TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2021/DSPT
Ngày: 19/7/2021
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Tuyết Mai.

Ông Trần Văn Chinh.

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Văn Phúc -Thư ký TAND tỉnh BN.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa*: Bà Thân Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 66/2021/TLPT- DS ngày 25/01/2021 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện YP, tỉnh BN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2021/QĐ-PT, ngày 22/02/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh BN, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lương Thị B, sinh 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1992; Ông Lê Minh C, sinh năm 1988 (đều có mặt).

Cùng địa chỉ: Công ty luật TNHH TGS, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.(Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2020 và quyết định cử người đại diện theo ủy quyền số 0602.02/2020/QĐ-TGSLAW ngày 06/02/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức H – Luật sư, Công ty luật TNHH TGS - thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Số 5 Ngách 24, ngõ 1 đường Trần Quốc Toản, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và ông Vũ Văn Nghiệm – Luật sư, Công ty luật TNHH Hoàng Tình - Đoàn luật sư tỉnh BN. Địa chỉ: Số 48 đường Nguyễn Gia Thiều, phường Suối Hoa, thành phố BN, tỉnh BN (đều có mặt).

- Bị đơn: Ông Trương Văn H, sinh 1968 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị T, sinh 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Phạm Ngọc Hà - Luật sư, Công ty luật TNHH H.A LAW - GROUP - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Văn H, sinh năm 1971(vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN.

Người có kháng cáo: Bà Lương Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Nguyên đơn là Bà Lương Thị B trình bày: Bà và Ông Trương Văn H kết hôn năm 1990. Sau khi kết hôn bà về làm dâu và sống chung cùng gia đình ông Hán ở thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN. Đến năm 1992 thì bố mẹ chồng làm nhà và cho vợ chồng bà ra ở riêng nhưng cùng tại thôn Trần X, xã Yên Tr. Vợ chồng có 02 con chung là cháu Trương Văn Huấn, sinh ngày 09/01/1992 và cháu Trương Văn Tuân, sinh ngày 10/10/1994.

Theo chủ trương của hợp tác xã (viết tắt HTX) về việc bán đất ao cho các hộ dân có đất ở liền kề. Thời điểm này bố chồng bà có nói thửa đất ao này gần nhà bà nên bảo vợ chồng bà và anh Hiến mua chung. Năm 1995 khi HTX gọi ra nộp tiền thì anh Hiến có nói là không mua chung thửa đất ao này nữa. Bà có nói lại việc này cho bố mẹ chồng và có bảo các anh, chị em chồng xem có ai góp tiền mua chung không, nhưng không ai có nhu cầu. Bố mẹ chồng bà có nói vợ chồng bà cố gắng chạy tiền mua không nhỡ có người khác ở ngoài vào mua mất. Vợ chồng bà đã cố gắng chạy tiền để mua toàn bộ thửa đất ao của HTX với số tiền là 605.000 đồng. Vợ chồng bà đã nộp tiền cho HTX theo 02 phiếu thu tiền số 12 ngày 08/7/1995 với số tiền là 300.000 đồng và phiếu thu tiền số 78 ngày 15/6/1997 với số tiền là 305.000 đồng. Trên các phiếu thu tiền đều ghi tên chồng bà là Trương Văn Hán nhưng bà là người trực tiếp đi nộp tiền và chữ ký trong phiếu thu tiền là do bà ký thay cho chồng là Hán. Thửa đất ao này có vị trí giáp với thửa đất ở của gia đình bà tại thôn Trần X. Thửa đất ao này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi mua gia đình bà quản lý sử dụng và hàng năm có đóng thuế đất đầy đủ. Năm 2004 khi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc để thiết lập tờ bản đồ chính quy thì thửa đất ao của gia đình bà mua của HTX là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2. Đến năm 2012 Ông Trương Văn H là anh trai của chồng bà có hành vi lấn chiếm thửa đất ao của gia đình bà, anh Hiến tự ý xây tường bao trên một phần đất trong diện tích 582m^2 đất ao, bà đã phản đối thì ông Hiến dừng lại không xây dựng nữa. Sau đó đến năm 2015 gia đình anh Hiến tiếp tục đổ cát trên phần đất mà năm 2012 đã xây tường lấn chiếm của gia đình bà, thấy vậy bà đã phản đối nhưng anh Hiến không nghe. Cũng trong thời gian này gia đình bà cũng mua cát để tân lấp trên thửa đất ao này, hiện toàn bộ thửa

đất ao này đã được tân lấp đầy. Đến ngày 18/7/2019 ông Hiến đã vận động anh em trong gia đình chồng bà ký vào đơn xác nhận với nội dung sai sự thật và dọa dẫm nhằm chiếm đoạt một phần thửa đất ao của gia đình bà. Ngày 05/12/2019 ông Hiến lại tiếp tục đào móng xây tường, bà đã phản đối nhưng anh Hiến vẫn cố tình xây dựng, nên bà đã phải làm đơn nhờ chính quyền thôn can thiệp. Ngày 26/12/2019 UBND xã Yên Tr đã lập biên bản và yêu cầu ông Hiến dừng việc xây dựng nhưng ông Hiến không chấp hành và vẫn tiếp tục xây dựng tường bao trên thửa đất ao của gia đình bà. Bà tiếp tục làm đơn gửi UBND xã Yên Tr và UBND xã Yên Tr đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay bà Biên yêu cầu Tòa án buộc Ông Trương Văn H, Bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ toàn bộ phần tường gạch đã xây dựng trên thửa đất của gia đình bà, trả lại gia đình bà phần đất ao mà ông Hiến đã lấn chiếm.

- *Bị đơn là Ông Trương Văn H, Bà Nguyễn Thị T trình bày*: Vợ chồng ông bà kết hôn năm 1988. Sau khi kết hôn vợ chồng ông bà sống chung cùng bố, mẹ khoảng 03 năm, đến đầu năm 1992 thì bố mẹ làm nhà và cho vợ chồng ra ở riêng tại thôn Trần X, xã Yên Tr. Vợ chồng có 02 con chung là cháu Trương Văn Hùng, sinh ngày 20/10/1991 và cháu Trương Văn Dũng, sinh ngày 09/9/1993.

Theo chủ trương của HTX về việc bán đất ao cho các hộ dân ở gần ao có nhu cầu để làm đường. Thời điểm này bố ông Hiến là ông Trương Văn Đăng có nói thửa đất ao này gần nhà và bảo ông và em trai là Trương Văn Hán (vợ là Lương Thị Biên) cùng mua chung. Năm 1993 thì mẹ đẻ ông là Trương Thị Bẩy thuê người đắp bờ ao hết 270.000 đồng và chia ba người mỗi người 90.000 đồng. Khoảng 1993, 1994 thì HTX thôn Trần X tiến hành đo diện tích ao các hộ gần ao lấn chiếm thì phần đất của anh em ông có diện tích là 484m^2. Do thời gian đã lâu nên vợ chồng ông không nhớ thời gian đóng tiền lần đầu nhưng vợ chồng ông có đưa tiền cho bố là ông Đăng đóng hộ nhưng không nhớ là đóng bao nhiêu tiền. Lần thứ 02 khoảng tháng 3/1998 bố tôi có nhắc đi đóng nốt số tiền còn lại nhưng do vợ chồng ông không có tiền, mẹ ông bảo là sẽ đóng hộ vợ chồng ông bằng số tiền vợ chồng ông giúp tiền mua lợn khi cưới em. Do thời gian đã lâu nên hiện nay các hóa đơn nộp tiền bị thất lạc. Mua chung đất ao cùng thời điểm đó còn có gia đình ông Trương Văn Diệu, ông Đỗ Văn Khôi (đã chết), ông Đỗ Thế Kể (đã chết). Giá đất ao do HTX quy định tại thời điểm đó là 2.500 đồng/1m^2. Hiện nay cả bố mẹ ông đều đã chết nên không biết sau khi đóng tiền bố ông để biên lai ở đâu. Thửa đất ao này có vị trí: Phía Đông giáp với nhà ông Khôi; Phía Tây giáp nhà ông Kể; Phía Nam giáp ruộng của HTX; Phía Bắc giáp đất ở của Biên, Hán. Thửa đất ao này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi mua gia đình ông bà quản lý sử dụng và hàng năm không phải đóng thuế đất. Năm 2004 khi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc để thiết lập tờ bản đồ chính quy thì thửa

đất ao mua của HTX là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2 đứng tên Ông Trương Văn H. Việc đo đạc vợ chồng ông không biết và không được ký vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới. Đến năm 2012 vợ chồng ông xây tường ngăn phần ao của gia đình với gia đình Biên, Hán khi đó giữa hai gia đình không có tranh chấp gì (Xây dựng hết tổng số tiền là 48.000.000 đồng). Năm 2015 vợ chồng ông tiếp tục đổ cát trên phần đất mà năm 2012 vợ chồng ông đã xây tường ngăn. Khi đó vợ chồng Hán, Biên có bảo vợ chồng ông cho tân chung. Sau khi tân chung hai bên tính toán thì hết tổng số tiền là 192.000.000đ, số tiền này chia đôi mỗi anh em hết 96.000.000 đồng (đã thanh toán xong) và không có tranh chấp gì. Năm 2012 mẹ ông mất, năm 2017 bố ông mất thì đến năm 2019 giữa hai gia đình phát sinh tranh chấp. Khoảng tháng 12/2019 khi vợ chồng ông tiếp tục xây tường từ chân móng cũ xây năm 2012 thì xảy ra tranh chấp với chị Biên. Chính quyền địa phương đến làm việc nhưng gia đình ông không đọc và không ký biên bản. Sau đó UBND xã Yên Tr có cử cán bộ xuống làm việc nhưng vợ chồng ông không nghe rõ nội dung và không ký biên bản. UBND xã Yên Tr có mời vợ chồng ra để hòa giải theo yêu cầu của chị Biên nhưng không thành.

Nay chị Biên khởi kiện tại Tòa án yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông phải tháo dỡ toàn bộ phần tường gạch đã xây dựng trên thửa đất áo số 74, tờ bản đồ số 32, trả lại chị Biên phần đất ao mà vợ chồng ông bà đã mua chung cùng vợ chồng Biên, Hán vợ chồng ông bà không đồng ý và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Biên. Ngoài ra vợ chồng ông yêu cầu UBND xã Yên Tr hủy bỏ hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 582m^2 của hộ Ông Trương Văn H. Xác lập lại hồ sơ trích lục thửa đất mới cho hộ Ông Trương Văn H với diện tích 291m^2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Trương Văn H trình bày*: Ông và Bà Lương Thị B kết hôn năm 1990. Sau khi kết hôn bà Biên về làm dâu và sống chung cùng gia đình ông ở thôn Trần X, xã Yên Tr. Đến năm 1992 thì bố mẹ làm nhà và cho vợ chồng ra ở riêng nhưng cũng tại thôn Trần X, xã Yên Tr. Vợ chồng có 02 con chung là cháu Trương Văn Huấn, sinh ngày 09/01/1992 và cháu Trương Văn Tuân, sinh ngày 10/10/1994.

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông mua chung cùng với vợ chồng Ông Trương Văn H, Bà Nguyễn Thị T từ năm 1994. Năm 1995 khi HTX gọi ra nộp tiền lúc đó vẫn là hộ ông Trương Văn Đăng là bố ông thì hai anh em cùng đóng tiền cho HTX thôn Trần X. Gia đình ông đóng tiền làm 02 lần với số tiền là 605.000 đồng. Vợ chồng ông đã nộp tiền cho HTX theo 02 phiếu thu tiền số 12 ngày 08/7/1995 với số tiền là 300.000 đồng và phiếu thu tiền số 78 ngày 15/6/1997 với số tiền là 305.000 đồng. Còn ông Hiến, bà Tùy không nộp tiền. Thửa đất ao này có vị trí giáp với thửa đất ở của gia đình ông tại thôn Trần X và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004 khi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo

đạc để thiết lập tờ bản đồ chính quy thì thửa đất ao là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2. Đến năm 2012 Ông Trương Văn H xây tường ngăn để phân chia phần đất ao của hai anh em mua chung và không có tranh chấp gì. Năm 2015 hai anh em cùng đổ cát san lấp ao với số tiền mỗi gia đình hết 96.000.000 đồng.

Nay vợ ông là bà Biên làm đơn khởi kiện gửi Tòa án yêu cầu Tòa án buộc Ông Trương Văn H, Bà Nguyễn Thị T phải thóa dỡ toàn bộ phần tường gạch đã xây dựng trên thửa đất ao mà vợ chồng ông mua chung cùng ông Hiến, bà Tùy để trả lại bà Biên toàn bộ thửa đất ao năm 1994 hai gia đình mua chung quan điểm của ông là đề nghị Tòa án giữ nguyên hiện trạng theo năm 2012 hai anh em đã xây ngăn và mỗi anh em được sử dụng theo ranh giới, mốc giới mà anh em đã xây ngăn từ năm 2012.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu của đương sự. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/6/2020 hiện trạng sử dụng của phần đất đang tranh chấp như sau.

Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 582m^2, tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP (theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất chủ sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32 là Ông Trương Văn H. Thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Thửa đất đang tranh chấp có tứ cận: Phía Đông giáp với phần đất nhà anh Theo (con ông Khôi đã chết); Phía Tây giáp với phần đất của ông Đỗ Thế Kể đã chết; Phía Nam giáp với phần đất của gia đình chị Biên; Phía Bắc giáp với phần đất của gia đình chị Biên.

Nguồn gốc thửa đất ao này là do HTX thôn Trần X bán cho các hộ dân có đất ở liền kề năm 1994. Hiện trạng thửa đất đã được các đương sự đổ cát tân lấp. Thửa đất đã được chia làm 02 phần, có bức tường ngăn cách. Phần bức tường đã xây và phần cát đã tân lấp trên phần đất về phía Nam thửa đất các đương sự xác nhận do anh Hiến, chị Tùy xây dựng và tân lấp. Phần đất còn lại về phía Bắc thửa đất chưa xây dựng và đã được tân lấp cát. (Có sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Theo biên bản định giá ngày 18/6/2020 của Hội đồng định giá kết luận: Đây là đất nông nghiệp có giá là 70.000 đồng/m^2; Các tài sản trên đất gồm tường xây và cát đã tân lấp các đương sự không yêu cầu Hội đồng định giá định giá các tài sản này.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện YP, tỉnh BN đã căn cứ các Điều 166, 168 170, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 165, 166, 217, 218, 219, 239, 243, 244, 248, 260, 264, 267 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Lương Thị B.

2. Bác yêu cầu của bị đơn đề nghị xác nhận quyền sử dụng đối với phần đất đang sử dụng có diện tích 291m^2 tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 582m^2.

3. Xác nhận thửa đất số số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2, tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN là của hộ gia đình Bà Lương Thị B, Ông Trương Văn H mua của HTX thôn Trần X.

3.1. Bà Lương Thị B, Ông Trương Văn H phải trích chia công sức duy trì, tân tạo bằng hiện vật cho Ông Trương Văn H, Bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 240m^2 tại thửa đất số số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2, tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN.

Giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng, lấy bức tường đã xây ngăn giữa thửa đất làm rang giới để chia thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 582m^2 làm 02 thửa được ký hiệu trên sơ đồ là thửa số 1 và thửa số 2.

Ông Hiến, bà Tùy được sử dụng thửa đất số 1, diện tích 315,9m^2 tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2, tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN.

Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà anh Theo con ông Khôi đã chết; Phía Tây giáp đất nhà ông Đỗ Thế Kể đã chết (trên bản đồ là rãnh nước); Phía Nam giáp phần đất của chị Biên; Phía Bắc giáp với thửa số 2 (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Ông Hiến, bà Tùy phải tích trả bằng tiền phần đất chênh lệch cho ông Hán, bà Biên là 5.313.000 đồng (năm triệu, ba trăm mười ba nghìn đồng) tương đương với 75,9m^2.

Ông Trương Văn H, Bà Lương Thị B được sử dụng thửa đất số 2 có diện tích 266,1m^2, tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2, tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN.

Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà anh Theo con ông Khôi đã chết; Phía Tây giáp đất nhà ông Đỗ Thế Kể đã chế (trên bản đồ là rãnh nước); Phía Nam giáp thửa số 1; Phía Bắc giáp với thửa đất của chị Biên (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

Ông Hán, bà Biên được nhận số tiền 5.313.000 đồng (năm triệu, ba trăm mười ba nghìn đồng) tương đương với 75,9m^2 do ông Hiến, bà Tùy trích trả.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/11/2020 Bà Lương Thị B có đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nguyên đơn trình bày, tranh luận và cho rằng bản án sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng dân sự quy định tại điều 5

BLTTDS năm 2015, ông Hiến bà Tùy không có đơn yêu cầu trích trả công sức, vi phạm Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 về quyền chung của người sử dụng đất và đề nghị Tòa án áp dụng Điều 309 BLTTDS năm 2015 sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của Bà Lương Thị B và chấp nhận đơn khởi kiện của chị Lương Thị Biên; Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp của bị đơn, bị đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên ý kiến của mình và đề nghị hội đồng xét xử xem xét chấp nhận giữ nguyên bản án sơ thẩm xử và bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Lương Thị B; sửa bản án sơ thẩm số 33/2020/DSST ngày 16/11/2020 của TAND huyện YP. Xác nhận quyền sở hữu thửa đất của gia đình Bà Lương Thị B là 342m^2, gia đình Ông Trương Văn H được sử dụng 240m^2; giao cho gia đình bà Biên được sử dụng bức tường ngăn đã xây trên phần đất.

- Án phí: Do kháng cáo của bà Biên được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của Bà Lương Thị B được nộp trong hạn luật định, có nội dung phù hợp là kháng cáo hợp lệ nên được được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[**1**]. Về tố tụng: bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu của đương sự; xác định đúng quan hệ tranh chấp; đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụn án vào tham gia tố tụng, tiến hành lấy lời khai của các đương sự trong vụ án, mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, đồng thời, quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo theo trình tự thủ tục luật định.

[**2**]. Về nội dung vụ án: Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 582m^2 tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN trước đây là đất ao của HTX thôn Trần X, năm 1994 HTX bán cho các hộ dân có đất ở liền kề. Khi đó ông Trương Văn Đăng (là bố chồng bà Biên) có đăng ký với HTX thôn Trần X để gia đình bà Biên và gia đình

ông Hiến cùng mua chung thửa đất ao này nhưng đến năm 1995 khi HTX thông báo nộp tiền thì gia đình ông Hiến lại không nộp tiền. Gia đình bà Biên đã nộp tiền cho HTX thôn Trần X 605.000 đồng tại 02 phiếu thu số 12 ngày 08/7/1995 với số tiền là 300.000 đồng và phiếu thu tiền số 78 ngày 15/6/1997 với số tiền là 305.000 đồng để mua thửa đất ao này. Năm 2004 khi các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc để thiết lập tờ bản đồ chính quy thì thửa đất ao của gia đình bà mua của HTX là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2, thời điểm này gia đình bà vẫn sử dụng, hàng năm đóng thuế đất cho Nhà nước đầy đủ. Tuy thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng theo sổ sách địa chính và theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì hiện chủ sử dụng thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 582m^2 là Ông Trương Văn H. Bà Biên xác định tại thời điểm thửa đất ao được xác lập tờ bản đồ chính quy là thửa số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2 và trong sổ địa chính, sổ bộ thuế đứng tên chủ sử dụng là hộ Ông Trương Văn H thì theo quy định của pháp luật thửa đất này thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của gia đình ông Hán, bà Biên. Nên theo bà Biên thì việc gia đình ông Hiến tự ý phân chia ao tân lấp và sử dụng một phần ao là xâm phạm quyền lợi của gia đình bà, bà đã nhiều lần yêu cầu ông Hiến trả đất nhưng gia đình ông Hiến không chấp nhận trả do đó bà đã khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà Biên có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án, xét nội dung kháng cáo của Bà Lương Thị B thì thấy: Về nguồn gốc thửa đất ao số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 582m^2 trước đây là đất ao của HTX thôn Trần X, năm 1994 HTX bán cho các hộ dân đang sinh sống liền kề với đất ao. Khi đó cụ Đăng là bố chồng bà Biên có đăng ký với HTX để mua thửa ao trên cho hai anh em Ông Trương Văn H và Trương Văn Hiến cùng sử dụng mỗi người một nửa. Theo bà Biên thì khi mua ao gia đình ông Hiến đã không nộp tiền cho địa phương, còn gia đình bà Biên để mua thửa đất ao này vợ chồng bà đã phải nộp tiền cho HTX 02 đợt thể hiện qua các phiếu thu số 12 ngày 08/7/1995 với số tiền là 300.000đ và phiếu thu tiền số 78 ngày 15/6/1997 với số tiền là 305.000đ, tổng số tiền là 605.000đ, có biên lai thu tiền của thôn xác nhận việc nộp tiền. Sau khi mua xong, gia đình bà Biên nhận toàn bộ ao, quản lý sử dụng và đứng tên trên sơ đồ kỹ thuật, tiến hành đóng thuế đất ao hàng năm. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xác minh đối với ông Lương Đức Tỵ nguyên Phó chủ nhiệm Hợp tác xã và ông Nguyễn Xuân Nhượng nguyên Chủ nhiệm Hợp tác xã thì thời điểm năm 1994, theo ông Tỵ và ông Nhượng thì năm 1994 HTX có chủ trương bán đất ao cho các hộ dân sinh sống liền kề là đúng, giá bán đất ao khi đó theo Nghị quyết đưa ra là 2.500đ/m^2, những người nộp tiền mua đất đều được giao 01 biên lai thu tiền, phía địa phương thì kế toán giữ một biên lai và thủ quỹ giữ một biên lai. Từ đó phía bị đơn ông Hiến cho rằng số tiền vợ chồng bà Biên đóng là 605.000đ chỉ mua được tương đương với 242m^2 đất ao và phần đất ao còn lại là gia

đình ông Hiến nộp tiền. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của ông Tỵ và ông Nhượng thì bị đơn không đưa ra được căn cứ nào chứng minh giá đất khi đó là 2.500đ/m^2. Phía ông Hiến cho rằng thời điểm mua đất gia đình ông có đi nộp tiền nhưng biên lai thu tiền đã bị mất, nhưng khi Tòa án xác minh tại địa phương thì địa phương cũng không có bất kỳ văn bản nào thể hiện việc gia đình ông Hiến đi nộp tiền để mua đất ao. Đến nay ông Hiến cũng không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc gia đình ông đi nộp tiền. Như vậy, chỉ có căn cứ xác định việc gia đình bà Biên nộp tiền mua ao, việc bản án sơ thẩm xác nhận thửa đất ao số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 582m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà Biên là có căn cứ.

Về quá trình sử dụng đất: Sau khi mua thửa đất ao này gia đình ông Hiến và gia đình bà Biên đều cùng nhau sử dụng để thả cá, đến năm 2012 gia đình ông Hiến xây dựng tường ngăn đôi thửa ao mà không có bất kỳ tranh chấp nào. Đến năm 2015 gia đình ông Hiến tiếp tục đổ cát để tân lấp ao, cùng thời điểm này gia đình bà Biên cũng tiến hành tân lấp phần ao phía gia đình bà sử dụng. Trong suốt quá trình sử dụng ao và xây dựng tường bao, đổ cát và tân lấp thửa ao giữa các bên không phát sinh tranh chấp gì. Căn cứ vào việc sử dụng đất thì công sức quản lý, tân tạo, đổ đất ao để thành thửa đất ở như hiện nay của gia đình ông Hiến là rất lớn, hiện nay gia đình ông Hiến cũng có nhu cầu sử dụng đất và đang quản lý một phần thửa đất ao nên việc bản án sơ thẩm tuyên xử trích chia công sức cho gia đình ông Hiến bằng 240m^2 đất cũng là thỏa đáng và phù hợp với các quy định của pháp luật. Phía gia đình bà Biên được quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại là 582 m^2 - 240m^2 = 342m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì thửa ao số 74, tờ bản đồ số 32, có diện tích thực tế là 582m^2, giữa thửa đất gia đình ông Hiến xây dựng một bức tường ngăn cách thửa đất ao thành hai phần. Gia đình bà Biên đang sử dụng phần đất ao phía Bắc có diện tích 266,1m^2; gia đình ông Hiến đang quản lý sử dụng phần đất ao phía Nam có diện tích 315,9m^2. Như vậy, phần đất gia đình ông Hiến sử dụng theo hiện trạng có một phần diện tích đất của gia đình bà Biên, cụ thể là gia đình ông Hiến đang sử dụng của gia đình bà Biên là 342m^2 -266,1m^2 = 75,9m^2. Do đó, cần buộc gia đình ông Hiến phải có nghĩa vụ trả lại cho gia đình bà Biên diện tích đất 75,9m^2 này.

Trên phần đất 75,9m^2 có một bức tường do gia đình ông Hiến xây dựng để ngăn thửa đất, ngoài ra không có công trình kiên cố nào có giá trị trên đất. Xét thấy, giá trị bức tường không lớn, trong khi gia đình bà Biên đã phải trích trả công sức quản lý, tân tạo, đổ đất ao cho gia đình ông Hiến diện tích đất 240m^2, nên khi giao cho gia đình bà Biên được quyền quản lý sử dụng 75,9m^2 thì cần phải giao cả bức tường trên đất cho gia đình bà Biên là phù hợp.

Từ những phân tích trên thấy bản án sơ thẩm xử là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm xử buộc ông Hiến, bà Tùy phải trích trả

bằng tiền phần đất chênh lệch cho ông Hán, bà Biên là 5.313.000đ tương đương 75,9m^2 quyền sử dụng đất là không phù hợp. Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Lương Thị B và sửa bản án sơ thẩm xử.

[**3**]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Bà Lương Thị B được chấp nhận nên bà Biên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[**4**]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện YP, tỉnh BN không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 166; 168; 170; 202; 203 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận một phần kháng cáo của Bà Lương Thị B. Sửa bản án sơ thẩm xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Lương Thị B.

Xác nhận thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 582m^2 tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình Bà Lương Thị B.

Bà Lương Thị B, Ông Trương Văn H phải trích chia công sức quản lý, duy trì, tân tạo bằng hiện vật cho Ông Trương Văn H, Bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 240m^2 của thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2 tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN.

Không chấp nhận yêu cầu của Bà Lương Thị B buộc Ông Trương Văn H phải tháo dỡ bức tường xây ngăn giữa thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32 tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đề nghị xác nhận quyền sử dụng đối với phần đất đang sử dụng có diện tích 291m^2 tại thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 582m^2. Xác nhận diện tích đất 291m^2 thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích 582m^2 tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình Ông Trương Văn H.

3. Ông Trương Văn H, Bà Lương Thị B được quyền sử dụng thửa đất diện tích 342m^2 là một phần của thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2, tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà anh Theo (con ông Khôi đã chết) (2-B) dài 14,98m; Phía Tây giáp rãnh nước và đất nhà ông Đỗ Thế Kể (đã chết) (1-A) dài 16,38m; Phía Nam giáp phần đất trích cho gia đình ông Hiến (8-3); Phía Bắc giáp với thửa số 2 của gia đình bà

Biên (1-2)dài 22,20m. Gia đình Bà Lương Thị B được quyền sử dụng một bức tường trên đất.

Ông Trương Văn H, Bà Nguyễn Thị T được sử dụng thửa đất có diện tích 240m^2 thuộc thửa đất số 74, tờ bản đồ số 32, diện tích là 582m^2, tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất nhà anh Theo (con ông Khôi đã chết) (3-4) dài 8,68m; Phía Tây giáp rãnh nước và thửa đất nhà ông Đỗ Thế Kể đã chết dài (7-8) dài10,45m; Phía Nam giáp thửa đất của gia đình bà Biên (7-6-5-4) dài 10,21m+2,63m+11,55m; Phía Bắc giáp với thửa đất của gia đình bà Biên (8-3).

(Kèm theo sơ đồ phân chia quyền sử dụng đất tại thôn Trần X, xã Yên Tr, huyện YP, tỉnh BN).

Các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Bà Lương Thị B 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004236 ngày 26/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện YP.

5. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện YP, tỉnh BN không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BN;
- TAND huyện YP;
- Chi cục THADS huyện YP;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thanh Bình