

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH
Bản án số: 49/2022/DSPT

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

Ngày: 28/6/2022

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính; Ông Đinh Xuân Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phúc -Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 50/2021/TLPT-DS ngày 30/12/2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2022/QĐ-PT, ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Chiêm H, sinh năm 1964 (có mặt).

Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 108, đường A, thị trấn H, huyện Thuận thành, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Kiên C, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số 132, đường N, Văn Điển, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ngõ 52, đường nhánh 1, phố H, thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thế S, sinh năm 1973 (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị Trà M, sinh năm 2000 (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Thảo Ng, sinh năm 2004 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ngõ 52, đường nhánh 1, phố H, thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

4. UBND huyện Thuận Thành.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân Đ- Chức vụ: Chủ tịch UBND (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Khúc Nhật A - Chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên Môi trường huyện Thuận Thành (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Bà H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế S: Ông Nguyễn Đức Th – Luật sư Văn phòng luật sư Đức Thịnh, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Ninh; Địa chỉ: Số 213 đường Nguyễn Trãi, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (có mặt).

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Chiêm H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Thế S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong H sơ thì vụ án có nội dung như sau: Ngày 26/5/2010 bà Nguyễn Thị C có nhận chuyển nhượng của vợ cHng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S 300m² đất là một phần của thửa đất số 107, tờ bản đồ số 28, diện tích 533,5m² tại thị trấn H, huyện Thuận Thành. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và có công chứng tại Phòng công chứng số 3 tỉnh Bắc Ninh (Kèm theo hợp đồng là trích lục bản đồ thửa đất do UBND thị trấn H cấp ngày 24/5/2010); Giá chuyển nhượng 90.000.000 đồng.

Khi bà Chu nhận chuyển nhượng của vợ cHng Bà H, ông Sáu 300m² đất, ngoài việc hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2010 có công chứng tại Phòng công chứng số 3 thì hai bên còn ký một bản Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất viết tay ngày 23/5/2010. Hợp đồng đặt cọc có nội dung thể hiện ông Sáu, Bà H bán cho Ông H một phần đất có diện tích khoảng 300m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00884/QSDĐ/27 QĐCT với giá thỏa thuận là 750.000đ/1m². Bên mua đã đặt cọc cho bên bán 20.000.000 đồng. Tại phần cuối của Hợp đồng đặt cọc thời gian không rõ có ghi thêm nội dung “2m dài phía Nam làm đường đi chung của cả 2 bên”; nội dung tiếp đó là ngày 31/5/2010 (tức ngày 18/4 âm lịch) ông Sáu, Bà H nhận của Ông H, bà Chu 100.000.000 đồng, nội dung này có chữ ký xác nhận của ông Sáu. Ngày 19/5/2010 âm lịch ông Sáu, Bà H nhận của bà Chu 100.800.000đ + 4.200.000đ, Tổng là 105.000.000 đồng, nội dung này có chữ ký xác nhận của ông Sáu, Bà H.

Các đương sự đều xác nhận mặc dù trong Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 26/5/2010 hai bên ghi giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên thỏa thuận với nhau giá chuyển nhượng là 750.000đ/1m² và số tiền vợ cHng Ông H phải trả ông Sáu, Bà H là 225.000.000 đồng và vợ cHng

Ông H đã giao đủ số tiền trên cho ông Sáu, Bà H theo Hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 23/5/2010.

Sau khi ký Hợp đồng vợ chồng Ông H đến Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách sổ đối với phần diện tích đất đã bán cho vợ chồng Ông H, bà Chu. Ngày 14/6/2010 Ông H, bà Chu được UBND huyện Thuận Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 300m² đã mua của vợ chồng Bà H (thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 28 tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh). Trong Giấy chứng nhận Ông H, bà Chu được cấp có Sơ đồ thửa đất và có thể hiện đường đi chung.

Phía nguyên đơn (ông Nguyễn Chiếm H, bà Nguyễn Thị C) do Ông Trần Kiên C là đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Từ khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng Bà H, vợ chồng Ông H chưa sử dụng nên chưa xây dựng gì trên đất mà vẫn để nguyên hiện trạng. Cho đến đầu năm 2018 khi vợ chồng Ông H định xây nhà nên có mời cán bộ địa chính của thị trấn H đến xác định mốc giới thì mới phát hiện vợ chồng Bà H đã xây công trình phụ chồng lấn lên phần đất của vợ chồng Ông H khoảng 46m² và phần diện tích lối đi chung mà gia đình ông đang sử dụng vẫn chưa được tách ra từ thửa số 107 của Bà H. Do vậy vợ chồng Ông H đề nghị Tòa án buộc Bà H phải trả lại khoảng 46m² đất mà vợ chồng Bà H đã lấn chiếm sang phần đất của vợ chồng ông; Buộc vợ chồng Bà H phải có nghĩa vụ mở lối đi cho gia đình Ông H có chiều dài 14,66m, rộng 2,02m; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà H vì trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã cấp cả phần diện tích lối đi chung mà vợ chồng Ông H được quyền sử dụng.

Sau khi có kết quả đo đạc, ngày 26/4/2021 Ông H, bà Chu có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc Bà H phải trả lại 91,3m² đất mà Bà H đã lấn chiếm sang phần đất của vợ chồng Ông H. Phần diện tích đất này có kích thước các cạnh như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 98 của hộ ông Quang dài 4,01m; Phía Nam giáp thửa số 118 của đất hộ ông Mai dài 6,50m; Phía Tây giáp thửa đất của Bà H dài 17,39m; Phía Đông giáp phần đất đã chuyển nhượng cho Ông H dài 17,32m.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thế S (là chồng Bà H) đều thống nhất trình bày:

Hộ gia đình ông, bà gồm có vợ chồng ông, bà (Nguyễn Thế Sáu, Nguyễn Thị H) và hai con là Nguyễn Thị Trà M, sinh năm 2000 và Nguyễn Thảo Nguyên, sinh năm 2004.

Vợ chồng ông, bà có thửa đất số 107, tờ bản đồ số 28, diện tích 533,5m² tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. (Thửa đất được UBND huyện Thuận Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/2/2001 mang tên hộ bà

Nguyễn Thị H). Nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng ông, bà mua của ông Nguyễn Chiếm Mai từ khoảng năm 1999, đến năm 2001 thì vợ chồng bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2009 vợ chồng ông, bà làm nhà 3 tầng đồng thời xây bếp, bể nước mưa, nhà xe và vợ chồng ông, bà vẫn sử dụng từ đó cho đến nay. Các công trình này đến nay vẫn nguyên hiện trạng. Tại thời điểm gia đình ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây nhà, các con bà vẫn còn nhỏ nên không có công sức gì đóng góp vì vậy ông, bà khẳng định tài sản nhà và đất này là của vợ chồng ông, bà.

Do vợ chồng Ông H, bà Chu có 01 thửa đất liền kề với đất của gia đình ông, bà có đường đi từ chợ Cóc nên vợ chồng Ông H mới hỏi mua phần đất vườn của gia đình ông, bà để mở rộng thêm thửa đất của Ông H. Vì vậy, ngày 26/5/2010 vợ chồng ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng Ông H 300m² thuộc thửa đất số 107 mà gia đình ông, bà đang sử dụng và nội dung Hợp đồng chuyển nhượng đúng như Ông H đã trình bày. Khi chuyển nhượng cho vợ chồng Ông H, hai bên có mời cán bộ địa chính của thị trấn H là ông Nguyễn Ngọc Phương đến đo đạc và xác định mốc giới. Khi ông Phương đo đến đâu thì Ông H đánh dấu sơn đến đó. Mốc giới phần đất mà vợ chồng ông, bà bán cho vợ chồng Ông H tính từ bức tường phía Nam và phía Bắc phần đất của vợ chồng bà, hiện nay vẫn còn mốc sơn do chính Ông H đánh dấu. Vợ chồng ông, bà khẳng định khi chuyển nhượng cho vợ chồng Ông H hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau 300m² tính từ bờ ruộng cũ trở vào đất của gia đình bà vì vậy không xác định kích thước, chiều dài, rộng của phần đất đã bán cho vợ chồng Ông H và hai bên không có biên bản bàn giao đất.

Bà H, ông Sáu xác nhận mốc giới phía Nam (giáp nhà ông Mai) và phía Bắc (giáp nhà ông Quang) là không thay đổi vì hai bên đã xây tường bao. Do vậy phần đất Ông H tranh chấp với gia đình ông, bà có mốc giới là phần đất giáp ruộng và phần giáp đất của gia đình bà.

Đối với bản Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất viết tay ngày 23/5/2010, ông, bà khẳng định lúc đầu hai bên không ghi phần: Ghi chú: “2m dài phía Nam làm đường đi chung của 2 bên”. Nhưng sau khi 2 bên làm Sổ đỏ xong thì Ông H mang Hợp đồng này đến và bảo ông Sáu viết thêm phần này. Tuy nhiên Ông H chỉ bảo vợ chồng Ông H để phần đất này để cho Ông H đi nhờ.

Từ khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng Ông H đến nay, gia đình ông, bà vẫn sử dụng ổn định và các công trình trên đất vẫn nguyên hiện trạng không thay đổi gì.

Nay vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông H, bà Chu vì vợ chồng bà đã giao đủ cho vợ chồng Ông H 300m² theo Hợp đồng chuyển nhượng. Phần diện tích đất còn lại là 233,5m² bao gồm cả phần đất lối đi chung mà

Ông H khởi kiện đã được UBND huyện Thuận Thành xác nhận ngày 10/6/2010 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà gia đình bà được cấp, hàng năm gia đình bà vẫn đóng thuế đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vì vậy phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, bà.

Ngoài ra ông, bà đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Thuận Thành đã cấp cho vợ chồng Ông H vì việc UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này chỉ dựa vào tờ trích bản đồ thửa đất ngày 24/5/2010 đã tự ý sửa chữa không theo hợp đồng và không phù hợp với hiện trạng thực tế là không phù hợp với quy định của pháp luật.

- Ông Khúc Nhật A, là người đại diện theo uỷ quyền của Chủ tịch UBND huyện Thuận Thành đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Tại bản tự khai ông Nhật Anh trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/6/2010 đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 28, diện tích 300m² tại thị trấn H, huyện Thuận thành, tỉnh Bắc Ninh cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Chiếm H là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với việc xác nhận thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trang 4 ngày 10/6/2010 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thuận Thành của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 20/2/2001 đối với thửa đất 107, tờ bản đồ số 28, diện tích 533,5m² tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh của hộ bà Nguyễn Thị H là có sự sai sót của cán bộ thẩm định vì trong quá trình viết nội dung thay đổi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bà H chưa giảm trừ phần diện tích 26,5m² ngõ đi chung của hai hộ khi chuyển nhượng vì vậy ông đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Chị Nguyễn Thị Trà M và chị Nguyễn Thị Thảo Ng (là hai con của ông Sáu, Bà H) đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Tại bản tự khai chị Mi, chị Nguyên xác nhận thửa đất và tài sản trên đất là tài sản của bố mẹ các chị mua và xây dựng từ lúc các chị còn nhỏ, các chị không có công sức đóng góp. Do vậy mọi vấn đề liên quan đến tài sản này do bố mẹ các chị quyết định và các chị hoàn toàn nhất trí với mọi quyết định của bố mẹ các chị.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành định giá tài sản đối với phần diện tích đất đang tranh chấp. Tại biên bản định giá ngày 25/10/2019 Hội đồng định giá đã quyết định 1m² đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 28, diện tích 233,5m² tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh có giá 2.372.500 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành hòa giải để các bên thỏa thuận với nhau nhưng không thành.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh đã căn cứ Điều 166; 254 Bộ luật dân sự; Điều 105, 106, 107 Luật đất đai 2003; Điều 26, Điều 144, 147, 157, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH, Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chiêm H, bà Nguyễn Thị C.

2. Xác nhận phần đất có diện tích 90,4m² (ký hiệu trên sơ đồ là hình ABC3) hiện bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S đang sử dụng thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 28 tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Chiêm H, bà Nguyễn Thị C.

3. Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S phải trả lại ông Nguyễn Chiêm H, bà Nguyễn Thị C phần đất có diện tích 12,6m² (có ký hiệu trên sơ đồ là hình KLCB) và có kích thước các cạnh: Phía Bắc: giáp phần đất Bà H được sử dụng (đoạn K - L) dài 6,21m; Phía Nam: giáp thửa đất của hộ ông Mai (đoạn B- C) dài 6,5m; Phía Tây: giáp phần đất lối đi (đoạn K- B) dài 2m; Phía Đông là phần đất của hộ Ông H (đoạn L- C dài 2m)

4. Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S phải mở lối đi vào thửa đất của gia đình Ông H có diện tích 27,7m² (có ký hiệu trên sơ đồ là hình 9IKBF) và kích thước các cạnh: Phía Bắc giáp đất hộ Bà H (K-I) dài 13,99m; Phía Nam giáp thửa số 118 của hộ ông Mai (B-F) dài 14,66m; Phía Đông giáp thửa đất 201 của hộ Ông H (K-B) dài 2m; Phía Tây giáp đường đi (I-F) dài 2m.

5. Giao cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S được sử dụng phần đất có diện tích là 283,6 m². Bao gồm:

+ Phần đất có diện tích 77,8 m² (ký hiệu trên sơ đồ là hình AKL3) và có kích thước các cạnh: Phía Bắc: giáp thửa đất số 98 của hộ ông Quang (đoạn A-3) dài 4,01m; Phía Nam: giáp thửa phần lối đi vào thửa đất của Ông H (đoạn K- L) dài 8,21 m; Phía Tây: giáp thửa đất của Bà H (đoạn A- K) dài 15,39 m; Phía Đông: giáp thửa đất của Ông H (đoạn 3- L) dài 15,32m thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 28 tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh nhưng có nghĩa vụ phải trích trả ông Nguyễn Chiêm H, bà Nguyễn Thị C giá trị phần đất này bằng tiền là 184.580.500 đồng (Một trăm tám mươi tư triệu, năm trăm tám mươi nghìn năm trăm đồng)

+ Phần đất còn lại của thửa đất số 200, tờ bản đồ số 28 tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh có diện tích 205,8m² và có kích thước các cạnh theo Bản đồ địa chính và theo sơ đồ phân chia thửa đất như sau: Phía Bắc giáp đất hộ

ông Quang (thửa số 98) dài 8,53m; Phía Nam giáp lối đi dài 13,99m; Phía Tây: 01 phần giáp hộ ông Quang (thửa số 98) dài 3,04m; 3,83m; 8,83m và 01 phần giáp lối đi dài 2,83m; Phía Đông giáp phần đất có diện tích 77,8 m² của Ông H mà Tòa án giao cho vợ chồng bà được sử dụng (đoạn A-K) dài 15,39m.

6. Ông Nguyễn Chiêm H, bà Nguyễn Thị C được nhận số tiền 184.580.500 đồng do bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S trích trả và được sử dụng phần diện tích còn lại của thửa đất số 201, tờ bản đồ số 28 tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh có diện tích là 219,2 m². Bao gồm:

Phần đất có diện tích 12,6m² (có ký hiệu trên sơ đồ là hình KLCB) và có kích thước các cạnh như sau: Phía Bắc: giáp phần đất Bà H được sử dụng (đoạn K- L) dài 6,21m; Phía Nam: giáp thửa đất của hộ ông Mai (đoạn B- C) dài 6,5m; Phía Tây: giáp phần đất lối đi (đoạn K- B) dài 2m; Phía Đông là phần đất của hộ Ông H (đoạn L- C dài 2m)

Phần đất có diện tích 206,6m² (có ký hiệu trên sơ đồ là hình 3CGH) và có kích thước các cạnh như sau: Phía Bắc: giáp phần đất của hộ ông Quang (đoạn 3- H) dài 13,19m; Phía Nam: giáp thửa đất của hộ ông Mai (đoạn C - G) dài 10,71m; Phía Tây: giáp phần đất Bà H được sử dụng (đoạn 3- C) dài 17,4m; Phía Đông là phần đất của hộ Ông H (đoạn H- G) dài 17,66m+ 0,47m = 18,13m.

8. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 694682 do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 20/2/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị H với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 28, diện tích 533,5m² tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. (Tại trang 4 của Giấy chứng nhận được Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Thuận Thành xác nhận thay đổi ngày 10/6/2010) của ông Nguyễn Chiêm H, bà Nguyễn Thị C.

9. Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 282915 do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 14/6/2010 cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Chiêm H đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 28, diện tích 300m² tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S.

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

Ngày 29/11/2021 ông Nguyễn Chiêm H, bà Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/12/2021 bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nguyên đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Sáu; Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Sáu trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể: Ông Sáu, Bà H trả Ông H, bà Chu diện tích 90,4m², đồng thời Bà H, ông Sáu chấp nhận mở lối đi theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho Ông H, bà Chu; Ông H, bà Chu hỗ trợ ông Sáu, bà Hoàn số tiền 80.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh 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:

Áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016: Sửa bản án sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của TAND huyện Thuận Thành công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Sáu, Bà H trả Ông H, bà Chu diện tích 90,4m²; Ông H, bà Chu hỗ trợ ông Sáu, bà Hoàn số tiền 80.000.000 đồng.

Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Kháng cáo của ông Nguyễn Chiếm H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S được nộp trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Chiếm H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S.

Thứ nhất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/2/2001 hộ bà Nguyễn Thị H được sử dụng 533,5m² thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số 28, tại phố H, thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh. Theo Bản đồ địa chính đo đạc năm 1998 (đã được chỉnh lý năm 2008) thì thửa đất có kích thước các cạnh như sau: Phía Bắc giáp hộ ông Quang (thửa số 98) dài 25,73m; Phía Nam 01 phần giáp hộ ông Mai (thửa số 118) dài 31,8m; Phía Tây 01 phần giáp hộ ông Quang (thửa số 98) dài 15,7m và 01 phần giáp lối đi dài 3,89+4,27m; Phía Đông giáp đất thủy lợi do UBND thị trấn H quản lý dài 18,13m. Ngày 23/5/2010 hộ Bà H, ông Sáu chuyển nhượng một phần của thửa đất có diện tích 300m² cho bà Nguyễn Thị C. Ngày 10/6/2010 Phòng Tài nguyên Môi trường đã xác nhận thay đổi tại trang 4 Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Bà H với nội dung: Hộ Bà H chỉ còn sử dụng 233,5m² của thửa đất trên.

Theo Bản đồ địa chính đo đạc năm 1998 (đã được chỉnh lý năm 2008) thì phần đất còn lại của Bà H thuộc thửa số 200, tờ bản đồ số 28, tại phố H, thị trấn H có diện tích 207m² và có kích thước các cạnh như sau: Phía Bắc giáp đất hộ ông Quang (thửa số 98) dài 8,53m; Phía Nam giáp lối đi dài 13,99m; Phía Tây 01 phần giáp hộ ông Quang (thửa số 98) dài 15,7m và 01 phần giáp lối đi dài 3,89+4,27m; Phía Đông giáp phần đất đã chuyển nhượng cho Ông H dài 15,37m.

Theo Kết quả đo đạc hiện trạng đo đạc của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh thì thửa đất của gia đình Bà H đang sử dụng có diện tích 361,3m² và có kích thước các cạnh như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 98 của hộ ông Quang (điểm 1-2) dài 11,89m; Phía Nam giáp thửa số 118 của đất hộ ông Mai (điểm 6-7) dài 20,38m; Phía Tây giáp thửa đất số 98 của hộ ông Quang (điểm 9-1) dài 16,39m; Phía Đông giáp phần đất đã chuyển nhượng cho Ông H (điểm 2-6) dài 19,18m.

Theo Bản đồ địa chính đo đạc năm 1998 (đã được chỉnh lý năm 2008) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 14/6/2010 cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Chiêm H đối với phần đất có diện tích 300m² mà bà Chu, Ông H đã nhận chuyển nhượng của Bà H, ông Sáu là thửa số 201, tờ bản đồ số 28 tại phố H, thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh thì thửa đất có kích thước các cạnh như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 98 của hộ ông Quang dài 17,2m; Phía Nam giáp thửa số 118 của hộ ông Mai dài 17,2m; Phía Đông giáp đất thủy lợi do UBND thị trấn H quản lý dài 18,13m; Phía Tây 01 phần giáp thửa đất hộ Bà H dài 15,37m và 01 phần giáp lối đi dài 2,02m.

Theo Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh thực hiện thì thửa đất có diện tích 365,1m² có kích thước các cạnh như sau: Phía Bắc giáp thửa số 98 của hộ ông Quang (điểm 2-E); Phía Nam giáp thửa số 118 của hộ ông Mai (điểm 4-5-6) dài 18,02m; Phía Đông giáp đất thủy lợi do UBND thị trấn H quản lý (điểm 3-4) dài 20,49m; Phía Tây giáp thửa đất hộ Bà H (điểm 2-6) dài 19,18m.

Như vậy, về diện tích đất thực tế theo kết quả đo đạc hiện trạng so với diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hộ Bà H và hộ bà Chu, Ông H đã được cấp thì diện tích các thửa đất đều không thiếu. Tuy nhiên, khi đối chiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 200 mang tên hộ Bà H và thửa số 201 mang tên bà Chu, Ông H so với bản đồ địa chính thì phần đất gia đình Bà H đang sử dụng có chèn lấn sang thửa đất số 201 của bà Chu, Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 90,4m² (hình (2), 2'', 6'', (5)). Phần diện tích đất này có kích

thước các cạnh như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 98 của hộ ông Quang dài 4,01m; Phía Nam giáp thửa số 118 của đất hộ ông Mai dài 6,5m; Phía Tây giáp thửa đất của Bà H dài 17,61m; Phía Đông giáp phần đất đã chuyển nhượng cho Ông H dài 17,39m.

Theo như phía Bà H, ông Sáu trình bày khi chuyển nhượng cho bà Chu đất đã giao đủ đất cho Ông H, việc gia đình Ông H, bà Chu thiếu đất là do mốc giới phần tiếp giáp với ruộng nước bị biến động do để lâu không của ruộng nước rộng ra lấn vào đất của Ông H. Nhưng qua xác minh và căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế thì phần diện tích đất 133,5m² là đất thủy lợi do UBND thị trấn H quản lý và diện tích đất 20,5m² cũng không thuộc quyền sử dụng của hộ Bà H nên việc chuyển nhượng và giao đổi với phần đất này của Bà H, ông Sáu cho Ông H, bà Chu là không phù hợp. Hơn nữa nếu trong trường hợp mở rộng ruộng không ruộng nước thì cũng không thể mở rộng vào phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Sáu, Bà H, nếu có việc mở rộng ruộng không ruộng nước vào phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Sáu thì Nhà nước phải có quyết định hành chính về việc thu Hិ đất. Trong Hិ sơ vụ án không thể hiện việc hộ ông Sáu, Bà H bị thu Hិ phần đất nào nên việc ông Sáu cho rằng gia đình Ông H, bà Chu bị thiếu đất là do Nhà nước mở rộng ruộng không ruộng nước là không có cơ sở chấp nhận. Bên cạnh đó khi đối chiếu hiện trạng sử dụng đất và sơ đồ kỹ thuật thửa đất mà hộ Bà H đã được cấp giấy chứng nhận thì toàn bộ thửa đất mà hộ Bà H được cấp năm 2001 vẫn đủ diện tích và không liên quan đối với phần đất thủy lợi nằm tiếp giáp tại cạnh phía Đông. Về việc giao đất giữa các bên thì khi chuyển nhượng hai bên đều không có biên bản xác định ranh giới, kích thước các cạnh của phần diện tích đất mà các bên chuyển nhượng cho nhau chỉ xác định diện tích chuyển nhượng là 300m² đất thuộc thửa đất số 107, tờ bản đồ số, 28 diện tích 533,5m², sau khi chuyển nhượng xong các bên đã làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật. Do đó, việc bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông H, bà Chu buộc ông Sáu, Bà H phải trả lại phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Sáu, Bà H còn thiếu là có căn cứ. Việc ông Sáu, bà Chu kháng cáo đối với nội dung này là không có căn cứ chấp nhận.

Thứ hai, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn trình bày đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ phần diện tích 90,4m² đất không, trong trường hợp Hội đồng không tuyên trả đất thì đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lại đối với giá đất, Hội đồng xét xử thấy: Trên phần đất tranh chấp gia đình Bà H đã xây dựng các công trình kiên cố nếu buộc tháo dỡ để trả lại đất cho Ông H, bà Chu sẽ không đảm bảo an toàn và gây ảnh hưởng đến giá trị sử dụng các công trình trên đất đó. Do đó,

việc bản án sơ thẩm tuyên xử giao cho ông Sáu, Bà H được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất sử dụng chung lần và buộc ông Sáu, Bà H phải trích trả giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền là phù hợp.

Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc, nếu giao cho Bà H được sử dụng cả phần đất có diện tích 90,4m² thì gia đình Ông H, bà Chu sẽ không có lối đi vào thửa đất của gia đình ông nên khi giao cho Bà H, ông Sáu được quyền sử dụng phần đất lấn chiếm, cần phải giao lại một phần đất trả cho gia đình Ông H, bà Chu để sử dụng làm lối đi, phần đất này có diện tích 12,6m² (hình (6), C, 6'', (5)), trên phần diện tích đất này không có công trình gì. Gia đình Bà H được tiếp tục sử dụng phần đất còn lại 77,8m² (hình (6), C, 2'', (2)) trên đất có các công trình do gia đình Bà H xây dựng.

Theo yêu cầu kháng cáo của Ông H, bà Chu thì nếu trong trường hợp Tòa án không tuyên trả lại phần đất mà gia đình ông Sáu, Bà H sử dụng lấn sang thửa đất của gia đình ông bà thì đề nghị Tòa án thẩm định lại giá đất và tuyên xử buộc ông Sáu, Bà H phải trích trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá trị tại thời điểm xét xử phúc thẩm. Xét thấy, thời điểm định giá tại cấp sơ thẩm là năm 2019, đến thời điểm giải quyết phúc thẩm là qua một thời gian dài, có nhiều biến động về giá trị quyền sử dụng đất tại địa phương nên việc định giá lại thửa đất để xem xét giải quyết trong vụ án này là cần thiết; Trên cơ sở đề nghị của nguyên đơn và bị đơn về việc đề nghị Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định Việt Nam tiến hành thẩm định giá trị phần đất có tranh chấp, Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để xem xét yêu cầu của các đương sự. Theo kết quả thẩm định giá do Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định Việt Nam thực hiện thì giá trị đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm được xác định là 8.245.530 đồng/m², nên phần đất 77,8m² đang có tranh chấp có giá trị là 641.502.000 đồng (đã làm tròn số). Theo quy định của pháp luật, giá trị tài sản có tranh chấp được xác định theo giá trị thị trường tại thời điểm giải quyết tranh chấp, cả nguyên đơn và bị đơn đều nhất trí để Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định Việt Nam thực hiện việc thẩm định giá nên việc yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trích trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này. Buộc ông Sáu phải trích trả giá trị quyền sử dụng 77,8m² tương đương với 641.502.000 đồng.

Thứ ba, đối với phần lối đi: Trong đơn khởi kiện ông Nguyễn Chiêm H, bà Nguyễn Thị C đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H phải mở lối đi chung dài 14,66m, rộng 2,02m mà gia đình ông, bà được quyền sử dụng nhưng hiện chưa được tách ra từ thửa đất số 107 của gia đình Bà H.

Bà H, ông Sáu cho rằng phần diện tích lối đi này thuộc quyền sử dụng của ông bà vì theo Hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng bà đã giao đủ cho vợ chồng Ông H 300m², phần còn lại là 233,5m² bao gồm cả phần đất lối đi chung mà Ông H khởi kiện thuộc quyền sử dụng của gia đình bà và được UBND huyện Thuận Thành xác nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hàng năm gia đình bà vẫn đóng thuế đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Tuy nhiên, khi hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2010 được công chứng tại Phòng công chứng số 3 thì hai bên còn ký một bản Hợp đồng đặt cọc tiền mua đất viết tay ngày 23/5/2010 và trong hợp đồng này ông Sáu còn viết phần ghi chú với nội dung: 2m dài phía Nam làm đường đi chung của cả 2 bên. Sau đó Ông H, bà Chu được UBND huyện Thuận Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 300m² đã mua của vợ chồng Bà H. Trong Giấy chứng nhận của Ông H, bà Chu được cấp có vẽ sơ đồ thửa đất và có đường đi chung. Cũng tại H sơ kỹ thuật thửa đất do UBND thị trấn H lập ngày 31/5/2021 có thể hiện lối đi chung 26,5m² và tại Trích lục bản đồ do UBND thị trấn H lập ngày 22/6/2018 đối với thửa 200 của hộ Bà H có thể hiện lối đi tại phía Nam thửa đất của Bà H dài 13,99m, 14,66m và rộng 2,02m. Trong H sơ kỹ thuật và Trích lục này đều có chữ ký của người chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H.

Toà án đã tiến hành xác minh, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện Thuận Thành và cung cấp: Theo Bản đồ địa chính đo đạc năm 1998 (được chỉnh lý năm 2008) thì phần đất còn lại của hộ bà Nguyễn Thị H thuộc thửa số 200, tờ bản đồ số 28, tại phố H, thị trấn H có diện tích 207m² nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ Bà H được sử dụng 233,5m². Nguyên nhân của sự chênh lệch diện tích giữa phần chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Bản đồ địa chính là do sai sót của cán bộ thẩm định trong quá trình viết trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi xác nhận chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận đã chưa giảm trừ phần diện tích (26,5m²) ngõ đi chung của hai hộ sau khi chuyển nhượng. Vì vậy Bà H chỉ được sử dụng 207m² theo bản đồ địa chính đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý phê duyệt căn cứ trên H sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2010 (có H sơ kỹ thuật thửa đất ngày 31/5/2010 có xác nhận của Bà H giảm trừ 26,5m² làm ngõ đi chung). Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Bà H thì đề nghị Bà H thực hiện thủ tục chỉnh lý sai sót diện tích tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giảm trừ diện tích 26,5m²) để đảm bảo quyền lợi sử dụng đất của gia đình Bà H và ngõ đi chung của các bên liên quan.

Do đó, việc bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ông H, bà Chu buộc ông Sáu, Bà H phải mở lối đi cho thửa đất của Ông H, bà Chu đã nhận chuyển nhượng là có căn cứ.

Theo H sơ kỹ thuật thửa đất được UBND thị trấn H lập ngày 31/5/2010 (tại thời điểm các bên chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì phần đường đi chung có diện tích 26,5m².

Theo Bản đồ địa chính thì phần lối đi chung giáp với phía Nam thửa đất số 200 của hộ Bà H và phần lối đi này có kích thước các cạnh: Phía Bắc giáp đất hộ Bà H dài 13,99m và 2,83m; Phía Nam giáp thửa đất hộ ông Mai (thửa số 118) dài 14,66m; Phía Đông giáp đất hộ Ông H dài 2,02m; Phía Tây giáp đường dài 2,02m + 0,85m và có diện tích 28,6m².

Theo kết xem xét thẩm định của cấp sơ thẩm thì phần lối đi chung này có diện tích 27,7m². Tuy nhiên, khi Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh thẩm định, đo đạc lại thì phần lối đi chung này chỉ có diện tích 27,34m², hiện phần đất này đang nằm trong thửa đất của hộ Bà H đang sử dụng (hình A, B (5), (6)), có kích thước các cạnh: Phía Bắc giáp đất hộ Bà H (A-(6)) dài 13,99m; Phía Nam giáp thửa số 118 của hộ ông Mai (B-(5)) dài 14,66m; Phía Đông giáp thửa đất 201 của hộ Ông H ((5)-(6)) dài 2,02m; Phía Tây giáp đường đi (A-B) dài 2,08m. Như vậy, chỉ có căn cứ chấp nhận yêu cầu của Ông H, bà Chu buộc ông Sáu, Bà H phải mở một lối đi có diện tích là 27,34m².

Thứ tư, đối với yêu cầu của bị đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 14/6/2010 cho bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Chiếm H đối với thửa đất số 201, tờ bản đồ số 28, diện tích 300m² tại thị trấn H, huyện Thuận thành, tỉnh Bắc Ninh và yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 694682 do UBND huyện Thuận Thành cấp ngày 20/2/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị H với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 28, diện tích 533,5m² tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh: Theo H sơ vụ án thể hiện trình tự thủ tục và việc đề nghị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Chu, Ông H là do Bà H, ông Sáu đề nghị và tự mình thực hiện các thủ tục, sau khi làm các thủ tục thì các bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên không có ý kiến thắc mắc gì. Do đó, việc bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình Ông H, bà Chu và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông Sáu, Bà H là có căn cứ.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ bản án, theo sự thỏa thuận Bà H, ông Sáu đồng ý trả lại cho Ông H, bà Chu diện tích đất còn thiếu là 90,4m². Đồng thời, Ông H, bà Chu sẽ hỗ trợ ông Sáu, Bà H số tiền 80.000.000 đồng để di dời các công trình xây dựng trên phần diện tích 90,4m² tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh, đồng thời Bà H, ông Sáu chấp nhận mở lối đi theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho Ông H, bà Chu. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

[3]. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản:

3.1. Án phí: Ông Nguyễn Chiếm H, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thế S, Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản Bà H, ông Sáu phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản thực hiện tại giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 254 Bộ luật dân sự; Điều 105, 106, 107 Luật đất đai 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; Xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Chiếm H, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S. Sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S tự nguyện trả lại phần đất đang sử dụng có diện tích 90,4m² (hình (2), 2'', 6'', (5)), có tứ cận tiếp giáp: Phía Bắc giáp thửa đất số 98 của hộ ông Quang dài 4,01m; Phía Nam giáp thửa số 118 của đất hộ ông Mai dài 6,5m; Phía Tây giáp thửa đất của Bà H dài 17,61m; Phía Đông giáp phần đất đã chuyển nhượng cho Ông H dài 17,39m hiện bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S đang sử dụng thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 28 tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Chiếm H, bà Nguyễn Thị C, đồng thời mở lối đi chung có diện tích 27,34m², hiện phần đất này đang nằm trong thửa đất của hộ Bà H đang sử dụng (hình A, B (5), (6)), có kích thước các cạnh: Phía Bắc giáp đất hộ Bà H (A-(6)) dài 13,99m; Phía Nam giáp thửa số 118 của hộ ông Mai (B-(5)) dài 14,66m; Phía Đông giáp thửa đất 201 của hộ Ông H ((5)-(6)) dài 2,02m; Phía Tây giáp đường đi (A-B) dài 2,08m. (Kèm sơ

đề phân chia thửa đất theo bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2021/DS-ST ngày 23/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Chiếm H, bà Nguyễn Thị C hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S số tiền 80.000.000 đồng để di dời các công trình xây dựng trên phần diện tích 90,4m² tại thị trấn H, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh lý biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

2.1. Về án phí: Ông Nguyễn Chiếm H, bà Nguyễn Thị C phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 3.450.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0003246 ngày 27/8/2019; 3.395.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0003813 ngày 06/5/2011 và 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0005378 ngày 06/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Thành. Hoàn trả lại Ông H, Bà H 5.445.000đ.

Bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0005378 ngày 06/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Thành.

2.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Nguyễn Chiếm H, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S mỗi bên phải chịu 9.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (xác nhận ông Nguyễn Chiếm H, bà Nguyễn Thị C đã nộp 13.000.000 đồng và ông Nguyễn Thế S, bà Nguyễn Thị H nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại Tòa án). Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thế S phải hoàn trả ông Nguyễn Chiếm H, bà Nguyễn Thị C 4.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

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

Trường hợp bản án này 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Thuận Thành;
- Chi cục THADS huyện Thuận Thành;
- Lưu H sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình