

Bản án số: 220/2020/DS-PT

Ngày: 25/06/2020

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 HN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Hồng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Trương Chí Anh;
2. Bà Hoàng Thị Thu Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân thành phố HN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 06 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2020/PT - DS ngày 20/01/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do bản án sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T T, thành phố HN bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 03 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 178/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 04 năm 2020; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 228/2020/TB-DS; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 355/2020/TB-TA ngày 09/05/2020; Thông báo thay đổi lịch xét xử số 429/2020/TB-TA ngày 09/06/2020 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn:

1.1. Bà **N T T**, sinh năm 1964; trú tại: Số 407-C18 T X B, quận T X, thành phố HN;

1.2. Bà **N T N**, sinh năm 1961; trú tại: Số 6, tổ 5, phường Q H, quận C G, thành phố HN;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư H M T, sinh năm 1978 - Văn phòng Luật sư P T, Đoàn luật sư thành phố HN.

2/ Bị đơn:

2.1. Bà **N T H**, sinh năm 1947;

2.2. Anh **N T T**, sinh năm 1970;

Bà H và ông T cùng cư trú tại: Thôn Đ, xã H B, huyện T T, thành phố HN;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư V V L, sinh năm 1963 - Công ty Luật TNHH H L, Đoàn luật sư thành phố HN.

3/ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông N V K, sinh năm 1962;

3.2. Bà N T L, sinh năm 1968;

Ông K và bà L cùng cư trú tại: Tổ dân phố số 9, phường T V, quận N T L, thành phố HN;

3.3. Ông N V M, sinh năm 1969; trú tại: P K, phường T V, quận N T L, thành phố HN;

3.4. Bà N T Y, sinh năm 1971; trú tại: Tập thể Bộ Thương mại, phường T L, quận Đ Đ, thành phố HN;

Người đại diện theo ủy quyền của Ông K, ông M, bà Y: Bà N T T.

3.5. Bà N T H, sinh năm 1982; trú tại: Thôn 6, xã C S, huyện T T, thành phố HN;

3.6. Bà N T T, sinh năm 1976;

3.7. Ông N T Đ, sinh năm 1978;

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ, con ông N T T:

3.8. Bà P T N, sinh năm 1975;

3.9. Chị N T P, sinh năm 2001;

3.10. Chị N T L, sinh năm 2003;

3.11. Cháu N T D, sinh năm 2007;

3.12. Cháu N T H, sinh năm 2010;

3.13. Cháu N T N, sinh năm 2012;

Người đại diện theo pháp luật của cháu D, cháu H và cháu N: Ông T và bà N (là bố mẹ đẻ của cháu D, cháu H, cháu N);

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thuộc gia đình ông N T T:

3.14. Anh N T T, sinh năm 1972;

3.15. Chị H H A B, sinh năm 1979;

3.16. Cháu N T A, sinh năm 2010;

3.17. Cháu N T T, sinh năm 2012;

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thuộc gia đình ông N T Y:

3.18. Ông N T Y, sinh năm 1978;

3.19. Bà N T T, sinh năm 1986;

3.20. Cháu N T T, sinh năm 2005;

3.21. Cháu N T N, sinh năm 2009;

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thuộc gia đình bà N T T:

- 3.22. Bà N T T, sinh năm 1974;
3.23. Ông N V T, sinh năm 1975;
3.24. Chị N T X, sinh năm 1999;
3.25. Cháu N T N, sinh năm 2009;

Cùng trú tại: Thôn Đ, xã H B, huyện T T, thành phố HN.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P T N, ông N T T, bà H H A B, ông N V T, bà N T T, bà N T T, chị N T H, anh N T Y, chị N T T, chị N T X: Ông N T T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Năm 1970, hộ gia đình ông T, bà V có tám (08) khẩu gồm: Ông N V T, bà N T V và các con là: Bà N T T, bà N T N, ông N V K, bà N T L, ông N V M, bà N T Y được Hợp tác xã Nông nghiệp xã H B (sau đây gọi tắt là Hợp tác xã H B) cấp cho một thửa đất 5% diện tích 1,3 sào tại Thôn Đ, xã H B (nay là thửa số 352, tờ bản đồ số 2) đứng tên bà N T V.

Khoảng năm 1972, gia đình bà V, ông T chuyển ra quận T X, HN sinh sống, không thể trực tiếp canh tác được nên ông T, bà V có cho bà T, ông D (em dâu của ông H) canh tác khoảng hai (02) năm.

Năm 1973, ông T, bà V cho bà N T H và chồng là ông N T H (hiện đã chết) trông nom, quản lý. Hàng năm vợ chồng ông H, Bà H vẫn gửi 1,2 yến gạo cho gia đình bà V.

Năm 1996, ông H tiến hành xây dựng lều, lán trên thửa đất trên nhưng không được UBND xã H B cho phép. Ông H đã làm đơn và nhờ ông T ký tên vào giấy giao quyền sử dụng đất để ông H trình ra UBND xã H B để xây dựng. Ngày 09/7/1996, ông T đồng ý và ký tên vào giấy nhượng quyền sử dụng đất.

Năm 1999, ông T về tìm ông H để đòi đất nhưng ông H luôn né tránh. Sau đó, ông H đồng ý trả cho gia đình ông T một nửa diện tích thửa đất đã mượn của gia đình ông T (chỉ nói miệng với nhau) nhưng gia đình ông H không thực hiện.

Đến năm 2009 - 2010, các con ông T có nhu cầu sử dụng đất nên tiếp tục về đề nghị ông H và Bà H giao trả lại đất nhưng ông H và Bà H từ chối không trả. Việc này đã được UBND xã H B hoà giải, giải quyết nhưng không có kết quả.

Vì vậy, bà T, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 352, tờ bản đồ số 2 địa chỉ Thôn Đ, xã H B, huyện T T, thành phố HN (hiện Bà H và các con đang quản lý) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các chị em bà T, bà N (các con ông T, bà V); buộc gia đình bà N T H, ông N T T trả lại toàn bộ diện tích đất nói trên cho các con ông T, bà V.

Đối với phần diện tích đất hiện ông V Đ C và bà P T H đang quản lý,

UBND xã H B đã giao cho người khác thì nay bà T, bà N không yêu cầu giải quyết.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, bị đơn - bà N T H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất hiện nay gia đình bà đang quản lý sử dụng là đất nông nghiệp của ông T, bà V sử dụng từ năm 1959. Thửa đất này không thuộc Hợp tác xã quản lý, đây là đất của hộ gia đình cá thể.

Khoảng năm 1972, ông T, bà V có cho vợ chồng bà T, ông D mượn cấy khoảng 2 vụ.

Đến năm 1973, hộ gia đình ông T, bà V chuyển ra quận T X, HN ở nên đã đòi lại ông bà T, D thửa đất và bán cho vợ chồng bà để lấy tiền ra HN mua nhà. Bà V, ông T bán thửa đất đó cho bà với giá là 2.300 đồng. Vì là dì cháu ruột (ông H gọi bà V là dì ruột) nên bà V cho vợ chồng bà chịu lại và còn nợ khoảng 300 đồng. Ông T có viết giấy bán đất cho vợ chồng bà và gia đình bà sử dụng thửa đất trên ổn định từ năm 1973 cho đến nay không có tranh chấp với ai.

Đến năm 1996, gia đình bà làm bốn gian nhà cấp bốn, ông T có về và nói: “Giờ nhà mày làm nhà cấp bốn thì trả nốt vợ chồng tao tiền thì tao viết cho giấy mới”. Sau đó, vợ chồng bà trả nốt tiền cho ông T nên ông T đã viết giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà, giấy bán đất viết năm 1973 ông T đã hủy bỏ.

Năm 2018, các con của ông T và bà V thuê xã hội đen, thương binh, nhà báo về đòi đất của gia đình bà, nhưng khi bà đưa giấy ra cho họ xem thì họ bỏ về. Khi ông T và Việt còn sống hai bên không có tranh chấp, không có việc vợ chồng bà hứa trả lại ½ thửa đất cho các con ông T.

Việc bà T và bà N đòi đất là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà T và bà N.

Trong quá trình Tòa án giải quyết, bị đơn- ông N T T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp hiện gia đình ông đang quản lý là thửa đất 352, tờ bản đồ số 2 tại Thôn Đ, xã H B, huyện T T, HN là của gia đình ông mua của ông T, bà V (bố mẹ đẻ bà T, bà N).

Theo như ông biết, thửa đất này gia đình ông T sử dụng từ năm 1959 đến năm 1973. Do cả gia đình ông T ra HN làm công nhân nên không có nhu cầu sử dụng. Ông T, bà V đã bán lại thửa đất này cho bố mẹ ông là ông N T H, bà N T H, bán bao nhiêu tiền ông không biết.

Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông đã làm lán chăn nuôi và trồng trọt. Khi gia đình ông mua đất của ông T, bà V có viết giấy tờ mua bán và ông thấy bố ông nói lại là do gia đình ông chưa trả hết tiền cho ông T, bà V nên đến năm 1996 khi gia đình ông xây lại nhà 04 gian cấp bốn và 02 gian bếp (hiện 02 gian bếp vẫn còn), thấy gia đình ông xây nhà ông T có về đòi nốt tiền, bố mẹ ông đã trả nốt tiền cho ông T và ông T có viết giấy nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông (khi đó bà V đã chết). Khi xây nhà năm 1996 gia đình ông không bị UBND xã H B lập biên bản xử lý xây dựng vi phạm gì cả.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bố mẹ ông mua bán thửa đất là thật. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông N T Y và bà N T H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp hiện gia đình ông T, ông T, ông Y và bà T đang quản lý sử dụng là của ông N T H và bà N T H (là bố mẹ ông T, ông T, ông Y và bà T) mua của ông T, bà V (bố mẹ đẻ bà T, bà N) từ năm 1973.

Năm 2013, Bà H chia thửa đất thành bốn (04) phần và cho ông T, ông T, ông Y và bà T mỗi người quản lý sử dụng một phần. Nay các con ông T, bà V về đòi đất là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người biết sự việc là ông N D N (em ruột bà V) trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là đất 5% hộ gia đình ông T, bà V được Hợp tác xã H B giao từ năm 1959.

Năm 1973, gia đình ông T, bà V chuyển ra quận T X, HN làm ăn nên có cho ông H, Bà H mượn để canh tác tăng thu nhập vì lúc đó gia đình ông H rất khó khăn.

Khoảng năm 1999, chị T, chị N có về đòi đất lúc đầu ông H đồng ý trả gia đình bà V một nửa thửa đất 5% đã mượn nhưng sau đó không trả đất. Theo ông N thì không có việc ông T, bà V chuyển nhượng thửa đất này cho ông H, Bà H.

Người biết sự việc là ông N V Đ (là cháu gọi bà V là già ruột) trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là đất 5% hộ gia đình ông T, bà V được Hợp tác xã H B giao từ năm 1959. Năm 1973, gia đình ông T, bà V chuyển ra quận T X, HN làm ăn nên có cho ông H, Bà H mượn để canh tác. Năm 1996, gia đình ông H xây nhà 4 gian thì UBND xã H B đến lập biên bản, sau đó ông H ra gặp ông T để nhờ viết giấy mượn đất để nộp cho UBND xã nên UBND xã không tháo dỡ nhà của H. Việc ông H ra gặp ông T nhờ viết giấy là do ông tư vấn cho ông H.

Người làm chứng là ông N T D và bà N T T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang có tranh chấp là đất nông nghiệp của ông T, bà V. Khoảng năm 1971, 1972 gia đình ông T, bà V chuyển ra quận T X, HN làm ăn nên có cho bà T mượn để canh tác, bà T cấy được 2 vụ thì bà V về đòi lại ruộng và nói để bán. Sau đó, thì ông bà thấy ông H, Bà H (ông H là anh ruột ông D) cấy thửa ruộng đó. Việc ông T, bà V chuyển nhượng hay cho ông H, Bà H mượn cụ thể như thế nào thì ông bà không biết.

UBND xã H B cung cấp như sau:

Nguồn gốc thửa đất hiện đang có tranh chấp là đất nông nghiệp (thuộc quỹ đất 5%), HTXNN xã H B giao cho hộ gia đình bà N T V (chồng là N V T) là bố mẹ đẻ của bà N T T, bà N T N, thời gian giao ruộng khoảng năm 1970.

Theo bản đồ giải thửa đất nông nghiệp xã H B thì thửa đất đang tranh

chấp là thửa số 352, tờ bản đồ số 02 nhưng không có sổ mục kê nên không thể hiện chủ sử dụng và trên bản đồ không thể hiện diện tích của thửa đất.

Theo sổ theo dõi chia đất 5% (sổ do ông Thắng kế toán HTXNN sao chép lại, không có dấu của HTXNN và chữ ký của chủ nhiệm HTX) thì bà N T V được chia 8 thước (192m²) đất 5% tại khu giáp Vĩnh, sổ không ghi số khẩu gia đình bà V được giao là bao nhiêu và gồm những ai và vị trí thửa đất được giao ở đâu. Ngoài sổ theo dõi của kế toán HTX trên thì HTX không còn lưu trữ bất kỳ sổ sách nào về việc giao đất 5% và 10%.

Về quá trình sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 02 như sau: Năm 1973, hộ gia đình ông T có nhờ gia đình ông N T H, bà N T H (ông H là cháu gọi bà V là dì ruột) trông nom quản lý. Năm 1996, gia đình ông H xây dựng nhà ở cấp 4, năm 2010 gia đình ông T làm lại lán thì các con ông T, bà V gửi đơn đến UBND xã đề nghị giải quyết. Năm 2018, gia đình ông T phá bỏ nhà cấp 4 thì 6 chị em (con ông T, bà V) tiếp tục gửi đơn đến UBND xã đề nghị giải quyết. UBND xã H B đã hòa giải ba lần, trong đó lần thứ hai, thứ ba không T hành được vì phía bị đơn không đến.

Về quá trình xử lý vi phạm: Năm 2018, gia đình ông T xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp, UBND xã đã lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và chuyển hồ sơ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật. Ngày 28/12/2018, UBND huyện T T có quyết định 5003/QĐ-UB về việc áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả đối với ông N T T, nhưng gia đình ông T không chấp hành Quyết định của UBND huyện; ngày 20/3/2019 UBND huyện T T đã ban hành Quyết định số 984/QĐ-CCXP về việc cưỡng chế buộc tháo dỡ công trình vi phạm nhưng UBND huyện Thạch Thất chưa tổ chức cưỡng chế.

Về việc thực hiện giao đất nông nghiệp của xã H B: Theo chủ trương của đảng và nhà nước về giao đất nông nghiệp thì năm 1966 giao đất 5%, năm 1987 giao đất 10%. Thực hiện chủ trương của Nhà nước từ năm 1966 đến năm 1987, HTXNN H B có hai (02) lần giao đất nông nghiệp là chia đất 5% và chia đất 10%. Năm 1987, Hợp tác xã chia lại theo nguyên tắc mỗi nhân khẩu làm nông nghiệp có mặt tại địa phương tại thời điểm 1987 được chia 24m². Do quỹ đất nông nghiệp xã H B hạn chế, không đủ để giao cho các hộ dân nên Hợp tác xã đã trừ đất 10% vào đất khoán sản và không thực hiện được việc giao đất năm 1993 theo Nghị định 64/CP của Chính phủ. Từ năm 1987 cho đến nay, HTXNN xã H B không chia lại hay điều chỉnh đất nông nghiệp, hộ gia đình nào đang quản lý sử dụng đất ở đâu thì tiếp tục được quản lý sử dụng. Thửa đất đang tranh chấp HTXNN xã H B không quản lý từ lâu nên HTXNN xã H B không rõ thửa đất có nguồn gốc như thế nào, chỉ biết thửa đất là thửa đất ở ven lũy, ven làng.

Theo quy hoạch của UBND xã H B (đã được phê duyệt) thì phần diện tích đất hiện gia đình ông T đang sử dụng được quy hoạch là đất ở nhưng UBND xã H B chưa thực hiện việc chuyển đổi, chờ hướng dẫn của UBND huyện T T.

Tại bản án sơ thẩm số 31/2019/DS - ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của

Tòa án nhân dân huyện T T, thành phố HN đã xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N T T, N T N đối với bà N T H, ông N T T; về việc:

Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 2 địa chỉ Thôn Đ, xã H B, huyện T T, thành phố HN thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị em bà N T T, N T N (con ông T, bà V).

Yêu cầu bà N T H, ông N T T trả lại thửa đất trên.

2. Về án phí, chi phí tố tụng: Bà N T T, bà N T N phải nộp 2.203.000 đồng (hai triệu hai trăm linh ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/06503 ngày 18/01/2019 của Chi cục Thi hành án huyện T T, thành phố HN. Bà T, bà N phải chịu chi phí tố tụng (đã chi).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Sau phiên tòa sơ thẩm,

Ngày 08/11/1999, nguyên đơn - bà N T T, N T N đã kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 29/11/2019, Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 16/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn - bà N T T, N T N trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và các ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án.

Gia đình bố mẹ các bà được cấp 08 thước đất vào khoảng năm 1971-1972; lúc đó gia đình có tám (08) nhân khẩu. Quá trình ở vì là đất ven làng nên gia đình có khai hoang thêm xung quanh. Gia đình sử dụng để cấy lúa, còn vẫn ở nhà trong làng. Năm 1973, cả gia đình chuyển ra sinh sống tại T X thì bố mẹ bà cho ông H, Bà H mượn để canh tác, không lấy đồng nào. Tại thời điểm cho mượn thì ruộng thấp hơn mặt đường khoảng 1m. Thời gian đầu, hàng tháng ông H, Bà H còn đưa cho bố mẹ các bà mỗi tháng 10 kg gạo. Giấy nhượng quyền sử dụng đất là do ông H viết xong nhờ ông T ký để tiện cho việc sử dụng đất, các bà xác nhận chữ ký là của bố các bà. Gia đình các bà chưa bao giờ bán đất, chưa bao giờ nhận một đồng nào từ gia đình Bà H, ông H.

Do có nhu cầu sử dụng nên khoảng những năm 2000, thì gia đình bà về đòi nhưng ông H, Bà H không trả. Lúc đầu thì đòi trong nội bộ, âm ỉ nhiều năm vì cũng là họ hàng. Sau đó, do gia đình ông H, Bà H không thiện chí thì gia đình các bà mới có đơn ra UBND xã. Năm 2010, ông H, Bà H có ra UBND xã làm việc. Tại UBND xã, Bà H, ông H trình bày có giấy mua bán nhà nhưng đã cháy trong khi ở xã không xảy ra vụ cháy nhà nào cả. Trong quá trình Tòa án giải quyết, bên bị đơn lại nói giấy bố các bà đã thu là mâu thuẫn với lời khai trước đây.

Các bà không lựa chọn giải quyết tranh chấp tại UBND các cấp và chọn khởi kiện ra Tòa án nên đã làm đơn khởi kiện ngày 26/12/2018 gửi đến Tòa án.

Bị đơn trình bày: Bị đơn xác nhận nguồn gốc đất của gia đình ông T đã sử

dụng từ trước 1959. Bố mẹ ông đã mua đất từ năm 1973, có giấy mua bán. Mua với giá 2300 đồng, có giao số tiền 2000 đồng nhưng không viết giấy biên nhận tiền. Năm 1996, gia đình ông trả nốt 300 đồng thì ông T viết lại giấy mới thì thu lại giấy đã viết năm 1973; giấy mới không thoả thuận về giá, không có giấy biên nhận tiền. Ông xác nhận đất từ khi gia đình ông nhận đất từ ông T, bà V thì đất đã ổn định về mốc giới; gia đình ông không mua thêm, coi nói thêm phần đất nào cả. Gia đình ông không có mâu thuẫn với ông N, ông Đ. Ông xác định Biên bản hoà giải năm 2010, năm 2011 đúng là chữ ký của ông H. Năm 2013, bố mẹ ông chia đất cho bốn (04) anh em ông mỗi người một phần. Nhà ông xây năm 2018, có bị chính quyền xử lý nhưng chưa bị cưỡng chế, phá dỡ.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn phát biểu quan điểm, đã được ghi trong biên bản phiên toà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Về nguồn gốc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 2 tại Thôn Đ, xã H B, huyện T T, HN diện tích thực tế 333,8m². Theo nguyên đơn thì thửa đất này là đất nông nghiệp (thuộc quỹ đất 5%), được HTX nông nghiệp H B cấp năm 1970 cho hộ gia đình bà V (khi đó có 8 nhân khẩu gồm ông T, bà V và 6 người con) với diện tích 1,3 sào. Theo bị đơn thì thửa đất này là đất nông nghiệp của ông T, bà V sử dụng từ năm 1959, không phải đất của hợp tác xã vì là đất của hộ gia đình cá thể.

Các đương sự có lời khai khác nhau về thời gian giao đất, diện tích đất được giao cũng như diện tích đất thực tế hiện đang tranh chấp. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông T, bà V. Lời khai của các đương sự về nguồn gốc đất phù hợp với xác minh của UBND xã H B và Hợp tác xã H B. Do đó, có căn cứ xác định thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông T, bà V.

Nguyên đơn xác định bố mẹ nguyên đơn chỉ cho mượn đất mà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đang tranh chấp từ năm 1973. Tuy nhiên, bị đơn không có tài liệu chứng minh; nguyên đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng đó nên không có căn cứ xác định vợ chồng Bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1973.

“Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn” ngày 9/7/1996, nội dung: “*Tên tôi là N V T 69 tuổi ở xóm G mặt, xã H B, huyện T T, tỉnh H T. Bà là N T V hiện nay đã mất, địa chỉ cũng như trên, hiện nay đang ở phố T X, HN. Gia đình tôi có một mảnh đất vườn, diện tích là một sào ba thước ở cạnh C Q, sát bờ tre, thôn V L, mảnh vườn không thuộc của hợp tác xã quản lý, gia đình tôi sử dụng từ năm 1959 đến năm 1973 gia đình tôi ra ngoài T X làm công nhân, còn mảnh đất nhà kẻ trên giao cho anh H sử dụng cho đến nay anh vẫn có quyền sử dụng*”. Giấy nhường quyền trên có chữ kí của ông T, ông H kí dưới dòng chữ người được

quyền sử dụng. Nhận thấy, văn bản trên có tiêu đề là giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn. Tuy nhiên, nội dung lại không thể hiện nội dung chuyển nhượng, không thể hiện số tiền chuyển nhượng mà chỉ thể hiện việc giao quyền sử dụng đất nên không có căn cứ xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, nếu xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy: Như trên phân tích thì thửa đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông T, bà V. Do bà V đã chết nên khi lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được sự đồng ý của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà V. Tuy nhiên trong giấy nhường quyền chỉ có chữ ký của ông T là không đảm bảo quyền lợi cho các đồng thừa kế của bà V, giấy nhường quyền trên không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó có căn cứ xác định “Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn” ngày 9/7/1996 là vô hiệu.

Nay ông T, bà V đã chết nên các con ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình Bà H trả lại cho các con ông T, bà V toàn bộ diện tích đất trên là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với qui định của pháp luật.

Ngoài ra thấy thửa đất đang tranh chấp là đất 5%, không phải là đất ở. Hiện nay bị đơn đã tự ý thay đổi mục đích sử dụng đất, xây dựng nhà ở và công trình trên đất là vi phạm trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai. Trong quá trình giải thụ lý, giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền có biện pháp xử lý phạm trên là thiếu sót mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 308 BLTTDS: Hủy bản án DSST số 31/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện T T, thành phố HN.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về phạm vi khởi kiện, quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết buộc gia đình bà N T H trả lại toàn bộ diện tích đất gia đình Bà H, ông T đang sử dụng; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa số 352, tờ bản đồ số 2, Thôn Đ, xã H B, huyện T T, thành phố HN cho nguyên đơn.

Do vậy, đây là tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] *Về thẩm quyền:* Bị đơn là bà N T H, anh N T T, sinh năm 1970 cùng cư trú tại Thôn Đ, xã H B, huyện T T, Thành phố HN nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T T theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a,c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] *Về thủ tục tiền tố tụng:* Bà T, bà N đã có Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp gửi đến UBND xã H B. Ngày 19/09/2018, UBND xã H B đã làm việc và hoà giải với đầy đủ thành phần theo quy định của pháp luật nhưng hoà giải

không thành. Do vậy, việc thụ lý vụ án là đảm bảo thủ tục tiền tố tụng theo quy định tại khoản 2 Điều 202 Luật đất đai năm 2013. Tranh chấp đất đai mà các đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có các loại Giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 thì có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân hoặc UBND theo khoản 2,3 Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Tại phiên tòa, bà T, bà N xác nhận không lựa chọn giải quyết tranh chấp tại UBND các cấp thể hiện bằng đơn khởi kiện ngày 26/12/2018 gửi đến Tòa án. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy thủ tục tiền tố tụng đảm bảo đúng quy định của Pháp luật.

[1.4] *Về chứng cứ:* Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp chứng cứ ngày 06/08/2019; các đương sự xác nhận các tài liệu giao nộp đã đầy đủ trong hồ sơ vụ án, không còn tài liệu, chứng cứ nào khác cần bổ sung. Các đương sự đã được tiếp cận toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do hai bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập. Các bên đương sự đều không phản đối chứng cứ các đương sự nộp và Tòa án thu thập; không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng. Do vậy, những tài liệu có trong hồ sơ vụ án mà Tòa án sử dụng làm căn cứ giải quyết đủ điều kiện là chứng cứ theo Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tòa án sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.5] *Về kháng nghị, kháng cáo:*

Tại phiên tòa sơ thẩm, có sự tham gia của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện T T. Ngày 29/11/2019, Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN có Quyết định kháng nghị phúc thẩm. Kháng nghị đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 278, Điều 279, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bà T, bà N có mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án ngày 31/10/2019; ngày 11/11/2019, Tòa án sơ thẩm nhận được Đơn kháng cáo đề ngày 08/11/2019 của bà T, bà N. Kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về phạm vi kháng cáo, tại đơn kháng cáo của bà T, bà N kháng cáo toàn bộ bản án.

[1.6] *Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:*

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ tư. Tại phiên tòa, có mặt bà N T T, bà N T N, ông N T T. Vắng mặt các đương sự khác. Các đương sự có mặt tại phiên tòa đều không có yêu cầu hoãn phiên tòa. Hội đồng xét xử thấy cần xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung vụ án như sau:

Trước năm 1973, hộ gia đình bà N T V (có chồng là N V T; có sáu (06) con là bà N T T, bà N T N, ông N V K, bà N T L, ông N V M, bà N T Y) được Hợp tác xã H B cấp đất và đã sử dụng một diện tích đất vườn nay thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 2, xã H B, huyện T T, thành phố HN.

Năm 1973, gia đình bà V, ông T chuyển ra làm việc và sinh sống tại T X, quận Đ Đ, thành phố HN (nay thuộc quận T X) nên giao mảnh đất vườn này cho ông N T H (đã chết) và vợ là N T H là cháu gọi bà V là dì sử dụng.

Năm 2011, gia đình các con của bà V, ông T yêu cầu đòi đất đến UBND xã H B. Nguyên đơn cho rằng chỉ cho gia đình bị đơn mượn; bị đơn cho rằng đã mua từ năm 1973, đã trả tiền nhưng không có chứng cứ về việc trả tiền năm 1973 và đưa ra "Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn" ngày 09/07/1996 do ông T ký đề ngày 09/07/1996.

Yêu cầu của nguyên đơn: Buộc gia đình bà N T H trả lại diện tích đất nói trên; (chỉ đòi phần nhà các con Bà H, ông H đang sử dụng - bút lục 110); yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 2, Thôn Đ, xã H B, huyện T T.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc gia đình bà N T H trả lại toàn bộ diện tích đang sử dụng:*

[3.1.1] *Về nguồn gốc đất:* Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận nguồn gốc đất trước năm 1973 của gia đình ông T, bà V được Hợp tác xã H B cấp.

Theo UBND xã H B xác nhận: Nguồn gốc thửa đất nông nghiệp tranh chấp (thuộc quỹ 5%) là Hợp tác xã H B giao cho hộ gia đình ông T, bà V khoảng năm 1970. Hồ sơ địa chính không có sổ mục kê nên không thể hiện chủ sử dụng. Theo quy hoạch thì thửa đất ở nông thôn, chưa được chuyển mục đích sử dụng (bút lục 61, 143).

Ngoài ra, những người làm chứng có họ hàng với cả nguyên đơn và bị đơn là ông N V Đ và ông N D N đều xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp của hộ gia đình ông T, bà V (bút lục 157, bút lục 158).

Hội đồng xét xử thấy có căn cứ kết luận nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình ông T, bà V được Hợp tác xã H B giao trước năm 1970.

Theo quy định tại Điều 20 Luật đất đai năm 1993 quy định: “...*Nhà nước giao đất cho các tổ chức, hộ gia đình sử dụng ổn định lâu dài*”. Theo quy định tại Điều 21 Luật đất đai năm 1993 quy định: “*Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó*”.

Theo Hợp tác xã H B xác nhận: Năm 1973, Hợp tác xã H B chia đất 5% cho hộ gia đình bà V thửa đất số 352, tờ bản đồ số 2, khu Dộc, Thôn Đ, xã H B, T T. Hợp tác xã H B không chia lại hay điều chỉnh đất nông nghiệp, hộ gia đình nào đang quản lý sử dụng đất ở đâu thì tiếp tục được quản lý sử dụng. Đối với diện tích này, vẫn đứng tên bà V không có gì thay đổi. Có xác nhận của UBND xã H B, T T (bút lục 04 và 07). Hội đồng xét xử thấy rằng, gia đình bà V, ông T vẫn có quyền sử dụng đất diện tích đất nói trên.

Việc Tòa sơ thẩm chỉ căn cứ vào Biên bản xác minh UBND xã H B do Tòa án sơ thẩm ghi lời khai (bút lục 143), trái với các văn bản khác của chính UBND xã H B, Hợp tác xã H B, trái với xác nhận của cả hai bên đương sự, người làm chứng để cho rằng không đủ cơ sở khẳng định là đất tranh chấp là thửa 352 và có nguồn gốc của bà V, ông T là không có căn cứ.

[3.1.2] *Về diện tích đất*: Hội đồng xét xử thấy có chứng cứ việc gia đình ông T, bà V được cấp 08 thước ($8 * 24m^2 = 192 m^2$) tại vị trí gia đình bị đơn đang sử dụng. Ngoài ra, theo "Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn" ngày 09/07/1996 do chính bị đơn cung cấp có nội dung ông T xác nhận có mảnh đất vườn 01 sào, ba thước là: $(15 + 3) * 24m^2 = 432m^2$. Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn xác nhận từ khi nhận đất của gia đình ông T, bà V giao; gia đình bị đơn không khai hoang thêm, không mua thêm đất của ai. Diện tích bị đơn đang quản lý là 333,8 m²; cộng với phần đất 76m² nhà ông bà C, H đang quản lý thì về số liệu khớp với nội dung xác nhận của ông T.

Hội đồng xét xử thấy có căn cứ diện tích thửa đất khi ông H, Bà H nhận từ ông T, bà V là 409,8 m²; việc chênh lệch số đo so với hiện trạng có thể do sai số đo đạc qua các thời kỳ chứ không mâu thuẫn như nhận định của bản án sơ thẩm.

[3.1.3] *Về việc chuyển giao quyền sử dụng đất*: Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận trước năm 1973 do gia đình bà V, ông T quản lý, sử dụng; năm 1973, bà V, ông T giao cho gia đình ông H, Bà H; đây là tình tiết không phải chứng minh theo điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Trường hợp này, bị đơn cần phải chứng minh là đã nhận chuyển nhượng, nguyên đơn không cần chứng minh việc cho mượn vì đã có các tài liệu chứng minh về nguồn gốc đất như nhận định trên.

[3.1.4] *Về tính hợp pháp "Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn" ngày 09/07/1996*:

Chứng cứ này do bị đơn đưa ra, các nguyên đơn thừa nhận chữ ký của ông T nhưng chỉ xác nhận nội dung cho mượn đất, không thừa nhận việc mua bán. Do vậy, "Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn" ngày 09/07/1996 có chữ ký của ông T là tình tiết không phải chứng minh.

Về chủ thể: Như phần nhận định ở trên, nguồn gốc thửa đất do Hợp tác xã H B giao cho hộ gia đình bà V. Năm 1989, bà N T V chết. Ngày 09/07/1996, ông T viết "Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn" không có chữ ký của những người thừa kế hợp pháp của bà V. Do vậy, về chủ thể không phù hợp với Điều 638, Điều 679 Bộ luật dân sự năm 1995.

Về nội dung: Các bị đơn khai năm 1973 đã mua; bên nguyên đơn không thừa nhận việc đã bán, không thừa nhận việc đã nhận tiền mua bán. Bị đơn không xuất trình được chứng cứ về việc mua như giấy mua bán, số tiền đã trả, giấy giao nhận tiền. Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận lời khai của bị đơn.

Đối với "Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn" ngày 09/07/1996 do bị đơn xuất trình có nội dung: *Có mảnh đất vườn 01 sào, ba thước (432m²) ở cạnh cửa quán, sát bờ tre thôn V L không thuộc của HTX quản lý gia đình tôi đã sử dụng từ năm 1959 cho đến năm 1973 gia đình ra T X làm công nhân, giao mảnh đất vườn kể trên cho anh H sử dụng, cho đến nay anh H vẫn có quyền sử dụng.* Trong nội dung giấy không có nội dung bán, giá bán và không phải là "Giấy chuyển nhượng mảnh đất vườn" như trích dẫn của bản án sơ thẩm.

Ngoài ra, tại Biên bản làm việc ngày 13/10/2010, ông N T H, bà N T H trình bày: *"Gia đình ông N V T đã giao cho gia đình tôi thì việc sử dụng thửa*

ruộng đó là của gia đình tôi, không liên quan đến gia đình ông N V T và con cái. Nên gia đình tôi không cần hoà giải với gia đình ông T" (bút lục 200, 201). Tại Biên bản hoà giải ngày 28/07/2011, ông N T H, bà N T H trình bày: "Đất do Nhà nước quản lý, thửa ruộng trên là do Hợp tác xã giao cho gia đình ông T. Khi nhà ông T ra HN có **giao cho gia đình tôi trông nom, quản lý**; nếu không giao cho gia đình tôi thì cũng lại giao cho gia đình khác quản lý và thửa đất đó vẫn là của HTX. Đã giao cho gia đình tôi thì là quyền của gia đình tôi, không liên quan đến gia đình ông T nữa" (bút lục 202, 203). Bản thân ông H lúc còn sống cũng không hề khai đã mua của gia đình ông T, bà V như lời khai của Bà H, ông T và những người liên quan bên phía bị đơn khai tại Toà án.

Như nhận định trên, "Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn" ngày 09/07/1996 không có nội dung bán, chuyển nhượng, số tiền mua bán nếu có. Ngoài ra, quá trình Toà án giải quyết phía bị đơn cũng không đưa ra bất kỳ một văn bản nào về việc giao nhận tiền năm 1973 hay năm 1996 như lời trình bày của bên bị đơn.

Hội đồng xét xử thấy rằng, nhường quyền sử dụng là một người có quyền sử dụng nhưng nhường cho người khác được sử dụng trong một khoảng thời gian nhất định; không có ý nghĩa là chuyển nhượng, cũng như không có ý nghĩa là cho tặng.

Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ việc gia đình ông H, Bà H đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của gia đình bà V, ông T.

Theo quy định tại tiểu mục 2.3; mục 2 phần 2 Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 đối với việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993 chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây " a.1) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự; a.2) Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện; a.3) Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội; a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003; a.5) Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền".

Do vậy, kể cả trong trường hợp "Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn" ngày 09/07/1996 có nội dung là mua bán, giao tiền cũng không đủ điều kiện để công nhận giao dịch chuyển nhượng như Toà án sơ thẩm nhận định.

Tại Điều 515 của Bộ luật dân sự năm 1995 (có hiệu lực từ ngày 01/07/1996) Tại Điều 494 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*Hợp đồng mượn tài sản là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên cho mượn giao tài sản cho bên mượn để sử dụng trong một thời hạn mà không phải trả tiền, còn bên*

mượn phải trả lại tài sản đó khi hết hạn mượn hoặc mục đích mượn đất đã đạt được."

Hội đồng xét xử có căn cứ để kết luận toàn bộ diện tích gia đình bà V ông T được Hợp tác xã H B giao và gia đình sử dụng trước năm 1973 đã cho gia đình Bà H, ông H mượn để canh tác. Theo quy hoạch của UBND xã H B (đã được phê duyệt) thì phần diện tích đất hiện gia đình Bà H, ông T đang sử dụng được quy hoạch là đất ở nông thôn. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc gia đình bà N T H phải trả lại diện tích đang sử dụng là có căn cứ và phù hợp với Điều 515, Điều 517, Điều 518, Điều 519 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 494; Điều 496; Điều 499 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bản án sơ thẩm nhận định đã chuyển nhượng và đã thực hiện xong Hợp đồng là không có cơ sở. Ngoài ra, bà V chết từ năm 1989. Trong quá trình Toà án giải quyết bên bị đơn không đưa ra được chứng cứ; Toà án không thu thập được chứng cứ về việc ông H, Bà H đã trả ông T, bà V số tiền 2000 đồng. Tuy nhiên bản án sơ thẩm nhận định bà V đã sử dụng số tiền 2000 đồng để áp dụng án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao là không có căn cứ. Nhận định của bản án sơ thẩm còn mâu thuẫn trong lập luận khi nhận định không đủ cơ sở khẳng định là đất tranh chấp là thửa 352 và có nguồn gốc của ông T, bà V nhưng lại thừa nhận giao dịch chuyển nhượng mảnh đất từ năm 1973.

[3.1.5] *Xét công sức duy tu, tôn tạo của gia đình Bà H, ông H:* Gia đình Bà H, ông H đã mượn đất để sử dụng. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận đất khi gia đình ông T, bà V giao cho Bà H, ông H là đất ruộng trũng, hiện nay đất đã được tôn cao; gia đình bị đơn có công trông nom đất từ năm 1973 đến nay. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy cần trích công sức duy tu, tôn tạo cho gia đình Bà H và các con Bà H, ông H bằng 50% diện tích thửa đất là 166,9 m².

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả lại nguyên đơn ½ diện tích đất là 169,25 m².

[3.1.6] *Về chia thực tế:* Theo Biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 18/06/2019 thì trên đất có 01 nhà ba tầng bê tông cốt thép kiên cố do ông N T T xây dựng năm 2019 (có diện tích: 6,8 m² + 107,8 m² + 2,6 m² = 117,2 m²) ; 01 nhà hai tầng xây trên 56,4m² do chị T xây dựng năm 2004. Hội đồng xét xử thấy cần giao hai khối diện tích đã được xây kiên cố có tổng diện tích 117,2 m² + 56,4m² = 173,6 m² cho Bà H và các con của Bà H, ông H. Diện tích đất giao cho bị đơn và những người con của ông H, Bà H tiếp tục sử dụng được giới hạn bởi các điểm 1,2,8,9,1 và 3,4,6,7,3 (có bản vẽ kèm theo).

Toàn bộ diện tích còn lại 160,2 m² bao gồm các công trình: Hai (02) lán lợp tôn khung thép có gác xép xây dựng năm 2000, diện tích 34,8 m² + 34,7 m² = 69,5m²; một (01) nhà cấp 4 xây dựng năm 1996, diện tích 13,7 m²; 01 sân lát gạch đỏ mái vẩy bằng tôn diện tích 67,7 m²; 02 công trình phụ xây dựng năm 1997 có diện tích 4,6 m² + 4,7 m² = 9,3 m² cần giao cho các nguyên đơn và người thừa kế của ông T, bà V.

Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/06/2019 cạnh giáp nhà chị T đang ở có số đo là: $\{56,4 \text{ m}^2 : [(3,31\text{m} + 3,53\text{m}) : 2] = 16,66\text{m}; (16,66\text{m} + 16,32) : 2 = 16,49\text{m}.$

Như vậy, diện tích đất chia cho nguyên đơn có kích thước: Cạnh giáp đường 9,28; cạnh giáp ngõ sau nhà 9,2m; cạnh giáp nhà 03 tầng của ông T đang ở là 17,78m; cạnh giáp nhà chị T đang ở có số đo 16,49m. Diện tích đất giao cho nguyên đơn được giới hạn bởi các điểm 2,2', 3,7,8,2, (có bản vẽ kèm theo).

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 18/06/2019, nguyên đơn phải thanh toán giá trị công trình trên đất cho phía bị đơn là: 112.000.000 đồng + 1.200.000 đồng + 1.000.000 đồng + 16.925.000 đồng = 131.125.000 đồng.

Đất chia thực tế cho nguyên đơn ít hơn phần 50% diện tích đất nên bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền chênh lệch đất được chia là: $(173,6 \text{ m}^2 - 166,9 \text{ m}^2) * 135.000 \text{ đồng} = 904.500 \text{ đồng}.$

Như vậy, bên nguyên đơn còn phải thanh toán chênh lệch cho bên bị đơn là 131.125.000 đồng - 904.500 đồng = **130.220.000** (một trăm ba mươi triệu, hai trăm hai mươi nghìn) đồng.

[3.2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất số 352, tờ bản đồ số 2, Thôn Đ, xã H B, T T cho gia đình nguyên đơn:*

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cần giao quyền sử dụng diện tích đất 160,2 m² trên cho các nguyên đơn và người thừa kế của bà V và ông T được quyền sử dụng đất và phải tuân theo các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình sử dụng đất.

[4] Xét kháng cáo của bà N T T, N T N: Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, bà N; sửa bản án sơ thẩm.

[5] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN: Nhận định của đại diện Viện kiểm sát về nguồn gốc đất của gia đình ông T, bà V; không có căn cứ việc gia đình Bà H, ông H đã mua diện tích đất này; “Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn” ngày 9/7/1996 không có nội dung mua bán và bị vô hiệu là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Đối với đề nghị của Viện kiểm sát về việc hiện nay bị đơn vi phạm trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất đai mà Toà án sơ thẩm chưa kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền có biện pháp xử lý vi phạm. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cho thấy, UBND huyện T T đã ra các văn bản xử lý công trình xây dựng trên đất tranh chấp như Quyết định áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả số 5003/QĐ-KPHQ ngày 26/12/2018 (bút lục 112); Quyết định cưỡng chế buộc thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả số 984/QĐ-CCXP ngày 20/03/2019 (bút lục 113). Do vậy, với phần nhà của ông T bị xử lý vi phạm hành chính đã có các quyết định giải quyết liên quan; việc thực hiện các quyết định xử phạt trên thuộc thẩm quyền của UBND huyện Hoài Đức giải quyết. Hội đồng xét xử việc huỷ án là không cần thiết.

[6] Về nghĩa vụ chịu án phí:

[6.1] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Bà T, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận là: $169,25 \text{ m}^2 * 135.000 \text{ đồng} = 22.848.000 \text{ đồng} * 5\% = 1.142.000 \text{ đồng};$

án phí thanh toán tài sản là: $130.220.000 \text{ đồng} \times 5\% = 6.511.000 \text{ đồng}$. Như vậy, bà T, bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $1.142.000 \text{ đồng} + 6.511.000 \text{ đồng} = 7.653.000 \text{ đồng}$. Mỗi người phải chịu 3.826.000 (ba triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn) đồng án phí.

Bà H, ông T phải chịu án dân sự sơ thẩm đối với phần nguyên đơn được chấp nhận là: $169,25 \text{ m}^2 \times 135.000 \text{ đồng} = 22.848.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.142.000$; Trong đó, mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là: $1.142.000 \text{ đồng} : 2 = 571.000$ (năm trăm bảy mươi nghìn) đồng. Bà N T H sinh năm 1947, đã 73 tuổi nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 và Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 515, Điều 517, Điều 518, Điều 519, Điều 638, Điều 679 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Điều 494, Điều 496, Điều 499 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 20, Điều 21 Luật đất đai năm 1993;

- Khoản 2 Điều 202 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009.

- Tiểu mục 2.3; mục 2 phần 2 Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao;

- Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39; điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 93, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 278, Điều 279, Điều 280; khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Xử:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố HN; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N T T, N T N, sửa Bản án sơ thẩm số 31/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T T, thành phố HN cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà N T T, N T N đối với bà N T H, ông N T T; về việc yêu cầu bà N T H, ông N T T trả lại thửa đất trên; yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất số 352, tờ bản đồ số 2 địa chỉ Thôn Đ, xã H B, huyện T T, thành phố HN thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị em bà N T T, N T N (con ông N V T, bà N T V).

1.1. Xác định diện tích 333,8 m² thuộc thửa đất số 352, tờ bản đồ số 2 địa chỉ Thôn Đ, xã H B, huyện T T, thành phố HN có nguồn gốc là Hợp tác xã SX & DVTHSXNN H B giao cho hộ gia đình ông N V T, bà N T V trước năm 1970.

1.2. Xác định gia đình ông N V T, bà N T V quản lý, sử dụng đến năm 1973. Từ năm 1973, gia đình ông N V T, bà N T V cho gia đình ông N T H, bà N T H mượn sử dụng.

1.3. Xác định "Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn" ngày 09/07/1996 không có nội dung bán, chuyển nhượng, không thể hiện số tiền mua bán. Về chủ thể và nội dung "Giấy nhường quyền sử dụng mảnh đất vườn" ngày 09/07/1996 không hợp pháp.

1.4. Trích công sức duy tu, tôn tạo cho gia đình ông N T H, bà N T H là 50% thửa đất là 169,25 m²; trong đó nhận bằng đất là 173,6 m², phần thừa phải thanh toán bằng tiền giá trị đất chênh lệch.

1.5. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn đang quản lý nhà đất phải trả lại nguyên đơn và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N V T, bà N T V diện tích 160,2 m² bao gồm các công trình: Hai lán lợp tôn khung thép có gác xép diện tích 69,5m² ; 01 nhà cấp 4 diện tích 13,7 m²; 01 sân lát gạch đỏ mái vẩy bằng tôn diện tích 67,7 m²; 02 công trình phụ có diện tích 9,3 m². Các cạnh có kích thước như sau: Cạnh giáp đường 9,28; cạnh giáp ngõ sau nhà 9,2m; cạnh giáp nhà 03 tầng của ông T đang ở là 17,78m; cạnh giáp nhà chị T đang ở có số đo 16,49m. Diện tích đất giao cho nguyên đơn được giới hạn bởi các điểm 2,2', 3,7,8,2, (có bản vẽ kèm theo).

1.6. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông N T H, bà N T H được tiếp tục sử dụng diện tích 173,6 m² bao gồm các công trình: Nhà ba tầng bê tông cốt thép kiên cố có diện tích 117,2 m² ; 01 nhà hai tầng có diện tích 56,4m². Diện tích đất giao cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của ông H, Bà H tiếp tục sử dụng được giới hạn bởi các điểm 1,2,8,9,1 và 3,4,6,7,3 (có bản vẽ kèm theo).

1.7. Về thanh toán tiền công trình xây dựng trên đất, chênh lệch đất: Nguyên đơn phải thanh toán giá trị công trình trên đất cho phía bị đơn sau khi đã trừ chênh lệch đất là: 130.220.000 (*một trăm ba mươi triệu, hai trăm hai mươi nghìn*) đồng.

1.8. Nguyên đơn và các thừa kế của ông N V T, bà N T V được quyền sử dụng diện tích 160,2 m² đất nông nghiệp và được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất nêu trên và phải tuân theo các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất và tài sản trên đất.

Bị đơn và những người con của ông N T H, bà N T H được tiếp tục sử dụng diện tích 173,6 m² đất nông nghiệp và có nghĩa vụ chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về xử lý vi phạm hành chính; các quyết định về quản lý đất và tài sản trên đất.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

Bà N T T, bà N T N mỗi người phải chịu 3.826.000 (*ba triệu, tám trăm hai mươi sáu nghìn*) án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 12.500.000 (*mười hai triệu năm trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/06503 ngày 18/01/2019 và số tiền 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/06960 ngày 11/11/2019 của Chi cục Thi hành án huyện T T, thành

phổ HN; Bà N T T và bà N T N được nhận lại 5.148.000 (*bốn triệu tám trăm bốn mươi tám nghìn*) đồng. Bà T, bà N phải chịu chi phí tố tụng (đã chi).

Ông T phải chịu 571.000 (*năm trăm bảy mươi nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (*đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án*) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (*đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án*) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày Tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND TP HN;
- TAND huyện T T;
- Chi cục THA dân sự huyện T T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng

Nơi nhận:

- VKSND TP HN;
- TAND huyện T T;
- Chi cục THA dân sự huyện T T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng