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có tranh chấp với gia đình ông Ph.

Năm 2017, Ủy ban nhân dân phường C đã hòa giải nhiều lần nhưng bà không đồng ý vì diện tích đất sau khi thỏa thuận vẫn chưa đủ 72m<sup>2</sup>.

Bà Nh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph và có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận 13,8m<sup>2</sup> đất trống là của bà và buộc ông Ph phải trả lại bà diện tích đất nêu trên và phần diện tích 9,8m<sup>2</sup> mà ông Ph đang quản lý.

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

1. Ông Nguyễn Mạnh Đ và các bà Nguyễn Thị Minh Ng, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Th trình bày: Ông, bà đồng ý với trình bày của ông Ph. Diện tích đất tranh chấp là tài sản riêng của ông Ph được cụ Ng chia thừa kế nên các ông, bà không có yêu cầu cũng không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến diện tích đất này.

2. Bà Nguyễn Thị M, các anh Nguyễn Xuân H1, Nguyễn Xuân L và chị Đỗ Thị Minh H2 trình bày: Bà và các anh, chị đồng ý với trình bày của ông Ph. Bà và các anh, chị không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến diện tích đất tranh chấp, vì đây là tài sản riêng của ông Ph.

3. Chị Đỗ Phương Th trình bày: Tháng 5/2018, chị thuê kiot (không ký hợp đồng thuê) giáp mặt đường C của ông Ph để làm cửa hàng trang điểm nhưng chị không sửa chữa, coi nói thêm nên chị không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

4. Ủy ban nhân dân phường C (do người đại diện) trình bày: Theo Bản đồ hiện trạng lòng ranh giới bản đồ địa chính các thời kỳ 1960, 1986, 1994 do Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ khoa học kỹ thuật lập tháng 4/2018 thì hiện trạng ông Ph và bà Nh sử dụng đất có một phần diện tích tăng ra đường C và ngõ 56 đường C. Do ông Ph và bà Nh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ quản lý đất đai của Ủy ban nhân dân phường, tài liệu các bên cung cấp để xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 30/11/2018, Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hà Nội, xử:

*Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Ph.*

*Bác yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Nh.*

*Bà Nguyễn Thị Nh được quyền sử dụng diện tích đất trống 11,6m<sup>2</sup> (trên có 01 bức tường dài 3,47m<sup>2</sup> nối từ kiot của bà Nh đến kiot của ông Ph) thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 5, tại tổ dân phố Đống 3, phường C, quận T, thành phố Hà Nội; giới hạn bởi các điểm 1,2,9,8,1 (có tứ cận kèm theo)*

*Bà Nh có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ph giá trị tài sản trên đất trống là bức tường dài 3,47m với số tiền là 4.661.827đ. Bà Nh được sở hữu bức tường trên.*

*Ông Nguyễn Xuân Ph được quyền sử dụng diện tích đất trên có 01 gian nhà cấp 4 (kiot) có diện tích 6,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 141, tờ bản đồ số 5, địa chỉ tổ dân phố Đống 3, phường C, quận T, thành phố Hà Nội, giới hạn bởi các điểm 2,3,12,10,9,2 (có tứ cận kèm theo).*

*Ông Ph tiếp tục sử dụng phần kiot lấn ngõ 56 và đường C (nằm ngoài ranh giới đất theo bản đồ 1994) có diện tích là 1,2m<sup>2</sup> + 1,8m<sup>2</sup>, giới hạn bởi các điểm 9,10,12,4,5,6,9 như hiện trạng và có nghĩa vụ chấp hành các quyết định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích coi nói trên.*

Ngày 05/12/2018, ông Ph kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 13/12/2018, bà Nh kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 171/2019/DS-PT ngày 28/6/2019, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tuyên xử:

*- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận T, cụ thể:*

*1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân Ph.*

*1.1. Giao ông Nguyễn Xuân Ph được tiếp tục sử dụng diện tích 9,8m<sup>2</sup> trên có gian kiốt rộng 6,8m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 2,3,12,4,5,6,9,2. Trong đó: Giao ông Nguyễn Xuân Ph được quyền sử dụng phần đất 6,8m<sup>2</sup>, giới hạn bởi*

*các điểm 2,3,12,10,9,2; tạm giao tiếp tục sử dụng diện tích đất 3m<sup>2</sup> (là phần coi nói ra ngõ 56 và đường C) giới hạn bởi các điểm 9,10,12,4,5,6,9 và có nghĩa vụ chấp hành các quyết định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích coi nói. (Sơ đồ kèm theo bản án).*

*1.2. Ông Nguyễn Xuân Ph được quyền sử dụng diện tích đất trống 11,6m<sup>2</sup> trên có 01 bức tường xây gạch dài 3,47m (bức tường nối từ nhà cấp 4 của bà Nh đến kiot của ông Ph), giới hạn bởi các điểm 1,2,9,8,1. (Sơ đồ kèm theo bản án).*

*Diện tích đất giới hạn bởi các điểm 6,7,8,9,6 phía trước gắn liền diện tích đất trống 11,6m<sup>2</sup> thuộc hành lang giao thông đường C; ông Nguyễn Xuân Ph được tạm sử dụng nhưng phải có nghĩa vụ chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.*

*2. Diện tích đất giao và tạm giao ông Nguyễn Xuân Ph được sử dụng tại thửa đất số 141, tờ bản đồ số 5; địa chỉ: Tổ dân phố Đống 3, phường C, quận T, thành phố Hà Nội.*

*Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Xuân Ph được quyền chủ động đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất; quyền sở hữu tài sản theo quyết định của bản án và theo pháp luật.*

*3. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Nh. Buộc bà Nguyễn Thị Nh phải giao trả ông Nguyễn Xuân Ph diện tích đất trống 11,6m<sup>2</sup> trên có 01 bức tường xây gạch dài 3,47m (bức tường nối từ nhà cấp 4 của bà Nh đến kiot của ông Ph) giới hạn bởi các điểm 1,2,9,8,1. (Sơ đồ kèm theo bản án).*

Ngày 28/8/2019, bà Nguyễn Thị Nh có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 04/2020/KN-DS ngày 17/02/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 171/2019/DS-PT ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hà Nội; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Gia đình ông Nguyễn Xuân Ph và gia đình bà Nguyễn Thị Nh có nhà đất tại tổ dân phố Đồng 3, phường C, quận T, thành phố Hà Nội. Quyền sử dụng đất của hai gia đình ông Ph, bà Nh có nguồn gốc của cố Nguyễn Văn Vận (bố của cụ Nguyễn Xuân Ngh và cụ Nguyễn Xuân L3; cụ Ngh là bố cụ Nguyễn Xuân Ngạn, cụ Ng là bố của ông Ph; Cụ L3 là chồng của cụ Văn Thị Bảy và là bố mẹ bà Nh).

[2] Ông Ph khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận cho gia đình ông được quyền sử dụng diện tích đất trống tại mặt đường C có diện tích khoảng 12m<sup>2</sup> nằm giữa số nhà 58 (nhà ông Ph) và số nhà 60 (nhà bà Nh) với lý do phần diện tích đất này thuộc tờ bản đồ số 7, thửa số 170, sổ mục kê năm 1960 do cụ Ngh để lại cho cụ Ng. Bà Nh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph mà có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích có kiết khoảng 9,8m<sup>2</sup> gia đình ông Ph đang sử dụng là của gia đình bà Nh, vì từ năm 1940 cố Vận đã cho cụ B sử dụng đất và cụ B đã xây dựng nhà gạch, bếp khu vệ sinh. Theo Biên bản thẩm định ngày 29/6/2018 và Biên bản định giá tài sản ngày 26/7/2018 phần đất trống là 13,8m<sup>2</sup> (mặt tiền rộng 3,58m, mặt sau 3,5m; chiều sâu 3,85 x 3,8m) và phần diện tích đất xây dựng kiết là 9,8m<sup>2</sup>... Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định diện tích đất trống tranh chấp là 11,6m<sup>2</sup> (lấn ra đường C là 2,2m<sup>2</sup>); diện tích kiết thực tế tranh chấp là 6,8m<sup>2</sup> (lấn ra ngõ đi chung là 1,2m<sup>2</sup> và lấn ra đường C là 2,2m<sup>2</sup>).

[3] Các đương sự thừa nhận phần đất gia đình cụ B sử dụng có 03 gian nhà ngang (nay gia đình bà Nh ở, sử dụng). Theo trình bày của bà Nh, ngoài ba gian nhà ngang thì có gian bếp bán mái, năm 2005 bà Nh phá phần bếp bán mái để xây nhà thì phát sinh tranh chấp với ông Ph nên bà để đất trống; vị trí đất ông Ph xây dựng kiết chính là nhà tắm của gia đình bà Nh xây dựng trước đây. Ông Ph cho rằng cụ B và bà Nh ở nhờ trên đất của cụ Ngh nhưng không có chứng cứ chứng minh trong khi Cụ L3 (bố của bà Nh) và cụ Ngh (ông nội của ông Ph) là anh em ruột đều là con của cố Vận nên lời khai của bà Nh về việc hai gia đình cụ B và cụ Ngh sử dụng nguyên canh chung thửa đất; do hai gia đình sử dụng chung sân, chung ngõ, để cụ Ngh đứng tên thửa đất trên bản đồ năm 1960; năm 1976, cụ B cho bà Nh sử dụng nhà đất nên từ năm 1986, 1994, 2000 bà Nh đứng tên sổ mục kê là có cơ sở. Điều này phù hợp với hồ sơ kê khai diện tích đất tranh chấp qua các thời kỳ như sau: Theo bản đồ, sổ mục kê năm 1960, phần đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 7, thửa số 170, diện tích 350m<sup>2</sup> loại đất “TU” đứng tên cụ Ngh. Theo bản đồ, sổ mục kê năm 1986, thửa 170 tách thành hai thửa là thửa số 167, tờ bản đồ số 9, diện tích 272m<sup>2</sup> đất ở, chủ sử dụng là cụ Nguyễn Văn Ng (bố của ông Ph) và thửa số 168, tờ bản đồ số 9, diện tích 64m<sup>2</sup> đất ở, chủ sử

dụng là bà Nguyễn Thị Nh và phần đất tranh chấp nằm trong thửa 168 đứng tên bà Nh. Theo Bản đồ năm 1994 thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 141, tờ bản đồ số 55, diện tích 242m<sup>2</sup>, chủ sử dụng là ông Nguyễn Xuân Ph và bà Nguyễn Thị Nh, không thể hiện ranh giới sử dụng đất giữa ông Ph và bà Nh. Theo sổ mục kê, bản đồ năm 2000 ông Ph sử dụng 170m<sup>2</sup> và bà Nh sử dụng 72m<sup>2</sup>.

[4] Ngoài ra, theo Biên bản họp gia đình ngày 24/11/1974, lời khai của ông Ph và một số thành viên trong gia đình thể hiện cụ B, bà Nh sử dụng nhà cấp 4 mặt đường C bao gồm cả phần đất tranh chấp từ trước cải cách ruộng đất (trước năm 1960). Mặc dù cụ B không đứng tên trên bản đồ và sổ mục kê năm 1960 nhưng trên thực tế gia đình cụ B (sau này là bà Nh) đã sử dụng từ trước đó, từ năm 1986 đến nay gia đình bà Nh đã đứng tên trên bản đồ và sổ mục kê (thời gian là trên 30 năm), bà Nh đã kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế đối với diện tích 72m<sup>2</sup> đất.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Ph cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 664, tờ địa bạ số 9 ngày 04/02/1956 do Ủy ban hành chính thành phố Hà Nội cấp đứng tên cụ Nguyễn Xuân Ngh với diện tích đất ở là 14 thước  $\frac{1}{2}$  (348m<sup>2</sup>). Bà Nh cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 694, tờ địa bạ số 9 ngày 04/02/1956 do Ủy ban hành chính thành phố Hà Nội cấp đứng tên cụ Văn Thị Bảy với diện tích đất ở là 3 thước (72m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, theo xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm tại cơ quan chức năng thì hiện không còn lưu trữ hồ sơ giấy chứng nhận nêu trên và tại các giấy chứng nhận cũng không thể hiện tứ cận, vị trí thửa đất, số liệu bị sửa chữa nên chưa đủ căn cứ xem xét.

[5] Mặc dù, gia đình ông Ph có đơn xin phép xây dựng kiốt từ năm 1991 nhưng bà Nh không đồng ý; năm 1997, gia đình ông Ph xây tường hai bên xảy ra tranh chấp dẫn đến xô xát, Cơ quan công an huyện Từ Liêm giải quyết xử phạt hành chính đối với anh Nguyễn Văn Hậu (con trai ông Ph) tại Thông báo số 158 ngày 02/3/1998. Năm 1998, hai gia đình hòa giải có sự tham gia của ông T4 (anh trai bà Nh) ông Ph đồng ý để ông T4 xây đến tường ngõ áp và lấy tường rào làm ranh giới nên việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận phần diện tích đất xây dựng kiốt là của gia đình ông Ph là chưa đủ cơ sở.

[6] Hiện trạng gia đình ông Ph sử dụng 193,2m<sup>2</sup> đất và 6,8m<sup>2</sup> gian kiốt tranh chấp, tổng cộng là 200m<sup>2</sup>; gia đình bà Nh sử dụng 43,6m<sup>2</sup> đất và 11,6m<sup>2</sup> diện tích đất trồng tranh chấp, tổng cộng là 55,2m<sup>2</sup>. Trong khi đó, diện tích toàn bộ thửa đất của cổ Vận thể hiện trên bản đồ và sổ mục kê tại chính quyền địa phương qua các thời kỳ, cụ thể: Năm 1960 là 350m<sup>2</sup>; năm 1986 là 336m<sup>2</sup> (trong đó 272m<sup>2</sup> đứng tên cụ Ng và 64m<sup>2</sup> đứng tên bà Nh); năm 1994 là 242m<sup>2</sup> (đứng



tên ông Ph và bà Nh); năm 2000 thể hiện ông Ph sử dụng  $170\text{m}^2$  và bà Nh sử dụng  $72\text{m}^2$ . Ngoài ra, ông Nguyễn Mạnh Đ (em trai ông Ph) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng  $96\text{m}^2$  (có nguồn gốc từ năm 1988 được cụ Ng tặng cho  $96\text{m}^2$ ).

Như vậy, ông Ph sử dụng  $200\text{m}^2$ ; ông D sử dụng  $96\text{m}^2$ ; bà Nh sử dụng  $55,2\text{m}^2$ ; tổng cộng là  $351,2\text{m}^2$  (tương đương với diện tích đất ban đầu và qua các thời kỳ).

Tại Biên bản họp gia đình ngày 24/11/1974 thể hiện cụ Ng chia thừa đất 14 thước ( $336\text{m}^2$ ) do cha ông để lại cho cụ Ng. Ngày 01/3/1988, cụ Ng (là bố của ông Ph và ông D) có văn bản phân chia cho ông Ph  $240\text{m}^2$  và ông D  $96\text{m}^2$  (tổng diện tích là  $336\text{m}^2$ ). Tuy nhiên, theo bản đồ và sổ mục kê năm 1986 thể hiện cụ Ng sử dụng đất tại thửa 167, tờ bản đồ số 9 có diện tích là  $272\text{m}^2$ . Do đó, việc chia đất của cụ Ng không đúng với hiện trạng sử dụng của gia đình. Ông D được chia  $96\text{m}^2$  đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên diện tích còn lại của ông Ph chỉ còn  $176\text{m}^2$  ( $272\text{m}^2 - 96\text{m}^2 = 176\text{m}^2$ ) và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do có tranh chấp với bà Nh. Hiện tại gia đình ông Ph đang sử dụng  $193,2\text{m}^2$  (chưa tính phần tranh chấp) đã vượt phần diện tích đất do cụ Ng để lại. Trong khi đó, cộng cả phần tranh chấp thì bà Nh sử dụng tổng cộng là  $62\text{m}^2$  (gồm  $43,6\text{m}^2$  đất ở +  $11,6\text{m}^2$  đất trồng +  $6,8\text{m}^2$  phần kiốt) là vẫn thiếu so với diện tích ghi trên sổ sách tại địa phương (năm 1986 là  $64\text{m}^2$ , sau này là  $72\text{m}^2$ ).

[7] Theo Biên bản thẩm định và định giá, ranh giới thửa đất số 141, tờ bản đồ số 55 giữ nguyên không tranh chấp với các hộ liền kề nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác minh tại chính quyền địa phương diện tích đất tranh chấp có lấn ra đường và ngõ đi chung nên cần phải đo đạc quá trình sử dụng thực tế của cả ba gia đình ông Ph, ông D và bà Nh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất trồng là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Nh, diện tích đất xây dựng kiốt thuộc quyền sử dụng của ông Ph; Tòa án cấp phúc thẩm xác định phần diện tích đất xây dựng kiốt và phần đất trồng đều thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Ph là chưa đủ căn cứ. Trên cơ sở phải đánh giá toàn diện các lời khai của các đương sự, xác minh tại chính quyền địa phương và quá trình kê khai sử dụng và cần đo đạc diện tích sử dụng của nhà ông D (em trai ông Ph); nếu không có tài liệu, chứng cứ nào khác thì cần phải công nhận hiện trạng sử dụng đất có tính lịch sử tồn tại thực tế trên 30 năm của gia đình bà Nh.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 344 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 171/2019/DS-PT ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hà Nội về vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân Ph với bị đơn là bà Nguyễn Thị Nh; và 10 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hà Nội giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

**Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để b/c);
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- TAND quận T, thành phố Hà Nội  
(2 bản kèm hồ sơ);
- Chi cục THADS quận T,  
thành phố Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu P.HCTP-VP, HSGĐT.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN  
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Xuân Tĩnh**