

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 117/2023/DS-PT

Ngày 20-9-2023

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
Tranh chấp ranh giới quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Cảnh

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:** Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự số 90/2023/DS-ST ngày 31-5-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2023/QĐPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Ông Lê Thành C, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn T, A, thành phố H.

II. Bị đơn: Vợ chồng ông Phạm Văn S, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị G (tên gọi khác Nguyễn Thị L, G1), sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ dân phố số 18, thị trấn T, huyện H, tỉnh N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S: Luật sư Phạm Thị N, Văn phòng Luật sư M thuộc đoàn luật sư tỉnh Nam Định; địa chỉ: số nhà 300, Tổ dân phố số 4, thị trấn Y, huyện H, tỉnh N.

III. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Vợ chồng ông Bùi Đình T, sinh năm 1968 và bà Lê Thị M, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố số 18, thị trấn T, huyện H, tỉnh N.

2. Bà Lê Thị L1; sinh năm 1955; ông Tô Văn Đ; sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố số 22 Thị trấn T, huyện H, tỉnh N.

3. Bà Đậu Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn T, A, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thành C bà Đậu Thị H là ông Đào Văn K, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ dân phố số 18, Thị trấn T, huyện H, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Đình T; bà Lê Thị L1; ông Tô Văn Đ là bà Lê Thị M sinh năm 1971. địa chỉ: Tổ dân phố số 18, thị trấn T, huyện H, tỉnh N.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Phạm Văn S.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông K; bà M; ông S; bà G và luật sư N có mặt. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Thành C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đậu Thị H và người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H là ông Đào Văn K có quan điểm thống nhất trình bày:*

Do biết ông S, bà G có nhu cầu chuyển nhượng đất nên vợ chồng ông C, bà H đặt vấn đề mua, gia đình ông S đồng ý. Ngày 06-4-2021, hai bên lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng viết tay với tiêu đề Đơn xin chuyển nhượng đất, vợ chồng ông S, bà G đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà H thửa đất có chiều rộng mặt đường giáp ngõ quay hướng Nam là 4,8 m; chiều dài là 25m thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 53, đứng tên ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị G tại thị trấn Thịnh Long với giá 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận ngày 13-4-2021 ông C đã chuyển số tiền 310.000.000 (Ba trăm mười triệu đồng) cho ông S và bà G nhận. Đến ngày 19-4-2021 ông C đã giao đủ số tiền còn lại là 240.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi triệu đồng) cho vợ chồng ông S, bà G. Sau khi nhận tiền ông S, bà G đã lập biên bản giao nhận tiền và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) của ông S, bà G cho ông C giữ. Quá trình làm thủ tục đề nghị tách phần diện tích theo thỏa thuận của hai bên, ông S yêu cầu đo đạc xác định mốc giới đất nhà ông S sang đất nhà ông T nên việc làm thủ tục tách đất không thực hiện được.

Ngày 21-11-2022, UBND thị trấn Thịnh Long tổ chức hòa giải giải quyết vụ án nhưng vẫn không thành. Do ông S, bà G không thực hiện bàn giao đất làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C nên nay ông C đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông C, bà H và vợ chồng ông S, bà G có hiệu lực và đồng thời đề nghị Tòa án buộc ông S, bà G có nghĩa vụ bàn giao đất cho vợ chồng ông C, bà H vì ông C, bà H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả tiền cho ông S, bà G theo thỏa thuận của hai bên.

** Bị đơn vợ chồng ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị G tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày:*

Ông S, bà G có thửa đất số 110, tờ bản đồ số 53, đứng tên ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị G tại Tổ dân phố số 18, thị trấn T, huyện H, tỉnh N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK635065 ngày 22-01-2018. Liền kề cạnh phía đông thổ đất của ông bà là thửa đất hộ ông T, bà M. Ông C là em trai bà M. Do biết gia đình ông S liền kề có nhu cầu chuyển nhượng đất nên vợ chồng ông C, bà H đề nghị Đ nhận chuyển nhượng mua. Hai bên thỏa thuận ông S, bà G chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 53 có chiều dài cạnh Bắc và Nam dài 4,8m; Cạnh Đông, cạnh Tây dài 25m cho vợ chồng ông C, bà H với giá là 550.000.000 đồng, đến ngày 19-4-2021 vợ chồng ông S bà G đã nhận đủ số tiền này từ ông C. Sau khi nhận đủ tiền, vợ chồng ông S đã giao Bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông C để ông C thực hiện thủ tục tách và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo ông S thì ông C khởi kiện là không đúng vì đã nhiều lần ông S báo ông C về để nhận bàn giao đất nhưng ông C không có mặt. Nay ông C có đơn khởi kiện ông bà tại Tòa án thì quan điểm của ông S, bà G vẫn công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông C, bà H và vợ chồng ông bà đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng như ông C trình bày là đúng và nhất trí bàn giao đất theo giấy tờ số đo như thỏa thuận của hai bên. Về ý kiến ông C, bà H cho rằng ông S, bà G đã chỉ mốc giới giáp ranh giữa gia đình nhà ông và gia đình nhà ông T, bà M, ông S khẳng định mốc giới giữa nhà ông S và nhà bà M là vị trí điểm mốc tiếp giáp phần ngõ bê tông ông T, bà M đã đổ ngõ mới là đúng.

Về yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T, bà M về việc “Xác định ranh giới quyền sử dụng đất” giữa vợ chồng ông T, bà M tại thửa số 93, tờ bản đồ số 47 và thửa đất của ông S, bà G thì ông S khẳng định mốc cạnh phía Nam thổ đất giữa hai hộ là điểm tiếp giáp ngõ bê tông ông T, bà M đổ hiện nay. Nay bà M, ông T có yêu cầu độc lập khởi kiện đề nghị Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai gia đình theo quy định pháp luật và cho rằng gia đình ông đang sử dụng một phần đất không theo hồ sơ địa chính Đ cấp giấy chứng nhận có lấn sang đất gia đình bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S, bà G đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật .

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là bà Lê Thị M và ông Bùi Văn T tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa thống nhất trình bày:*

Vợ chồng bà M, ông T có thửa đất diện tích 893m² tại thửa đất số thửa 93, tờ bản đồ số 47, ngày 02-12-1996 Đ UBND huyện Hải Hậu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 998886 đứng tên hộ ông Bùi Văn T liền kề thửa đất của vợ chồng ông S, bà G. Năm 2008 vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị L1; ông Tô Văn Đ 132m² đất, hiện nay gia đình ông bà còn 761m², đến nay bà L1 và ông Đ chưa có nhu cầu sử dụng nên giữa gia đình ông T và gia đình bà L1 chưa bàn giao đất cho nhau.

Năm 2021 vợ chồng ông S, bà G có chuyển nhượng một phần đất cho vợ chồng ông C, bà H nhưng khi gia đình ông S và bên mua mời bên đo đạc về để đo đạc đất thì ông S, bà G lại chỉ đất cho cơ quan có thẩm quyền đo đạc và vợ chồng ông C, bà H mốc giới phần đất chuyển nhượng sang đất của gia đình ông

T, bà M vì vậy gia đình bà không đồng ý. Bên cạnh đó quá trình sử dụng đất gia đình nhà bà M và gia đình nhà ông S không thống nhất được mốc giới sử dụng, vì vậy để khỏi mất đoàn kết khi làm ngõ đi gia đình nhà bà M đã đổ lúi ngõ cách phần đất mốc giới giữa hai nhà khoảng gần 1.0m để sử dụng. Nay ông C có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông S, bà G, để cho rõ ràng và không tranh chấp kéo dài, bà M có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ ông S và gia đình bà M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhà nước cấp để đảm bảo quyền lợi cho các bên. Nếu gia đình nhà ông S, bà G sử dụng sang phần đất của gia đình nhà bà phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng bà M, ông T được quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L1 và ông Tô Văn Đ tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:* Công nhận năm 2008 có nhận chuyển nhượng 132m² tại thửa đất số thửa 93, tờ bản đồ số 47 ngày 02-12-1996 Đ UBND huyện Hải Hậu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 998886 đứng tên hộ ông Bùi Văn T và đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông Đ, bà L1 và ông T, bà M chưa bàn giao đất đai cho nhau, hiện nay ông T, bà M vẫn đang quản lý sử dụng, hai bên mới mua bán trên giấy tờ, gia đình bà L1, ông Đ đã được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM273629 ngày 26-06-2008 nhưng chưa bàn giao đất vì gia đình bà chưa có nhu cầu sử dụng, hiện nay gia đình bà L1, ông Đ và gia đình bà M không có tranh chấp gì và tự giải quyết với nhau nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại bản án số 90/2023/DS-ST ngày 31-5-2023 của Toà án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 30/2023/QĐ-SCBSBA ngày 28-6-2023 đã quyết định.

Căn cứ vào khoản 5, 7 điều 166, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; các Điều 129, 175 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, các Điều 165, 228, 241 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành C và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị M.

2. Công nhận giao dịch dân sự giữa ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị G và ông Lê Thành C, bà Đậu Thị H về chuyển nhượng quyền sử dụng đất 120m² đất tại tờ bản đồ số 53, thửa 110, đứng tên ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị G tại TDP số 18, thị trấn Thịnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK635065 ngày 22-01-2018 có hiệu lực.

3. Công nhận cho ông Lê Thành C, bà Đậu Thị H được quyền sử dụng 120m² đất (trong đó: NTS 60 m², CLN 60 m²) (S3) trị giá 550.000.000đ, tại tờ bản đồ số 53, thửa 110, đứng tên ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị G tại TDP số 18, thị trấn Thịnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK635065 ngày 22/01/2018 được giới hạn bởi các điểm (14,6,6',14',14). Và buộc ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị G phải có trách nhiệm bàn giao diện tích đất trên

cho ông C, bà H được quyền sử dụng.

4. Xác định ranh giới giữa hai thửa đất Thửa 110, tờ bản đồ số 53 đứng tên ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị G tại TDP số 18, thị trấn Thịnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK635065 ngày 22-01-2018 và Thửa đất số thửa 93, tờ bản đồ số 47 đứng tên hộ ông Bùi Văn T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 998886 ngày 02-12-1996 là đường ranh giới được giới hạn bởi các điểm (14,6,5,4,3).

5. Ranh giới đất diện tích 340m² (S7) ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị G Đ quyền sử dụng tại tờ bản đồ số 53, thửa 110 tại TDP số 18, thị trấn Thịnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK635065 ngày 22/01/2018 được giới hạn bởi các điểm (14', 6',6,5,4,3,2,13,14').

6. Ranh giới đất diện tích 761m² đất (S9+S5) ông Bùi Văn T , bà Lê Thị M được quyền sử dụng tại thửa đất số thửa 93, tờ bản đồ số 47 tại TDP số 18, thị trấn Thịnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 998886 ngày 02/12/1996 được giới hạn bởi các điểm (17',19,20,16,4',5,6,14,7,17').

7. Các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất 120m² đất ông Lê Thành C và bà Đậu Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án của Tòa án. Và bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử đất bản chính cho ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị G theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của Bản án có hiệu lực pháp luật khi đương sự có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí quyền kháng cáo của các đương sự và lãi suất chậm trả do chậm thi hành bản án.

Ngày 12-6-2023 ông S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định sửa một phần Bản án sơ thẩm về việc vợ chồng ông S không phải trả cho gia đình bà Lê Thị M 11m² đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày đề nghị HĐXX phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa và đi giám định chữ ký theo yêu cầu của ông vào ngày 05-9-2023.

Bà G nhất trí với quan điểm của ông S và trình bày đề nghị HĐXX phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa và đi giám định chữ ký theo yêu cầu của ông vào ngày 05-9-2023.

Ông Đào Văn K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm mà Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã tuyên. Ông K không đồng ý với yêu cầu của bị đơn.

Bà M đồng ý cùng quan điểm với ông K và đề nghị HĐXX phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm mà Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã tuyên cũng như không đồng ý với yêu cầu của bị đơn về việc giám định

chữ ký.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S trình bày: Bản án sơ thẩm và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án xác định diện tích lưu không thuộc đất UB hai hộ đang sử dụng tại vị trí 17m² và 148m² là không đúng hồ sơ địa chính. Đồng thời ông S cũng công nhận diện tích tại vị trí S4 14m², S6 1m² và S8 33m² là đất lưu không rãnh nước thuộc đất UB. Bản án sơ thẩm xác định ranh giới quyền sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 47, diện tích 893m² của gia đình ông T, bà M bao gồm cả phần diện tích S5 là 11m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp trong thửa đất số 110 của gia đình ông S đang sử dụng là không đúng thực tế và không đúng hồ sơ địa chính bởi vì khoảng năm 1995 ông nhận chuyển nhượng đất của ông Biên thì ông Biên bàn giao đất cho ông S nhận ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình trước đây là hàng cây rau ngót do chính gia đình ông T và bà M đã trồng từ trước, sau đó hàng rau ngót già cỗi thì gia đình ông S cắm một hàng ngói làm mốc ranh giới đất và cũng cắm đúng mốc ranh giới là hàng rau ngót. Sau đó khoảng 6-7 năm bà M dỡ hàng ngói và đổ bê tông làm ngõ đi riêng đúng với mốc ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai gia đình, sau đó gia đình ông T, bà M lại tiếp tục đổ bê tông mở rộng ngõ đi về phía đất của gia đình ông T, bà M và giữ nguyên ranh giới đất của gia đình ông S. Hiện tại ngõ đi bê tông giáp với chiều cạnh phía đông thửa đất của gia đình ông S thì gia đình ông T, bà M vẫn đang sử dụng. Như vậy, trên thực tế gia đình bà M, ông T sử dụng đúng ranh giới đất với gia đình ông S từ năm 1995 cho đến nay. Tài liệu do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (BL 71) và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng ngày 23/10/2017 (BL89) là giả mạo đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông S, quyết định tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông S để thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 259 BLDS làm rõ sự thật khách quan của vụ án.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự Đ bảo đảm.

Về nội dung kháng cáo và quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu thu thập được lưu trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông S, hộ ông T (bà M) và kết quả đo đạc thực tế thì hộ ông S đang sử dụng thừa 11m²; hộ bà M thiếu 11m² so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới quyền sử dụng đất diện tích 460m² (S3) của hộ ông S, bà G sau khi trừ đi phần đất đã chuyển nhượng cho ông C, bà H 120m², diện tích còn lại là 340m² tại thửa 110, tờ bản đồ số 53 thị trấn Thịnh Long. Xác định quyền sử dụng đất 761m² (S9+S5) hộ ông T, bà M được quyền sử dụng tại thửa 93, tờ bản đồ số 47 thị trấn Thịnh Long Đ xác định bởi các điểm trên sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án sơ thẩm và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án là có cơ sở pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 31-5-2023 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số

30/2023/QĐ-SCBSBA ngày 28-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của các đương sự:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn S làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 BLTTDS nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và người tham gia tố tụng: Ông C khởi kiện yêu cầu ông S và G Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bà M có yêu cầu độc lập đối với ông S, bà G về việc trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình bà mà gia đình bà còn thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã Đ cấp đều có địa chỉ tại tổ dân phố số 18, thị trấn Thịnh Long. Nên Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 BLTTDS để xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” là có căn cứ. Về người tham gia tố tụng, việc ủy quyền tham gia tố tụng của các đương sự cũng như những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là có căn cứ và đúng với quy định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn S không đồng ý trả cho gia đình bà Lê Thị M 11m² đất như quyết định của bản án mà cấp sơ thẩm đã tuyên theo yêu cầu độc lập của ông T, bà M.

[2.1] Về nguồn gốc đối với diện tích đất tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các lời khai của các bên đương sự và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cũng như cung cấp hồ sơ địa chính của chính quyền địa phương. Hội đồng xét xử xét thấy, đối với thửa đất số 93, thuộc tờ bản đồ số 47 của vợ chồng ông T, bà M nhận chuyển nhượng từ hộ ông Khương. Ngày 02-12-1996 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 998886 đứng tên hộ ông Bùi Văn T với diện tích 893m². Ngày 25-6-2008 vợ chồng ông T đã chuyển nhượng 132m² đất cho bà Lê Thị L1, ông Tô Văn Đ tại tổ dân phố số 22, thị trấn Thịnh Long nhưng chưa chỉnh lý trên hồ sơ địa chính. Do vậy, thửa đất số 93, tờ bản đồ số 47 theo hồ sơ địa chính diện tích vẫn còn là 893m² có số đo cạnh phía Bắc, phía Nam dài 20,5m.

Đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ số 53, của vợ chồng ông S, bà G nhận chuyển nhượng từ hộ ông Biên. Quá trình sử dụng đất, hộ ông S đã chuyển nhượng cho con trai một phần đất phía Tây thổ. Sau khi chuyển nhượng đất cho

con (cạnh Bắc, Nam dài 4.8m), ông S, bà G được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK635065 ngày 22-01-2018 có số đo cạnh phía Bắc, phía Nam dài 9.0m

[2.2] Do các đương sự không thống nhất được ranh giới sử dụng đất giữa thửa đất số 93 tờ bản đồ số 47 và thửa đất số 110, tờ bản đồ số 53, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thể hiện nên Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ hồ sơ địa chính, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất là có căn cứ. Cụ thể:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị G sau khi bán lại cho anh C chị H còn lại là $460\text{ m}^2 - 120\text{ m}^2 = 340\text{ m}^2$, phần chiều rộng thửa đất sau khi chuyển nhượng cho anh C và chị H còn lại là $9\text{ m} - 4,8\text{ m} = 4,2\text{ m}$.

Đối với phần diện tích của ông Bùi Đình T và bà Lê Thị M sau khi chuyển nhượng 132 m^2 đất tại thửa số 93, tờ bản đồ số 47 ngày 02-12-1996 thì phần diện tích còn lại của ông T và bà M là $893\text{ m}^2 - 132\text{ m}^2 = 761\text{ m}^2$.

Ngày 12-01-2023 Tòa án huyện Hải Hậu căn cứ đơn yêu cầu của đương sự tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng các thửa đất có tranh chấp, đến nay các đương sự không có khiếu nại, không có yêu cầu đo đạc lại, do đó Tòa án căn cứ kết quả hiện trạng đo đạc để xem xét hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng, hộ ông T đang sử dụng phần đất tại vị trí Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 761 m^2 . Thực tế phần đất hộ ông T sử dụng trong phạm vi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 750 m^2 (S9), thiếu 11 m^2 so với hồ sơ địa chính.

Ông S, bà G đang sử dụng phần đất tại vị trí được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 471 m^2 (S3+S5), thừa so với hồ sơ địa chính là 11 m^2 , chiều rộng của cạnh phía Nam thửa đất thừa ra $5\text{ m} - 4,2\text{ m} = 0,8\text{ m}$. Chiều rộng của cạnh phía Nam thửa đất hộ ông T, bà M đang thiếu 0.8 m so với hồ sơ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy yêu cầu độc lập của ông T, bà M có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra hai hộ đang sử dụng phần đất lưu không, phần đất rãnh nước thuộc đất UB tại vị trí đất S4, S6, S8, S10, S7 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng thực tế không nằm trong vị trí thực địa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Thành C và chị Đậu Thị H với ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị G: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C chị H với ông S và bà G, các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Hậu không có kháng nghị nên phần quyết định này của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật. Như vậy phần diện tích của anh Lê Thành C, chị Đậu Thị H Đ quyền sử dụng 120 m^2 đất (mặt ngang 4,8m, chiều sâu 25m trong đó: NTS 60 m^2 , CLN 60 m^2) (S3) tại tờ bản đồ số 53, thửa 110, đứng tên ông

Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị G tại tổ dân phố số 18, thị trấn Thịnh Long theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK635065 ngày 22-01-2018.

[3] Đối với yêu cầu giám định chữ ký của ông Phạm Văn S tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 23-02-2017 và trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng ngày 23-10-2017. HĐXX nhận thấy hộ ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị G đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp GCNQSD đất số CK635065 ngày 22-01-2018 trong đó thể hiện đầy đủ phần diện tích ông S và bà G được sử dụng và số đo cụ thể của các cạnh, đến nay bà S và ông G không có khiếu nại, các đương sự không có yêu cầu gì liên quan đến GCNQSD đất trên. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, đơn kháng cáo thì bản thân ông S cũng chưa lần nào đề nghị xem xét đối với các loại giấy tờ trên. Do vậy, HĐXX xét thấy việc giám định các chữ ký của ông S liên quan đến các thủ tục liên quan đến việc cấp GCNQSD đất của ông S không làm thay đổi bản chất của sự việc mà chỉ nhằm mục đích kéo dài và gây khó khăn trong quá trình giải quyết vụ án. Do vậy yêu cầu giám định của ông S không được HĐXX phúc thẩm xem xét chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nhận định nêu trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu độc lập của người có liên quan là bà M và ông T là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự: Kháng cáo của ông S không được chấp nhận nên ông S phải nộp án phí dân sự nhưng ông S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Giữ nguyên bản dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 31-5-2023 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 30/2023/QĐ-SCBSBA ngày 28-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

Về án phí: Do ông S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Văn S.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Đức Cảnh
(Đã ký)**

