

**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: 193/2020/DS-PT

Ngày: 10/6/2020

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Lan
Bà Nguyễn Thu Hồng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:

Bà Nguyễn Lưu Ly - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 437/2019/TLPT-DS ngày 20/12/2019 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST từ ngày 20 đến ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 169/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Minh Thái, sinh năm 1943

HKTT: 471 Trần Khát Chân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Tạm trú: Số 11 ngõ 88 Thanh Nhàn, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội - Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái: Ông Đỗ Khắc Hiệp, sinh năm 1979

Trú tại: 195B Đội Cấn, quận Ba Đình, Hà Nội

(theo Giấy ủy quyền có công chứng ngày 10/12/2018) - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thái:

Luật sư Nguyễn Thế Quyền thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Thế Quyền, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội - Có mặt.

Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc Kính, sinh năm 1958

Nơi cư trú: 473 Trần Khát Chân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội - Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kính:

Luật sư Nguyễn Thị Phương Anh thuộc Công ty Luật TNHH NHB, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội - Có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Vũ Thị Ngọc, sinh năm 1958 (vợ ông Kính)

- Anh Hoàng Ngọc Tuấn, sinh năm 1990 (con ông Kính)

Cùng trú tại: 473 Trần Khát Chân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội - Đều vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Đình Thành

Chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Hai Bà Trưng
(theo văn bản ủy quyền số 558 ngày 18/5/2020) - Vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Hoàng Ngọc Kính và bà Phạm Thị Minh Thái.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Phạm Thị Minh Thái, trình bày:

Diện tích đất bà khởi kiện yêu cầu ông Hoàng Ngọc Kính trả lại bà có nguồn gốc như sau: Năm 1972, bà mua của bà Nguyễn Thị Sòng (mẹ đẻ ông Kính) là chị họ của bà 8m2 nhà có chiều ngang 2m, chiều sâu 4m tại số 58 Vũ Đỗ Long, Hà Nội (năm 1962 đổi thành 60 Vũ Đỗ Long nay là 473 Trần Khát Chân). Bà Sòng bán nhà để đưa các con đi sơ tán ở Vĩnh Phú vì ông Trịnh là chồng bà Sòng dạy học ở đây. Việc mua bán nhà hai bên không viết giấy tờ. Ngoài ra bà còn mua thêm 41m2 đất của bà Kỳ, ông Chử và san lấp coi nói ra ao nên tổng diện tích đất của bà tại 60 Vũ Đỗ Long có khoảng 84m2.

Năm 1973 khi đi sơ tán trở về, mẹ con bà Sòng không có nhà nên phải đi ở nhờ nhiều nơi. Năm 1978 bà Sòng đến xin ở nhờ nhà bà, bà đồng ý và đã dỡ trái bếp để mẹ con bà Sòng dựng lên một gian nhà tranh 16m² để ở từ đó. Năm 1985 vợ chồng bà Sòng ly hôn, tại Bản án phúc thẩm dân sự số 260 ngày 12/6/1985 của Tòa án nhân dân TP Hà Nội có nêu: “*Bà Sòng cùng các con sử dụng gian nhà tranh 16m² ở Vũ Đỗ Long làm nhờ trên đất của em gái bà Sòng*”. Người em gái được nhắc đến trong bản án phúc thẩm số 260 chính là bà.

Sau khi ly hôn, bà Sòng và con trai Hoàng Ngọc Kính vẫn ở gian nhà làm nhờ trên đất của bà, còn ông Trịnh và 2 con Minh, Thịnh đi ở nơi khác. Đã nhiều lần bà đề nghị bà Sòng trả nhà nhưng bà Sòng nêu nhiều lý do và xin bà tiếp tục cho ở nhờ. Do có quan hệ họ hàng nên bà cũng không đòi gay gắt, sau đó bà Sòng bỏ đi nơi khác nên việc đòi đất của bà gặp khó khăn.

Năm 1997 anh Kính phá nhà tranh xây lại thành nhà nh- bây giờ, nhiều lần bố con ông Trịnh đến xin bà mảnh đất này nh- ng do ông Kính có thái độ coi th- ông bà nên bà không đồng ý. Trong thời gian ông Kính xây nhà, bà đã phản đối và có gửi đơn ra UBND ph- ông Thanh Nhàn nh- ng ông Kính vẫn lén lút xây dựng nên đã bị Ủy ban phường xử phạt vi phạm hành chính.

Nay bà khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Kính trả lại bà toàn bộ diện tích đất đang ở nhờ. Đối với giá trị nhà xây dựng trên đất, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong các bản khai tại Tòa án, bị đơn là ông Hoàng Ngọc Kính trình bày: Nhà đất tại địa chỉ số 58 Vũ Đỗ Long (năm 1962 đổi là số 60 Vũ Đỗ Long) gồm 2 khối nhà có nguồn gốc như sau:

Năm 1960 - 1961, bố mẹ ông là Hoàng Ngọc Trịnh và Nguyễn Thị Sòng có mua của bà Nguyễn Thị Gái một căn nhà tranh tre khoảng 16m² tại 58 Vũ Đỗ Long. Do nhà ở sát hồ nên trong quá trình sinh sống gia đình ông đã đổ đất coi nói được thêm 10m² nữa, tổng diện tích đất là khoảng 26m². Năm 1970 bà Thái đến ở nhờ. Năm 1972 Hà Nội bị giặc Mỹ bán phá, anh em ông đi sơ tán tại Vĩnh Phú còn

mẹ ông vẫn ở Vũ Đỗ Long để trông nhà. Năm 1973 anh em ông trở về, do gian nhà cũ bị hư hỏng nặng nên gia đình ông đã dựng lại nhà tranh tre trên phần nền đất cũ và cả phần đất coi nói. Trong thời gian dựng lại nhà mới gia đình ông có đi ở nhờ vài nơi. Làm xong nhà, gia đình ông lại quay về 60 Vũ Đỗ Long ở và bà Thái vẫn ở cùng.

Do nhà cửa chật chội lại có thêm bà Thái ở nhờ nên bố mẹ ông nảy sinh mâu thuẫn, bản thân ông cũng không hòa hợp với tính cách của mẹ nên trong thời gian từ năm 1973 đến năm 1975 ông đã đổ đất san lấp coi nói ra hồ được 17m² đất rồi dựng một gian nhà vôi rơm lợp giấy dầu sát với nhà của bố mẹ ông và chuyển ra ở riêng, sống độc lập với gia đình từ năm 1976 đến nay. Thời gian đó bố ông dạy học ở Vĩnh Phú không thường xuyên về Hà Nội nên căn nhà cũ chỉ có mẹ ông và 2 em ông ở cùng bà Thái. Nhìn từ ngoài vào thì nhà của ông và nhà của bố mẹ ông (hai nhà) trông như một vì mái liền nhau nhưng bên trong có vách ngăn và cửa ra vào riêng biệt. Địa chỉ nhà ông là 60 Vũ Đỗ Long (nay là 473 Trần Khát Chân).

Năm 1985 bố mẹ ông ly hôn, lúc này hai em ông là Hoàng Ngọc Thịnh và Hoàng Thị Tuyết Minh vẫn đang ở cùng mẹ nên Tòa án chỉ ghi ý kiến của 2 em ông, còn ông đã ra sống riêng tại gian nhà dựng trên phần đất coi nói do ông tạo lập, không liên quan gì đến gian nhà của mẹ ông ở. Sau khi ly hôn, bố ông tiếp tục dạy học và sống ở Vĩnh Phú, còn mẹ ông và 2 em ông cùng bà Thái vẫn sống tại nhà 58 Vũ Đỗ Long. Năm 1987, bố ông nghỉ hưu có mua nhà ở ngõ Ao dài, Tô Hoàng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội rồi đón 2 em ông về ở cùng nên nhà 58 Vũ Đỗ Long chỉ còn mẹ ông và bà Thái ở. Sau đó do buồn chán và bệnh tật, mẹ ông đã ra Quảng Ninh sống không ở cùng bà Thái nữa.

Năm 1989 ông lấy vợ sinh con vẫn tiếp tục sống tại nhà đất do ông tạo lập. Năm 1993 nhà bị hư hỏng nặng, vợ chồng ông sửa sang cải tạo xây nhà tường gạch, hàng xóm và Ủy ban không ai có ý kiến gì. Năm 1997 nhà nước mở đường Trần Khát Chân đến sát nhà ông, ông đã phá nhà cũ xây lại thành nhà 01 tầng 1 tum, gia đình anh Trường ở liền kề có cho ông sử dụng diện tích khe giọt ranh giữa hai nhà và phần lõi đi được khoảng 6,5m² nữa nên đất của ông có tổng diện tích là 23,5m².

Năm 1999 vợ chồng ông tiếp tục xây thành nhà 5 tầng nh- hiện nay. Khi xây nhà không có Giấy phép xây dựng nên bị Ủy ban phường xử phạt vi phạm hành chính. Như vậy, diện tích nhà đất 23,5m² tại 60 Vũ Đỗ Long (nay là số 473 Trần Khát Chân) là của riêng ông, không liên quan gì đến nhà 58 Vũ Đỗ Long mà bố mẹ ông mua của bà Gái. Phần diện tích đất bà Thái kiện đòi vẫn nằm trong tổng diện tích nhà bà Thái đang quản, lý sử dụng tại 471 Trần Khát Chân. Thời điểm xây dựng nhà, ông có đến gặp bà Thái là để xin ý kiến về việc xây dựng chứ không phải là để xin đất của bà Thái. Từ năm 1992 đến nay ông đã đóng thuế sử dụng đất, nay bà Thái kiện đòi phần đất do ông tôn tạo và sinh sống gần 50 năm qua là phi lý. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm:

- **Bà Vũ Thị Ngọc (vợ ông Kính) trình bày:** Năm 1989 bà kết hôn với ông Kính, vợ chồng chung sống tại nhà số 473 Trần Khát Chân (số cũ là 60 Vũ Đỗ Long), khi đó có mẹ ông Kính là cụ Sòng ở cùng. Năm 2010 cụ Sòng mất, hiện nhà chỉ có vợ chồng bà và con trai ở. Bà không biết nguồn gốc nhà đất, khi bà về làm dâu ngôi nhà đó là nhà cấp 4 lụp xụp, sau đó vợ chồng bà đã xây lại như hiện nay, thời gian và quá trình xây dựng nhà bà thống nhất như lời khai của ông Kính đã trình bày.

- **Anh Hoàng Ngọc Tuấn (con ông Kính, bà Ngọc) thống nhất với ý kiến của bà Ngọc và ông Kính.**

- **Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng do ông Đoàn Đình Thành đại diện trình bày:** Nhà đất tại địa chỉ 471 và 473 Trần Khát Chân, quận Hai Bà Trưng đều chưa được cấp Giấy chứng nhận. Theo báo cáo của UBND phường Thanh Nhàn thì thửa số 41+11 tờ bản đồ 6H-IV-12 địa chỉ tại 473 Trần Khát Chân có 2 hộ đứng tên kê khai, đó là:

Theo hồ sơ đăng ký nhà ở đất ở ngày 30/12/1998 do bà Phạm Thị Minh Thái kê khai: diện tích 17m², nguồn gốc sử dụng từ năm 1976, năm 1978 cho chị gái

Nguyễn Thị Sòng và anh rể Hoàng Ngọc Trinh ở nhờ; Theo hồ sơ đăng ký nhà ở đất ở ngày 25/10/1998 do ông Hoàng Ngọc Kính kê khai: diện tích 20m², nguồn gốc đất tự quản năm 1975; Ngày 08/9/2002 ông Hoàng Ngọc Kính kê khai: Nhà đất tại 473 Trần Khát Chân diện tích 22,3m², nguồn gốc do bố mẹ cho từ năm 1978 là nhà cấp 4, năm 1998 đã xây dựng thành nhà bê tông 3 tầng.

Tranh chấp thừa đất nêu trên giữa hai hộ bà Thái và ông Kính xảy ra từ năm 1997, địa phương đã nhiều lần giải quyết nhưng không thành. Hiện nay cả hai hộ đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng đối với diện tích nhà đất tại 471 và 473 Trần Khát Chân.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/DS-ST ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh Thái.
 2. Buộc gia đình ông Kính phải trả lại cho bà Thái 16m² đất tại thửa số 41+11 tờ bản đồ 6H-IV-12 năm 1996 địa chỉ số 473 Trần Khát Chân, Hai Bà Trưng, HN.
 3. Giao cho bà Thái được sở hữu, sử dụng toàn bộ công trình xây dựng và bà Thái phải thanh toán cho ông Kính, bà Ngọc phần giá trị xây dựng là 489.148.000đ.
 4. Buộc bà Thái thanh toán cho ông Kính 300 triệu đồng tương đương giá trị 01m² đất; Tạm giao cho bà Thái 6,6m² đất nằm ngoài chỉ giới bản đồ năm 1996 tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
 5. Buộc bà Thái phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Kính phần giá trị công sức tôn tạo duy trì: **16m² x 300.000.000đ x 40% = 1.920.000.000 đồng.**
- Tổng số tiền bà Thái phải thanh toán cho ông Kính là 2.709.148.000 đồng.
6. Bà Thái có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 12/9/2019 ông Hoàng Ngọc Kính (bị đơn) nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án với các lý do:

- Cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng vì tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông và bà Thái chưa được hòa giải tại UBND Phường nhưng toà án vẫn thụ lý giải quyết.

- Cụ Trịnh sinh năm 1936 bị tai biến, teo não, suy giảm trí tuệ, mất năng lực hành vi nhưng gia đình ông không nhận được văn bản nào của Tòa án là đưa cụ tham gia tố tụng. Thẩm phán sơ thẩm đến nhà ghi lời khai của cụ Trịnh thiếu khách quan và không đúng quy định của pháp luật.

- Không đồng ý với toàn bộ nội dung quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên.

Ngày 13/9/2019 bà Phạm Thị Minh Thái (nguyên đơn) nộp đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, bà cho rằng ông Kính không có công sức tôn tạo mà chỉ là người ở nhờ trên đất của bà đã có sẵn nên bà không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc bà phải thanh toán cho ông Kính 300 triệu đồng tiền trị giá 01m² đất và 1.920.000.000 đồng tiền công sức duy trì tôn tạo 16m² đất đang ở nhờ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Kính giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và ý kiến đã trình bày, đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của bà Thái và công nhận thừa đất tại 473 Trần Khát Chân là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kính trình bày: Bản án số 260 không phải là chứng cứ chứng minh ngôi nhà của ông Kính đang sử dụng là làm nhờ trên đất của bà Thái theo quy định tại điều 93 Bộ Luật TTDS. Bà Thái chỉ mua 39,6m² đất của ông Chử vào năm 1997 và không chứng minh được là đã mua thêm đất của ai, coi nơi ở vị trí nào và kể cả trong trường hợp bà Thái có mua 8m² đất của bà Sòng như bà Thái khai thì năm 1996 bà Thái đã bị nhà nước thu hồi hơn 8m² để làm đường nhưng hiện nay diện tích đất bà Thái hiện đã có 61,8m² là đã vượt quá 20m² so với số diện tích đất mà bà Thái sử dụng có căn cứ. Bà Thái không chứng minh được số diện tích đất vượt quá đó do đâu mà có. Vì vậy, diện tích nhà nêu trong bản án số 260 chính là diện tích đã nằm trong tổng diện tích đất mà bà Thái đang sử dụng tại 471 Trần Khát Chân. Thừa đất gia đình ông Kính đang sử dụng không liên quan đến diện tích đất bà Sòng mua của bà Gái năm 1960. Bà Thái đòi ông Kính trả đất là không có căn cứ, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông Kính, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thái và công nhận diện tích đất tại 473 Trần Khát Chân, Hà Nội là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Kính.

- Bà Thái giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bà Đề nghị HĐXX buộc ông Kính trả lại đất cho bà và bà không phải thanh toán trả ông Kính tiền 01m² đất và tiền công duy trì tôn tạo 16m² đất. Còn tiền xây dựng nhà, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Đại diện theo ủy quyền của bà Thái trình bày: Năm 1972 bà Sòng đã bán nhà cho bà Thái. Bản án năm 1985 đã ghi nhận 16m² nhà mẹ con bà Sòng ở là làm nhờ trên đất của em gái bà Sòng chính là bà Thái. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà Thái, buộc ông Kính phải trả đất cho bà Thái và bà Thái không phải thanh toán tiền tôn tạo đất cho ông Kính vì ông Kính là người ở nhờ trên đất của bà Thái đã có sẵn. Về thanh toán tiền xây dựng nhà, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là cao, không phù hợp, đề nghị HĐXX xem xét lại.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thái trình bày: Diện tích đất của bà Thái đã có sẵn từ năm 1972 và đã được ghi nhận trong bản án phúc thẩm số 260 năm 1985, ông Kính ở nhờ từ năm 1973 đến nay không phải tôn tạo gì. Nhiều nhân chứng đã xác nhận bà Sòng đã bán nhà cho bà Thái và sau đó có ở nhờ bà Thái nên khẳng định bà Thái chính là chủ sử dụng thửa đất mà gia đình ông Kính đang ở. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của ông Kính, chấp nhận kháng cáo của bà Thái, buộc ông Kính trả đất cho bà Thái và bà Thái không phải thanh toán tiền giá trị 01m² đất và tiền công sức tôn tạo 16m² đất đang ở nhờ. Đối với tiền xây dựng nhà, để tránh lãng phí thì ông Kính không phải phá dỡ khi trả đất cho bà Thái, bà Thái sẽ nhận lại ngôi nhà đó và sẽ thanh toán tiền xây dựng cho ông Kính theo giá trị nhà còn lại sau khi đã tính trừ khấu hao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án và đánh giá chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do chưa xác minh, thu thập chứng cứ tại Sở Tài nguyên và Môi trường để làm rõ diện tích, vị trí, nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp nên chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng: Ngày 20/8/2019 Tòa án nhân dân quận Hai bà Trưng xét xử sơ thẩm vụ án đến ngày 29/8/2019 tuyên án. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày

12 và 13/9/2019 ông Hoàng Ngọc Kính và bà Phạm Thị Minh Thái nộp đơn kháng cáo là trong thời hạn quy định tại khoản 1 điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo là hợp lệ, vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm (ông Kính và bà Thái đều là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm).

Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Ngọc Kính:

Thứ nhất: Ông Kính kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng vì Tranh chấp quyền sử dụng đất chưa được hòa giải cơ sở theo quy định tại điều 202 Luật Đất đai, vi phạm điểm b khoản 1 điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử (HĐXX) thấy:

Tại các tài liệu là Biên bản làm việc ngày 12/01/2017 và ngày 17/01/2017 của UBND phường Thanh Nhàn (BL số 311-313) thể hiện UBND phường đã thực hiện hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Kính và bà Thái. Nội dung tranh chấp là: Ông Kính không đồng ý việc bà Thái xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 471 Trần Khát Chân, còn bà Thái đòi ông Kính trả đất tại 473 Trần Khát Chân. Tranh chấp này đã được UBND phường Thanh Nhàn tiến hành hòa giải 3 lần nhưng không thành. Thành phần tham gia hòa giải ghi trong các Biên bản đã đảm bảo đúng quy định tại điều 202 Luật Đất đai và điểm b khoản 1 điều 88 Nghị định 43/CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Như vậy vụ án đủ điều kiện khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật nên HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Kính.

Thứ hai: Ông Kính kháng cáo cho rằng bố ông là Hoàng Ngọc Trịnh bị tai biến, teo não, suy giảm trí tuệ, mất năng lực hành vi dân sự. Cấp sơ thẩm đưa bố ông tham gia tố tụng nhưng gia đình ông không nhận được văn bản của Tòa án. Thẩm phán sơ thẩm ghi lời khai của bố ông tại nhà thiếu khách quan và không đúng quy định của pháp luật. HĐXX đánh giá như sau:

Tại Bản tóm tắt bệnh án của ông Hoàng Ngọc Trịnh ngày 26/11/2018 của Bệnh viện Quân đội 108 ghi: *CT sọ não: ...Hình ảnh teo não tuổi già.* Tại Phiếu khám bệnh ngày 21/12/2018 của Bệnh viện Quân đội 108 kết luận: *ông Hoàng Ngọc Trịnh sa sút tâm thần tuổi già/teo não.* Tại Vi bằng số 1226 do Văn phòng Thừa phát lại quận Hà Đông lập ngày 24/11/2018 ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Ngọc Đoan, tổ trưởng tổ dân phố 11C phường Thanh lương, quận Hai bà Trưng, Hà Nội như sau: *...Khi tôi đến nhà ông Hoàng Ngọc Thịnh...lúc này nhà chỉ có cụ Hoàng Ngọc Trịnh là bố đẻ của anh Thịnh ở nhà và cửa gỗ bên ngoài mở một cánh, còn cửa xếp sắt bên trong khóa. Khi đó tôi vẫn đang đứng ở ngoài đường chứ không đứng cùng hai cán bộ Tòa án nên tôi không biết nội dung mà cán bộ tòa án*

trao đổi với cụ Trịnh và cũng không biết cụ Trịnh nói gì. Cùng lúc đó, anh Đỗ Xuân Trường cán bộ tòa án kê giấy lên yên xe máy dựng trước nhà viết trong khoảng 20 phút. Viết xong anh Trường đưa giấy bút qua song cửa sắt cho cụ Trịnh và chỉ tay vào tờ giấy bảo cụ ký. Tôi không được cán bộ Tòa án đưa để đọc lại và cũng không thấy cán bộ Tòa án đọc lại nội dung đã viết cho cụ Trịnh nghe...

Tài liệu nêu trên là căn cứ để HĐXX xác định cấp sơ thẩm thực hiện việc lấy lời khai của ông Trịnh là không đúng quy định tại điều 98 Bộ Luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong vụ án này việc đưa ông Hoàng Ngọc Trịnh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết bởi ông Trịnh không tham gia san lấp, tạo lập diện tích đất mà ông Kính đang sử dụng. Năm 2018 ông Trịnh có đăng ký tạm trú tại 473 Trần Khát Chân nhưng thực tế ông Trịnh không sống cùng ông Kính tại địa chỉ này nên HĐXX phúc thẩm xác định ông Hoàng Ngọc Trịnh không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ á

Thứ ba: Ông Kính kháng cáo cho rằng 17m² đất tại 60 Vũ Đỗ Long (nay là 473 Trần Khát Chân) là do ông san lấp, tạo lập nên ông không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc ông phải trả đất cho bà Thái. HĐXX nhận xét như sau:

* Về nguồn gốc, thời điểm và diễn biến quá trình sử dụng đất tại 58 (60) Vũ Đỗ Long, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội của gia đình bà Nguyễn Thị Sòng và của bà Phạm Thị Minh Thái:

Năm 1960 vợ chồng bà Sòng, ông Trịnh mua căn nhà tranh tre tại 58 Vũ Đỗ Long của bà Nguyễn Thị Gái để gia đình ở. Xác minh bà Gái là người bán nhà cho bà Sòng cho biết: *...bà có bán cho bà Sòng một gian nhà lá (không nhớ diện tích), bà Sòng cùng các con ở tại 58 Vũ Đỗ Long trước sau đó bà Thái mới về ở cùng..., sau này nhà bà Sòng về tiếp tục cải tạo coi nói làm thành một gian nhà lá rom vôi...* Nhiều người dân tại khu phố sống cùng thời kỳ cũng xác nhận trong quá trình ở gia đình bà Sòng có đổ đất lấn ra hồ. Như vậy, HĐXX đủ căn cứ xác định trong khoảng thời gian sinh sống tại 58 Vũ Đỗ Long từ năm 1960 đến trước năm 1970, ngoài diện tích nhà đất bà Sòng và ông Trịnh mua của bà Gái thì gia đình bà Sòng còn sử dụng cả diện tích đất do san lấp, coi nói lấn ra hồ.

Năm 1969 bà Phạm Thị Minh Thái là em họ bà Sòng từ Hưng Yên ra Hà Nội học. Năm 1970-1971 bà Thái đến ở nhờ nhà bà Sòng. Năm 1972 giặc Mỹ ném bom bắn phá Hà Nội, bà Sòng đưa các con đi sơ tán tại nơi ông Trịnh dạy học ở Vĩnh Phú, đến năm 1973 thì quay trở về.

Quá trình tham gia tố tụng, bà Thái đều thống nhất khai: *...Năm 1972, bà Sòng muốn bán một phần diện tích tại 60 Vũ Đỗ Long để lấy tiền sinh sống nên tôi đã mua của bà Sòng một phần diện tích 8m²;... gian nhà đó có chiều ngang là 2m, chiều dài là 4m...* Nội dung này thể hiện tại nhiều tài liệu (bút lục số: 54, 75, 124,

222, 299). Việc mua bán nhà hai bên không viết giấy tờ nên bà Thái không có để xuất trình. Tuy nhiên, bà Thái đã cung cấp tài liệu là Bản án dân sự phúc thẩm số 260/PTDS ngày 12/6/1985 của Tòa án nhân dân TP Hà Nội V/v ly hôn giữa ông Trịnh và bà Sòng có nội dung: ...*“Bà Sòng cùng các con sử dụng gian nhà tranh 16m² ở 58 Vũ Đỗ Long làm nhờ trên đất của em gái bà Sòng”* nên việc bà Thái khai năm 1972 bà đã mua một phần diện tích đất của bà Sòng là có cơ sở, HĐXX xác định có sự kiện: Năm 1972, bà Sòng có bán cho bà Thái một phần diện tích nhà đất tại 58 Vũ Đỗ Long, cụ thể là bà Sòng bán cho bà Thái gian nhà diện tích 8m² có chiều ngang 2m và chiều dài 4m chứ không phải bán toàn bộ nhà đất của gia đình bà Sòng đang sử dụng.

Bà Thái khai ngoài 8m² đất mua của bà Sòng, bà còn mua thêm đất của bà Kỳ, ông Năm (Chữ) và coi nói lẫn ra hồ nên tổng diện tích đất của bà có được là 84m². Tuy nhiên, diện tích đất bà Thái mua của bà Kỳ và coi nói lẫn ra hồ cụ thể là bao nhiêu mét không xác định được và cũng không có tài liệu chứng minh, trong khi năm 1996 là thời điểm UBND quận Hai Bà Trưng triển khai lập hồ sơ thu hồi đất giải phóng mặt bằng để thực hiện Dự án mở đường Trần Khát Chân và các thửa đất của các hộ dân tại khu vực Vũ Đỗ Long đã được hình thành ổn định thì tổng diện tích đất bà Thái sử dụng lúc này mới chỉ có 29,56m² được chứng minh tại Sơ đồ mặt bằng hiện trạng do Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng lập năm 1996 (BL205). Tài liệu xác minh cho thấy bà Thái vẫn sử dụng phần nhà cũ của bà Gái (BL192).

Căn cứ vào Hồ sơ giải phóng mặt bằng năm 1996 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX đủ cơ sở xác định: Thời điểm từ năm 1972 đến trước năm 1997, tổng diện tích đất bà Thái có là 29,56m² (tại phiên tòa hôm nay bà Thái khai lại là: Không phải bà mua thêm đất của bà Kỳ mà bà Kỳ cho bà 2,7m²). Như vậy, trong tổng diện tích 29,56 m² đất bà Thái sử dụng bao gồm: 08m² đất mua của bà Sòng, 2,7m² đất bà Kỳ cho, còn lại 18,86m² là do bà Thái san lấp coi nói lẫn ra hồ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Thái khai bà coi nói lẫn ra hồ được 50m² đất là không có căn cứ.

Năm 1996 nhà nước mở đường Trần Khát Chân, bà Thái bị thu hồi 8,38m² đất nên diện tích đất của bà Thái chỉ còn 21,18m² (nội dung này thể hiện tại Phương án đền bù GPMB ngày 02/6/1996 của UBND quận Hai Bà Trưng). Đến cuối năm 1997 bà Thái mới mua thêm của ông Phạm Văn Chữ 39,6m² đất ghi tại Giấy bán nhượng đất và Bản khai chuyển dịch quyền sở hữu nhà, công trình gắn với đất có xác nhận của UBND phường Thanh Nhàn ngày 12/01/1998. Vị trí đất ông Chữ bán cho bà Thái ở liền kề phía sau diện tích đất bà Thái đang sử dụng. Như vậy, HĐXX đủ căn cứ xác định: Từ năm 1998 diện tích đất của bà Phạm Thị Minh Thái sử dụng là 60,78m² trong đó bao gồm: 21,56m² đất còn lại sau khi bị thu hồi và 39,6m² đất mua của ông Chữ (trong số diện tích 21,56m² đất còn lại đã có 8m² đất bà Thái mua

của bà Sòng từ năm 1972 như đã phân tích ở trên). Ngoài 60,78m² đất này, bà Thái không chứng minh được căn cứ sử dụng thêm diện tích đất nào khác. Hiện nay thửa đất bà Thái đang sử dụng tại 471 Trần Khát Chân có diện tích 61,8m² là đã phù hợp với nguồn gốc và căn cứ sử dụng đất của bà như đã phân tích chi tiết ở trên. Vì vậy, ý kiến của bà Thái cho rằng tổng diện tích đất của bà có 84m² là không có cơ sở chấp nhận.

* Về nguồn gốc, thời điểm và diễn biến quá trình sử dụng đất tại 60 Vũ Đỗ Long, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội của ông Hoàng Ngọc Kính:

Trước năm 1972 ông Kính ở cùng mẹ (bà Sòng) và 2 em Hoàng Ngọc Thịnh, Hoàng Thị Tuyết Minh tại nhà 58 (60) Vũ Đỗ Long. Năm 1972 gia đình ông đi sơ tán tại Vĩnh Phú đến năm 1973 trở về Hà Nội. Tại tài liệu xác minh (BL192) có nội dung: ... *bà Sòng về ở 58 Vũ Đỗ Long từ trước năm 1970, sau đó bà Sòng đi sơ tán và ở nơi khác vài năm, nhà 58 Vũ Đỗ Long chỉ có bà Thái ở, sau đó bà Sòng quay lại ở cùng bà Thái. Do lúc đó còn hồ nên các gia đình lần ra hồ dựng nhà tranh, tre, nứa, lá. Bà Thái ở nhà bà Gái tại phần nhà cũ, bà Sòng và các con ở phần sát hồ.* Tại các tài liệu xác minh khác có trong hồ sơ cũng cho thấy trước những năm 1980, tại khu vực Vũ Đỗ Long nhà ai ở sát hồ đều đổ đất và phế liệu để coi nới đất đai. Bà Gái cũng xác nhận đã bán cho bà Sòng gian nhà ở sát hồ và gia đình bà Sòng về ở tiếp tục đổ đất coi nới. Nhiều người làm chứng khác cũng xác nhận trong khoảng hai năm 1974-1975, ông Kính cùng bạn bè có đổ đất và phế liệu ra hồ lần được một khoảng diện tích, sau đó ông Kính đã làm nhà và sử dụng từ đó đến nay nên HĐXX đủ căn cứ xác định diện tích 17m² đất tại 60 Vũ Đỗ Long ông Kính sử dụng được hình thành từ năm 1975 có nguồn gốc do ông Kính lấp đất lần ra hồ mà có. Vị trí diện tích đất này nằm sát với nhà cũ bà Sòng mua của bà Gái.

Bản án Bản dân sự phúc thẩm số 260/PTDS ngày 12/6/1985 của Tòa án nhân dân TP Hà Nội V/v giải quyết ly hôn giữa ông Trịnh và bà Sòng có nội dung: ...*“Bà Sòng cùng các con sử dụng gian nhà tranh 16m² ở 58 Vũ Đỗ Long làm nhờ trên đất của em gái bà Sòng”* nhưng không nêu cụ thể diện tích đất là bao nhiêu, vị trí tứ cận Đông-Tây-Nam-Bắc có những đặc điểm gì hay giáp các công trình nào, trong khi các tài liệu xác minh cho thấy: Năm 1987 ông Trịnh mua nhà tại ngõ Ao Dài, Tô Hoàng, quận Hai Bà Trưng đã đón anh Thịnh và chị Minh về ở cùng, sau đó bà Sòng cũng chuyển đi nơi khác sống. Như vậy, từ năm 1987 bà Sòng và các con Minh, Thịnh đã không còn ở tại nhà 58 Vũ Đỗ Long (phần nhà mua của bà Gái) nên trước khi giải phóng mặt bằng thực hiện dự án mở đường (năm 1996), diện tích đất của bà Thái mới có được 29,56m² (trong đó đã có 8m² đất mua của bà Sòng như đã phân tích ở phần trên). Ông Kính vẫn sống riêng tại gian nhà làm trên đất do ông san lấp lần ra hồ nên năm 1996 khi nhà nước tiến hành khảo sát, đo đạc, xác định ranh giới các thửa đất của các hộ gia đình để quản lý đất đai theo bản đồ hiện trạng,

bà Thái là chủ sử dụng đất liền kề đã ký vào Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất của hộ ông Kính đang sử dụng mà không có ý kiến thắc mắc hay phản đối gì. Như vậy, từ năm 1975 đến trước năm 1997 tức là trước thời điểm có đường Trần Khát Chân như hiện nay, ông Kính sử dụng thửa đất này ổn định, bà Thái không tranh chấp và đã ký xác nhận thửa đất liền kề với thửa đất của bà là thửa đất của ông Kính.

Tổng hợp các chứng cứ, tài liệu và các tình tiết nêu trên cho thấy 08m² đất bà Thái mua của bà Sòng vẫn nằm trong tổng diện tích đất bà Thái hiện có và đang sử dụng tại 471 Trần Khát Chân. Vì vậy, diện tích 16m² nhà nêu trong quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 260 ngày 12/6/1985 không là chứng cứ chứng minh diện tích nhà của vợ chồng ông Kính đang sử dụng tại 60 Vũ Đỗ Long (nay là 473 Trần Khát Chân) là làm trên đất của bà Thái. Bà Thái chưa bao giờ là chủ sử dụng diện tích đất này và không chứng minh được căn cứ xác lập quyền dân sự đối với thửa đất do gia đình ông Kính đang sử dụng theo quy định tại điều 13 Bộ Luật Dân sự 2005 (điều 8 Bộ Luật Dân sự 2015). Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Thái là không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái, buộc ông Kính phải trả bà Thái 16m² đất tại 473 Trần Khát Chân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội là không đúng quy định của pháp luật. Nội dung kháng cáo này của ông Kính là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

Tại Biên làm việc ngày 09/11/2018 (BL242), đại diện UBND phường Thanh Nhàn cho biết: Thửa đất số 41+11 tờ bản đồ 6H-IV-12 năm 1996 do hộ ông Hoàng Ngọc Kính sử dụng, hiện trạng là 23,6 m² trong đó có 6,6 m² đất nằm ngoài bản đồ, gia đình tự sử dụng ra vỉa hè đường Trần Khát Chân.

Do diện tích 6,6m² đất nêu trên ông Kính đã xây nhà lên, dự án đường Trần Khát Chân đã thực hiện xong từ năm 1997 và gia đình ông Kính đã sử dụng 6,6m² đất này ổn định từ hơn 20 năm nay. Vì vậy, tạm giao cho vợ chồng ông Kính tiếp tục sử dụng diện tích đất này cho đến khi có quyết định về quản lý đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về kháng cáo của bà Thái: Như đã phân tích nêu trên, do kháng cáo của ông Kính không đồng ý với việc cấp sơ thẩm buộc ông Kính phải trả 16m² đất cho bà Thái là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Thái, ông Kính không phải trả quyền sử dụng đất cho bà Thái nên bà Thái không phải thanh toán tiền cho ông Kính như bản án sơ thẩm đã quyết định.

Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ vị trí, nguồn gốc, diện tích đất đang tranh chấp tại Sở tài nguyên Môi trường, HĐXX thấy: Tại điểm c khoản 2 điều 29 Thông tư 24/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về phân cấp quản lý hồ sơ địa chính dạng giấy thì UBND cấp xã trực tiếp quản lý bản

đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê. Quá trình tiến hành tố tụng, cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ tại UBND phường Thanh Nhân cho thấy thửa đất đang tranh chấp tại 473 Trần Khát Chân đã được xác định trong Bản đồ năm 1996 là thửa số 41+11 tờ bản đồ 6H-IV-12 hiện do hộ ông Hoàng Ngọc Kính đang sử dụng. Căn cứ để xác định vị trí, nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các bên cũng đã được cấp sơ thẩm thu thập đầy đủ như đã phân tích viện dẫn ở phần trên. Sở Tài nguyên và Môi trường không là cơ quan trực tiếp quản lý nguồn gốc sử dụng đất của từng hộ gia đình. Vì vậy, việc hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp nên HĐXX không chấp nhận.

Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà Thái không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện phải chịu án phí sơ thẩm nhưng do bà Thái là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST từ ngày 20 đến ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

Căn cứ: Các điều 26, 38, 293, 309, 313 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 13 Bộ Luật dân sự 2005; Các điều 8, 115, 163 Bộ Luật dân sự 2015; Các điều 10, 12 Luật Đất đai 2003; Các điều 4, 5, 9, 166 Luật Đất đai 2013, Điểm đ khoản 1 điều 12, khoản 2 điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh Thái đối với ông Hoàng Ngọc Kính về việc đòi quyền sử dụng 16m² đất thuộc thửa số 41+11 tờ bản đồ 6H-IV-12 Bản đồ năm 1996 tại địa chỉ số 60 Vũ Đỗ Long (nay là số 473 Trần Khát Chân), phường Thanh Nhân, quận Hai Bà Trưng, TP Hà Nội.

2/ Tạm giao cho ông Hoàng Ngọc Kính và bà Vũ Thị Ngọc sử dụng 6,6m² đất nằm ngoài Bản đồ năm 1996 cho đến khi có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; ông Hoàng Ngọc Kính, bà Vũ Thị Ngọc và anh Hoàng Ngọc Tuấn có trách nhiệm phải thực hiện các quyết định về quản lý đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3/ Ông Hoàng Ngọc Kính và bà Vũ Thị Ngọc được làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 473 Trần Khát Chân, phường

Thanh Nhân, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội theo quy định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4/ Về án phí:

- Ông Hoàng Ngọc Kính và bà Phạm Thị Minh Thái không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị Minh Thái. Hoàn trả bà Phạm Thị Minh Thái 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0002876 ngày 13/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng.

5/ Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 10/6/2020.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND quận Hai bà Trưng;
- THADS quận Hai Bà Trưng;
- Các đương sự;
- Lưu HS/VP.

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

Nguyễn Thị Thu Hằng

Các Thẩm phán - Thành viên HĐXX

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

