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

Bản án số: 27/2020/DS-PT
Ngày 04/5/2020.
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

- 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.

Bà Nguyễn Tuyết Mai.

Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

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

Trong các ngày 17/3/2020, ngày 16/4/2020 và ngày 04/5/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Yên P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2020/QĐ-PT ngày 20/01/2020 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1967;

Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Hoàng Thế T, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Hương V, xã Lạc V, huyện Tiên D, tỉnh BN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí Dưỡng – Luật sư, thuộc công ty luật TNHH Dân Chí – Đoàn luật sư tỉnh BN.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1942 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966; Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1991. (Đều có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng Hưởng và ông Tống Minh Hữu - Luật sư thuộc văn phòng luật sư Vĩnh Xuân - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (Đều có mặt).

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN.

2. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố Trang H, phường Đồng K, thị xã Từ S, tỉnh BN.

3. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Phú M, thị trấn C, huyện Yên P, tỉnh BN.

4. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1975 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Chi L, xã Long C, huyện Yên P, tỉnh BN.

5. Chị Nguyễn Thị N (tức Nguyễn Thị L), sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Phú M, thị trấn C, huyện Yên P, tỉnh BN.

6. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966 (Có mặt).

7. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

8. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1991 (Có mặt).

9. Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 2000 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN.

10. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1969 (Vắng mặt)..

Địa chỉ: Thôn Như N, xã Tam G, huyện Yên P, tỉnh BN.

11. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

12. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN.

13. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Dương S, xã Tam S, thị xã Từ S, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, anh K, chị L: Anh Hoàng Thế T, sinh năm 1987 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn Hương V, xã Lạc V, huyện Tiên D, tỉnh BN.

14. Ủy ban nhân dân huyện Yên P.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T – Chủ tịch UBND huyện Yên P

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung D - Chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Yên P (vắng mặt).

15. Ủy ban nhân dân xã Trung N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn O - chức vụ: Chủ tịch.(Vắng mặt).

* Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1940. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1955. Vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1945. Vắng mặt.

Cùng trú tại: Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn là Chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn L do người đại diện theo ủy quyền là Anh Hoàng Thế T trình bày: Năm 1989, xuất phát từ nhu cầu xây dựng đường điện dân sinh của thôn nên Hợp tác xã thôn Yên Từ có chủ trương bán 10 lô đất tại khu vườn Sắp Vọng để lấy kinh phí xây dựng. Theo tiêu chuẩn những hộ gia đình nào có 2 con trai trở lên được đấu thầu mua đất. Tại thời điểm này vợ chồng anh Luận, chị Thiết ở cùng bố mẹ và các em. Do nhà đất chật chội lại đông anh em nên vợ chồng anh Luận, chị Thiết có đăng ký mua một suất đất để ra ở riêng. Sau khi thống nhất giữa cán bộ thôn và nhân dân, Hợp tác xã thôn Yên Từ đã gọi các hộ có nhu cầu mua đất đến gắp phiếu. Gia đình anh Luận, chị Thiết do chị Thiết là người đại diện gắp phiếu. Chị Thiết gắp được phiếu số 09, tương đương với lô số 09, có giá 700.000 đồng. Vợ chồng anh Luận, chị Thiết đã nộp đủ số tiền trên. Việc nộp tiền có phiếu thu nhưng do thời gian quá lâu nên vợ chồng anh chị đã bị mất phiếu thu tiền. Sau khi nộp tiền, Hợp tác xã thôn đã tiến hành phân lô cho các hộ trúng thầu trên sổ sách. Trong năm 1989, Hợp tác xã thôn Yên Từ đã tiến hành giao đất trên thực địa, vợ chồng anh chị đã nhận đất. Việc giao đất có lập thành một biên bản do thôn giữ, các hộ gia đình được giao đất không được giữ. Sau khi nhận đất, năm 1990, anh Luận, chị Thiết đã xây ba gian nhà tre để ở và trồng một số cây ăn quả trên đất. Sau đó, anh Nguyễn Văn Quỳnh làm nhà đầu ngõ chắn lối đi nên anh Luận, chị Thiết không thể sinh sống trên thửa đất và phải quay về sống cùng ông Giảng ở trong làng.

Đến năm 2003, khi đo đạc địa chính chính quy, thửa đất có số thửa 25, tờ bản đồ 22, diện tích 223m^2, nhưng không hiểu vì lý do gì mà ghi chủ sử dụng là Ông Nguyễn Văn G (bố đẻ anh Luận). Sau khi Ủy ban nhân dân xã Trung N yêu cầu ông Quỳnh tháo dỡ nhà để trả lại lối đi thì vợ chồng em trai anh Luận là Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị M đã ngang nhiên chiếm đất và xây dựng ngôi nhà trần hai tầng trên đất.

Nay vợ chồng anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án buộc gia đình Ông Nguyễn Văn G chấm dứt việc xây dựng, tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép và trả lại cho vợ chồng anh Luận, chị Thiết thửa đất số 25, tờ bản đồ 22, diện tích 223m^2 tại Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN.

Phía bị đơn là Ông Nguyễn Văn G do người đại diện theo ủy quyền là Anh Nguyễn Văn Đ và Anh Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị Luân chung sống và sinh được 7 người con gồm: Nguyễn Thị Lý, Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn Đàm, Nguyễn Văn Đan, Nguyễn Văn Đam, Nguyễn Thị Liễu, Nguyễn Thị N (tức Linh). Năm 1988, Hợp tác xã thôn Yên Từ có chủ trương làm đường điện dân sinh nên đã họp bàn thống nhất bán 10 lô đất thuộc khu vườn Sắp Vọng để lấy kinh phí. Tiêu chuẩn mua đất là những hộ gia đình đông con và có từ hai con dâu trở lên. Gia đình ông Giảng đủ tiêu chuẩn mua đất và đăng ký mua một lô đất. Ông Giảng là người đi gắp phiếu và gắp được lô số 09 với giá 700.000 đồng. Do ông Giảng, bà Luân đã già và các em không có nhà nên ông Giảng đã đưa tiền cho vợ chồng anh Luận, chị Thiết đi nộp tiền mua đất. Năm 1989, Hợp tác xã thôn Yên Từ tiến hành giao đất, ông Giảng là người nhận bàn giao đất. Việc bàn giao không có biên bản. Sau khi nhận bàn giao đất, gia đình ông Giảng thống nhất giao cho anh Đàm được quyền sử dụng thửa đất. Năm 1991, anh Đàm trồng cây ăn quả và xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên đất, diện tích 45m^2. Do anh Nguyễn Văn Quỳnh làm nhà đầu ngõ chắn lối đi nên không ai ở trên đất. Năm 2003, khi đo đạc địa chính chính quy, thửa đất có số thửa 25, tờ bản đồ 22, diện tích 223m^2, mang tên chủ sử dụng là Ông Nguyễn Văn G. Năm 2004, cụ Luân chết, không để lại di chúc. Năm 2004, anh Quỳnh tháo dỡ ngôi nhà, trả lối đi cho các hộ phía sau thì anh Đàm tiếp tục sử dụng thửa đất. Đến ngày 02/8/2018 (âm lịch), gia đình anh Đàm tiến hành xây dựng nhà trên đất. Khi xây nhà, vợ chồng anh Đàm có hỏi ý kiến của ông Giảng và được ông Giảng đồng ý. Việc xây dựng ngôi nhà cấp 4 năm 1991 và ngôi nhà trần năm 2018 đều là tiền của vợ chồng anh Đàm, chị Mười, ngoài ra không ai có công sức hay đóng góp gì. Vợ chồng anh Luận, chị Thiết lấy lý do phiếu thu tiền mua đất mang tên anh Luận, chị Thiết nên anh Luận, chị Thiết ra cản trở và làm đơn ra Ủy ban nhân dân xã nên việc xây dựng bị tạm dừng. Hiện ngôi nhà chỉ xây xong phần thô, chưa hoàn thiện.

Nay Ông Nguyễn Văn G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chị Nguyễn Thị L, Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị N (tức Linh) đều ủy quyền cho Anh Nguyễn Văn Đ và Anh Nguyễn Văn Đ và đồng ý với ý kiến của ông Giảng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chị Nguyễn Thị L trình bày: Chị và anh Đàm kết hôn năm 1990, có đăng ký kết hôn tại UBND xã Trung N. Quá trình chung sống, anh chị sinh được một người con là Anh Nguyễn Văn Đ. Năm 1991, gia đình ông Giảng tiến hành xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên thửa đất lô số 9 khu

vườn Sắp Vọng, Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN. Chị là con dâu nên cũng có công sức đóng gạch, đóng ngói để xây nhà nhưng chị không xác định được giá trị là bao nhiêu. Cùng năm 1991, ông Giảng cho vợ chồng chị ra ở trên đất, nhưng do thửa đất không có lối đi nên anh chị ở được vài ngày. Năm 1999, chị và anh Đàm ly hôn, chị về quê sinh sống. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Luận, chị Thiết, chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với công sức chị bỏ ra để xây dựng ngôi nhà cấp 4 trên đất chị không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị M trình bày: Anh Đàm và chị Mười kết hôn năm 2000, có đăng ký kết hôn tại Uỷ ban nhân dân xã Trung N. Khi chung sống với chị Là, anh Đàm có tôn tạo và xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên đất. Việc tôn tạo và xây dựng hết bao nhiêu tiền, anh Đàm không nhớ. Đến tháng 8/2018 (âm lịch), vợ chồng anh Đàm, chị Mười tiến hành xây dựng một ngôi nhà trần hai tầng diện tích khoảng 85m^2 trên đất. Số tiền xây dựng là của vợ chồng anh Đàm, chị Mười, không có công sức đóng góp của ai khác. Ông Giảng đồng ý với việc xây dựng này của anh Đàm, chị Mười. Do anh Luận, chị Thiết ra gây sự nên việc xây dựng đang tạm dừng. Ông Nguyễn Văn G chỉ đứng tên chủ sử dụng thửa đất nhưng không có đóng góp gì vào việc tân tạo, xây dựng tài sản trên đất. Nay anh Đàm, chị Mười không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Luận, chị Thiết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Anh Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Văn Đ1 trình bày: Việc tôn tạo và xây dựng ngôi nhà trần hai tầng trên đất do bố mẹ anh Đoàn, anh Đắc là ông Đàm và bà Mười xây dựng, anh Đoàn, anh Đắc không có công sức hay đóng góp gì. Anh Đoàn, anh Đắc đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Thuật, Anh Nguyễn Văn K, Chị Nguyễn Thị L trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 25, tờ bản đồ 22, diện tích 223m^2 (nay đo thực tế là 208,5 m^2) tại Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN là do bố, mẹ anh chị là ông Luận, bà Thiết nộp tiền mua đất từ năm 1989. Việc tôn tạo và xây dựng ngôi nhà cấp 4 trên đất năm 1991 là do ông Luận, bà Thiết xây dựng, anh T, anh K, chị L không có công sức hay đóng góp gì vì thời điểm này anh T, anh K, chị L còn nhỏ. Anh T, anh K, chị L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Luận, bà Thiết và không có ý kiến gì.

Tại Công văn số 163/CV- TNMT, ngày 20/8/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Yên P xác định: Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 22, diện tích 223m^2 (nay đo đạc thực tế là 208,5 m^2) tại Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN phù hợp quy hoạch đất ở. Việc công nhận quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản làm việc với cán bộ địa chính xã Trung N thời kỳ năm 1982 - 1994 và chủ nhiệm Hợp tác xã thôn Yên Từ, xã Trung N thời kỳ năm 1985 - 1989 xác định: Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 22, diện tích 223m^2 (nay đo đạc thực tế là 208,5 m^2) tại Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN là do anh Nguyễn Văn L nộp tiền vào Hợp tác xã thôn Yên Từ để đấu thầu mua đất.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã áp dụng khoản 3 Điều 155, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 35, 91, 147, 165, 235, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T.

2. Anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T được sử dụng thửa đất có diện tích 104,3 m^2 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 22 tại Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN, trên thửa đất có xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4, 04 cây na và 05 cây chuối.

Thửa đất có tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp phần đất còn lại gồm 1 cạnh từ A-B có kích thước 17,7m, cạnh phía Tây giáp ngõ xóm gồm 3 cạnh từ 1-6 có kích thước 8,25m, từ 6-5 có kích thước 0,64m và từ 6-4 có kích thước 3,99m, cạnh phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Huân gồm 1 cạnh từ B-4 có kích thước 8,14m, cạnh phía Bắc giáp ngõ xóm gồm 1 cạnh có kích thước 8,5m.

3. Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị M được sử dụng thửa đất có diện tích 104,2m^2 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 22 tại Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN, trên thửa đất có xây dựng 01 ngôi nhà 2 tầng. Thửa đất có tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp nhà ông Nguyễn Văn Tới gồm 1 cạnh từ 2-3 có kích thước 12,49m, cạnh phía Tây gồm 1 cạnh từ A-B giáp phần đất còn lại có kích thước 17,7m**,** cạnh phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Huân gồm 1 cạnh từ B-3 có kích thước 8,18m, cạnh phía Bắc giáp ngõ xóm gồm 1 cạnh từ A-2 có kích thước 8,55m.

Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trích trả anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T số tiền là 517.649.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên hệ với 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.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định và định giá tài sản, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/10/2019, Anh Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận và đề nghị hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Anh Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến của mình và yêu cầu kháng cáo, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tranh luận và đề nghị hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng 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. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 310, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án:

Sửa bản án sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Yên P về phần trích chia giá trị thửa đất:

+ Giao cho anh Đàm, chị Mười được sử dụng phần diện tích trên đất có ngôi nhà 2 tầng có diện tích 104,2m^2. Do anh Đàm, chị Mười được ông Giảng giao cho quản lý, sử dụng thửa đất nên đối trừ với giá trị tiêu chuẩn mua đất là 258.581.700 đồng thì anh Đàm, chị Mười còn phải trích trả anh Luận, chị Thiết phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 172.181.100 đồng.

Anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T được sử dụng phần đất có diện tích 104,3m^2, trên phần đất có 4 cây na, 5 cây chuối, 3 đoạn tường gạch là tài sản của anh Đàm và chị Mười nên buộc anh Luận, chị Thiết phải trích trả anh Đàm chị Mười 1.427.000 đồng.

Đối trừ nghĩa vụ thanh toán tiền giữa anh Đàm, chị Mười và anh Luận, chị Thiết thì anh Đàm, chị Mười còn phải có nghĩa vụ trích trả anh Luận, chị Thiết 170.753.832 đồng.

+ Ông Giảng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ cũng như lời trình bày của đương sự tại phiên tòa hôm nay thì thấy:

Sau khi xét xử sơ thẩm vụ án, Anh Nguyễn Văn Đ có đơn kháng toàn bộ bản án. Xét kháng cáo của đương sự được nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm. Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 22, diện tích 223m^2 (diện tích thực tế 208,5m^2) tại Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN có nguồn gốc đấu thầu của hợp tác xã thôn Yên Từ, xã Trung N. Tiêu chuẩn để được đấu thầu đất thời điểm đó là gia đình có hai dâu trở lên. Hộ gia đình ông Giảng khi đó mới có anh Luận xây dựng gia đình nhưng vẫn được hợp tác xã cho đấu thầu. Khi đi đấu thầu vợ chồng anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T là người đi đấu thầu và đã trúng thầu. Sau khi trúng thầu vợ chồng anh Thiết, chị Luận đã nộp số tiền 700.000 đồng vào Hợp tác xã Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P. Theo anh Luận, chị Thiết thì số tiền này là của anh chị. Sau khi nộp tiền thì năm 1989, Hợp tác xã thôn Yên Từ, xã Trung N do Ông Nguyễn Văn C là Chủ nhiệm Hợp tác xã đã tiến hành lập danh sách và vẽ sơ đồ những hộ trúng thầu đất, trong đó lô đất số 9 được mang tên anh Luận. Năm 1990, Hợp tác xã thôn Yên Từ, xã Trung N do Ông Nguyễn Mạnh T là chủ nhiệm Hợp tác xã tiến hành bàn giao đất cho các hộ trúng thầu, anh Luận là người nhận bàn giao đất trên thực tế và lô đất anh Luận nhận là lô số 9. Việc bàn giao đất có lập thành biên bản, biên bản giao đất này do thôn giữ, các hộ gia đình được giao đất không được giữ biên bản này. Tuy nhiên, hiện nay biên bản này đã bị thất lạc. Phía anh Luận, chị Thiết không cung cấp được phiếu nộp số tiền đấu thầu mua đất nhưng đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng xác nhận anh Luận, chị Thiết là người nộp tiền mua đất, Ông Nguyễn Văn C là Chủ nhiệm Hợp tác xã thôn Yên Từ thời kỳ năm 1985 đến năm 1989 cũng xác nhận anh Luận là người nộp tiền mua đất nên ông viết vào danh sách những người trúng thầu đất "anh Luận số 9 - 700.000 đồng". Biên bản bàn giao đất cho anh Luận, chị Thiết đã bị thất lạc nhưng Ông Nguyễn Mạnh T - Chủ nhiệm Hợp tác xã thôn Yên Từ giai đoạn 1989-1993 đã xác nhận ngày 10/10/1989 (âm lịch) ông đã giao đất cho vợ chồng anh Luận, chị Thiết trên thực địa và lập biên bản bàn giao đất cho các hộ. Phía bị đơn trình bày điều kiện, tiêu chuẩn để mua đất là gia đình đông con và có từ hai dâu trở lên và gia đình

ông Giảng đủ điều kiện, tiêu chuẩn để được mua đất. Khi mua đất ông Giảng là người đi gắp phiếu và nguồn gốc số tiền mua đất là của ông Giảng đưa cho anh Luận, chị Thiết đi nộp. Tuy nhiên, ông Giảng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh số tiền mà anh Luận, chị Thiết đi nộp là của ông Giảng đưa cho.

Phía chị Thiết, anh Luận không thừa nhận việc ông Giảng đưa tiền cho anh chị đi nộp. Ông Giảng cũng không có tên trong danh sách những người trúng thầu ở thời điểm đó. Những người có thẩm quyền ở thôn Yên Từ, xã Trung N thời điểm đó đều xác nhận vợ chồng anh Luận, chị Thiết là người đấu thầu trúng thửa đất đó và chính vợ chồng anh Luận, chị Thiết cũng là người nộp số tiền 700.000đ cho thôn. Vì thế đủ căn cứ xác định anh Luận, chị Thiết là người đứng ra đấu thầu và nộp tiền đất. Do đó cần xác định thửa đất số 25, tờ bản đồ số 22 có diện tích 223m^2 đo đạc theo hiện trạng có diện tích 208,5m^2 tại Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN thuộc quyền sở hữu của anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T. Tuy nhiên, để được đấu thầu đất thì phải là điều kiện, tiêu chuẩn hộ gia đình có hai dâu trở lên. Khi đó, anh Luận, chị Thiết vẫn ở chung cùng vợ chồng ông Giảng nên cần xác định tiêu chuẩn là của hộ gia đình ông Giảng, còn anh Luận, chị Thiết là người đi đấu thầu và nộp tiền. Sau khi đấu thầu năm 1990, anh Luận, chị Thiết ra sống trên đất nhưng anh chị chỉ ở trên đất một vài ngày sau đó lại về ở cùng gia đình ông Giảng. Đến năm 1991, vợ chồng anh Đàm sau đó được ông Giảng cho ra ở trên thửa đất này. Sau đó, vợ chồng anh Đàm xây dựng nhà trên đất nhưng do thửa đất có tranh chấp nên hiện nay ngôi nhà vợ chồng anh Đàm xây dựng cũng chưa sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không yêu cầu xem xét về công sức tân tạo thửa đất. Tuy nhiên căn cứ vào các tài liệu chứng cứ chứng minh của các đương sự cũng nhưng lời khai của các đương sự, người làm chứng có thể xác định điều kiện, tiêu chuẩn để được đấu thầu đất của gia đình ông Giảng là 50% giá trị của thửa đất; còn đấu trúng thầu mua lô đất, nộp tiền mua lô đất của vợ chồng chị Thiết, anh Luận là 50% giá trị của thửa đất. Do vậy, cần chia cho vợ chồng chị Thiết, anh Luận và vợ chồng anh Đàm, chị Mười mỗi bên bằng ½ thửa đất số 25, từ bản đồ số 22, diện tích 223m^2 theo đo đạc hiện trạng thực tế có diện tích 208,5m^2. Theo kết quả định giá của Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Vina ngày 31/3/2020 xác định thửa đất số 25, tờ bản đồ số 22 Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN có giá 4.134.000 đồng x 208,5m^2 = 861.939.000 đồng. Cụ thể: Giao cho Chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Văn L diện tích 104,3m^2; Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị M diện tích 104,2m^2 là phù hợp với các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, anh Đàm, chị Mười đã xây dựng và đang trong quá trình hoàn thiện một ngôi nhà gác 2 tầng xây trên một phần diện tích thửa đất nên tiếp tục giao cho anh Đàm, chị Mười

được sử dụng phần diện tích trên đất có ngôi nhà 2 tầng có diện tích 104,2m^2 có giá trị 104,2m^2 x 4.134.000 đồng = 430.762.800 đồng.

Anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T được sử dụng phần đất có diện tích 104,3 m^2 có giá trị 104,3m^2 x 4.134.000 đồng = 431.176.200 đồng, trên đất phần đất này có 4 cây na, 5 cây chuối, 3 đoạn tường gạch là tài sản của anh Đàm và chị Mười. Theo biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá đã xác định: 04 cây na x 150.000 đồng/cây = 600.000 đồng; 05 cây chuối x 45.000 đồng = 225.000 đồng; 03 đoạn tường gạch diện tích 16,19m^2 x 156.000 đồng/1m^2 = 2.526.000 đồng. Việc bán đất trái thẩm quyền của thôn Yên Từ, xã Trung N là vi phạm Luật đất đai nhưng qua xác minh Phòng tài nguyên môi trường huyện Yên P xác định thửa đất phù hợp với quy hoạch nên được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 2013. Do vậy, các đương sự có trách nhiệm liên hệ với 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.

Từ những nhận định, phân tích nêu trên có thể nhận định bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ tuy nhiên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến điều kiện, tiêu chuẩn để được đấu thầu mua thửa đất của ông Giảng là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Giảng. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí và lệ phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn là Ông Nguyễn Văn G phải chịu án phí sơ thẩm, tuy nhiên Ông Nguyễn Văn G là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho ông theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBNVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án. Kháng cáo của Anh Nguyễn Văn Đ được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm. Ngày 07/01/2020 và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/3/2020, anh Đàm đề nghị tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá VINA(T&T VINA) định giá lại toàn bộ tài sản đang tranh chấp và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá, xét thấy đây là sự tự nguyện cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147; Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Sửa bản án sơ thẩm, xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 155, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 26, 35, 91, 147, 165, 235, 262, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T.

2. Anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T được sử dụng thửa đất có diện tích 104,3 m^2 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 22 tại Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN, trên thửa đất có xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4, 04 cây na và 05 cây chuối.

Thửa đất có tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp phần đất còn lại gồm 1 cạnh từ A-B có kích thước 17,7m, cạnh phía Tây giáp ngõ xóm gồm 3 cạnh từ 1-6 có kích thước 8,25m, từ 6-5 có kích thước 0,64m và từ 6-4 có kích thước 3,99m, cạnh phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Huân gồm 1 cạnh từ B-4 có kích thước 8,14m, cạnh phía Bắc giáp ngõ xóm gồm 1 cạnh có kích thước 8,5m.

3. Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị M được sử dụng thửa đất có diện tích 104,2m^2 thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ 22 tại Thôn Yên T, xã Trung N, huyện Yên P, tỉnh BN, trên thửa đất có xây dựng 01 ngôi nhà 2 tầng. Thửa đất có tứ cận như sau: Cạnh phía Đông giáp nhà ông Nguyễn Văn Tới gồm 1 cạnh từ 2-3 có kích thước 12,49m, cạnh phía Tây gồm 1 cạnh từ A-B giáp phần đất còn lại có kích thước 17,7m**,** cạnh phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Văn Huân gồm 1 cạnh từ B-3 có kích thước 8,18m, cạnh phía Bắc giáp ngõ xóm gồm 1 cạnh từ A-2 có kích thước 8,55m.

4. Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên hệ với 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.

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

5.1. Về án phí: Anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T số tiền 4.282.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0003951 ngày 07 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên P.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Nguyễn Văn G

Anh Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh Đoàn 300.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số AA/2018/0001235 ngày 01/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên P.

5.2. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị M phải chịu 10.000.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản. Xác nhận anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T đã nộp 10.000.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

Buộc Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị M phải trả cho anh Nguyễn Văn L, Chị Nguyễn Thị T số tiền 10.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

Anh Nguyễn Văn Đ, Chị Nguyễn Thị M phải chịu 10.000.000đ chi phí định giá lại tài sản.(Xác nhận anh Đàm đã nộp đủ cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá VINA(T&T VINA) ngày 17/3/2020).

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

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2, Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 được thực hiện theo quy định tại điều 30, Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BN;
-TAND huyện Yên P;
- Chi cục THADS huyện Yên P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thanh Bình