

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN Y  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 15/2022/DS-ST

Ngày 29 - 7 - 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 Y – TỈNH NGHỆ AN  
*Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Chủ tọa phiên tòa:* bà Lê Thị Nhung - Thẩm phán.

*Các Hội thẩm nhân dân:* ông Trần Văn Hân - bà Nguyễn Thị Hà

*Thư ký phiên tòa:* ông Nguyễn Bá Kiên - Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân huyện Y - tỉnh Nghệ An.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Y - tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:* ông Hồ Văn Nam - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6 năm 2022 và ngày 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số: 26/2019/TLST - DS, ngày 22 tháng 5 năm 2019 về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **93/2022/QĐXX - ST**, ngày 13 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 94/2022/QĐST ngày 30 tháng 5 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 66/2022/QĐST - DS ngày 30/6/2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Hữu T - sinh năm 1965 và bà Võ Thị T3 - sinh năm 1964; đều trú tại: xóm 8 (nay là xóm 6), xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An.

**Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn:** ông Hoàng Sỹ Hòe - sinh năm 1965. Địa chỉ: xóm Lạc Thành, xã Hùng Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An. (*ông T, bà T3ùng, ông Hòe đều có mặt*)

- **Bị đơn:** ông Nguyễn Hữu C - sinh năm 1969. Địa chỉ: xóm Đình Hát, (nay là xóm 6) xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An (*có mặt*);

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

+ ông Nguyễn Hữu Đ - sinh năm 1955

+ bà Nguyễn Thị M - sinh năm 1967

+ bà Nguyễn Thị N - sinh năm 1959

Đều trú tại: xóm 9 (nay là xóm 7), xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An; (*ông Đ, bà N, bà M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*);

+ bà Nguyễn Thị D - sinh năm 1976 (có mặt)

+ anh Nguyễn Hữu C- sinh năm 1997 (vắng mặt)

+ anh Nguyễn Hữu T - sinh năm 2001 (vắng mặt)

+/- anh Nguyễn Hữu T1 - sinh năm 2003 (vắng mặt)

+/- cháu Nguyễn Hữu T2 - sinh ngày 05/12/2010 (vắng mặt)

(*anh Chung, chị Thủy, anh Trung, cháu T2 là con đẻ của ông C, bà D*):

Đều trú tại: xóm Đình Hát (nay là xóm 6), xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Hữu T2: ông Nguyễn Hữu C - sinh năm 1969 (bố đẻ cháu T2):Trú tại: xóm Đình Hát (nay là xóm 6), xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An. (có mặt)

- UBND xã Viên Thành - Địa chỉ trụ sở: xóm 4, xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh nghệ An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đặng Quang H- Chức vụ: Chủ tịch UBND (*có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*)

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Hữu B (có mặt) và ông Nguyễn Đình S (vắng mặt); Đều trú tại: xóm Đình Hát (nay là xóm 6) xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/3/2018, bản khai, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Hoàng Sỹ Hòe và nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị T3 thống nhất lời trình bày:

Ông T và bà T3 là vợ chồng sau khi cưới thì về ở trên đất ông bà (bố mẹ đẻ ông T), lúc này các em của ông T có bà M và ông C chưa xây dựng gia đình; ông Đ là anh cả thì đã có gia đình và ra ở riêng. Do điều kiện sinh hoạt chật chội nên vào khoảng năm 1990 - 1991 biết được UBND xã Viên Thành có chủ trương bán đất vợ chồng ông T làm đơn mua đất và được duyệt mua với giá 80.000 đồng tại vùng Đình Hát (nay xóm 6), xã Viên Thành, huyện Y, Nghệ An (thể hiện tại phiếu thu ngày 16/11/1991) và xã tiến hành bàn giao thực địa nhận đất tuy nhiên khi đó chưa có sổ thừa, tờ bản đồ mãi đến năm 2005 địa phương tiến hành đo đạc lại thì mảnh đất ông mua thuộc tờ bản đồ địa chính thửa số 128,

tờ bản đồ số 9 có diện tích là 1208 m<sup>2</sup> (trong đó 300m<sup>2</sup> đất ở, 733 m<sup>2</sup> đất vườn, đất chỉ giới quy hoạch giao thông là 175 m<sup>2</sup>).

Về số tiền 80.000 đồng để mua đất là do vợ chồng ông T tích cóp bỏ ra, chứ không phải anh em góp tiền để mua (vì lúc đó ai cũng khó khăn).

Sau khi nhận được đất, năm 1992 vợ chồng ông có nhờ người bên gia đình bà T3 đến đào ao, thả cá, phần còn lại làm thêm màu, chứ chưa có tiền để làm nhà ở vì khi đó con gái của ông T, bà T3 bị bệnh hiểm nghèo phải chạy chữa kinh tế gia đình cạn kiệt do đó vợ chồng ông vẫn ở trên đất ông bà; lúc bấy giờ bà M đã đi lấy chồng vào năm 1990, ông C lấy vợ chưa có điều kiện ra ở riêng nên ở cùng vợ chồng ông T một thời gian rồi về bên nhà vợ (bà D) ở ; nên thời gian đó cũng có một số va chạm giữa chị em dâu, nhà cửa thì là tranh đã cũ cửa ngõ không chắc chắn, chật chội vì thế vợ chồng ông T nhờ ông Đ giữ phiếu thu tiền mua đất (gốc) nêu trên và ông Đ quản lý từ năm 1991 nhưng hiện nay phiếu thu này ông Đ giao vợ chồng ông C giữ. Năm 2002 do điều kiện hoàn cảnh của vợ chồng ông C lấy nhau đã lâu mà chưa có nơi ở dẫn đến cuộc sống của vợ chồng ông C gặp nhiều khó khăn, vất vả nên vợ chồng ông T đã cho ông C, bà D mượn đất ở xóm Đình Hát (nay là xóm 6) để làm nhà ở, khi cho mượn không có giấy tờ gì. Mục đích là giải quyết trước mắt nơi ở cho vợ chồng ông C ở tạm đến khi nào mua được đất thì trả lại, sau đó anh chị em cũng đã góp sức làm cho vợ chồng ông C 2 gian nhà cấp 4 trên đất để ở và sử dụng cho đến nay.

Trong thời gian vợ chồng ông C ở trên đất thì vợ chồng ông T vẫn tiếp tục nhờ người bên ngoại nhà bà T3 đến bốc bùn ao lên vườn làm màu và xây được bức tường phía Đông vào năm 2002. Năm 2003 - 2004 vẫn tiếp tục trồng cà, lạc, ngô trên đất và đóng nghĩa vụ thuế với nhà nước.

Đến năm 2014 địa phương tiến hành làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìa đỏ) trên toàn địa bàn đối với những hộ gia đình chưa kê khai cấp giấy. Năm được thông tin này vợ chồng ông T đã nói với vợ chồng ông C và anh em đã bàn bạc với nhau là trong tổng số diện tích đất 1208m<sup>2</sup> (trừ chỉ giới hành lang giao thông 175m<sup>2</sup> đất còn 1033m<sup>2</sup>) nói trên sẽ chia cho vợ chồng ông T 1/3 diện tích, còn lại 2/3 diện tích giao cho vợ chồng ông C nhưng hòa giải nhiều lần không thành.

Năm 2018 ông C đã lên trực tiếp cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp “bìa đỏ” nhưng do phiếu thu tiền mua 1991 đứng tên ông T nên không làm được và cũng từ đó cho đến nay hai bên xảy ra tranh chấp.

Qua nhiều lần hòa giải tại xã, vợ chồng ông T đều đề nghị vợ chồng ông C giao lại cho vợ chồng ông T 1/3 diện tích đất (2/3 thì giao cho vợ chồng ông C) nhưng không thành, mặc dù trong quá trình hòa giải tại xã ông C thừa nhận thừa

đất trên là do ông T mua nhưng cho rằng đã cho em ra làm nhà ở riêng nhiều năm nên không đồng ý cắt 1/3 diện tích đất mà có nguyện vọng hỗ trợ bằng tiền là 150.000.000 đồng cho vợ chồng ông T.

Do không đi đến được thống nhất thỏa thuận giữa hai bên nên vợ chồng ông T làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu tòa xem xét buộc bị đơn trả lại toàn bộ diện tích đất 1208m<sup>2</sup> (trừ chỉ giới hành lang giao thông 175m<sup>2</sup> đất còn 1033m<sup>2</sup>) ở xóm Đình Hát (nay là xóm 6), xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng ông T.

Đối với ngôi nhà cấp 4 hai gian anh em đã xây cho vợ chồng ông C nguyên đơn không có yêu cầu gì, các tài sản trên đất đề nghị tòa xem xét giải quyết theo quy định.

**- Tại bản khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Hữu C trình bày:**

Bố mẹ ông sinh được 4 người con, sau khi bố mẹ mất đi, ông Đ có gia đình riêng, còn 3 anh chị em sống chung với nhau. Khoảng năm 1990- 1991 xã có chủ trương bán đất ông đã nói với các anh chị làm đơn mua đất, ông C cho rằng thời điểm đó bố mẹ đã mất ông Đ thì ra ở riêng nên ông T là người thay bố mẹ đứng tên làm đơn để mua đất, tiền mua đất là anh em góp sau này anh em ai có nhu cầu thì sử dụng. Số tiền mua đất lúc đó là 80.000 đồng trong đó ông Đ (anh trai đầu) bỏ ra 20.000 đồng, ông T bỏ ra 60.000 đồng {trong số 60.000 đồng này có cả công sức đóng góp của ông và bà M (chị gái)}.

Năm 1995 ông và bà D cưới nhau về ở bên trên đất ông bà (bố mẹ của ông C) được 10 ngày thì về gia đình bên vợ ở 7 năm (không ở chung với vợ chồng ông T). Do vợ chồng ông chưa có nơi ở riêng nên đến năm 2002 anh chị em trong gia đình thống nhất cho vợ chồng ông ra làm nhà và ở riêng trên mảnh đất đang tranh chấp nhường lại đất của bố mẹ cho vợ chồng ông T ở. Khi ra ở được anh em trong gia đình làm một ngôi nhà cấp 4 hai gian hiện nay vẫn đang sử dụng.

Năm 2014 vợ chồng ông T có đề nghị chia 1/3 diện tích đất nhưng vợ chồng ông không đồng ý, chỉ đồng ý nếu cần thì giao lại 1 ít tiền cho vợ chồng ông T chứ không giao đất. Bởi lẽ anh em đã đồng ý cho vợ chồng ông xây nhà ở nhiều năm, anh em trong gia đình đã thống nhất giao lại toàn bộ thửa đất của bố mẹ để vợ chồng ông T sử dụng không yêu cầu phải phân chia thừa kế cho các anh em trong gia đình; hơn nữa khi ra ở thì đất là 1 vùng sâu, hoang hóa, cần cõn vợ chồng ông đã san phẳng, bồi đắp mất nhiều công sức mới được như ngày hôm nay, hàng năm vợ chồng ông đều nộp thuế đầy đủ. Quá trình sinh sống vợ chồng đã xây thêm 1 nhà dưới liền kề ngôi nhà chính mà anh em xây cho vợ

chồng và thêm các công trình khác như Tòa án đã xem xét thẩm định ngày 09/6/2020, trong các công trình mới xây đó có hệ thống nhà vệ sinh được xây dựng hoàn thiện đầu năm 2018 có công sức đóng góp của các con hết 150.000.000 đồng.

Hiện nay thửa đất đang tranh chấp trên chưa được cấp “bìa đỏ” cho ai vì năm 2018 ông kê khai để làm “bìa đỏ” nhưng không được vì phiếu thu tiền mua đất đứng tên ông T, đồng thời đang xảy ra tranh chấp nên địa phương dừng việc cấp “bìa đỏ”. Phiếu thu do ông Đ (anh đầu) chuyển giao lại cho ông quản lý vào năm 2003. Ông sẽ giao nộp lại cho Tòa án để tòa xem xét trong quá trình giải quyết vụ án.

Nay vợ chồng ông T khởi kiện ông không chấp nhận. Ông đề nghị tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với công sức bảo quản tôn tạo đất và tài sản trên đất tại phiên tòa ông cho rằng trước mắt giải quyết về đất đai còn những vấn đề khác ông chưa yêu cầu tuy nhiên ông cũng đề nghị tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật đảm bảo quyền lợi cho ông. Đối với công sức đóng góp của các con trong việc xây hệ thống nhà vệ sinh năm 2018 ông cho rằng các con đang ở với cha mẹ được cha mẹ nuôi ăn học thành người phải có trách nhiệm với cha mẹ, quá trình xây dựng các con cũng không có ý kiến gì đề nghị Tòa xem xét theo quy định.

**- Ý kiến trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D:**

Bà D nhất trí như ý kiến và nguyện vọng của ông C đã trình bày bà không bổ sung gì thêm.

**Tại phiên tòa đại diện UBND xã Viên Thành có đơn đề nghị xét xử vắng mặt vì vậy chủ tọa công bố ý kiến của UBND xã như sau:**

Năm 1991 UBND xã Viên Thành có chủ trương bán đất để di dân lập xóm mới và bảo vệ bờ đê giữa xã Viên Thành và xã Bảo Thành.

Thời điểm đó ông Nguyễn Vĩnh B nguyên phó chủ tịch UBND xã (giai đoạn 1981 -1994) là trưởng ban giao đất, trực tiếp chỉ đạo các thành viên trong ban giao đất. Địa chính xã thời kỳ đó là ông Nguyễn Ích N tiến hành đo đạc và giao thực địa có mặt ông Nguyễn Hữu T, có lập biên bản giao nhận các bên ký nhận, biên bản giao nhận này hiện nay đã thất lạc do lưu trữ.

Về phiếu thu ngày 16/11/1991 thì được lập 2 bản một bản giao người mua là ông T và 1 bản lưu tại xã nhưng bản lưu tại xã cũng bị thất lạc không tìm thấy. Số tiền 80.000 đồng xã thu và nộp vào ngân sách xã.

Mảnh đất đang tranh chấp thời điểm đó sau khi giao đất cho ông T thì mới giao nhận tại vùng Đình Hát (nay là xóm 6) chưa xác định sổ thửa, tờ bản đồ, diện tích và chủ sử dụng.

Qua điều tra sổ mục kê từ năm 1993 trở về trước người dân mua đất chưa tiến hành kê khai nên chưa có các thông tin đã nêu trên.

Giai đoạn từ năm 1993 - 2005 người dân mua đất cũng chưa tiến hành kê khai, cơ quan nhà nước chưa tiến hành đo đạc.

Giai đoạn từ 2005 cho đến nay thì nhà nước tiến hành đo đạc, khi đó ông C đang ở trên đất nên được quy chủ theo hiện trạng và vùng đất đang tranh chấp được đưa vào sổ địa chính là thửa số 128, tờ bản đồ số 9 diện tích 1208m<sup>2</sup> (chưa trừ chỉ giới hành lang giao thông) tại xóm 6, xã Viên Thành, huyện Y, Nghệ An.

Ranh giới tứ cận của thửa đất này từ 1991 cho đến nay không thay đổi, không có biến động gì, không có tranh chấp với các hộ liền kề.

UBND xã được biết ông C đã trực tiếp kê khai xin cấp giấy nhưng vì giấy tờ mua đất mang tên ông T nên ông C không được lập hồ sơ cấp giấy.

Mặt khác khi biết ông C tự ý kê khai đất ở của gia đình mình nên ông T, bà T3 đã có đơn kiến nghị lên UBND xã giải quyết.

Từ khi mua đất gia đình ông T có ra đào ao, thả cá, trồng trọt trên thửa đất đã mua. Mãi đến năm 2003 ông C mới ra ở và từ năm 2011 trở về trước nghĩa vụ nhà đất UBND xã thu theo nóc nhà, một nóc nhà 5,7 kg thóc, tuy nhiên thời gian này xóm Đình Hát chưa xây dựng gì nên không thu thuế. Cụ thể là từ năm 2011 đến nay nghĩa vụ nhà đất tính theo thuế giá trị đất từng vùng: Diện tích đất nhân với giá trị đất ở từng vùng nhân với 0,03 %. Nếu trên 50.000 đồng thì phải đóng nếu dưới 50.000 đồng thì không phải đóng nên vùng đất hiện nay ông T, ông C đang tranh chấp thuộc vùng đất nông thôn miền trung quy định 300 m<sup>2</sup> đất ở x 140.000 đồng x 0,03 % = 12.600 đồng vì vậy không thu thuế.

Như vậy thửa đất trên không phải đóng thuế từ năm 1991 đến nay, sau khi được giao đất ông T vẫn sử dụng, canh tác ổn định từ năm 1991 cho đến năm 2003. Thửa đất này hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Với lý do đang tranh chấp, xã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Thời điểm UBND xã bán đất tại khu vực Đình Hát (nay là xóm 6) là bán đất ở và đất vườn, nên đất ông T mua là đất ở và đất vườn.

Việc bán đất và giao đất cho người dân giai đoạn 1990 - 1991 là trái thẩm quyền tuy nhiên nếu người mua đủ điều kiện như sử dụng ổn định liên tục vào mục đích chính không bị tranh chấp, phù hợp quy hoạch thì người mua vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

***Do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Đ, Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Thẩm phán thay mặt HĐXX công bố ý kiến trình bày của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án như sau:***

+ Đối với ý kiến của vợ chồng ông Đ, bà N:

Ông Đ là anh trai và bà N là chị dâu của ông T và ông C. Ông Bà được biết hiện nay ông T và ông C đang giải quyết tranh chấp đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 9 tại xóm Đình Hát (nay xóm 6), xã Viên Thành mua năm 1991 với giá tiền 80.000 đồng. Theo ông Đ, bà N thì đây là thửa đất do 4 anh chị em góp tiền để mua, mục đích thì như ông C trình bày. Trong số tiền 80.000 đồng đó thì ông góp 20.000 đồng (tiền của vợ chồng ông), còn 60.000 đồng thì ông T góp nhưng có công sức đóng góp của ông C và bà M. Khi góp tiền thì anh em không làm giấy tờ và không có ai chứng kiến. Nay vợ chồng ông không có yêu cầu gì về số tiền đã đóng góp mà chỉ có nguyện vọng mong vụ án sớm được giải quyết để anh em ổn định cuộc sống. Về phần đóng góp của bà M thì bà N cho rằng khi đó bà M khó khăn và còn thanh niên nên không có liên quan gì đến việc đóng góp này.

+ Đối với ý kiến của bà M:

Bà là chị em ruột với ông T, ông C, ông Đ. Bà được biết ông T, ông C đang tranh chấp tại Tòa đối với thửa đất nêu trên, bà M cho biết bà không liên quan gì đến nguồn gốc đất cũng như việc tranh chấp đất này. Ông Đ, ông C nói bà góp tiền mua đất bà M không đưa ra ý kiến gì mà cho rằng bà không biết và không liên quan bà mặc kệ 3 anh em. Bà đề nghị Tòa giải quyết theo quy định.

***+/ Tại phiên tòa anh Nguyễn Hữu C, Nguyễn Hữu T, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Hữu T2 vắng mặt nhưng đã được tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ giao trách nhiệm cho vợ chồng ông C thông báo đến các con theo quy định.***

+/Trường hợp anh Nguyễn Hữu T1 con trai thứ 3 của ông C hiện không có mặt tại địa phương, Tòa án xác minh tại Công an xã thì công an xã cho biết anh Trung hiện chưa cắt hộ khẩu, không khai báo đi đâu làm gì không rõ địa chỉ, tuy nhiên Tòa án cũng giao trách nhiệm cho ông C, bà D thông báo cho anh Trung theo quy định.

***- Ý kiến của người đại diện hợp pháp cho cháu Nguyễn Hữu T2, công C trình bày:***

Hiện nay cháu T2 còn nhỏ đang ở với bố mẹ nên chưa tạo được tài sản riêng gì chưa có đóng góp gì.

***- Ý kiến trình bày của nhân chứng ông Nguyễn Hữu B***

Cho rằng năm 1991 ông Nguyễn Hữu T đã mua thửa đất đang tranh chấp vì vào thời điểm đó ông Bốn, ông Nguyễn Hữu S, ông Nguyễn Thế C cũng làm đơn mua đất, sau khi mua thì vợ chồng ông T có ra canh tác, đào ao thả cá. Đến năm 2002 thì thấy vợ chồng ông C ra ở đến nay. Quá trình sinh sống thì không có tranh chấp với các hộ liền kề (hộ ông Bốn); còn bờ tường xây giáp đất nhà ông là do vợ chồng ông C và gia đình ông góp tiền xây chung sau này ai được giao phần đất có bờ tường giáp đất nhà ông thì ông sẽ cùng với người đó tính toán riêng không yêu cầu trong vụ án này.

***- Ý kiến trình bày của nhân chứng ông Nguyễn Đình S vắng mặt nên chủ tọa công bố ý kiến của ông S tại biên bản xác minh như sau.***

Năm 1991 ông Nguyễn Hữu T đã mua thửa đất đang tranh chấp vì vào thời điểm đó ông Bốn, ông Nguyễn Hữu S, ông Nguyễn Thế Chinh cũng làm đơn mua đất, sau khi mua thì vợ chồng ông T có ra canh tác, đào ao thả cá. Đến năm 2002 thì thấy vợ chồng ông C ra ở đến nay. Quá trình sinh sống thì không có tranh chấp với các hộ liền kề (hộ ông Bốn);

- Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/6/2020 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 09 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có diện tích  $1208\text{m}^2$  (trong đó  $300\text{m}^2$  đất ở;  $733\text{m}^2$  đất vườn;  $175\text{m}^2$  chỉ giới giao thông) địa chỉ xóm Đình Hát (xóm 6), xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An sau khi đo vẽ thì diện tích thửa đất trên có số liệu là  $1170,9\text{m}^2$  trong đó  $300\text{m}^2$  đất ở;  $700,9\text{m}^2$  đất vườn;  $170\text{m}^2$  đất chỉ giới giao thông (phía Tây) và tứ cận cụ thể như sau:

+/Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Hữu B có chiều dài cạnh là  $35,26\text{m} + 6,24\text{m}$  (lưu không);

+/Phía Tây giáp đường đi xã có chiều dài cạnh  $17,65\text{m} + 12,01\text{m}$

+/Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Hữu S có chiều dài cạnh  $21,51\text{m} + 11,79\text{m} + 65,53\text{m}$  (lưu không);

+/Phía Đông giáp đường xóm có chiều dài cạnh  $10,90\text{m} + 10,9\text{m} + 2,02\text{m} + 15,33\text{m}$ .

***\*Tài sản trên đất gồm:***

- Bờ ao phía Đông chiều cao cả móng là  $2,3\text{m}$ , dài  $29,66\text{m}$ , rộng  $0,25\text{m}$  =  $17,054\text{m}^3$  xây đá hộc có giá:  $400.000\text{đ}/\text{m}^3 \times 17,054\text{m}^3 = 6.821.600\text{đồng}$ .

- Hàng rào phía Tây của thửa đất chiều cao cả móng  $1,5\text{m}$ , rộng  $0,325\text{m}$ , dài  $29,66\text{m}$  =  $14,46\text{m}^3$  có giá:  $400.000\text{đ}/\text{m}^3 \times 14,46\text{m}^3 = 5.784.000\text{đồng}$ .

- Hàng rào phía Đông của thửa đất chiều dài  $29,34\text{m}$ ; cao  $1,5\text{m}$ , rộng  $0,25\text{m}$  =  $11\text{m}^3$  có giá:  $400.000\text{đ}/\text{m}^3 \times 11\text{m}^3 = 4.400.000\text{đồng}$ .



- Hàng rào phía Nam của thửa đất xây đá hộc cao 1,5 m, rộng 0,25 m, dài 41,5 m =  $15,56 \text{ m}^3$  có giá:  $400.000 \text{ đ/ m}^3 \times 15,56 \text{ m}^3 = 6.224.000 \text{ đồng}$

- Chuồng trâu, bò lợp ngói gỗ tạp phía sau nhà dưới (phía Tây) có diện tích  $19,4 \text{ m}^2$  có giá:  $200.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 19,4 \text{ m}^2 = 3.808.000 \text{ đồng}$ .

- Hệ thống nhà vệ sinh có diện tích  $13,12 \text{ m}^2$  ốp gạch (nằm chung với nhà dưới) có mái đổ vê tông có giá:  $2.500.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 13,12 \text{ m}^2 = 32.800.000 \text{ đồng}$ .

- Mái tôn trước nhà vệ sinh có diện tích  $36,96 \text{ m}^2$  có giá:  $308.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 36,96 \text{ m}^2 = 11.383.000 \text{ đồng}$ .

- Mái proximang sườn tre, nền láng xi măng (giáp chuồng trâu, bò) dùng để xe có diện tích  $28,98 \text{ m}^2$  có giá:  $50.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 28,98 \text{ m}^2 = 1.449.000 \text{ đồng}$ .

- Bể nước ngầm dưới lòng nhà bếp thể tích  $28,17 \text{ m}^3$  có giá:  $1.000.000 \text{ đồng/ m}^3 \times 28,17 \text{ m}^3 = 28.170.000 \text{ đồng}$ .

- Mái hành lang xuống công trình phụ, nền láng xi măng có diện tích  $10,62 \text{ m}^2$  có giá:  $245.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 10,62 \text{ m}^2 = 2.601.000 \text{ đồng}$ .

- Chuồng gà lợp Proximang xung quang bao lưới B40, diện tích  $30,24 \text{ m}^2$  có giá:  $90.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 30,24 \text{ m}^2 = 2.721.000 \text{ đồng}$ .

- Bể nước ngoài sân xây gạch có thể tích  $15,82 \text{ m}^3$  có giá:  $900.000 \text{ đồng/ m}^3 \times 15,82 \text{ m}^3 = 14.238.000 \text{ đồng}$ .

- Sân láng xi măng trước nhà diện tích  $69,6 \text{ m}^2$  có giá:  $72.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 69,6 \text{ m}^2 = 5.011.000 \text{ đồng}$ .

- Nhà chính xây năm 2003 tường táp lô hoành mét, mái ngói diện tích  $34,2 \text{ m}^2$  có giá:  $500.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 34,2 \text{ m}^2 = 17.100.000 \text{ đồng}$ .

- Nhà dưới kê nhà chính xây tường táp lô hoành mét, mái ngói  $18,24 \text{ m}^2$  có giá:  $400.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 18,24 \text{ m}^2 = 7.296.000 \text{ đồng}$ .

Tổng giá trị tài sản trên đất: 149.806.600 đồng

Ngoài những tài sản trên các đương sự không yêu cầu thẩm định thêm tài sản nào khác.

Tại chứng thư định giá tài sản ngày 09/6/2020 thì quyền sử dụng đất thửa số 128, tờ bản đồ số 9, tại xóm Đình Hát (nay xóm 6), xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An có giá theo giá thị trường là:

Đất ở  $300 \text{ m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng/ m}^2 = 600.000.000 \text{ đồng}$ ;

Đất vườn  $700,9 \text{ m}^2 \times 1.000.000 \text{ đồng/ m}^2 = 700.900.000 \text{ đồng}$

Giá trị đất là 1.300.900.000 đồng.

Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: **1.450.706.600 đồng.**

***Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Y phát biểu ý kiến theo quy định tại điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự như sau:***

**1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán.**

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định tại khoản 2 Điều 203 BLTTDS. Xác định thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc TAND huyện Y quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS; Điều 203 luật đất đai 2013. Không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 155 BLDS. Việc giao nộp tài liệu chứng cứ tại tòa của nguyên đơn, bị đơn được thẩm phán, Thư ký tòa án lập biên bản đúng quy định tại khoản 2 Điều 96 BLTTDS.

+ Về thu thập chứng cứ: Thẩm phán đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ: đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 94, 95 BLTTDS; xem xét thẩm định tại chỗ: theo yêu cầu của nguyên đơn đúng quy định tại Điều 101 BLTTDS. Thẩm phán đã mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định tại 205, 208, 209, 210, 211 BLTTDS.

+ Về cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng: Thẩm phán tiến hành cấp tổng đạt thông báo thụ lý vụ án; thông báo mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định cung cấp tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho các bên đương sự đúng quy định tại Điều 172, 175 BLTTDS; đã giao thông báo thụ lý, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho VKS theo đúng quy định tại Điều 196, 220 BLTTDS.

+ Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đưa vụ án ra xét xử chậm so với quy định tại khoản 1 Điều 203 BLTTDS năm 2015 cụ thể vụ án thụ lý ngày 15/6/2020 nhưng ngày 15/3/2022 mới mở phiên tòa xét xử vụ án là quá thời hạn quy định.

**2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của HĐXX, thư ký phiên tòa.**

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 227, 239, 243, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 254, 258, 262, 264 BLTTDS. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại điều 51 BLTTDS năm 2015 về việc phổ biến nội quy phiên tòa, kiểm tra, báo cáo với HĐXX danh sách những người được triệu tập đến phiên tòa; ghi biên bản phiên tòa.

**3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng**

Đối với nguyên đơn; bị đơn; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các điều 70, 71, 72, 73, 76; 227 BLTTDS.

- **Về nội dung:** Sau khi phân tích đánh giá vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quá trình tranh luận tại phiên tòa cho thấy thửa đất đang tranh chấp là tài sản của nguyên đơn bỏ tiền mua, bị đơn chưa được nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng hay tặng cho gì, phía bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nguồn gốc hình thành tài sản đó là việc các anh chị em góp tiền để mua, như vậy thửa đất đang tranh chấp là tài sản của nguyên đơn do đó cần chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, tuy nhiên xét công sức duy trì tôn tạo thửa đất và việc gia đình phía bị đơn đã sinh sống làm nhà ở ổn định kiên cố nhiều năm nên đề nghị HĐXX xem xét trích chia công sức cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu C và để đảm bảo duy trì không phá vỡ kết cấu các công trình trên đất đề nghị HĐXX trích chia công sức bằng hiện vật trong tổng số diện tích đất theo đo vẽ thực tế theo biên bản thẩm định ngày 20/6/2020 của Tòa án đã tiến hành theo quy định đảm bảo quyền và lợi ích cho các bên.

- Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí đối với phần tài sản mình được hưởng theo quy định.

- Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:**

#### **1. Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp quyền sử dụng đất, đã được hòa giải tại UBND xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An ngày 23/01/2019 và ngày 22/02/2019 nên đáp ứng điều kiện khởi kiện quy định của Luật đất đai năm 2013; Điều 192, Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự.

Phần đất tranh chấp thuộc khu vực xóm Đình Hát (nay xóm 6), xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An nên Tòa án nhân dân huyện Y thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm c khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền theo lãnh thổ.

Tại phiên tòa lần thứ nhất vào ngày 30/5/2022 bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa nên HĐXX hoãn phiên tòa theo quy định. Phiên tòa lần thứ hai vào ngày 30/6/2022 đại diện VKS đề nghị tạm ngưng phiên tòa để xác minh về địa chỉ của Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà D. Việc xác minh này không thực hiện ngay tại phiên tòa được nên HĐXX ra quyết định tạm ngưng phiên tòa là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/7/2022 Tòa án tiếp tục mở phiên tòa theo khoản 2 Điều 259

BLTTDS.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử hợp lệ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Đ, bà Nguyễn Thị Nga, bà Nguyễn Thị M; đại diện theo pháp luật UBND xã Viên Thành nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đối với anh Nguyễn Hữu C, Nguyễn Hữu T, Nguyễn Hữu T1, cháu Nguyễn Hữu T2 Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng giao trách nhiệm cho vợ chồng ông C bà D nhưng đều vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

[2]. Về nội dung vụ án

**[2.1] *Xem xét tính pháp lý về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất đang tranh chấp:***

Xuất phát từ việc UBND xã Viên Thành có chủ trương bán đất cho người dân trong xã năm 1991 vợ chồng ông Nguyễn Hữu T có nhu cầu mua đất đã làm đơn mua đất tại vùng Đình Hát (nay xóm 6) với giá 80.000 đồng, tuy nhiên gia đình ông T không làm nhà ở vì điều kiện kinh tế khó khăn mà chỉ ra canh tác, đào ao thả cá lúc này vợ chồng ông C chưa có nơi ở nên anh em cùng bàn với vợ chồng ông T cho mượn vợ chồng ông C ra vùng đất Đình Hát ở mà không làm giấy tờ gì. Tuy nhiên thửa đất này cho đến nay vẫn chưa được làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì phiếu thu mang tên ông T do đó ông C không thể đứng tên làm giấy tờ được, do thực tế ông C đang ở trên đất nên được quy chủ theo hiện trạng còn nguồn tiền mua và giấy tờ mua đất theo pháp lý thì ông T đứng tên và bỏ tiền ra mua.

Trong quá trình giải quyết các bên đều khẳng định thửa đất đang tranh chấp và thửa đất ông T mua năm 1991 với giá 80.000 đồng là một, điều này đã được Tòa án xác minh tại UBND xã và tại ông Nguyễn Vĩnh B nguyên phó chủ tịch UBND xã Viên Thành giai đoạn 1981 -1994 (trưởng ban giao đất) ông Nguyễn Ích Niêm cán bộ địa chính xã giai đoạn 1987 -1999 ban viên.

Tuy nhiên do các bên không thỏa thuận được với nhau nên xét thấy cần xem xét tính pháp lý về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất đảm bảo quyền lợi cho các bên theo quy định:

Xét việc bán đất của UBND xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ an thời điểm năm 1990- 1991 trên địa bàn xã Viên Thành:

Tòa án đã ra công văn số 05/CV - TA ngày 01/7/2022 gửi UBND huyện Y đề nghị phúc đáp việc UBND xã Viên Thành bán đất thu tiền vào ngân sách xã năm 1991 có đúng thẩm quyền hay không? Việc này có ảnh hưởng gì đến quyền lợi của người dân hay không? được UBND huyện Y phúc đáp bằng công văn số: 1303/UBND - TNMT ngày 11/7/2022 như sau:

Năm 1991 UBND xã Viên Thành thực hiện việc bán đất, giao đất nêu trên là không đúng thẩm quyền vì căn cứ vào Luật đất đai năm 1987 và khoản 1 Điều 23 Nghị định 43/CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai, UBND xã Viên Thành đã thực hiện bán đất, giao đất là trái thẩm quyền.

Tuy nhiên căn cứ vào Quyết định số: 397/QĐ-UBND ngày 12/6/2018 của UBND tỉnh Nghệ An về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Y giai đoạn 2011 -2020 và định hướng quy hoạch 2021 -2031 huyện Y và tại Điều 4 Quyết định số:28/2021/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về ban hành quy định cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An thừa đất đang tranh chấp phù hợp quy hoạch về đất ở nông thôn và thuộc trường hợp đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ và hộ ông T đã nộp 80.000 đồng tiền mua đất vào ngân sách xã thì khi đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ không phải nộp nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất nữa.

Do đó dù trái thẩm quyền nhưng căn cứ các quy định nêu trên thì nhà nước vẫn giải quyết đảm bảo quyền lợi cho người dân; thửa đất ông T được xã phê duyệt bán, giao năm 1991 là có cơ sở phù hợp với quy định của nhà nước.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ra quyết định yêu cầu ông C bị đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ như biên lai thu tiền mua đất ngày 16/11/1991 và các tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông cho rằng anh chị em góp tiền mua đất cũng như hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng ông T và vợ chồng ông C tuy nhiên ông C chỉ đưa phiếu thu potto còn các tài liệu liên quan khác không cung cấp được.

Bên cạnh đó Tòa án cũng tiến hành lấy lời khai của bà M và vợ chồng ông Đ về việc góp tiền mua đất trên.

-Bà M khai bà không biết gì nên bà không liên quan đến việc tranh chấp này:

-Vợ chồng ông Đ thì khẳng định góp 20.000 đồng nhưng cũng không đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh việc có góp tiền mua đất chung với ông T hơn nữa cũng không có yêu cầu gì về số tiền này.

Do ông C không cung cấp phiếu thu gốc nên Tòa án đã điều tra thu thập xác minh tại ông Hồ Anh T4 nguyên là chủ tịch UBND xã Viên Thành giai đoạn 1987 - 1999; ông Nguyễn Vĩnh B nguyên là phó chủ tịch giai đoạn 1989 - 1994 trưởng ban giao đất; ông Nguyễn Ích Niêm nguyên là cán bộ địa chính giai đoạn 1989 - 1994 người trực tiếp giao đất; ông Nguyễn Hữu H nguyên là thủ quỹ giai

đoạn 1991 - 1992, ông Nguyễn Hữu B, Nguyễn Hữu S là những hộ mua đất cùng thời điểm với ông T (biên bản xác minh lưu tại hồ sơ vụ án) đều khẳng định.

Vào năm 1991 UBND xã Viên Thành có chủ trương bán đất cho dân để lập xóm mới, ông T là người đứng ra làm đơn, nộp tiền và cũng là người ra nhận đất khi giao thực địa tại vùng đất tại xóm Đình Hát nay là thửa số 128, tờ bản đồ số 9 diện tích 1208m<sup>2</sup> tại xóm 6, xã Viên Thành, huyện Y, Nghệ An. (theo ông H thủ quỹ thì khi nộp tiền có ông Đ anh trai ông T mang 20.000 đồng ra nộp và nói là nộp tiền mua đất cho ông T và đồng thời ông H cho biết khi đi nộp ông Đ không nói là tiền của ông Đ hay ai nhờ ông Đ nộp ông không biết về nguồn gốc của số tiền 20.000 đồng này).

Mặt khác qua xác minh tại cán bộ địa chính xã thời kỳ năm 1989 - 1994 ông Nguyễn Ích Niêm và ông Nguyễn Đình S (xóm trưởng), ông Nguyễn Hữu B, ông Nguyễn Hữu S là các hộ dân liền kề mua đất cùng thời điểm thì sau khi được cán bộ địa chính giao đất thực địa ông T và vợ là bà T3 có ra đào ao, thả cá, trồng trọt trên thửa đất đã mua. Mãi đến năm 2003 ông C mới ra ở. Mặc dù ông C, bà D cho rằng thửa đất trên là vợ chồng ông T đã cho vợ chồng ông ra ở riêng, tuy nhiên ông C, bà D không đưa ra được tài liệu để chứng minh là ông T đã cho vợ chồng ông. Mặt khác quá trình hòa giải tại cơ sở ông C cũng đã thừa nhận “..thửa đất tôi đang ở là anh Tài mua nhưng đã cho vợ chồng tôi ở. Nay anh Tài đòi lại, ý kiến của tôi là đất vẫn để tôi sử dụng nếu anh Tài mua đất chỗ khác tôi xin góp thêm để cho anh Tài mua đất ”.

Đối nguồn gốc thửa đất, quá trình sử dụng, nghĩa vụ thuế và việc phiếu thu mang tên ông T, nhưng quy chủ tên ông C và việc khi mua chưa xác định chủ, xác định số thửa, tờ bản đồ, diện tích nhưng tứ cận không thay đổi, không tranh chấp các hộ liền kề, phù hợp quy hoạch đã được UBND xã Viên Thành có ý kiến cụ thể.

Vì vậy từ những nhận định, phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ nêu trên cho thấy thửa đất đang tranh chấp là tài sản của vợ chồng ông T nên có cơ sở để chấp nhận đơn khởi kiện của phía nguyên đơn.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa ngày 30/6/2022 yêu cầu xác minh địa chỉ cụ thể của nguyên đơn bị đơn vì có sự mâu thuẫn thì Tòa án đã xác minh như sau. Xóm Đình Hát vào năm 2013 được tách từ xóm 8. Năm 2020 sát nhập thành xóm 6 (xóm Đình Hát, xóm 8, xóm 6 là một).

#### [2.2] Quá trình bảo quản, công sức tôn tạo:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các bên đương sự, đủ cơ sở để xác định vợ chồng ông C sau khi ra vùng đất đang tranh chấp

sinh sống (năm 2003 đến nay) đã có thời gian dài; có công sức trong việc bảo quản, tôn tạo san phẳng mặt đất. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông C cho rằng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn nên không có nguyện vọng tính công sức chỉ đề nghị Tòa xem xét theo quy định.

Về vấn đề này HĐXX thấy mặc dù ông C không có nguyện vọng về tính công sức nhưng để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự thì việc tính công sức cho vợ chồng ông C là cần thiết điều này phù hợp thực tế, phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội. Bối cảnh hiện tại vợ chồng ông C hiện chỉ có nơi ở hiện nay là trên thửa đất đang tranh chấp, điều kiện gia đình cũng khó khăn (hộ nghèo năm 2011 nay đã xóa nghèo) con đông, mặt khác vợ chồng cũng sinh sống nhiều năm; phía vợ chồng ông T tuy có nơi ở nhưng đó là đất của ông bà để lại chưa chia thừa kế, mặc dù ông C khai nại là anh em đã thống nhất để đất của ông bà (bố mẹ để ông T, ông C, ông Đ, bà M) cho vợ chồng ông T nhưng trước khi chết đi ông bà không có di chúc cụ thể để lại cho ai, anh em cũng chưa có biên bản họp gia đình thống nhất không phân chia nên trên thực tế vợ chồng ông T cũng chưa có đất của riêng mình (ngoài thửa đất mua năm 1991 đang tranh chấp), bên cạnh đó vợ chồng ông T con cái đau ốm liên miên, điều kiện kinh tế eo hẹp, nay con cái lớn lên cũng cần có nơi ở.

Do yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn được chấp nhận lẽ ra nguyên đơn được nhận lại toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp nguyên đơn đã được duyệt mua năm 1991 nhưng xét điều kiện hiện tại của các bên nêu trên cần cân đối trích chia công sức cho vợ chồng ông C. Để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông C có nơi ở ổn định cần chia thửa đất đang tranh chấp nêu trên bằng hiện vật tạm giao (vì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất) cho các bên quản lý theo tỷ lệ như sau:

- Vợ chồng ông T được hưởng 60% diện tích đất (tức là 702,5 m<sup>2</sup> chưa trừ chỉ giới giao thông) thuộc phần đất phía Nam của thửa đất số 128, tờ bản đồ số 9 tại xóm 6 (trước là xóm Đình Hát), xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An và tài sản gắn liền với đất là hàng rào phía Nam, hàng rào phía Tây 17,65 m; hàng rào phía Đông 15,33 m; bờ ao phía Đông 17,65 m.

- Vợ chồng ông C được hưởng 40 % diện tích đất (tức là 468,4 m<sup>2</sup> chưa trừ chỉ giới giao thông) thuộc phần đất phía Bắc của thửa đất số 128, tờ bản đồ số 9 tại xóm 6 (trước là xóm Đình Hát), xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An và tài sản gắn liền với đất là bờ ao xây đá hộc; chuồng bò; nhà vệ sinh; mái tôn trước nhà vệ sinh; mái bờ rô xi măng; bể nước; sân lát xi măng; nhà chính; nhà dưới hiện nay gia đình ông Nguyễn Hữu C đang ở giao cho ông C quản lý, sử dụng.

Đối với công sức của các con ông C, mặc dù không lấy được lời khai của các con ông C nhưng theo lời trình bày cũng như nguyện vọng của ông C, bà D thì việc các con của ông C đang ở cùng với vợ chồng ông có góp một phần công sức để xây dựng nhà vệ sinh năm 2018 đó là trách nhiệm làm con phải có đạo hiếu với bố mẹ, quá trình xây dựng cũng không có ý kiến gì nên miễn xét.

[2.3] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần giá trị được hưởng theo quy định.

Chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản; hợp đồng đo vẽ.

[2.4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Y tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147 BLTTDS;*

*Căn cứ vào khoản 5 Điều 26; Điều 63 luật đất đai năm 2013*

*Căn cứ vào Nghị quyết 326/2019/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội:*

**Xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+/- Buộc ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Thị D giao lại cho ông Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị T3 702,5 m<sup>2</sup> diện tích đất (trừ 103,5 m<sup>2</sup> chỉ giới quy hoạch giao thông) còn lại 599 m<sup>2</sup> trong đó 180 m<sup>2</sup> đất ở và 419 m<sup>2</sup> đất vườn thuộc phần đất phía Nam của thửa số: 128 tại xóm Đình Hát (nay xóm 6,) xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An ký hiệu 128B tương ứng với giá trị 779.000.000 đồng và tài sản gắn liền với đất hàng rào phía Nam, hàng rào phía Tây 17,65 m; hàng rào phía Đông 15,33 m; bờ ao phía Đông 17,65 m tương ứng với giá trị: 16.327.750 đồng.

Thửa đất 128B được giới hạn bởi các điểm A,B,E,F tứ cận, kích thước cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đường có chiều dài 15,33 m.

-Phía Tây giáp đường có chiều dài 17,65 m.

-Phía Nam giáp thửa đất số 138 có chiều dài các đoạn 35,26 m + 6,24 m.

-Phía Bắc giáp phần đất của ông Nguyễn Hữu C, Bà Nguyễn Thị D có chiều dài các đoạn 34,59 m + 5,82 m. *(Có sơ đồ chi tiết kèm theo)*

+/-Ông Nguyễn Hữu C và bà Nguyễn Thị D tiếp tục được quản lý, sử dụng 468,4 m<sup>2</sup> diện tích đất (trừ 66,5 m<sup>2</sup> chỉ giới quy hoạch giao thông) còn lại 401,9



m<sup>2</sup> trong đó 120 m<sup>2</sup> đất ở và 281,9 m<sup>2</sup> đất vườn thuộc phần đất phía Bắc của thửa số: 128 tại xóm Đình Hát (nay xóm 6,) xã Viên Thành, huyện Y, tỉnh Nghệ An ký hiệu 128A tương ứng với giá trị 521.900.000 đồng và tài sản gắn liền với đất bờ ao xây đá hộc; chuồng bò; nhà vệ sinh; mái tôn trước nhà vệ sinh; mái bờ rô xi măng; bể nước; sân lát xi măng; nhà chính; nhà dưới; bờ ao phía Đông dài 12,01 m; hàng rào phía Đông dài 11,99 m; hàng rào phía Tây dài 12,01 m tương ứng với giá trị 133.479.750 đồng.

Thửa đất 128A được giới hạn bởi các điểm B,C,D,E tứ cận, kích thước cụ thể như sau:

-Phía Đông giáp đường có chiều dài các đoạn 10,90 m + 1,09 m.

-Phía Tây giáp đường có chiều dài 12,01 m.

-Phía Nam giáp phần đất của ông Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị T3 có chiều dài các đoạn 34,59 m + 5,82 m.

-Phía Bắc giáp thửa đất số: 113 có chiều dài các đoạn 5,53 m + 11,79 m + 21,51 m. *(Có sơ đồ chi tiết kèm theo).*

Các bên có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được chia nêu trên.

- **Về án phí:** Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Võ Thị T3 phải chịu chung số tiền 35.813.110 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí của ông T, bà T3 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại chi Cục thi hành án dân sự huyện Y, Nghệ An theo biên lai thu tiền số: 0003715. Ông T, bà T3 còn phải nộp 35.513.110 đồng. Ông Nguyễn Hữu C phải nộp số tiền 30.215.190 đồng.

Buộc ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị D trả cho ông Nguyễn Hữu T, Võ Thị T3 số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, hợp đồng đo vẽ mà nguyên đơn đã nộp là 3.321.000 đồng.

Ông T, bà T3 được quyền sở hữu số tiền trên.

- Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn; người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án lên tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản sao bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

" 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 thoả thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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:***

- Các đương sự
- VKSND H. Y
- Chi cục THADS H. Y
- Lưu Hồ sơ, VP

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Lê Thị Nhung**