

**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: 351/2022/DSPT.

Ngày: 29/8/2022.

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**

Với thành phần:

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trí Cường.  
Các thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang và bà Đặng Mạnh Cẩm Yến.
- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Dương Đức Thắng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà  
Trịnh Thu Tân, Kiểm sát viên.

Ngày 29/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 212/2022/TLPT-DS ngày 23/6/2022 do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H.Đ bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 331/2022/QĐXX-DSPT ngày 04/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 359/QĐ-HPT ngày 22/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 372/QĐ-HPT ngày 25/8/2022.

Vụ án xét xử giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ P.Đ.N, sinh năm 1931.  
Đại diện theo ủy quyền là ông P.Đ.N, sinh năm 1950.  
Cùng địa chỉ: Thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội.  
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ P.Đ.N là luật sư Hoàng Ngọc H (xin xét xử vắng mặt) và luật sư Nguyễn Văn T (có mặt tại phiên tòa), thuộc Văn phòng luật sư Đông H, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Ông P.Đ.Đ, sinh năm 1967.  
Địa chỉ: Thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội.  
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P.Đ.Đ là luật sư Trần Nam L (xin xét xử vắng mặt) và luật sư Nguyễn Hải Â (có mặt tại phiên tòa) thuộc Công ty Luật TNHH Trần L & Cộng sự, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. UBND huyện H.Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện H.Đ– ông Nguyễn Hoàng T. Đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị Na, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường huyện H.Đ, thành phố Hà Nội.

2. UBND xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội, (xin xét xử vắng mặt).

3. Bà T.T.L, sinh năm 1931, (vắng mặt tại phiên tòa).

4. Ông P.Đ.L, sinh năm 1962, (vắng mặt tại phiên tòa).

5. Ông P.Đ.C, sinh năm 1970, (có mặt tại phiên tòa).

6. Bà P.T.Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt tại phiên tòa).

Cùng địa chỉ: Thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội.

7. Ông N.V.Đ, sinh năm 1986, (xin xét xử vắng mặt).

8. Bà H.T.P, sinh năm 1986, (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Hữu Cước, xã Liên Hồng, huyện Đ.P, thành phố Hà Nội.

9. Ông Đ.V.T, sinh năm 1979, (xin xét xử vắng mặt).

10. Bà N.T.H, sinh năm 1985, (xin xét xử vắng mặt).

HKTT: Thôn Cương Ngô, xã Tứ Hiệp, huyện T.T, thành phố Hà Nội. Nơi ở: Phòng 1611 tòa A chung cư Tứ Hiệp Plaza, xã Tứ Hiệp, huyện T.T, thành phố Hà Nội.

11. Ông T.M.D, sinh năm 1981, (xin vắng mặt).

12. Bà N.T.T.H, sinh năm 1982, (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 2, hẻm 193/64/65/16 đường Phú Diễn, phường Phú Diễn, quận B.T.L, thành phố Hà Nội.

13. Ông N.C.H, sinh năm 1992, (xin xét xử vắng mặt).

14. Bà N.T.T, sinh năm 1994, (xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Cao Hạ, xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội.

15. Ông N.M.P, sinh năm 1981, (xin xét xử vắng mặt).

16. Bà N.T.Y, sinh năm 1985, (xin xét xử vắng mặt).

17. Cháu Nguyễn Gia H, sinh năm 2013.

18. Cháu Nguyễn Gia H, sinh năm 2021.

Cùng địa chỉ: Thôn Cao Hạ, xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Nguyên đơn cụ P.Đ.N khởi kiện đòi quyền sử dụng 121 m<sup>2</sup> đất tại thửa số 365, tờ bản đồ số 4 (đo đạc năm 2005), xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội đối với con trai là ông P.Đ.Đ.

Cụ P.Đ.N khai nguồn gốc thửa đất như sau: Năm 1989 cụ P.Đ.N mua đất ao của thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội. Phần đất ao này liên sát với thửa đất thổ cư của gia đình đang sử dụng. Khi mua đất ao, hai bên không tiến hành đo đạc xác định mốc giới và diện tích mà thống nhất với hiện trạng phần đất cụ P.Đ.N đã sử dụng. Khi chính quyền đo đạc lập bản đồ đã xác định thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4 có diện tích 423 m<sup>2</sup>. Số tiền mua đất là của vợ chồng cụ P.Đ.N và cụ T.T.L. Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Quá trình sử dụng, năm 2010 cụ P.Đ.N lập hợp đồng chuyển nhượng 161 m<sup>2</sup> cho ông Đ.V.T và bà N.T.H, có xác nhận của UBND xã Đức Giang. Sau này ông Đ.V.T, bà N.T.H chuyển nhượng cho 3 người khác, cụ thể:

- Chuyển nhượng 52,1 m<sup>2</sup> đất cho ông T.M.D và bà N.T.T.H. Sau đó, ông T.M.D và bà N.T.T.H tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng ông N.C.H và bà N.T.T.

- 49,8 m<sup>2</sup> đất cho ông N.V.Đ và bà Nguyễn Thị Phương.

- 54,9 m<sup>2</sup> đất cho ông N.M.P và bà Phan Thị Yên.

Phần diện tích đất còn lại vợ chồng cụ P.Đ.N và cụ T.T.L vẫn quản lý, sử dụng. Đến năm 2020 vợ chồng cụ P.Đ.N và cụ T.T.L chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Nguyễn Xuân Tâm thì ông P.Đ.Đ là con trai của cụ P.Đ.N và cụ T.T.L cản trở, xảy ra tranh chấp. Giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên phải dừng lại.

\* Cụ P.Đ.N khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện H.Đ. Tại đơn khởi kiện cụ P.Đ.N xác định thửa đất số 365 có diện tích 294 m<sup>2</sup> là do án chứng, vì thế sau khi chuyển nhượng 161 m<sup>2</sup> cho ông Đ.V.T, bà N.T.H và trừ 12 m<sup>2</sup> lối đi thì diện tích đất còn lại là 121 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, thực tế đất tranh chấp còn là 148,9 m<sup>2</sup>. Khi làm thủ tục chuyển nhượng 161 m<sup>2</sup> đất cho ông Đ.V.T, bà N.T.H thì cụ P.Đ.N giao cho ông P.Đ.Đ đi làm thủ tục tách thửa. Lợi dụng sự việc này ông P.Đ.Đ đã đứng tên phần diện tích đất còn lại của thửa 365. Cụ P.Đ.N khẳng định không tặng cho, chuyển nhượng phần diện tích này cho ông P.Đ.Đ. Cụ P.Đ.N khẳng định là người quản lý, trông và khai thác chuối trên đất; thừa nhận ông P.Đ.Đ xây dựng bức tường rào. Do đó, cụ P.Đ.N khởi kiện với yêu cầu buộc ông P.Đ.Đ trả diện tích đất còn lại của thửa 365 là 148,9 m<sup>2</sup> và yêu cầu ông P.Đ.Đ chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của cụ P.Đ.N.

\* Quan điểm của bị đơn ông P.Đ.Đ không đồng ý với nội dung khởi kiện của cụ P.Đ.N vì năm 1989 cụ P.Đ.N và ông P.Đ.Đ góp tiền mua chung thửa đất ao của thôn, trong đó: Cụ P.Đ.N góp 220.000 đồng và ông P.Đ.Đ góp 190.000 đồng. Sau khi mua đất, hai cha con cùng quản lý, sử dụng đất. Năm 2010 do cụ P.Đ.N muốn bán một

phần đất nên hai cha con đã thoả thuận phân chia đất theo tỷ lệ tiền góp để cụ P.Đ.N bán 161 m<sup>2</sup> là phần đất của mình cho ông Đ.V.T, bà N.T.H. Diện tích còn lại 121 m<sup>2</sup> của thửa 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của ông P.Đ.Đ, hình thành thửa đất có ký hiệu 365a theo sơ đồ phân chia. Việc phân chia đất có chứng kiến của đại diện UBND xã Đức Giang. Thực tế ông P.Đ.Đ đã xây tường rào, trồng chuối và nộp thuế sử dụng đất. Năm 2020 cụ P.Đ.N nghe một số người con khác xúi giục nên tiếp tục bán 121 m<sup>2</sup> đất tại thửa số 365a nêu trên của ông P.Đ.Đ là không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P.Đ.Đ. Cùng với lời khai của mình ông P.Đ.Đ giao nộp:

- *Sơ đồ phân chia đất thổ cư giữa cụ P.Đ.N, ông P.Đ.Đ và ông P.Đ.C ngày 21/6/2010 có chữ ký của cán bộ địa chính là ông Đặng Tài Hòa và UBND xã Đức Giang là ông Lê Đình Thông, chức vụ: Phó chủ tịch xác nhận.*

- *Trích lục bản đồ địa chính trích đo hiện trạng thửa đất ngày 06/7/2010 có nội dung xác định chủ cũ là cụ P.Đ.N, chủ mới là ông Đ.V.T đối với diện tích 161 m<sup>2</sup> của thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội. Tài liệu này do cán bộ địa chính là ông Đặng Tài Hòa trích đo và UBND xã Đức Giang là ông Lê Đình Thông, chức vụ: Phó chủ tịch xác nhận.*

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là cụ T.T.L đồng ý với nội dung trình bày và quan điểm khởi kiện của cụ P.Đ.N, yêu cầu ông P.Đ.Đ trả phần đất còn lại của thửa số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là bà P.T.Đ khai năm 1988 kết hôn với ông P.Đ.Đ. Năm 1989 thì cha chồng là cụ P.Đ.N rủ vợ chồng bà P.T.Đ, ông P.Đ.Đ mua chung đất của thôn nhưng không rõ diện tích. Vợ chồng bà P.T.Đ, ông P.Đ.Đ góp 150.000 đồng. Năm 2010, cụ P.Đ.N có nguyện vọng bán đất nên trong gia đình đã họp, lập biên bản phân chia và nhờ UBND xã Đức Giang làm thủ tục tách thửa. Vợ chồng bà P.T.Đ, ông P.Đ.Đ được chia 121 m<sup>2</sup> đất hiện đang tranh chấp. Cụ P.Đ.N được 161 m<sup>2</sup> đất sau đó bán cho ông Đ.V.T. Giấy tờ họp gia đình phân chia đất đã nộp cho UBND xã Đức Giang, bà P.T.Đ và ông P.Đ.Đ không lưu giữ. Bà P.T.Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ P.Đ.N.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông P.Đ.C khai diện tích 121 m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc thửa số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội là do cha mẹ là cụ P.Đ.N mua thanh lý của thôn từ năm 1989, khi đó ông P.Đ.C còn nhỏ, không đóng góp công sức. Ông P.Đ.C thừa nhận có ký Sơ đồ phân chia đất thổ cư do UBND xã Đức Giang lập ngày 21/6/2010 là do cụ P.Đ.N chuyển nhượng 161 m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông Đ.V.T, bà N.T.H. Khi đó ông P.Đ.Đ gọi bảo ông P.Đ.C

ký vào sơ đồ thửa đất để lấy tiền. Ông Phí Đức Chúc khai ngoài diện tích đã chuyển nhượng thì cụ P.Đ.N chưa tặng cho hay chuyển nhượng cho bất cứ người con nào trong gia đình.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông P.Đ.L khai diện tích đất tranh chấp trong vụ án là của cụ P.Đ.N mua của thôn năm 1989, các con không ai đóng góp công sức. Sau khi nhận chuyển nhượng, cha mẹ là cụ Phí Đức Ngũ và cụ T.T.L quản lý, sử dụng đất. Năm 2010 cụ P.Đ.N chuyển nhượng 161 m<sup>2</sup> đất cho ông Đ.V.T, bà N.T.H. Diện tích đất còn lại vẫn do cụ Phí Đức Ngũ và cụ T.T.L quản lý, sử dụng. Ông P.Đ.C cũng không giải thích được lý do đứng tên sử dụng thửa đất tại Sổ mục kê do UBND xã Đức Giang lập năm 2005. Ông P.Đ.C thừa nhận không được cha mẹ là cụ P.Đ.N, cụ T.T.L không tặng cho hay chuyển nhượng thửa đất. Ông P.Đ.C xác định thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của cha mẹ là cụ P.Đ.N, cụ T.T.L. Ông P.Đ.C đề nghị cơ quan có thẩm quyền đính chính lại tên chủ sử dụng đất là cụ P.Đ.N tại hồ sơ địa chính.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đ.V.T, bà N.T.H khai ngày 06/7/2010 đã nhận chuyển nhượng 161 m<sup>2</sup> là một phần thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội của cụ P.Đ.N và cụ T.T.L. Hợp đồng có chứng thực của UBND xã Đức Giang. Hai bên đã trả tiền, bàn giao đất cho nhau. Hiện đất vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do không nhu cầu sử dụng nên ông Đ.V.T, bà N.T.H đã chuyển nhượng cho 3 cặp vợ chồng như sau:

- Chuyển nhượng cho ông T.M.D, bà N.T.T.H diện tích 52,1 m<sup>2</sup>. Sau đó, ông T.M.D, bà N.T.T.H chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng ông N.C.H, bà N.T.T.

- Chuyển nhượng 49,8 m<sup>2</sup> cho ông N.V.Đ, bà Nguyễn Thị Phương.

- Chuyển nhượng 54,9 m<sup>2</sup> cho ông N.M.P, bà Phan Thị Yên.

Ông Đ.V.T, bà N.T.H xác định không tranh chấp đối với diện tích đã nhận và chuyển nhượng nêu trên; không liên quan đến diện tích còn lại tại thửa số 365 đang có tranh chấp giữa cụ P.Đ.N với ông P.Đ.Đ.

\* Những người nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ ông Đ.V.T, bà N.T.H gồm: Vợ chồng ông T.M.D, bà N.T.T.H; vợ chồng ông N.V.Đ, bà Nguyễn Thị Phương; vợ chồng ông N.M.P, bà Phan Thị Yên; vợ chồng ông N.C.H, bà N.T.T khai không tranh chấp diện tích đã nhận chuyển nhượng và không liên quan đến diện tích đất tranh chấp giữa cụ P.Đ.N với ông P.Đ.Đ.

\* UBND xã Đức Giang xác định:

- Tại bản đồ và Sổ mục kê lập năm 1986 thì phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất công mang số 1150, tờ bản đồ số 3 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội có diện tích 6.300 m<sup>2</sup>.

- Tại bản đồ và Sổ mục kê lập năm 2005 thì diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội đứng tên chủ sử dụng là ông P.Đ.L (con trai cụ P.Đ.N).

- Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Trước năm 1989, diện tích đất tranh chấp nêu trên nằm trong thửa đất ao công. Năm 1989, Ban Thanh lý và Kiến thiết thôn Lưu Xá thực hiện việc thanh lý đất cho 39 người để lấy tiền sử dụng vào mục đích kiến thiết các công trình phúc lợi tại địa phương, trong đó có thanh lý cho cụ P.Đ.N một phần diện tích đất. Hiện nay, UBND xã Đức Giang không lưu giữ tài liệu mà Ban Thanh lý và Kiến thiết thôn Lưu Xá thanh lý đất nêu trên mà chỉ photo được Báo cáo tổng kết của Ban Thanh lý và Kiến thiết thôn Lưu Xá lưu tại đình làng. Diện tích đất của cụ P.Đ.N hình thành thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội. Năm 2010 cụ P.Đ.N chuyển nhượng 161 m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Đ.V.T, bà N.T.H. Sau đó ông Đ.V.T, bà N.T.H chuyển nhượng cho 3 gia đình khác. UBND xã Đức Giang không xác định được sự kiện pháp lý liên quan đến tài liệu là Sơ đồ phân chia đất thổ cư ngày 21/6/2010 thể hiện chủ sử dụng thửa đất số 365a diện tích 121 m<sup>2</sup> là ông P.Đ.Đ, thửa số 365 diện tích 161 m<sup>2</sup>, thửa số 378 diện tích 293 m<sup>2</sup> và Trích lục bản đồ địa chính trích đo hiện trạng thửa đất số 365 diện tích 161 m<sup>2</sup> lập ngày 06/7/2010 thể hiện chủ sử dụng cũ là cụ P.Đ.N, chủ sử dụng mới là ông Đ.V.T. Tại thời điểm năm 2005, diện tích thửa đất số 365 là 423 m<sup>2</sup> nhưng sau đó một phần diện tích đất vào quy hoạch làm mương thoát nước từ Cầu Thần của thôn Cao Trung đến phía sau Bệnh viện đa khoa H.Đ nên diện tích thửa đất bị giảm đi. Hiện trạng sử dụng đất ổn định về ranh giới, phù hợp quy hoạch và đủ điều kiện để xuất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H.Đ đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ P.Đ.N.

Xác định diện tích 148,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4 (lập năm 2005) xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng của cụ P.Đ.N và cụ T.T.L (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông P.Đ.Đ chấm dứt các hành vi cản trở quyền sử dụng của cụ P.Đ.N và cụ T.T.L.

Ghi nhận sự tự nguyện của cụ P.Đ.N thanh toán cho ông P.Đ.Đ giá trị xây dựng tường bao và cây trồng trên đất tranh chấp là 6.328.000 đồng.

2. Kiến nghị UBND xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội điều chỉnh tên chủ sử dụng thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4 (lập năm 2005) xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội.

3. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân huyện H.Đ còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông P.Đ.Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H.Đ với lý do như sau:

- Bản án xét xử sơ thẩm không khách quan, đánh giá phiến diện một chiều, áp đặt ý chí, gây khó khăn cho bị đơn là ông P.Đ.Đ.

- Tòa án nhân dân huyện H.Đ xét xử nhưng chưa xác minh làm rõ những uẩn khúc và thực tế sử dụng đất từ năm 1989 đến nay. Với tư cách là chủ sử dụng, ông P.Đ.Đ đã san lấp đồ nền và xây tường rào và trồng chuối trên diện tích đất được phân chia.

- Ông P.Đ.Đ là người nộp thuế sử dụng đất từ năm 2010 đến 2021.

- Ông P.Đ.Đ đã cung cấp tài liệu là Trích lục bản đồ địa chính ngày 06/7/2010 và Sơ đồ phân chia đất thổ cư ngày 21/6/2010 do UBND xã Đức Giang thiết lập nhưng Tòa án nhân dân huyện H.Đ không đánh giá chứng cứ này trên cơ sở quyền lợi hợp pháp của ông P.Đ.Đ. Việc ông Đặng Tài Hòa là cán bộ địa chính xã Đức Giang đã chết không ảnh hưởng đến giá trị của hai tài liệu địa chính nêu trên.

Theo đó, ông P.Đ.Đ đề nghị: Hủy bản án dân sự sơ thẩm. Bác đơn khởi kiện của cụ P.Đ.N. Xác nhận giá trị của Trích lục bản đồ địa chính ngày 06/7/2010 và Sơ đồ phân chia đất thổ cư ngày 21/6/2010 do UBND xã Đức Giang thiết lập.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Sau khi tranh tụng, các bên đương sự đã thống nhất biện pháp hòa giải để giải quyết tranh chấp giữa hai bên. Cụ thể:

- Ông P.Đ.N là người đại diện theo ủy quyền của cụ P.Đ.N cùng luật sư Nguyễn Văn Thông đề nghị theo nguyện vọng của cụ P.Đ.N, cụ T.T.L hợp thống nhất trong gia đình là chia 248,9 m<sup>2</sup> đất còn lại của thửa số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội cho hai bên là vợ chồng cụ P.Đ.N, cụ T.T.L và vợ chồng ông P.Đ.Đ, bà P.T.Đ. Để thuận lợi cho việc sử dụng, vợ chồng cụ P.Đ.N nhận phần đất giáp diện tích đất đã chuyển nhượng trước đây, còn lại cho vợ chồng ông P.Đ.Đ sử dụng phần đất phía ngoài. Đề nghị phân chia diện tích đất là tương đương, có chênh lệch không đáng kể và không yêu cầu thanh toán giá trị chênh lệch.

- Ông P.Đ.C và ông Phí Đắc Vượng có mặt tại phiên tòa cũng đề nghị hòa giải theo nguyện vọng của cha mẹ là cụ P.Đ.N, cụ T.T.L.

- Ông P.Đ.Đ cùng luật sư Nguyễn Hải Âu nhất trí với quan điểm giải quyết tranh chấp bằng biện pháp hòa giải tại phiên tòa phúc thẩm; chấp nhận phương án hòa giải như phía cụ P.Đ.N đưa ra.

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

+ Hoạt động tiến hành tố tụng của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định của pháp luật; các đương sự đã được tạo điều kiện thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng.

+ Về nội dung: Có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp trong vụ án của vợ chồng cụ P.Đ.N mua của Ban Thanh lý và Kiến thiết thôn Lưu Xá năm 1989. Tuy nhiên, cần tính công sức cho vợ chồng ông P.Đ.Đ trong việc tôn tạo đất. Do các bên hòa giải tại phiên tòa về phân chia đất nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã thu thập và được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở ý kiến của đương sự, của người bảo vệ quyền & lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

### **Về tố tụng:**

[1]. Kháng cáo của ông P.Đ.Đ đảm bảo các điều kiện về chủ thể kháng cáo, thời hạn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

[2]. Hai bên tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng đều chưa có giấy tờ sử dụng theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và không tranh chấp tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, sau khi UBND xã Đức Giang hòa giải không thành thì cụ P.Đ.N không gửi đơn đến UBND huyện H.Đ mà lựa chọn cơ quan có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 4, khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, Tòa án nhân dân huyện H.Đ thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 5 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về thời hiệu khởi kiện: Pháp luật không quy định về thời hiệu để cụ P.Đ.N khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất.

### **Về nội dung:**



[4]. Nguồn gốc thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đthành phố Hà Nội được cả hai bên đương sự khai phù hợp với xác nhận của UBND xã Đức Giang là do cụ P.Đ.N mua của Ban Thanh lý và Kiến thiết thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội vào năm 1989. Thực chất đây là việc giao đất trái thẩm quyền. Tuy nhiên, theo xác nhận của UBND xã Đức Giang là cơ quan quản lý đất đai tại địa phương thì gia đình được giao đất đã sử dụng đất ổn định, phù hợp với quy hoạch và đủ điều kiện trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Hội đồng xét xử giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai.

[5]. Các đương sự đều thống nhất diện tích 161 m<sup>2</sup> là một phần thửa đất 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đthành phố Hà Nội do cụ P.Đ.N đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ.V.T, bà N.T.H. Sau đó, vợ chồng ông Đ.V.T, bà N.T.H tách 3 phần để chuyển nhượng cho ông T.M.D, bà N.T.T.H. Tiếp đó, ông T.M.D, bà N.T.T.H chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông N.C.H, bà N.T.T; chuyển nhượng cho ông N.V.Đ, bà Nguyễn Thị Phương; chuyển nhượng cho ông N.M.P, bà Phan Thị Yến. Các bên đương sự không tranh chấp diện tích đất mà cụ P.Đ.N đã chuyển nhượng nêu trên và ranh giới sử dụng đất là ổn định nên Tòa án nhân dân huyện H.Đkhông xem xét là đảm bảo nguyên tắc tự định đoạt của đương sự.

Diện tích các bên tranh chấp là phần đất còn lại của thửa số 365. Tại thời điểm năm 2010, cụ thể là tại Trích lục bản đồ địa chính trích đo hiện trạng ngày 06/7/2010 cũng như Sơ đồ phân chia đất thổ cư ngày 21/6/2010 thể hiện phần đất còn lại có ký hiệu 365a với diện tích 121 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện H.Đthực hiện ngày 04/3/2022 thì hiện trạng sử dụng là 148,9 m<sup>2</sup> ổn định, được UBND xã Đức Giang xác định việc sử dụng phù hợp quy hoạch nên Tòa án nhân dân huyện H.Đgiải quyết toàn bộ diện tích đất này.

Xét thấy, cụ P.Đ.N khai mua đất của Ban Thanh lý và Kiến thiết thôn Lưu Xá vào năm 1989. Nội dung này phù hợp với bản photo Báo cáo của Ban Thanh lý và Kiến thiết thôn Lưu Xá về việc thu tiền đất 366.000 đồng của ông P.Đ.N. Ông P.Đ.Đ và bà P.T.Đ khai góp 150.000 đồng để chung tiền cho cụ P.Đ.N mua đất thanh lý nhưng không cung cấp được chứng cứ giao tiền, góp tiền. Tuy nhiên, trong khi ông P.Đ.Đ cũng như những người con trai khác, đã được cha là cụ P.Đ.N cho diện tích đất khác làm nhà ở thì ông P.Đ.Đ lại được phân chia 121 m<sup>2</sup> là một phần của thửa đất số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội theo Sơ đồ phân chia đất ngày 21/6/2010. Cụ P.Đ.N cho rằng ông P.Đ.Đ đã lợi dụng khi được nhờ làm thủ tục để lập giấy tờ phân chia đứng tên phần đất 121 m<sup>2</sup> này nhưng không cơ sở vì

Sơ đồ phân chia ngày 21/6/2010 không chỉ có chữ ký của hai bên phân chia là cụ P.Đ.N, ông P.Đ.Đ ký mà còn có chữ ký của người con trai khác là ông P.Đ.C. Ngoài ra còn có xác nhận của cán bộ địa chính và UBND xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội. Do đó, lời khai của cụ P.Đ.N về việc ông P.Đ.Đ lợi dụng việc chuyển nhượng đất để làm thủ tục phân chia, đứng tên phần đất còn lại.

Chứng cứ do ông P.Đ.Đ cung cấp về việc nộp thuế sử dụng đất từ năm 2012 đến năm 2021 cũng như việc ông P.Đ.Đ xây tường rào từ năm 2010 cho thấy có sự phân chia và ông P.Đ.Đ trực tiếp quản lý, sử dụng đất một thời gian dài. Tài liệu là biên bản làm việc do luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông P.Đ.Đ cung cấp trong giai đoạn phúc thẩm thể hiện ông P.Đ.Đ là người xin, mua nguyên vật liệu thừa của một số gia đình xây nhà để san lấp đất. Mặt khác, tại thời điểm năm 2010 thì phần đất còn lại của thửa 365 là 212 m<sup>2</sup> nhưng đến nay diện tích thực tế tăng lên thành 148,9 m<sup>2</sup>. Do đó, có cơ sở xác định nguồn gốc thửa đất 365 do cụ P.Đ.N mua nhưng đã phân chia và ông P.Đ.Đ có quyền lợi, công sức đối với diện tích đất hiện đang tranh chấp. Tòa án nhân dân huyện H.Đ xác định toàn bộ 148,9 m<sup>2</sup> đất thuộc về cụ P.Đ.N là không phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P.Đ.N là con trai trưởng trong gia đình và là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là cụ Phí Đức Ngũ đã trình bày nguyện vọng của cụ P.Đ.N và cụ T.T.L về việc họp bàn với các con còn lại trong gia đình để thống nhất: Chia đôi diện tích đất tranh chấp, cụ P.Đ.N và cụ T.T.L nhận phần đất phía trong giáp với phần đất đã chuyển nhượng năm 2010; còn ông P.Đ.Đ được sử dụng phần đất phía ngoài. Tại đơn do luật sư Nguyễn Văn Thông nộp cho Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đề ngày 26/8/2022 cụ P.Đ.N cũng đã bày tỏ quan điểm chia đôi phần đất tranh chấp, nếu có chênh lệch thì không đáng kể và không phải thanh toán giá trị cho nhau. Ông P.Đ.Đ cũng nhất trí đề nghị Hội đồng xét xử chia đôi quyền sử dụng đất cho mỗi bên và tự nguyện không yêu cầu thanh toán giá trị xây dựng tường rào cũng như cây chuối trồng trên đất. Tường và cây nằm trên phần đất chia cho ai thì người đó được sở hữu và không phải thanh toán giá trị cho nhau.

Sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn là phù hợp nhưng do một số đương sự khác trong vụ án vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể công nhận sự thỏa thuận. Tuy nhiên, nguyện vọng của nguyên đơn và bị đơn như đã nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ vào nguồn gốc, hồ sơ địa chính và giấy tờ nộp thuế sử dụng đất và nguyện vọng của cụ P.Đ.N do ông P.Đ.N đại diện theo ủy quyền cũng như nguyện vọng của ông P.Đ.Đ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử chia cho cụ P.Đ.N và cụ T.T.L sử dụng 74,4 m<sup>2</sup> đất có trị giá 1.006.000.000 đồng; chia cho ông P.Đ.Đ, bà P.T.Đ sử dụng 74,5 m<sup>2</sup> trị giá

1.043.000.000 đồng trong tổng số 148,9 m<sup>2</sup> tại thửa số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội. Vị trí đất chia theo đúng nguyện vọng của cụ P.Đ.N nhận phía trong giáp với diện tích đất đã chuyển nhượng năm 2010. Ông P.Đ.Đ nhận diện tích phía ngoài (có sơ đồ kèm theo).

[6]. Về án phí:

- Lẽ ra, cụ P.Đ.N và cụ T.T.L phải chịu 43.248.000 đồng án phí dân sự trên giá trị tài sản được phân chia 74,4 m<sup>2</sup> là 1.041.600.000 đồng. Tuy nhiên, cụ P.Đ.N và cụ T.T.L là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí dân sự là phù hợp với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

- Ông P.Đ.Đ và bà P.T.Đ được chia sử dụng 74,5 m<sup>2</sup> trị giá 1.043.000.000 đồng nên phải chịu án phí theo giá ngạch là 43.290.000 đồng.

- Do sửa án sơ thẩm nên ông P.Đ.Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Từ nhận định trên.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

## **QUYẾT ĐỊNH**

I. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện H.Đ, thành phố Hà Nội. Cụ thể:

1. Ghi nhận sự tự nguyện của cụ P.Đ.N, cụ T.T.L, ông P.Đ.Đ và bà P.T.Đ không tranh chấp diện tích đất tại thửa số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội phần đã chuyển nhượng năm 2010.

2. Xác định diện tích 148,9 m<sup>2</sup> còn lại của thửa số 365, tờ bản đồ số 4 xã Đức Giang, huyện H.Đ, thành phố Hà Nội thuộc quyền sử dụng chung của cụ P.Đ.N, cụ T.T.L, ông P.Đ.Đ và bà P.T.Đ. Phân chia cụ thể theo phần như sau:

- Cụ P.Đ.N, cụ T.T.L được sử dụng 74,4 m<sup>2</sup> đất có trị giá 1.041.600.000 đồng. Vị trí đất được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7,18,19,4 của sơ đồ kèm theo bản án.

- Ông P.Đ.Đ, bà P.T.Đ sử dụng 74,5 m<sup>2</sup> trị giá 1.043.000.000 đồng. Vị trí đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,19,20,1 của sơ đồ kèm theo bản án.

- Cụ P.Đ.N, cụ T.T.L, ông P.Đ.Đ, bà P.T.Đ có quyền kê khai và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất được phân chia tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

3. Cụ P.Đ.N, cụ T.T.L và ông P.Đ.Đ, bà P.T.Đ được sở hữu tài sản là tường rào và cây trồng gắn liền với vị trí đất được phân chia.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của hai bên không yêu cầu thanh toán chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất cũng như giá trị tài sản gắn liền với diện tích đất đã phân chia.

5. Án phí sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ 43.248.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho cụ P.Đ.N và cụ T.T.L.

- Ông P.Đ.Đ và bà P.T.Đ phải nộp 43.290.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

II. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của cụ P.Đ.N và ông P.Đ.Đ không yêu cầu giải quyết về chi phí tố tụng về đo đạc phân chia quyền sử dụng đất.

III. Án phí phúc thẩm: Ông P.Đ.Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông P.Đ.Đ 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.Đ theo Biên lai số 15696 ngày 11/5/2022.

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

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nơi nhận:**

- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND huyện H.Đ;
- Chi cục THADS huyện H.Đ;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ/VPTA.

**Lê Trí Cường**