

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊN DU
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 08/2022/DS-ST
Ngày 18 - 3 - 2022
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN DU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Mạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quang Lưu và bà Dương Thị Ngân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lua - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tiên Du.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hoà - Kiểm sát viên.

Ngày 18/3/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh; xét xử sơ thẩm công khai vụ thụ lý số: 01/2021/TLST-DS ngày 04/10/2021, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2022/QĐXX-ST ngày 21/01/2022; theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2022/QĐST-DS ngày 21/02/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn Chắt, sinh năm 1952 (có mặt);

Bà Đặng Thị Bình, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Xuân Hội, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Chị Phạm Thị Huyền, sinh năm 1982; địa chỉ: số 76, Nguyễn Gia Thiều, phường Suối Hoa, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lan (Nguyễn Thị Nhung), sinh năm 1958.

Địa chỉ: Thôn Xuân Hội, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Trịnh Quốc Thắng, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Trú tại: Tổ 60 tổ 1A, tổ dân phố 03, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Lan (Nguyễn Thị Nhung), sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn Xuân Hội, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh (Có mặt).

2. UBND huyện Tiên Du;

Địa chỉ: Thị trấn Lim, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đại Đồng, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Tiên Du.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Lương, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Tiên Du (Vắng mặt - xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Huyền trình bày:

Trước năm 1992, bố mẹ đẻ của ông Trịnh Văn Chắt và ông Trịnh Văn Thành là cụ Trịnh Văn Chư và cụ Đặng Thị Thoa (Cụ Chư và cụ Thoa đều đã chết) có xin địa phương cho vợ chồng ông Trịnh Văn Thành và vợ là Nguyễn Thị Lan (tức Nhung) 01 thửa đất có diện tích 288 m² trên trục đường Bách Môn - Lạc Vệ.

Năm 1992, UBND xã Lạc Vệ và chính quyền thôn Xuân Hội có chủ trương bán một số lô đất thung vũng có đường điện đi qua để lấy tiền trả cho đường điện hạ thế của thôn. Ông Thành là người có tiêu chuẩn được mua 01 lô đất liền kề phía sau đất của ông Thành nhưng vợ chồng ông Thành không mua. Do vậy, ông Chắt đã đứng ra mua lô đất phía sau đó với tổng số tiền là 617.100 đồng, diện tích 245m². Ông Chắt đã nộp số tiền này cho ông Nguyễn Quang Tuấn (là thủ quỹ của địa phương) làm 3 lần:

- Lần 1: Ngày 26/9/1992, nộp 300.000 đồng.
- Lần 2: Ngày 30/9/1992: nộp 300.000 đồng.
- Lần 3: Ngày 5/10/1992: nộp 17.100 đồng.

Việc này đã được ông Nguyễn Quang Tuấn xác nhận bằng văn bản.

Từ khi mua đất, hàng năm ông Chắt đều thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước, được chính quyền địa phương xác nhận bằng văn bản.

Cùng thời điểm đó, ông Nguyễn Quang Mạnh là người ở liền kề hộ bà Lan và là hộ cũng thuộc diện được mua đất vùng thũng ở phía sau. Ông Mạnh có bản tự khai ngày 07/5/2012 xác nhận: ông và ông Chắt cùng đăng ký mua đất ao hồ vào năm 1992 và đã được địa phương đồng ý. Ông khẳng định, diện tích đất ông Chắt mua có diện tích 245 m², ở phía đông diện tích đất của ông mua. Ông và ông Chắt đã nộp đủ số tiền là 617.100 đồng cho thủ quỹ là ông Nguyễn Quang Tuấn và hàng năm vẫn nộp thuế đất đầy đủ cho địa phương.

Do vậy, khi bà Lan khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, ông Trịnh Văn Chư và bà Đặng Thị Thoa (là bố mẹ đẻ ông Chắt và ông Thành, đã mất), ông Trịnh Văn Chử (chú ruột ông Chắt và ông Thành) đều khẳng định: Thửa đất có diện tích

245 m² là do ông Chắt mua, ông Chắt đã nộp đủ số tiền 617.100 đồng cho thủ quỹ của địa phương và hàng năm có đóng tiền thuế đất đầy đủ cho nhà nước.

Trong biên bản họp gia đình ngày 01/8/2012, các thành viên trong gia đình cũng đều xác nhận: Thửa đất có diện tích 245 m² là đất của ông Chắt mua không phải là ông Thành mua.

Năm 1998, UBND huyện Tiên Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 186, diện tích 615m² mang tên hộ ông Trịnh Văn Thành, trong đó có cả phần đất ao của ông Chắt, bà Bình mua.

Năm 2011, bà Lan khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp phần diện tích ao với ông Chắt, bà Bình.

Tại bản án Sơ thẩm số 11/2013/DSST ngày 23/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du và bản án phúc thẩm số 09/2013 ngày 25/12/2013 Tòa án tỉnh Bắc Ninh đều khẳng định diện tích đất 245 m² là của ông Chắt bà Bình.

Bà Lan không đồng ý có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên. Ngày 22/9/2014 Viện trưởng VKSND Tối cao đã ban hành Quyết định kháng nghị số 76/KN-DS kháng nghị đối với bản án phúc thẩm số 09/DSPT của TAND tỉnh Bắc Ninh và đề nghị Toà án Dân sự TAND tối cao hủy bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho TAND huyện Tiên Du xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Sau đó bà Lan đã rút đơn khởi kiện và tiếp tục khởi kiện yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với ông Chắt, bà Bình.

Tại tất cả các bản án trước đây mà Tòa án các cấp đã xét xử đều nhận định: diện tích đất ao 245 m² ở phía sau của ông Chắt, bà Bình chưa có lối đi, cần phải mở một lối đi qua diện tích đất của hộ ông Trịnh Văn Thành do bà Lan đang quản lý sử dụng. Thực tế khi xây dựng nhà ở, bà Lan đã để lại một lối đi trên phần đất để làm lối đi vào phần diện tích đất của ông Chắt bà Bình.

Do vậy trong vụ án này ông Chắt bà Bình yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tiên Du giải quyết:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Tiên Sơn (nay là UBND huyện Tiên Du) cấp đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ 08P, diện tích 615 m² mang tên hộ ông Trịnh Văn Thành, tại thôn Xuân Hội, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Buộc bà Nguyễn Thị Lan (tức Nhung) trả cho ông Chắt, bà Bình 245m² đất ao mà ông Chắt bà Bình đã mua năm 1992;

Buộc bà Lan mở một lối đi vào diện tích đất của ông Chắt, bà Bình trên diện tích đất hộ ông Trịnh Văn Thành do bà đang quản lý sử dụng; ông Chắt bà Bình sẽ trích trả giá trị phần lối đi theo giá Hội đồng đã định giá.

Ngoài ra nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà bị đơn bà Nguyễn Thị Lan vừa là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (anh Thắng) trình bày:

Chồng bà là ông Trịnh Văn Thành, sinh năm 1959 (mất năm 1999); ông bà có người con chung là anh Trịnh Quốc Thắng, sinh năm 1985; địa chỉ: Mỗ Lao, Hà Đông, Hà Nội.

Vợ chồng bà có 01 thửa đất số 186, tờ bản đồ 08 P, diện tích 615 m²; mang tên Hộ ông Trịnh Văn Thành được UBND huyện Tiên Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998.

Nguồn gốc thửa đất trên: Năm 1986, vợ chồng bà được địa phương cấp cho diện tích đất 12 thước bắc bộ là 288 m² đất ở tại Thôn Xuân Hội, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, trên trục đường Bách Môn-An Đông.

Năm 1992-1993 địa phương có chủ trương bán phần đất thung vũng, ao cho các hộ có đất liền kề, phần đất phía sau thửa đất, không không có lối đi ra, nên không thể bán cho người ngoài, mà chỉ bán cho những có đất liền kề phía trước. Năm đó vợ chồng bà đang công tác và ở tại huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (Hà Bắc cũ) và không có nhà. Biết được chủ trương này, vợ chồng bà đã nhờ anh ruột là ông Trịnh Văn Chắt đi nộp hộ số tiền trên cho địa phương để gia đình bà được mua diện tích ao 245 m². Ông Chắt đã đi nộp hộ tiền cho địa phương. Giấy tờ xác nhận là ông Chắt đi nộp. Tuy nhiên do là anh em ruột tin tưởng nhau nên giữa chồng bà và ông Chắt không có văn bản thoả thuận là đi nộp hộ nên bà không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho việc đi nộp số tiền trên. Ngoài ra giữa vợ chồng bà và ông Chắt không có bất kỳ văn bản thoả thuận gì khác về việc chuyển nhượng, cho đứng tên, hay tặng cho....

Năm 1997 bố chồng bà gọi chồng bà về nhà để làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chồng bà có về chứng kiến việc đo đất và làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gồm cả phần đất mua với diện tích ao 245 m². Các thành viên gia đình có biết, không có ý kiến gì.

Đến tháng 12/1998 gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Trịnh Văn Thành. Hộ ông Thành gồm có vợ chồng bà và con trai là anh Thắng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nhà bà cùng với 20 hộ khác. UBND huyện, địa phương đã làm đầy đủ các thủ tục niêm công khai, thông báo nhưng không ai có ý kiến tranh chấp gì nên đã được cấp giấy

như hiện nay là 615 m²; tuy nhiên gia đình chỉ được cấp và mua tổng số 533 m² và đóng thuế cho địa phương diện tích trên. Còn lại 82 m² là hành lang đường điện cao thế UBND huyện cấp cả diện tích trên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà. Các hộ gia đình khác cũng bị cấp nhầm như vậy, các hộ phải cam kết không được sử dụng phần diện tích đất nêu trên. Như vậy thửa đất của gia đình bà từ mặt đường tính vào gồm có 288 m² đất được cấp năm 1986, tiếp đến 245 m² diện tích đất mua năm 1992 (ao), tiếp đến là 82 m² hành lang đường điện cao thế (ao).

Năm 2017 bà làm nhà đã san đất xuống ao. Đến năm 2020 thì bà có tân đất thêm 1 phần diện tích ao hết số tiền 7.000.000 đồng để được hiện trạng như hiện nay, tiền tân ao là của bà, anh Thắng không có công sức gì. Trên phần đất 245 m² bà không có tài sản gì có giá trị.

Bố chồng bà là người nộp thuế cho vợ chồng bà từ năm 2000-2011, nguồn tiền là do ông cấy ruộng nhà bà nên bố bà nộp cho vợ chồng bà. Bà bắt đầu nộp từ năm 2012 - nay.

Ông Chắt bà Bình không quản lý sử dụng, không có tài sản gì trên thửa đất trên.

Bà khẳng định diện tích đất ao 245 m² là do vợ chồng bà mua, vì phần đất này không có lối đi nào khác ra đường, hiện nay không có đường nào để ra đường. Giữa vợ chồng bà và ông Chắt, bà Bình không có bất kỳ thỏa thuận về lối đi thì thửa đất này không có lối đi và không có giá trị được.

Hiện nay bà có hộ khẩu tại địa phương và ở tại địa phương liên tục từ năm 2014 đến nay. Bà có nhu cầu đất ở thực sự nên năm 2017 bà và con đã làm nhà kiên cố trên đất; ngoài thửa đất đang ở bà không có thửa đất nào khác tại địa phương. Bà khẳng định gia đình bà vẫn sử dụng phần đất này, phần đất là ao tù nên không thể làm gì được, việc ông Chắt khai cùng ông Nguyễn Quang Mạnh thả cá, đến nay ông Mạnh không thả cá nữa, còn ông Nguyễn Xuân Hồ bà đã không cho thuê để làm chỗ để cốt pha từ năm 2016 vì vậy ông Mạnh và ông Hồ không có liên quan gì. Hiện nay ông Chắt bà Bình có nhà và đất ở riêng trong Xóm Mới, Xuân Hội.

Đối với diện tích 82 m² nằm trong hành lang đường điện cao thế khi nào nhà nước có quyết định chính thức gia đình bà sẽ chấp hành.

Đối với diện tích đo đạc 8,5 m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ao và bờ hiện trạng như vật thực tế gia đình không sử dụng làm gì; nằm ở phần tiếp giáp với phần hành lang đường điện cao thế cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà, bà không có ý kiến gì. Khi nào nhà nước có quyết định gì chính thức thì bà nhất trí không có ý kiến gì.

Bà đã được Toà án thông báo kết quả thẩm định, sơ đồ, định giá đến nay bà nhất trí không có ý kiến yêu cầu gì.

Nay yêu cầu khởi kiện của ông Chắt bà Bình, bà không đồng ý trả lại ông Chắt và bà Bình đất, bà không đồng ý mở lối đi cho ông bà, vì như vậy sẽ mất giá trị đất phần đất phía trước của gia đình bà; bà không đồng ý huỷ giấy chứng nhận cấp cho gia đình bà vì đã được cấp đúng theo quy định pháp luật.

Trường hợp ý kiến của bà không được chấp nhận, thì đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật. Để đảm bảo tính ổn định trong việc sử dụng đất và giá trị thửa đất của bà phía trên và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình bà thì bà xin được lấy bằng hiện vật là đất, trả nguyên đơn giá trị bằng tiền nhưng phải tính đến diện gia đình bà được cấp đất, công sức tận tảo của bà và tính đến công sức bà giữ gìn, đóng thuế đất trong nhiều năm của bà.

Ngoài ra bà không có ý kiến yêu cầu gì khác.

***Tại các lời trình bày có trong hồ sơ vụ án: Đại diện theo uỷ quyền của UBND huyện Tiên Du trình bày:**

Căn cứ vào Luật đất đai năm 1993 và các văn bản thi hành khác, năm 1998 UBND huyện Tiên Sơn đã nhận được hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ ghi tên “Trình - Thành”. UBND huyện đã cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Thành đúng với các quy định của pháp luật tại thời điểm cấp. Đối với diện tích đất hành lang điện cao thế mà hộ bà Lan ông Thành đang lấn chiếm đất hành lang của địa phương thì khi nào Tòa án giải quyết xong, UBND xã Lạc Vệ có tờ trình đề nghị, các phòng ban tham mưu thì UBND huyện sẽ chỉnh lý diện tích đất trong GCNQSDĐ của hộ ông Thành. Đại diện UBND huyện Tiên Du xin vắng mặt tại các buổi làm việc tại Toà án và các phiên toà.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du phát biểu ý kiến đã đánh giá việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đúng pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS; Điều 9, 10, 34, 54, 105, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 106, 107, 108, 109, 110, 255, 256, 688 BLDS năm 2005 và điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326 của Quốc hội:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trịnh Văn Chắt bà Đặng Thị Bình. Xác định phần diện tích đất ao 245m² nằm trong GCNQSDĐ của thửa số 186, tờ bản đồ 08p ở thôn Xuân Hội, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du là thuộc quyền sử dụng chung của bà Nguyễn Thị Lan và vợ chồng ông Chắt bà Bình.

+ Giao cho bà Lan tiếp tục sử dụng phần diện tích đất ao 245m² này nhưng buộc bà Lan phải trích trả 1/2 giá trị phần diện tích đất này tương ứng với số tiền là 980.000.000 đồng cho vợ chồng ông Chắt bà Bình.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chắt bà Bình về việc đề nghị hủy GCNQSDĐ của thửa số 186, tờ bản đồ 08P ở thôn Xuân Hội, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du mang tên hộ ông Trịnh Văn Thành và về yêu cầu mở lối đi từ phần đất tranh chấp ra đường thôn.

+ Về án phí: Ông Chắt bà Bình, bà Lan là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn là ông Trịnh Văn Chắt và bà Đặng Thị Bình yêu cầu Tòa án:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Tiên Sơn (nay là UBND huyện Tiên Du) đã cấp cho hộ ông Trịnh Văn Thành (Chồng bà Lan); buộc bà Nguyễn Thị Lan (tức Nhung) trả cho nguyên đơn 245 m² đất ao mà ông bà đã mua năm 1992 hiện nay nằm trong tổng diện tích đất đã cấp cho bị đơn; Buộc bà Lan phải mở một lối đi để phần đất của nguyên đơn có lối đi ra đường.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Lan (tức Nhung) đang cư trú tại thôn Xuân Hội, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du; tài sản tranh chấp tọa lạc trên địa bàn huyện Tiên Du; Toà án xác định đây là vụ án dân sự có quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó căn cứ Điều 26, 35, 39 BLTTDS; Toà án nhân dân huyện Tiên Du đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

- Thủ tục tố tụng:

Anh Trịnh Văn Tuấn, sinh năm 1978 và anh Trịnh Văn Tường, sinh năm (con ông Chắt bà Bình) trong vụ án này hai anh không có ý kiến gì và không đề nghị gì, đồng thời từ chối tham gia tố tụng nên Toà án không đưa các anh vào tham gia tố tụng.

Ông Nguyễn Quang Mạnh và ông Nguyễn Xuân Hổ đến nay không có liên quan gì nên Toà án không đưa các ông vào tham gia tố tụng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã có lời trình bày, có ý kiến xin được vắng mặt; Toà án đã hoãn phiên toà vào các ngày 21/02/2022

tại phiên toà hôm nay người liên quan trên vẫn vắng mặt, việc xét xử vắng mặt không ảnh hưởng tới quyền lợi của các đương sự, vì vậy Toà án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định pháp luật theo thủ tục chung.

[2] Về nguồn gốc và nội dung tranh chấp:

Trước năm 1992 (khoảng năm 1986) cụ Chư và cụ Thoa là bố mẹ ông Thành làm đơn xin cấp đất cho vợ chồng ông Thành bà Lan 01 thửa đất có diện tích 288 m² nằm trên trục đường Bách Môn - An Động thuộc thôn Xuân Hội, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Đến năm 1992, UBND xã Lạc Vệ có chủ trương cho một số thôn có đường điện hạ thế đi qua được bán đất để lấy tiền trả tiền điện hạ thế, trong đó thôn Xuân Hội được bán một số lô đất là ao. Địa phương ưu tiên những hộ có đất phía trước mặt đường Bách Môn - An Động thì sẽ được mua lô đất ao phía sau do không có đường ra vào nào khác và không bán cho ai ngoài chủ hộ ưu tiên khi chưa có sự đồng ý và đề nghị của chủ hộ được ưu tiên. Lúc đó ông Thành bà Lan được tiêu chuẩn mua thửa đất ao liền kề phía sau thửa đất diện tích 288 m². Sau đó, vợ chồng ông Chắt bà Bình đã đứng ra nộp tiền mua thửa đất ao diện tích 245 m² liền kề phía sau thửa đất của ông Thành bà Lan với giá 617.100 đồng. Căn cứ chứng minh việc ông Chắt đã trực tiếp nộp tiền cho ông Nguyễn Quang Tuấn là thủ quỹ của thôn là sổ sách thu tiền mua đất mới của thôn năm 1992 ghi chép lại ông Chắt nộp tiền làm 3 lần, lần đầu vào ngày 16/9/1992 nộp 300.000 đồng, lần thứ hai vào ngày 30/9/1992 nộp 300.000 đồng, lần thứ ba vào ngày 05/10/1992 nộp 17.100 đồng. Sau khi được giao thửa đất ao đó, vợ chồng ông Chắt đã sử dụng thửa đất ao này để thả cá tăng gia sản xuất và vợ chồng ông Chắt đã đóng thuế đất với diện tích đất ao này từ năm 2000 đến năm 2012 (có giấy tờ nộp thuế cho kế toán thôn). Tuy nhiên ông Chắt bà Bình không đưa ra được căn cứ nào chứng minh cho việc có sự uỷ quyền, có văn bản uỷ quyền, có sự đồng ý của chủ sở hữu thửa đất phía trước đồng ý cho mua và không có chứng cứ chứng minh cho thoả thuận về lỗi đi trong khi ông bà không có tiêu chuẩn mua đất ao và không có lỗi đi vào đất ao ông bà mua.

Trong khi Bà Lan cho rằng thửa đất ao 245m² ở phía sau thửa đất ở của nhà bà là thuộc quyền sử dụng của bà vì phần đất này đã được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình bà từ năm 1998. Do hộ gia đình bà Lan được hưởng tiêu chuẩn ưu tiên mua phần đất ao này từ năm 1992, phần đất này không có lỗi đi vào và ông Thành chồng bà Lan do là anh em với ông Chắt nên đã tin tưởng đưa tiền nhờ ông Chắt đi nộp hộ số tiền trên để được mua phần đất ao, do khi đó vợ chồng bà không có mặt tại địa phương. Bà cho rằng sự việc trên hai bên chỉ nói miệng không có văn bản gì. Tuy nhiên bà Lan không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc ông Thành đã đưa tiền cho ông Chắt nộp hộ tiền mua đất trên. Đồng thời bà Lan

cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông Thành đăng ký mua phần đất ao này, mà chỉ có xác nhận của nguyên trưởng thôn nhiệm kỳ 1989-1992 ông Trịnh Văn Bùi xác nhận cho là vợ chồng ông bà có tiêu chuẩn mua, đất không bán cho người không có đất ở khu vực này, kể cả anh chị em ruột, do tiêu chuẩn của ông Thành, ông Thành không có mặt địa phương nên cho người nhà nộp tiền thay nên địa phương vẫn ghi tên ông Thành vào sổ địa chính đối với phần đất này vì vậy sau này gia đình bà mới làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 1998, hộ gia đình bà Lan đã được UBND huyện Tiên Sơn cấp GCNQSDĐ đối với thửa 186, tờ bản đồ số 08 P, với diện tích cả thửa đất vợ chồng bà Lan được cấp là 288 m² gộp cùng diện tích thửa đất ao 245 m² mà vợ chồng ông Chắt bà Bình đã nộp tiền mua, tổng diện tích đất là 615 m² đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Trịnh Văn Thành. Đến năm 2011 thì xảy ra tranh chấp thửa đất ao 245 m² này giữa hộ gia đình bà Lan với hộ gia đình ông Chắt.

Ông Chắt và bà Lan đều thừa nhận tiêu chuẩn và điều kiện để được mua phần đất ao đó là của vợ chồng bà Lan ông Thành còn phiếu thu trên thực tế thì ông Chắt lại là người đi nộp tiền là có thực. Ngoài ra hai bên thừa nhận diện tích 245 m² đất tranh chấp không có lối đi nào khác để ra đường.

Trong vụ án này các đương sự có sự hiểu biết chưa sâu về pháp luật và do quan hệ gia đình nên ngay từ đầu các đương sự đã không làm những thủ tục pháp lý chặt chẽ để xác định rõ tài sản là của ai nên đã xảy ra tình trạng một người có tiêu chuẩn, còn một người thì đi nộp tiền và có phiếu thu. Do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho cả hai bên đương sự HĐXX thấy cần xác định diện tích 245 m² đất tranh chấp nêu trên là sở hữu chung của ông Chắt bà Bình và ông Thành bà Lan.

Hội đồng xét xử xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét yêu cầu buộc bà Lan trả lại đất tranh chấp cho ông Chắt, bà Bình và buộc bà Lan phải mở lối đi qua phần đất phía trước của gia đình bà Lan: HĐXX xác định thửa đất trên là sở hữu chung của cả nguyên đơn và bị đơn nên yêu cầu trên của nguyên đơn được chấp nhận 1 phần; còn về việc giao đất cho ai HĐXX cân nhắc, sao cho phù hợp với chính sách quản lý đất đai tại địa phương, nhu cầu sử dụng đất của hai bên...

Sau khi mua ông Chắt sử dụng phần đất ao đó để thả cá đến năm 2011 xảy ra tranh chấp thì bà Lan sử dụng phần đất này từ đó đến nay. Ông Chắt nộp tiền thuế đối với phần đất này từ năm 2000 đến năm 2012, từ 2012 đến nay bà Lan quản lý sử dụng phần đất này nộp thuế đầy đủ với địa phương; khi làm nhà đã san đất xuống ao, năm 2020 đã tân lấp ao hết số tiền 7.000.000 đồng để có hiện trạng như hiện nay.

Phần diện tích đất tranh chấp này đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 1998 cùng với phần diện tích đất ở 288 m² của hộ ông Thành và phần diện tích đất 82 m² mà bà Lan đã sử dụng ra hành lang điện cao thế (hạ thế) của địa phương mang tên chủ sử dụng là hộ ông Thành, bà Lan. Đồng thời phần diện tích đất ao 245 m² đang tranh chấp nằm ở phía sau thửa đất ở của hộ bà Lan, không có lối đi ra đường lớn phía trước. Năm 2017 hộ bà Lan đã xây nhà kiên cố ở phần đất phía trước đất ao nêu trên bà Lan không nhất trí cắt 1 phần đất mở lối đi cho gia đình ông Chắt đi qua ra đường. Theo đề nghị của nguyên đơn Toà án xác minh về việc có thể mở lối đi khác. Qua xác minh tại địa phương: Theo Quyết định số 943 ngày 15/6/2018 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng trường THCS, đường giao thông xã Lạc Vệ củ UBND tỉnh Bắc Ninh thì tuyến đường sẽ mở cách cạnh phía Nam của thửa đất của gia đình bà Lan khoảng 29 m. Tuy nhiên phần diện tích 29 m này hiện nay vẫn là đất nông nghiệp, chưa có quy hoạch cụ thể.

Về nhu cầu chỗ ở: Ông Chắt cùng gia đình không sử dụng phần đất tranh chấp, có chỗ ở khác tại thửa đất số 122, tờ bản đồ 08 P, diện tích 184 m² ở thôn Xuân Hội và đã được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Chắt không có nhu cầu cấp thiết sử dụng phần diện tích đất ao đang tranh chấp này. Bà Lan có hộ khẩu tại địa phương, bà Lan có nhu cầu về chỗ ở, ngoài thửa đất trên bà Lan không còn chỗ ở nào khác, nhu cầu chỗ ở là cấp thiết.

Vì vậy, để đảm bảo tính ổn định của thửa đất, các tài sản trên đất, giá trị của thửa đất phía trước, không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà Lan, để tránh xáo trộn không cần thiết trong việc quản lý đất đai tại địa phương, trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì yêu cầu của nguyên đơn là mở một lối đi từ phần đất ao nêu trên qua phần đất phía trước của bà Lan ra đường lớn là không phù hợp nên HĐXX không chấp nhận.

HĐXX xét thấy cần giao cho hộ ông Thành, người đang quản lý trực tiếp là bà Lan tiếp tục trực tiếp quản lý sử dụng phần đất ao 245 m² nêu trên nhưng phải có trách nhiệm trích trả cho ông Chắt bà Bình 1/2 giá trị của phần đất tranh chấp tương ứng với số tiền là 980.000.000 đồng (Theo biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự huyện Tiên Du đã định giá phần diện tích đất ao 245 m² có giá trị là 1.960.000.000 đồng). Vì vậy không cần thiết phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với hộ ông Thành thửa đất nêu trên, Toà án nhân dân huyện Tiên Du xét xử là đúng quy định.

Đối với diện tích 82 m² nằm trong hành lang đường điện cao thế khi nào nhà nước có quyết định chính thức gia đình bà Lan tự nguyện chấp hành. UBND huyện có ý kiến: Sẽ chỉnh lý lại khi đương sự và các cơ quan chức năng, chuyên môn có văn bản đề nghị. Tòa án nhân dân huyện Tiên Du kiến nghị UBND huyện Tiên Du

chỉnh lý lại diện tích đất nêu trên khi đương sự và các cơ quan chuyên môn có văn bản đề nghị.

Đối với diện tích đo đạc 8,5 m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ao và bờ ao. UBND xã xác định phần đất này không có tranh chấp, bà Lan tự coi nổi và chưa được sự cho phép của địa phương; yêu cầu bà Lan tự thu dọn trả lại mặt bằng cho địa phương. Bà Lan xác định phần đất trên bà không sử dụng vào mục đích gì, khi nào nhà nước có quyết định gì chính thức thì bà nhất trí thực hiện, nên HĐXX không xem xét.

Tại phiên toà đại diện VKS phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là đúng và đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi theo luật người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự.

[7] Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Mỗi bên chịu ½ tổng chi phí thẩm định và định giá tài sản; xác nhận nguyên đơn ông Chắt bà Bình đã nộp 20.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; bà Lan đã nộp 4.800.000 đồng chi phí định giá lại tài sản.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 235, 262, 264, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 106, 107, 108, 109, 110, 255, 256, 688 BLDS năm 2005

Căn cứ điểm c khoản 1; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 9, 10, 50, 105, 107, 136 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Trịnh Văn Chắt và bà Đặng Thị Bình. Xác định phần đất diện tích 245 m² nằm trong thửa đất số 186, tờ bản đồ 08P, tổng diện tích 615 m², tọa lạc tại thôn Xuân Hội, xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh mang tên hộ ông Trịnh Văn Thành thuộc quyền sử dụng chung của ông Trịnh Văn Chắt, bà Đặng Thị Bình và bà Nguyễn Thị Lan.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chắt bà Bình về việc đề nghị hủy GCNQSDĐ của thửa số 186, tờ bản đồ 08P ở thôn Xuân Hội, xã Lạc Vệ,

huyện Tiên Du mang tên hộ ông Trịnh Văn Thành và về yêu cầu mở lối đi từ phần đất tranh chấp ra đường thôn.

Bà Nguyễn Thị Lan được sử dụng phần diện tích đất 245 m² nêu trên nhưng phải có nghĩa vụ trích trả cho ông Trịnh Văn Chất và bà Đặng Thị Bình số tiền là 980.000.000 đồng (Chín trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì phải chịu lãi suất tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho các đương sự trong vụ án.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Chất bà Bình; bị đơn bà Lan mỗi bên phải chịu 12.400.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; xác nhận nguyên đơn ông Chất bà Bình đã nộp 20.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; bà Lan đã nộp 4.800.000 đồng chi phí định giá lại tài sản. Bà Lan phải trả cho vợ chồng ông Chất, bà Bình số tiền là 7.600.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Quyết định 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 thỏa 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- UBND xã Xuân Hội;
- VKS huyện Tiên Du;
- THA DS huyện Tiên Du;
- Đương sự;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ.

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

Vũ Mạnh

huyện Tiên Du mang tên hộ ông Trịnh Văn Thành và về yêu cầu mở lối đi từ phần đất tranh chấp ra đường thôn.

Bà Nguyễn Thị Lan được sử dụng phần diện tích đất 245 m² nêu trên nhưng phải có nghĩa vụ trích trả cho ông Trịnh Văn Chất và bà Đặng Thị Bình số tiền là 980.000.000 đồng (Chín trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, người phải thi hành án không tự nguyện thi hành thì phải chịu lãi suất tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí DSST cho các đương sự trong vụ án.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Chất bà Bình; bị đơn bà Lan mỗi bên phải chịu 12.400.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; xác nhận nguyên đơn ông Chất bà Bình đã nộp 20.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá; bà Lan đã nộp 4.800.000 đồng chi phí định giá lại tài sản. Bà Lan phải trả cho vợ chồng ông Chất, bà Bình số tiền là 7.600.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

Quyết định 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 thỏa 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Chủ tọa phiên tòa

Trần Quang Lưu Dương Thị Ngân

Vũ Mạnh