

Bản án số: 21/2025/DS-PT

Ngày: 10/3/2025

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như

Các Thẩm phán: Bà Tô Thị Thùy Ngân

Bà Nông Biên Hòa

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Phan Thị Thanh Tâm, Thư ký viên
Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng: Bà Hoàng Thu Hằng -
Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2025/QĐ-PT ngày 28/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy Hoàng, sinh năm 1946

Bà Nguyễn Thị Hồng Vân, sinh năm 1953

Địa chỉ: Số nhà 12, tổ 05, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. (Có mặt)

Bị đơn: Bà Nông Thúy Liễu, sinh năm 1954 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 07, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nông Thúy Liễu: Luật sư Nguyễn Trung Dũng – Văn phòng luật sư Nguyễn Trung Dũng – Đoàn luật sư tỉnh Cao Bằng. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nông Ích Như (đã chết năm 1981) và bà Đỗ Thị Hoàng (đã chết năm 2006)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Nông Ích Như, bà Đỗ Thị Hoàng:

1.1 Nông Thuý Huê, sinh năm 1957 (Có mặt)

Địa chỉ: tổ 05, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

1.2 Nông Thuý Liễu, sinh năm 1954 (*Tham gia tổ tụng với tư cách là bị đơn*). Có mặt

Địa chỉ: tổ 07, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

1.3 Nông Ích Hải (đã chết)

Người thừa kế của Nông Ích Hải:

Vợ: Hoàng Thị Hoà, sinh năm 1953 (Có mặt)

Con: + Nông Thuý Hợp, sinh năm 1977 (có mặt)

+ Nông Ích Lợi, sinh năm 1984 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 04, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

1.4 Nông Ích Hà (đã chết)

Người thừa kế của Nông Ích Hà:

Vợ: Hà Thị Minh Thuần, sinh năm 1948 (có mặt)

Con: + Nông Hà Bắc, sinh năm 1969 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Nông Quỳnh Diệp, sinh năm 1972 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 05, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

+ Nông Thị Hà Hạnh, sinh năm 1982 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 07, Khu TT38 – Khu đô thị mới Văn Phú, phường Phú La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

2. Ông Nguyễn Siêu (đã chết năm 1993) và bà Trần Thị Do (đã chết năm 1972). Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng gồm:

2.1. Nguyễn Huy Hoàng, sinh năm 1946. (*Tham gia tổ tụng với tư cách là nguyên đơn*).

Địa chỉ: tổ 05, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2.2. Nguyễn Thị Bích, sinh năm 1938 (Có đơn từ chối tham gia tổ tụng)

Địa chỉ: tổ 01, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2.3. Nguyễn Đức Phượng, sinh năm 1948 (Có đơn từ chối tham gia gia tổ tụng)

Địa chỉ: tổ 10, phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên.

2.4. Nguyễn Mai Hồng (đã chết 2017)

Người thừa kế của bà Nguyễn Mai Hồng:

Chồng: Đào Văn Phúc – chết 2018

Con: Đào Văn Hải – đã chết trước 2018

2.5. Nguyễn Minh Việt (đã chết năm 2002)

Người thừa kế Nguyễn Minh Việt

2.5.1 Nguyễn Thị Nhung – Sinh năm 1923

Địa chỉ: tổ 07, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2.5.2 Nguyễn Công Hoà (đã chết)

Người thừa kế Nguyễn Công Hoà gồm:

Vợ: Nguyễn Thị Lành (đã ly hôn)

Con: Nguyễn Ngọc Linh – Sinh năm 1987 (Có mặt)

Địa chỉ: SN 060, Hoàng Văn Thụ, Tổ 9, Phường Hợp giang, Thành phố Cao Bằng

2.5.3 Nguyễn Hiền Lương (đã chết)

Người thừa kế Nguyễn Hiền Lương gồm:

Vợ: Hoàng Thị Vương (đã chết)

Con: Nguyễn Đức Thiện. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, Phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng

Con: Nguyễn Văn Thực. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 9, Phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng

2.5.4. Nguyễn Hồng Quân (đã chết tháng 12/2024)

Người thừa kế Nguyễn Hồng Quân gồm:

Vợ: Nguyễn Thị Tuyền – Sinh năm 1962. (Có mặt)

Con: Nguyễn Thu Loan. (Có mặt)

Con: Nguyễn Minh Sỹ (đã chết trước Nguyễn Hồng Quân)

Địa chỉ: SN 060, Đường Hoàng Văn Thụ, tổ 9, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng.

2.5.5 Con: Nguyễn Thị Phương Dung, sinh năm 1964 (Có mặt)

3. Bà Nguyễn Thị Dâm (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 07, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Huy Hoàng, Nguyễn Thị Hồng Vân; Bị đơn Nông Thúy Liễu; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Thúy Huê, Hoàng Thị Hòa, Hà Thị Minh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thừa đất số 34 (nay là thửa 284) tờ bản đồ số 01 theo bản đồ địa chính năm 2015, địa chỉ: tổ 05, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng do ông Siêu mua của ông Bé Hoạch năm 1944, diện tích 1.381m². Năm 1959 gia đình cho đất vào Hợp tác xã, năm 1988 sau khi hợp tác xã giải thể ông Siêu đã nhận lại đất nhưng không còn giấy tờ nhận lại đất từ Hợp tác xã. Sau khi nhận lại đất ông Siêu đã giao cho con dâu Nguyễn Thị Hồng Vân quản lý, sử dụng đất việc giao đất có giấy ủy quyền. Khi nhận lại đất thì trên đất đã có 01 nhà cấp 4 do gia đình ông Như xây dựng từ năm 1982 và con gái là bà Nông Thúy Liễu sử dụng. Năm 1988 ông Hoàng, bà Vân đã đến gặp vợ ông Như và các con là ông Hà, ông Hải để thương lượng thoả thuận về việc trả lại diện tích đất (do ông Như đã chết) nhưng gia đình ông Như không hợp tác. Gia đình bà Liễu vẫn tiếp tục ở trên thửa đất tranh chấp, còn ông bà vẫn tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích đất còn lại. Năm 2003 bà Liễu xây dựng nhà 02 tầng trên phần diện tích đất còn lại khoảng 70m². Thời điểm bà Liễu xây nhà ông bà không biết nên không phản đối. Năm 2018 ông bà nộp đơn đến chính quyền địa phương yêu cầu giải quyết nhưng gia đình ông Như cũng không hợp tác, kết quả hòa giải không thành. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu bà Nông Thúy Liễu trả lại cho ông Nguyễn Siêu diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 284, di dời các tài sản trên đất là: căn nhà 02 tầng diện tích khoảng 70m², căn nhà cấp 4 không còn mái và hệ thống chuồng lợn khoảng 30m² và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất 284.

Giấy tờ chứng minh yêu cầu khởi kiện: Giấy tờ ủy quyền của ông Siêu ủy quyền cho các con giải quyết tranh chấp đất đai năm 1988; Giấy biên nhận đề ngày 26/9/1958 với nội dung vay tiền, nếu ông Như mua đất thì ông Siêu sẽ viết văn tự lại để bán đất cho; Văn tự bán đất của ông Bé Hoạch cho bà Triệu Thị Hiến, trong đó xác định thửa đất số 34 giáp thửa đất số 35.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Nông Thuý Liễu và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Hà Thị Minh Thuận trình bày:

Ông Nông Ích Như mua lại một phần diện tích thửa đất 34 (nay là 284) với ông Nguyễn Siêu theo Giấy biên nhận 26/9/1958. Đây là giao dịch thoả thuận chuyển nhượng đất, không phải giấy vay tiền vì trong giấy có ghi rõ có tứ cận tiếp giáp của lô đất chuyển nhượng số 34 (nay là thửa 284), giá chuyển nhượng là 67 vạn đồng. Ông Như đã thanh toán cho ông Siêu 30 vạn đồng. Căn cứ theo giấy biên nhận gia đình chỉ canh tác trên khoảng 600m² đất thuộc lô đất 34. Năm 1960 thì gia đình đưa toàn bộ đất vào Hợp tác xã Đông Xuân quản lý. Đến năm 1982, gia đình đã xin Hợp tác xã một phần lô đất 34 để dựng nhà 01 ngôi nhà cấp 4 cho con gái ông Như là bà Liễu sinh sống với diện tích khoảng 40m². Ngoài ra gia đình có trồng rau và xây dựng chuồng trại trên đất. Đến khoảng năm 2003 thì bà Liễu xây dựng nhà 02 tầng trên diện tích đất bên cạnh, nhà 02 tầng nằm phía trước có diện tích 70m². Ngôi nhà cấp 4 hiện nay đã cũ, không có mái, không có ai sử dụng.

Thửa đất 284 có chiều rộng khoảng 18m, chiều sâu khoảng 83m (chỉ ước lượng), tuy nhiên gia đình không canh tác hết mà chỉ canh tác phần diện tích đất phía giáp đường bê tông diện tích khoảng 600m² đất tương ứng số tiền mà ông Như đã mua với ông Siêu, còn diện tích đất phía sau vẫn do gia đình ông Siêu sử dụng. Ngôi nhà bà Liễu xây dựng có chiều rộng 4,7m, chiều sâu khoảng 13m. Gia đình đã làm thủ tục kê khai đối với diện tích 120m² đất nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đang có tranh chấp. Quá trình quản lý sử dụng cũng như khi bà Liễu xây nhà, không phát sinh tranh chấp, cũng không có ai đến tranh chấp. Khi xây nhà không xin cấp phép xây dựng, cũng không bị chính quyền địa phương yêu cầu tháo dỡ công trình do vi phạm. Kể từ khi ông Siêu, ông Như còn sống gia đình ông Siêu không có ai đến đòi đất. Nguồn gốc đất là của vợ chồng ông Như để lại, khi chết không để lại di chúc, chưa chia di sản, chỉ cho bà Liễu ở trước do bà Liễu không có chỗ ở. Thời điểm đo đạc bản đồ địa chính năm 2015, do không thông báo nên bà Liễu không biết để kê khai đo đạc. Những người thừa kế không biết thời điểm bán đất hai bên thoả thuận vị trí, kích thước của diện tích đất mua bán như thế nào. Do gia đình đã có quá trình sử dụng thửa đất trên 30 năm nên không nhất trí trả lại toàn bộ diện tích thửa 284 và di dời tài sản trên đất, đồng thời yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đối với 618m² thuộc một phần thửa 284.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Dâm trình bày:

Bà là người sử dụng thửa đất số 270 giáp với thửa đất 284 (do ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân quản lý). Do trước đây hai bên đã thoả thuận hoán đổi một phần vị trí thửa đất và đã được các bên lập biên bản thoả thuận với nhau nên xác định phần diện tích đất 107,7m² thuộc thửa 270 (giáp ranh thửa 284) không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 270 và thuộc phần diện tích của thửa 284. Việc xác định mốc giới giữa hai thửa đất dựa

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa 270 và hiện trạng sử dụng đất. Bà cam kết không có phát sinh tranh chấp nên không yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ án và nhất trí với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Hoàng Đức Hồng trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất là của ông Nguyễn Siêu (bố đẻ ông Nguyễn Huy Hoàng). Năm 1958, ông Siêu có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nông Ích Như với số tiền 67 vạn đồng và ông Như đã thanh toán cho ông Siêu 30 vạn đồng. Việc mua bán đất đã được lập thành văn bản, tuy nhiên nội dung cụ thể ông không nắm được. Thực tế ông Siêu đã giao đất cho ông Như quản lý. Đến năm 1960 ông Như đã kê khai thửa đất này vào hợp tác xã Đông Xuân. Năm 1982, gia đình ông như đề nghị Hợp tác xã chấp nhận cho tách thửa để tiện canh tác với diện tích thửa khoảng 600m² ở phía Nam của khu đất (về ranh giới thửa đất không còn nguyên vẹn). Gia đình ông Siêu tự nhận và canh tác ở phần còn lại của khu đất. Năm 1982, con gái ông Như là bà Nông Thúy Liễu đã làm nhà ở trong khu đất trên, đến năm 2003 xây nhà 02 tầng nhưng gia đình ông Siêu không ai có ý kiến gì, giữa hai gia đình không có phát sinh tranh chấp về ngôi nhà đã xây. Gia đình bà Liễu đã sử dụng ngôi nhà liên tục từ đó đến nay. Khoảng thời gian gần đây hai gia đình phát sinh tranh chấp hay không tôi không nắm được vì từ năm 2020 tôi mới làm tổ trưởng ở đây. Từ khi tôi làm tổ trưởng đến nay bản thân tôi chưa được hòa giải tranh chấp giữa hai gia đình. Do thửa đất này các bên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa có ai thực hiện nghĩa vụ nộp thuế. Quá trình sử dụng đất có thấy bà Vân canh tác và có cho một số người quen canh tác trên đất. Tuy nhiên nhà bà Vân và bà Liễu có xảy ra cãi nhau nên những người quen của bà Vân không canh tác nữa. Hiện nay gia đình nhà bà Liễu vẫn đang sinh sống trên phần diện tích đất này và trên đất vẫn có một số cây do nhà bà Vân canh tác.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Lâm Ngọc Thạch trình bày:

Về nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Siêu, ông Như đã mua một nửa thửa đất trên với ông Siêu. Tuy nhiên nội dung mua bán như nào tôi không nắm được. Sau khi nhận chuyển nhượng đất con gái ông Như là bà Nông Thúy Liễu đã xây dựng nhà, gia đình ông Siêu có biết nhưng không có ý kiến gì. Quá trình quản lý và sử dụng đất không có phát sinh tranh chấp giữa hai gia đình. Khoảng vài năm gần đây giữa hai bên gia đình mới phát sinh tranh chấp. Theo tôi được biết ông Như có thời gian cho một phần thửa đất vào hợp tác xã Đông Xuân. Thời kỳ bà Liễu xây nhà hợp tác xã chưa tan. Tôi không nhớ chính xác ông Như cho một nửa hay cả thửa đất vào hợp tác xã. Khi hợp tác xã chưa tan rồi gia đình ông Như đã xây dựng nhà cấp 4 và cho con gái út là bà Huệ ở một thời gian thì chuyển đi chỗ khác. Sau đó bà Liễu xây dựng một ngôi nhà 02 tầng như hiện nay.

Tại công văn số 566/CCTCBA-NV ngày 21/6/2024 của Chi cục thuế thành phố Cao Bằng thể hiện: thửa đất số 284, tờ bản đồ số 01 (bản đồ địa chính năm

2015) địa chỉ tại tổ 05, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng tính từ thời điểm năm 1988 đến năm 2011 không có người kê khai và thực hiện nộp thuế nhà đất, từ năm 2012 đến nay không có người kê khai và thực hiện nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

Tại biên bản xác minh ngày 26/7/2024 của Ủy ban nhân dân phường Hợp Giang thể hiện: theo bản đồ địa chính năm 2015 phần diện tích đất tranh chấp bao gồm thửa đất số 37 tờ bản đồ số 04 và một phần của thửa đất số 284 tờ bản đồ số 01. Theo sổ mục kê năm 2015 thể hiện tên người sử dụng quản lý thửa đất số 37 là hộ Nông Thúy Liễu, đối với thửa đất số 284 tên người sử dụng bà Nguyễn Thị Hồng Vân.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2024 thể hiện:

Về tứ cận tiếp giáp: Phía Nam giáp đường ngách 073/22; Phía Đông giáp đất bà Hà Thị Minh Thuận; phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Dâm; Phía Tây giáp đất bà Bạch Thị Mai, bà Triệu Thị Khuyên, bà Đàm Thị Kiều Vân, bà Lý Thị Phấn, bà Bé Hồng Diệp, bà Nguyễn Thị Dâm, bà Nguyễn Thị Nền, bà Nguyễn Thị Hoạt.

Về nhà ở và các công trình xây dựng trên đất gồm:

+ Nhà số 01: Nhà xây gạch chỉ 110, có trát, cột bê tông cốt thép, không điện, không mái, không cửa, nền láng vữa xi măng.

+ 01 Giếng nước: Xây gạch chỉ 110, có trát trong, sâu 6,2m, đường kính 0,9m, Sân giếng: láng vữa xi măng.

+ Nhà số 02 (nhà bà Nông Thúy Liễu đang ở): Móng bê tông cốt thép, khung bê tông cốt thép chịu lực, có bể tự hoại, cầu thang từ tầng 1 đến tầng tum mặt bậc mài granito, lan can tay vịn gỗ. (Nhà 02 tầng + tum thang). Tum thang: Nền láng vữa xi măng, tường xây gạch chỉ 110, có trát, điện chìm, sơn tường, 1/2 đổ bê tông cốt thép, 1/2 lợp tôn thường. Tầng 2: Tường xây gạch chỉ 110, có trát, sơn tường, điện chìm, nền lát gạch ceramic, cửa gỗ, có công trình vệ sinh khép kín, sân mái đổ bê tông cốt thép, trên lợp fibro xi măng chống nóng, ốp chân tường cao 0,1m. Tầng 1: Tường xây gạch chỉ 110, có trát, sơn tường, điện chìm, nền lát gạch ceramic, cửa gỗ, có công trình vệ sinh khép kín, ốp chân tường cao 0,9m.

+ Ngoài ra trên phần đất trồng còn có một số cây chuối, cây bưởi, cây mít, đu đủ, cây na do bà Nguyễn Thị Hồng Vân trồng.

Theo sơ đồ đo vẽ thể hiện: Trên phần diện tích đất tranh chấp bao gồm 01 thửa đất số 37 tờ bản đồ số 04 với diện tích 70.5m² và một phần của thửa đất số 284 tờ bản đồ số 01 với diện tích 1202.8m², 01 phần diện tích thửa số 270 diện tích 107,7m². Tổng diện tích là 1381m². Các bên đương sự và các hộ liền kề đều nhất trí với kết quả đo vẽ dựa trên kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời công trình phụ là 01 chuồng lợn. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu

khởi kiện ban đầu theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Bị đơn bà Nông Thuý Liễu và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Hoà, Nông Thuý Hợp, Nông Ích Lợi, Hà Thị Minh Thuận, Nông Hà Bắc, Nông Quỳnh Diệp, Nông Thị Hà Hạnh; Nông Thuý Huê không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 618m² tương ứng với số tiền đã chuyển nhượng (phần diện tích đất ở phía trước giáp đường bê tông).

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Luật sư Nguyễn Trung Dũng trình bày:

Về nguồn gốc đất thửa 34 (nay là 284) do ông Nguyễn Siêu bán cho ông Nông Ích Như năm 1958, các bên đều thống nhất ông Siêu đã nhận số tiền 30 vạn đồng trong tổng số 67 vạn đồng. Sau đó ông Như đã đưa thửa đất vào Hợp tác xã năm 1960. Đến năm 1982 gia đình ông Như xin Hợp tác xã dựng 01 nhà cấp 4 và 01 giếng nước. Quá trình sử dụng thửa đất số 34 gồm 02 phần: Phía trước thửa đất có bà Liễu dựng nhà sử dụng, phía sau do ông Hoàng, bà Vân sử dụng, canh tác. Quá trình bà Liễu làm nhà và ở thì không có ai phản đối, không phát sinh tranh chấp với Hợp tác xã. Năm 2003 bà Liễu tiếp tục xây mới 01 ngôi nhà 02 tầng nhưng ông Hoàng không phản đối. Nguyên đơn cho rằng giữa hai bên có tranh chấp đất đai từ năm 1988 nhưng không có hồ sơ thể hiện có tranh chấp lưu trữ tại Ủy ban nhân dân thành phố Cao Bằng. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng, giấy biên nhận năm 1988 là giấy vay tiền là không đúng vì trong giấy không ghi nội dung vay tiền.

Tại giấy ủy nhiệm năm 1988 có nội dung ông Siêu ủy nhiệm cho bà Nguyễn Thị Hồng Vân và các con giải quyết tranh chấp đất đai nhưng không ghi cụ thể giải quyết tranh chấp của thửa đất nào. Trong vụ án này chỉ có ông Hoàng khởi kiện, ngoài ra không có người con nào khởi kiện. Việc ông Hoàng đứng đơn khởi kiện không có ý kiến của các con, chưa có họp bàn của những người thừa kế của ông Siêu là không đúng, vì những người con của ông Siêu không khởi kiện chứ không phải ủy quyền cho ông Hoàng khởi kiện. Hơn nữa ông Siêu chỉ ủy nhiệm cho giải quyết tranh chấp đất đai mà không phải giao quyền sử dụng đất cho bà Vân và các con. Như vậy, gia đình ông Như đã sử dụng thửa 284 từ năm 1958 đến nay, bà Liễu đã xây dựng nhà từ năm 1982 đến nay được 42 năm. Căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, khoản 1 Điều 18 Nghị định số 43/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thì gia đình bà Liễu đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 618m² thuộc một phần thửa đất 284 tương ứng với số tiền ông Như đã thanh toán.

Tại bản án số 63/2024/DS-ST ngày 24/9/2024. Quyết định sửa chữa bản án số 05/2024/QĐ-SCBSBA ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng đã Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 228; Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 236 Bộ luật Dân sự năm

2015; Khoản 1 Điều 26, Điều 135, Điều 136, Điều 137 Luật đất đai năm 2024; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy Hoàng và bà Nguyễn Thị Hồng Vân.

Ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân và những người thừa kế của ông Nguyễn Siêu, bà Trần Thị Do, bao gồm các con: Nguyễn Thị Bích, Nguyễn Đức Phụng, Nguyễn Minh Việt - đã chết (người thừa kế gồm: Vợ Nguyễn Thị Nhung, con Nguyễn Minh Quân, Nguyễn Thị Phương Dung, Nguyễn Công Hòa (đã chết), người thừa kế Nguyễn Công Hòa gồm các con Nguyễn Ngọc Linh, Nguyễn Hiền Lương (đã chết), người thừa kế Nguyễn Hiền Lương gồm các con Nguyễn Đức Thiện, Nguyễn Văn Thực) được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 763m² thuộc một phần thửa đất số 284, tờ bản đồ số 01 theo bản đồ địa chính năm 2015 địa chỉ: tổ 05, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng. Có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án.

Phần đất có tứ cận tiếp giáp: Phía Nam giáp đường ngách 073/22; Phía đông giáp bà Hà Minh Thuận; phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Dâm; Phía Tây giáp thửa đất 284 (Phần diện tích đất công nhận cho những người thừa kế của ông Nông Ích Như).

Ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân và những người thừa kế của ông Nguyễn Siêu có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận.

Buộc bị đơn Nông Thúy Liễu có nghĩa vụ tháo dỡ và di dời tài sản: 01 phần nhà cấp 04 với diện tích 17,1m² để trả lại diện tích đất cho Ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân và những người thừa kế của ông Nguyễn Siêu.

2. Bà Nông Thúy Liễu và những người thừa kế của ông Nông Ích Như, bà Đỗ Thị Hoàng gồm các con: Nông Thúy Huệ; Nông Ích Hà - đã chết (Người thừa kế của ông Nông Ích Hà gồm: Vợ Hà Thị Minh Thuận, con Nông Hà Bắc, Nông Quỳnh Diệp, Nông Thị Hà Hạnh); Nông Ích Hải - đã chết (người thừa kế của ông Nông Ích Hải gồm: Vợ Hoàng Thị Hòa, Con: Nông Thúy Hợp, Nông Ích Lợi) được quyền sử dụng phần diện tích 618m² thuộc một phần thửa đất số 284 tờ bản đồ số 01 và thửa 37 tờ bản đồ số 04 bản đồ địa chính đo vẽ năm 2015, địa chỉ: tổ 05, phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng. Có sơ đồ đo vẽ kèm theo.

Tứ cận tiếp giáp: Phía Nam giáp đường ngách 073/22; Phía Đông giáp thửa đất 284 (phần diện tích đất được công nhận cho những người thừa kế của ông Nguyễn Siêu); phía Bắc giáp bà Nguyễn Thị Dâm; Phía Tây giáp bà Bạch Thị

Mai, bà Triệu Thị Khuyên, bà Đàm Thị Kiều Vân, bà Lý Thị Phần, bà Bé Hồng Diệp, bà Nguyễn Thị Dâm, bà Nguyễn Thị Nền, bà Nguyễn Thị Hoat.

Bà Nông Thúy Liễu và những người thừa kế của ông Nông Ích Như có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận.

3. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn Nông Thúy Liễu và những người thừa kế của ông Nông Ích Như có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 12.634.477đ (*Mười hai triệu sáu trăm ba mươi tư nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/10/2024 bị đơn Nông Thúy Liễu, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Thúy Huệ, Hoàng Thị Hòa, Hà Thị Minh Thuần cùng có đơn kháng cáo không đồng ý chia dọc thửa đất, không nhất trí nhận phần đất phía sau của ông Hoàng, bà Vân; Không đồng ý chi trả tiền thẩm định là 12.634.477 đồng. Ngày 07/10/2024, nguyên đơn Nguyễn Huy Hoàng, Nguyễn Thị Hồng Vân có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 07/10/2024 ông Nguyễn Huy Hoàng và bà Nguyễn Thị Hồng Vân có đơn kháng cáo không nhất trí với nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Nguyễn Huy Hoàng, Nguyễn Thị Hồng Vân trình bày: giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét xử lại bản án sơ thẩm, xử cho nguyên đơn được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 1.381m², chi phí tố tụng đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn Nông Thúy Liễu; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Thúy Huệ, Hoàng Thị Hòa, Hà Thị Minh Thuần trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đã nêu trong đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án Nông Ích Lợi; Nông Hà Bắc; Nông Quỳnh Diệp; Nông Thị Hà Hạnh; Nguyễn Thị Bích; Nguyễn Đức Phượng; Nguyễn Thị Nhung; Nguyễn Đức Thiện; Nguyễn Văn Thực đã có đơn xin vắng mặt, đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc Linh, Nguyễn Thị Tuyền, Nguyễn Thu Loan, Nguyễn Thị Phương Dung trình bày: Nhất trí với việc nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu đòi quyền sử dụng đất, trường hợp nếu tòa án xác định đất đó là của ông Nguyễn Siêu và bà Trần Thị Do thì gia đình sẽ tự giải quyết sau. Đề nghị Tòa án xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Siêu.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Minh Thuận; Nông Thúy Huê; Hoàng Thị Hòa; Nông Thúy Hợp nhất trí như ý kiến của Luật sư Dũng đã trình bày.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nông Thúy Liễu trình bày: Ông Hoàng bà Vân không phải là chủ thể khởi kiện, nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Siêu, những người thuộc hàng thừa kế của ông Siêu không có sự thống nhất để ông Hoàng bà Vân khởi kiện, bà Bích và ông Phương không có ủy quyền cho bà Vân khởi kiện. Do vậy vụ án này chưa đủ điều kiện khởi kiện. Tòa án đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đã sử dụng phần diện tích đất 618m² được 64 năm, gia đình ông Như mua đất với ông Siêu phần đất mặt tiền tiếp giáp đường mòn, bà Liễu đã xây dựng 1 ngôi nhà cấp 4 trên đất từ năm 1982 và đến năm 2003 đã xây tiếp 1 ngôi nhà 2 tầng nhưng gia đình ông Hoàng không có ý kiến gì phản đối, gia đình ông Hoàng vẫn quản lý phần đất phía sau nhà bà Liễu, nên biết rõ việc bà Liễu xây nhà. Việc bà Liễu quản lý phần đất đó có nhiều người làm chứng xác nhận phần đất đó là của ông Như mua với ông Siêu. Đề nghị Tòa án tuyên cho các con của ông Như phần đất tiếp giáp với mặt đường. Về chi phí tố tụng bị đơn chỉ nhất trí chịu ½ số tiền chi phí tố tụng. Bị đơn không nhất trí với bản án sơ thẩm tuyên chia dọc thửa đất.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết: Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, và qua phần tranh luận tại phiên tòa hôm nay, xét thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Huy Hoàng, Nguyễn Thị Hồng Vân; bị đơn Nông Thúy Liễu; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Thúy Huê, Hoàng Thị Hòa, Hà Thị Minh Thuận.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập và giao nộp chứng cứ và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Huy Hoàng, Nguyễn Thị Hồng Vân; bị đơn Nông Thúy Liễu; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Thúy Huê, Hoàng Thị Hòa, Hà Thị Minh Thuận nộp trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình

tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án Nông Ích Lợi; Nông Hà Bắc; Nông Quỳnh Diệp; Nông Thị Hà Hạnh; Nguyễn Thị Bích; Nguyễn Đức Phương; Nguyễn Thị Nhung; Nguyễn Đức Thiện; Nguyễn Văn Thực đã có đơn xin vắng mặt và đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật, cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Nhung; Nguyễn Ngọc Linh, Nguyễn Đức Thiện, Nguyễn Văn Thực. Tại cấp phúc thẩm đã khắc phục được là đã đưa vào tham gia tố tụng, tuy nhiên người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vắng mặt họ là phù hợp với quy định tại khoản 2 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm Nguyễn Minh Quân còn sống và đã được đưa vào tham gia tố tụng, tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm ông Quân chết nên cấp phúc thẩm đã đưa vợ Nguyễn Thị Tuyền và con Nguyễn Thu Loan vào tham gia tố tụng, tại phiên tòa phúc thẩm bà Tuyền và chị Loan có ý kiến nếu tòa giải quyết phân đất tranh chấp đất thuộc quyền quản lý của ông Siêu thì gia đình gồm các con và những người thừa kế sẽ tự xem xét giải quyết. Do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo và căn cứ kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Huy Hoàng, Nguyễn Thị Hồng Vân yêu cầu được quyền quản lý sử dụng phần đất tranh chấp tại thửa đất 34 với diện tích 1381 m².

Về nguồn gốc thửa đất 34 (nay là thửa 284): Năm 1944 ông Nguyễn Siêu nhận chuyển nhượng thửa đất 34 với diện tích 1381 m² với ông Bé Hoạch (nguyên đơn không cung cấp được tài liệu về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Tuy nhiên, theo Văn tự bán đất của ông Bé Hoạch cho bà Triệu Thị Hiến ngày 25/9/1947 và Biên bản phân chia đất và cắm mốc năm 1944 (xác định lô 29 được tách thành thửa đất 34, 35). Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều xác nhận nguồn gốc thửa đất số 34 là của ông Nguyễn Siêu. Từ năm 1944 đến năm 1958 gia đình ông Nguyễn Siêu vẫn quản lý sử dụng toàn bộ thửa đất số 34. Đây là tình tiết rõ ràng, không thuộc trường hợp phải chứng minh. Do đó, có cơ sở xác định vị trí thửa đất số 34 do ông Nguyễn Siêu quản lý sử dụng.

Ngày 26/9/1958 ông Nguyễn Siêu và ông Nông Ích Như lập giấy biên nhận có nội dung ông Nguyễn Siêu chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 34 cho ông Nông Ích Như với giá 67 vạn đồng, ông Siêu xác nhận đã nhận số tiền 30 vạn đồng, khi nào có đủ điều kiện sẽ làm văn tự sau. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận ông Siêu đã nhận số tiền 30 vạn đồng. Đây là tình tiết rõ ràng, đã được các bên đương sự xác nhận nên thuộc tình tiết không phải chứng minh.

Theo lời khai của các đương sự và các nhân chứng thể hiện, năm 1960 thửa đất 34 đã được đưa vào Hợp tác xã Đông Xuân. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án các đương sự không cung cấp được tài liệu thể hiện việc ai là người bàn giao diện tích thửa đất số 34 vào Hợp tác xã và việc nhận lại đất sau khi tan Hợp

tác xã nên không có cơ sở xác định chính xác số diện tích thửa đất số 34 đưa vào Hợp tác xã Đông Xuân.

Năm 1982 gia đình ông Như xây dựng nhà cấp 4 trên diện tích thửa đất 34 và cho con gái Nông Thúy Liễu sinh sống. Quá trình xây dựng nhà và sinh sống trên thửa đất gia đình ông Siêu biết nhưng không ai phản đối, không xảy ra tranh chấp với ai. Gia đình ông Như cho biết đã xin ý kiến của Hợp tác xã khi xây dựng nhà trên diện tích thửa đất 34 (nay là 284) nhưng không cung cấp được tài liệu chứng minh. Năm 1981 ông Như chết, năm 1993 ông Siêu chết, các bên đương sự đều xác nhận không có di chúc định đoạt về thửa đất số 34 và gia đình chưa họp thống nhất về chia di sản thừa kế đối với thửa đất số 284.

Ngày 22/7/1988 đại diện gia đình cụ Như (con trai Nông Ích Hà) và gia đình cụ Siêu (con rể Đào Văn Phúc) có viết giấy thỏa thuận với nội dung: Năm 1958 cụ Nguyễn Siêu bán cho gia đình cụ Nông Ích Như mảnh đất diện tích 1381m², giá thành mảnh đất quy định là 680.000đ (tiền cũ). Gia đình cụ Như đã trả 300.000đ và được 300.000đ như vậy quyền sử dụng của gia đình cụ Như là 42% số đất là 552m². Mảnh đất còn lại vẫn thuộc quyền sở hữu của cụ Siêu 828m². Gia đình cụ Như cho biết mảnh đất còn lại 828m² thuộc Hợp tác xã Đông Xuân, gia đình cụ Như không đưa mảnh đất đó vào Hợp tác xã. Gia đình cụ Siêu cũng không đưa mảnh đất đó vào Hợp tác xã. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều xác nhận về việc đại diện hai bên gia đình đã thống nhất về số tiền và diện tích đất gia đình ông Như đã nhận chuyển nhượng từ năm 1958 nhưng không xác định rõ vị trí tứ cận phần diện tích đất chuyển nhượng. Đồng thời, hai bên không thỏa thuận việc chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại của thửa 34. Sau khi tan Hợp tác xã gia đình ông Như, ông Siêu vẫn quản lý sử dụng thửa đất 34 (nay là thửa 284), gia đình ông Như chủ yếu sử dụng phần đất phía trước của thửa đất (giáp đường ngõ đi chung), gia đình ông Siêu chủ yếu canh tác, sử dụng phần đất phía sau. Nguyên đơn cho rằng, hai bên phát sinh tranh chấp từ năm 1988 do không thống nhất được mốc giới phần diện tích đất chuyển nhượng nhưng không cung cấp được tài liệu kết quả giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan có thẩm quyền nên không có cơ sở xem xét.

Năm 2003 bà Liễu tiếp tục xây dựng 01 ngôi nhà xây 02 tầng giáp với nhà cấp 4 cũ trước đây trên thửa đất 284 phía giáp đường đi (theo bản đồ địa chính 2015 xác định thuộc thửa đất số 37). Quá trình xây dựng nhà không phát sinh tranh chấp, không bị cơ quan có thẩm quyền yêu cầu tháo dỡ công trình. Bà Liễu sử dụng ổn định từ năm 2003 đến năm 2018 thì phát sinh tranh chấp với ông Nguyễn Huy Hoàng (con trai ông Nguyễn Siêu). Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và những người thừa kế của ông Như đều xác nhận, gia đình ông Như chỉ sử dụng một phần diện tích đất của thửa 284 (phần diện tích đất ở phía trước, giáp đường ngõ bê tông). Nguyên đơn khai nhận quá trình sử dụng đất có cho một số hộ dân trồng rau, ngoài ra nguyên đơn có trồng một số cây ăn quả trên phần diện tích đất còn lại, chủ yếu phía sau thửa đất. Như vậy, có cơ sở xác định thời gian gia đình ông Như quản lý sử dụng một phần diện tích thửa đất 284 từ năm 1982 đến năm 2018 là 36 năm.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo vẽ thể hiện thửa đất 284 có tổng diện tích 1381m². Trong đó có 01 phần diện tích đất 70,5m² thuộc thửa đất số 37 có dựng ngôi nhà 2 tầng do bà Liễu đang quản lý sử dụng và diện tích 107,7m² thuộc thửa đất 270 của bà Nguyễn Thị Dâm. Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Dâm và ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân đều thống nhất thỏa thuận: phần diện tích đất 107,7m² theo bản đồ địa chính năm 2015 thuộc thửa đất số 207 đứng tên bà Nguyễn Thị Dâm nhưng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Dâm và các bên đã thỏa thuận về việc đổi đất và xác định phần diện tích đất này thuộc thửa 284, các bên không tranh chấp nên yêu cầu được xem xét trong vụ án. Xét thấy, ý kiến của bà Nguyễn Thị Dâm và ông Nguyễn Huy Hoàng là tự nguyện nên cần ghi nhận.

Quá trình giải quyết vụ án các bên xác định thửa đất số 37 trước đây thuộc thửa 34 (nay là 284), đồng thời các bên đều nhất trí với kết quả thẩm định và xác định diện tích thửa 284 là 1381m².

Theo điểm b.2 tiêu mục 2.1 Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định:

2.1. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/7/1980 (ngày Hội đồng Chính phủ nay là Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước) mà sau ngày 15/10/1993 mới phát sinh tranh chấp, thì việc giải quyết tranh chấp này như sau:

Trường hợp nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nhưng hình thức của hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng.

b.2) ...Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng mới trả một phần tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng mới giao một phần diện tích đất, thì có thể công nhận phần hợp đồng đó căn cứ vào diện tích đất đã nhận.

Trong trường hợp này, mặc dù việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Siêu và ông Nông Ích Như chưa đảm bảo về hình thức hợp đồng nhưng thực tế các bên đều xác nhận ông Như đã trả một phần tiền chuyển nhượng là 30 vạn đồng trong tổng số tiền 67 vạn đồng (chiếm 44,7% tổng diện tích đất 1381m² tương ứng 618m²). Mặc dù không có văn bản thỏa thuận cụ thể diện tích ông Nguyễn Siêu đã giao cho ông Nông Ích Như cụ thể vị trí và diện tích đất nhưng thực tế quá trình sử dụng đất, gia đình ông Như chỉ sử dụng một phần diện tích đất thửa 284 (phần đất giáp đường bê tông) và xây dựng công trình trên đất bao gồm: 01 ngôi nhà 02 tầng diện tích 70.5m² (nay là thửa 37); 01 ngôi nhà cấp 04 xây trên diện tích đất 43,3m², giếng nước 6.1m², ngoài ra trồng một số cây cối, hoa màu trên phần đất trống, tổng diện tích đất khoảng 600m². Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân cũng xác nhận ông bà chủ yếu canh tác phần diện tích đất phía sau thửa đất. Như vậy, gia đình ông Như có quá trình sử dụng đất từ năm 1982 đến năm 2018 là 36

năm, quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục, không phát sinh tranh chấp. Căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 bị đơn có quyền được sử dụng đối với một phần diện tích thửa đất 284 với diện tích 618m².

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không đưa ra yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Nông Thúy Liễu và những người thừa kế của ông Nông Ích Như có yêu cầu được quyền sử dụng đất đối với diện tích 618m², cấp sơ thẩm tuyên bị đơn Nông Thúy Liễu và những người thừa kế của ông Nông Ích Như được quyền quản lý sử dụng đất đối với diện tích 618m² thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 01 là đúng theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Những người thừa kế của ông Nguyễn Siêu được quyền quản lý và sử dụng đối với phần diện tích là 763m² thuộc thửa đất 284, tờ bản đồ số 01. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn được quyền sử dụng đất đối với diện tích còn lại 618m² do bị đơn Nông Thúy Liễu và người thừa kế của ông Nông Ích Như quản lý sử dụng là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bà Nông Thúy Liễu tự di dời tài sản, tháo dỡ căn nhà 02 tầng diện tích 70,5 m²; căn nhà cấp 4 không còn mái diện tích 43,3 m²; trả lại diện tích đất cho ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự đều xác định ngôi nhà cấp 4 đã cũ, không còn giá trị sử dụng. Ngôi nhà 02 tầng hiện nay bà Liễu đang sử dụng, bị đơn xác định giá trị là 1.596.531.850đ (*Một tỷ năm trăm chín mươi sáu triệu năm trăm ba mươi một nghìn tám trăm năm mươi đồng*), nguyên đơn không có ý kiến về giá trị ngôi nhà và không yêu cầu định giá lại. Các bên đương sự đều nhất trí giữ nguyên hiện trạng 01 giếng nước để sử dụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và những người thừa kế của ông Nông Ích Như có yêu cầu được quyền sử dụng phần diện tích đất 618m² thửa đất 284 (vị trí phía trước thửa đất, giáp đường bê tông) và không nhất trí di dời 02 ngôi nhà. Quá trình thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Như và ông Siêu không thỏa thuận cụ thể vị trí chuyển nhượng trên thửa đất 284 mà thực tế gia đình bà Liễu hiện nay chỉ sử dụng một phần diện tích phía trước có 01 ngôi nhà 02 tầng, đối với nhà cấp 4 hiện nay không sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc được sử dụng toàn bộ phần diện tích đất phía trước của thửa đất mà tuyên chia dọc thửa đất và giữ nguyên hiện trạng ngôi nhà 02 tầng để bị đơn bà Liễu được tiếp tục quản lý sử dụng, buộc bị đơn phá dỡ một phần ngôi nhà cấp 4 không sử dụng để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo nguyên đơn.

[4] Xét nội dung kháng cáo và căn cứ kháng cáo của bị đơn Nông Thúy Liễu; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nông Thúy Huệ, Hoàng Thị Hòa, Hà Thị Minh Thuận về việc không nhất trí chia dọc thửa đất.

Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình chuyển nhượng giữa ông Như và ông Siêu không thỏa thuận cụ thể vị trí chuyển nhượng trên thửa đất 284, không có căn cứ ông Như nhận chuyển nhượng phần mặt đường giáp ngõ đi chung của thửa đất 284 mà thực tế gia đình bà Liễu hiện nay chỉ sử dụng một phần diện tích phía trước có 01 ngôi nhà 02 tầng, đối với nhà cấp 4 hiện nay không sử dụng.

Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Quyền về lối đi qua:

“1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

2. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.

3. Trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù. Nếu bị đơn được sử dụng hết phần diện tích phía trước của thửa đất thì phần diện tích đất phía sau là bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi và không đảm bảo quyền về lối đi qua theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.”

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các bên không thỏa thuận được về việc mở lối đi nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc được sử dụng toàn bộ phần diện tích đất phía trước của thửa đất, tuyên chia dọc thửa đất và giữ nguyên hiện trạng ngôi nhà 02 tầng để bị đơn bà Liễu được tiếp tục quản lý sử dụng, buộc bị đơn phá dỡ một phần ngôi nhà cấp 4 không sử dụng để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với điều kiện thực tế và đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên đương sự cũng như phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

[5] Đối với kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý chi trả tiền thẩm định là 12.634.477 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, TAND thành phố Cao Bằng đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do đó bị đơn Nông Thúy Liễu và những người

thừa kế của ông Nông Ích Như có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 12.634.477đ (*Mười hai triệu sáu trăm ba mươi tư nghìn bốn trăm bảy mươi bảy đồng*) là đúng theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

Quan điểm của viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Theo quy định, kháng cáo của ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân; bà Nông Thúy Liễu; bà Nông Thúy Huê, bà Hoàng Thị Hòa, bà Hà Thị Minh Thuần không được chấp nhận thì phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên các đương sự đều là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân; bị đơn bà Nông Thúy Liễu; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nông Thúy Huê, bà Hoàng Thị Hòa, bà Hà Thị Minh Thuần.

Giữ nguyên quyết định bản án Bản án Dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

2. Về án phí:

Nguyên đơn ông Nguyễn Huy Hoàng, bà Nguyễn Thị Hồng Vân; bị đơn bà Nông Thúy Liễu; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nông Thúy Huê, bà Hoàng Thị Hòa, bà Hà Thị Minh Thuần được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND tỉnh Cao Bằng;
- TAND thành phố Cao Bằng;
- Thi hành án DS thành phố Cao Bằng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự.

**TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Thị Như