TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NAM ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 68/2019/DS-PT
Ngày 01-11- 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

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 toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Lại Văn Tùng

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

***- Đ1 diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà*:**

Ông Trần Trọng Dần- Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2019/TLPT-DS-PT ngày 14-01-2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2019 giữa các Đ sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Trịnh Thị H1 N; sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú: Số nhà 05/117 đường P, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số nhà 15/204 đường H, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người Đ1 diện theo ủy quyền của chị Trịnh Thị H1 N: Ông Trịnh Ngọc Q; sinh năm 1948; địa chỉ: 12 G, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định. Theo văn bản ủy quyền ngày 27-3-2019.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị H; sinh năm 1946; nơi cư trú: Số nhà 261 đường T, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H:* Ông Đinh Thế Hùng - Luật sư, Văn phòng luật sư Bách Sự Thuận thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

2. Ông Nguyễn Chí Th; sinh năm 1950; Số nhà 261 đường T, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Chí Th:*

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T - Luật sư, cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước Sở tư pháp tỉnh Nam Định.

2. Bà Nguyễn Thị H - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước- Sở tư pháp tỉnh Nam Định.

3. Ông Đinh Thế H - Luật sư - Văn phòng luật sư Bách Sự Thuận thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

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

1. Anh Nguyễn Trường S; sinh năm 1968; hộ khẩu thường trú: Số nhà 5/117 đường P, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi cư trú: Số nhà 15/204 đường H, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định.

- *Người Đ1 diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Trường S:* Ông Trịnh Ngọc Q; sinh năm 1948; hộ khẩu thường trú: Số nhà 12 Gốc Mít, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định. Theo văn bản ủy quyền ngày 27-3-2019.

2. Ủy ban nhân dân phường H thành phố N; địa chỉ: Số 191 đường P, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người Đ1 diện theo pháp luật: Ông Đoàn Xuân Th - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường H.

3. Uỷ ban nhân dân thành phố N; địa chỉ: Số 10 đường Trần Đăng Ninh, thành phố N, tỉnh Nam Định**.**

Người Đ1 diện theo pháp luật: Ông Hoàng Nguyên D - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N.

4. Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố N; địa chỉ: Số 10 đường Trần Đăng Ninh, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người Đ1 diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Tr - chức vụ: Chủ tịch Hội đồng giải phóng mặt bằng thành phố N.

5. Ông Phạm Văn Đ; sinh năm 1954 và bà Lê Thị M; sinh năm 1957; cùng cư trú tại: Số nhà 08 ngõ 161, đường P, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định.

6. Chị Nguyễn Thị Thu H; sinh năm 1974; nơi cư trú: Số nhà 261 đường T, phường H, thành phố N, Nam Định.

7. Anh Đỗ Mạnh T; sinh năm 1987 và chị Lê Thị H; sinh năm 1987; cùng nơi cư trú: Số nhà 10 ngõ 161, đường P, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người Đ1 diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn Q; sinh năm 1961; nơi cư trú: Số nhà 73 đường N, phường N, thành phố N, tỉnh Nam Định. Theo văn bản ủy quyền ngày 02-10-2018.

8. Bà Trần Thị Kim T; sinh năm 1943; nơi cư trú: Số nhà 06 ngõ 161, đường P (ngõ 117 đường P cũ), phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định.

9. Ông Nguyễn Văn L; sinh năm 1953 và bà Trần Thị Kết; cùng nơi cư trú: Số nhà 04 ngõ 161, đường P, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định.

10. Ông Trần Q K; sinh năm 1952; nơi cư trú: Số nhà 53A ngõ 68 đường Xuân T, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Q K:* Ông Đinh Thế H - Luật sư, Văn phòng luật sư Bách Sự Thuận thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Ngọc Đ; sinh năm 1945; nơi cư trú: Số nhà 163 đường P, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định.

2. Ông Mai Văn Đ1; sinh năm 1956; nơi cư trú: Số nhà 274 đường T, phường H, thành phố N.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn: Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Chí Th; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Chị Nguyễn Thị Thu H2; chị Lê Thị H; bà Lê Thị Mai; bà Trần Thị Kim T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Chị N, ông Q, bà H, ông Th, ông Hùng, bà T, bà H1, bà Mai, chị H2, ông Q, ông Đ, ông Đ1 có mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 12-9-2017 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn là chị Trịnh Thị H1 N trình bày:

Cụ Trần Thị H3 có thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9, địa chỉ số 5/117 đường P, phường H, thành phố N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 diện tích 300m^2 và 13,6m^2 không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2009 cụ H3 tách cho vợ chồng con gái là bà Trần Thị H và ông Nguyễn Chí Th 92,9m^2 thành thửa đất số 135A, tờ bản đồ số 9, ở phía Tây liền kề thửa đất của cụ H3, có một lối đi phía Đông Bắc thửa đất để đi ra ngõ 117 đường P. Còn cụ H3 đứng tên thửa đất số 135, tờ bản đồ số 9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 diện tích 207,1m^2 và 13,6m^2 không cấp giấy

chứng nhận. Quá trình tách thửa, tặng cho đất đã có ranh giới thể hiện trên hồ sơ giấy chứng nhận, nhưng thực tế giữa hai nhà không có ranh giới cụ thể, vẫn chung khuôn viên có tường bao quanh, gia đình bà H vẫn đi chung cổng, đi qua sân nhà của cụ H3.

Ngày 07-01-2011 cụ H3 chuyển nhượng cho chị và chồng là Nguyễn Trường S toàn bộ thửa đất số 135, trên đất có một căn nhà cấp 4 theo hợp đồng công chứng số 018694 ngày 07-01-2011. Vợ chồng chị đã làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011, trong đó diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 207,1m^2, diện tích đất không được cấp giấy chứng nhận là 13,6m^2. Trên thửa đất của cụ H3, chuyển nhượng cho vợ chồng chị có một căn nhà của gia đình bà H, nằm trên phần đất bị quy hoạch phía Tây Nam. Vì vậy, khi bán nhà, cụ H3 thỏa thuận với anh S, sau này có trách nhiệm giao lại 37,1m^2 đất trong giấy chứng nhận tương ứng với diện tích căn nhà cho bà H. Bà H đồng ý và 3 bên thống nhất viết biên bản ghi nhận ngày 07-01-2011, có ông Đ1 và ông Đ là hàng xóm chứng kiến.

Sau khi, nhận chuyển nhượng thửa đất của cụ H3, thì gia đình bà H yêu cầu vợ chồng chị mở cho một lối đi. Lúc này, chị chưa biết gia đình bà H đã có lối đi ra ngõ đi chung, khi cụ H3 tách thửa năm 2009, nên vợ chồng chị đã đồng ý mở lối đi cho gia đình bà H với diện tích 9,5m^2 đất giáp với ngõ đi số 117 đường P. Việc mở ngõ không có văn bản thỏa thuận và gia đình chị không nhận bất cứ khoản tiền bồi thường nào của gia đình bà H. Để đảm bảo an toàn, gia đình chị đã xây tường bao phía Bắc và tường ngăn tạm phía nhà bà H, đồng thời xác định khi thực hiện việc chuyển 37,1m^2 đất cho bà H thì vợ chồng chị sẽ đo đạc cụ thể sau. Đầu năm 2013 theo yêu cầu của bà H, vợ chồng chị đồng ý chuyển quyền sử dụng 37,1m^2 đất trong giấy chứng nhận của vợ chồng chị, cho vợ chồng bà H.

Khi Văn phòng đăng ký Th tin nhà đất thành phố N đo đạc diện tích đất thực tế, hai gia đình đang sử dụng, kết quả diện tích đất vợ chồng chị đang sử dụng là 154,1m^2 kể cả 13,6m^2 không được cấp giấy chứng nhận, diện tích đất của vợ chồng bà H đang sử dụng là 104,5m^2, sau khi đã tách cho con gái là chị H2 40m^2 đất và cắt ra 5,5m^2 đất làm ngõ đi cho chị H2. Tổng số đo của cả 2 thửa đất vẫn là 313,6m^2 đúng như số đo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu của cụ H3. Vợ chồng chị thấy thiếu đất so với việc chuyển nhượng là 29,5m^2 (bao gồm 20m^2 đang do bà H, ông Th quản lý và 9,5m^2 sử dụng làm lối đi) nên vợ chồng chị không làm thủ tục tách chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H.

Đầu năm 2017 H đồng bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng (HĐBTHTGPMB) thành phố N, lập biên bản về chi phí bồi thường hỗ trợ thu hồi đất làm đường T giai đoạn 2. Theo đó, gia đình bà H đã nhận tiền bồi thường, tương ứng với việc thu hồi 46,7m^2 đất và công trình xây dựng trên đất,

trong đó có 12,5m^2 trên giấy chứng nhận của nhà bà H và 34,2m^2 nằm trong giấy chứng nhận của vợ chồng chị. Còn vợ chồng chị nhận bồi thường, hỗ trợ tương ứng với việc thu hồi 80,6m^2 đất, trong đó có 13,6m^2 đất không cấp giấy chứng nhận chỉ được nhận tiền hỗ trợ.

Sau khi, giải phóng mặt bằng, cả hai thửa đất đều tiếp giáp đường T, không phải đi vào ngõ 117 đường P và nhà bà H còn có cả lối đi ra ngõ đi chung khi cụ H3 tách thửa và 5,5m^2 đất phía Đông Bắc khi bà H tách 40m^2 cho vợ chồng chị H2. Nay vợ chồng bà H đã nhập thửa đất 135A và thửa đất 135B của chị H2 thành thửa đất 670 và đã xây dựng nhà bê tông 2 tầng trên thửa đất, phía Nam tiếp giáp mặt đường T, phía Đông Bắc giáp ngõ đi số 117 đường P cũ.

Căn cứ quy định của pháp luật thì gia đình chị không có nghĩa vụ phải mở lối đi cho nhà bà H. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N ngày 06-3-2018 và ngày 10-10-2018, hiện nay vợ chồng chị đang sử dụng 74,5m^2 đất. Phần diện tích đất phía Tây của thửa đất 135 hiện nay vợ chồng bà H đang quản lý là 21,8m^2 và 9,6m^2 phía Bắc của thửa đất hiện đang sử dụng chung với ngõ đi, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng chị. Nay chị đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu cụ thể sau:

1. Buộc bà H, ông Th phá dỡ công trình xây dựng trái phép, trả lại diện tích đất lấn chiếm là 21,8m^2 ở phía Tây thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng chị. Phần nghĩa vụ trả lại 2,9m^2 đất cho bà H thì vợ chồng chị sẽ thanh toán bằng tiền theo giá trị đã được H đồng định giá xác định.

2. Buộc bà H, ông Th tháo dỡ đường ống cấp, thoát nước, mái che ở lối đi, trả lại 9,6 m^2 đất phía Bắc thuộc quyền sử dụng của vợ chồng chị.

3. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng chị, sau khi trừ đi diện tích đất đã bị thu hồi, giải phóng mặt bằng làm đường T, diện tích đất còn lại là 105,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 114348 ngày 28-01-2011.

4. Không nhất trí với yêu cầu của bà H, ông Th và ông K đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng chị với cụ H3 là vô hiệu.

Tại bản tự khai, trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn là bà Trần Thị H trình bày:

Bà là con nuôi của cụ Trần Văn Dĩnh và cụ Trần Thị H3. Năm 1986 cụ Dĩnh chết, năm 2017 cụ H3 chết, các cụ chết đều không để lại di chúc. Bố mẹ của cụ Dĩnh và cụ H3 đều đã chết từ trước đó rất lâu. Cụ Dĩnh và cụ H3 không có con đẻ, chỉ có 2 người con nuôi là bà và ông Trần Q K.

Cụ Dĩnh trước đây là được Nhà nước cấp cho thửa đất có diện tích 300m^2. Cụ Dĩnh chết từ năm 1986 nên năm 2005 cụ H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó đất được cấp giấy chứng nhận là 300m^2, đất không

được cấp giấy chứng nhận là 13,6m^2. Năm 2009 cụ H3 tách cho vợ chồng bà thửa đất 135A diện tích 92,9m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn cụ H3 đứng tên thửa đất 135 có diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là 207,1m^2 và 13,6m^2 không cấp giấy chứng nhận.

Năm 2011 cụ H3 chuyển nhượng thửa đất 135 cho anh S, chị N hai bên thống nhất chuyển nhượng 170m^2, phần diện tích còn lại 37,1m^2 cho bà, vợ chồng bà đã xây dựng nhà ở. Việc cụ H3 cho 37,1m^2 có văn bản thỏa thuận viết tay ngày 07-01-2011, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau đó, anh S làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần diện tích cụ H3 cho bà là 37,1m^2. Bà làm đơn kiến nghị đến UBND phường H, UBNDTP Nam Định thì anh S hứa trả lại 37,1m^2 và đã xây dựng tường bao quanh thửa đất của anh S. Năm 2012 vợ chồng bà tách cho vợ chồng con gái là Nguyễn Thị Thu H2 thửa đất 135B diện tích 40m^2 và cắt 5,5m^2 đất làm ngõ đi cho vợ chồng chị H2.

Năm 2013 Văn phòng đăng ký Th tin nhà đất thành phố N, đo đạc hiện trạng, lúc này bà mới biết thửa đất anh S đang sử dụng là 154,1m^2, còn thửa đất vợ chồng bà đang sử dụng là 104,5m^2. Như vậy, vợ chồng bà có 57,1m^2 đất trong giấy chứng nhận của anh S. Hai bên đã ký nhận hồ sơ kỹ thuật, nhưng sau đó anh S không làm thủ tục tách chuyển đất phải trả cho vợ chồng bà. Đối với diện tích không được cấp giấy chứng nhận là 13,6m^2 nằm trong thửa đất của anh S, còn ở vị trí nào thì bà không rõ. Năm 2016 sau khi giải phóng mặt bằng mở đường T, thửa đất 135A của vợ chồng bà còn lại 34,9m^2 nên vợ chồng chị H2 tặng cho vợ chồng bà thửa đất 135B và gộp thành một thửa đất 670.

Nay bà H có quan điểm, anh S phải tách và chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà theo kết quả đo đạc năm 2013 chứ không phải là 37,1m^2. Theo bà diện tích 13,6m^2 thuộc về diện tích đất nhà anh S, chứ không phải nằm trong phần diện tích đất của vợ chồng bà. Nếu gia đình anh S thấy thiếu đất thì làm việc với người trực tiếp bán đất, gia đình bà không liên quan gì. Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc ngày 06-3-2018 và ngày 10-10-2018 bà không có ý kiến phản đối gì.

Sau khi, Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử, bà H có đơn yêu cầu ngày 29-10-2018 đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 giữa cụ H3 với anh S, chị N. Đồng thời yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh S, chị N.

Tại bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn là ông Nguyễn Chí Th trình bày:

Ông nhất trí với quan điểm của bà H. Năm 2013 chị N, anh S đã công nhận và ký vào biên bản đo đạc xác định diện tích đất của vợ chồng anh S là 154m^2, nay lại yêu cầu vợ chồng ông phải trả thêm 30m^2 trong khi anh S và chị N chỉ mua 170m^2.

Về việc tách thửa của cụ H3: Ngoài hợp đồng chuyển nhượng và biên bản thỏa thuận ngày 07-01-2011 thì giữa cụ H3, anh S và bà H không còn thỏa thuận nào khác. Sau khi, ký hợp đồng, anh S tự ý đi làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không Th báo với gia đình ông. Sau khi, phát hiện ra sự việc, ông đã làm đơn khiếu nại và xuất trình biên bản thỏa thuận ngày 07-01-2011. UBND phường H tiến hành H giải, anh S chấp nhận trả cho gia đình ông 37,1m^2 đất. Năm 2013 khi Văn phòng đăng ký Th tin nhà đất đo đạc hai thửa đất và hai bên đi làm thủ tục tách thửa đất, thì anh S không nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Văn phòng đăng ký Th tin nhà đất thành phố N đã hoàn trả lại hồ sơ và hiện nay ông đang quản lý hồ sơ gốc.

Về việc tranh chấp 9,5m^2 ngõ phía sau: Năm 2009 khi tách thửa và cho đất vợ chồng ông, cụ H3 không cắt diện tích đất để làm ngõ đi, gia đình ông vẫn đi qua sân nhà cụ H3 để đi ra ngõ số 117 đường P. Năm 2011 cụ H3 bán đất cho anh S, gia đình ông không có lối đi, nên cụ H3 phải cắt một phần đất làm ngõ đi, nhưng không có giấy tờ, cũng không biết diện tích bao nhiêu, sau này ông mới biết đất cắt làm ngõ đi là 9,5m^2. Giữa vợ chồng ông và anh S không có thanh toán gì cho nhau và cũng không có thỏa thuận bằng giấy tờ, anh S tự xây tường lùi vào, 9,5m^2 ngõ ông đã nhập vào ngõ 117 đường P đi chung của các hộ phía sau. Sau đó, vợ chồng ông tách cho con gái là Nguyễn Thị Thu H2 diện tích đất 40m^2 và cắt 5,5m^2 đất làm lối đi cho chị H2 ra ngõ 117 đường P.

Năm 2017 sau khi giải phóng mặt bằng, vì đất của vợ chồng ông bị méo nên vợ chồng chị H2, anh T đã tặng cho vợ chồng ông thửa đất 135B và gộp thành thửa số 670 và vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 74,9m^2.

Quan điểm của ông diện tích 9,5m^2 đã nhập vào ngõ đi chung thì là ngõ chung của các hộ, trong đó có gia đình ông. Tuy nhiên, ông cũng xác nhận ngoài lối đi này, sau khi mở đường thì gia đình ông có lối đi tiếp giáp mặt đường T. Ông không phải là người bán đất cho anh S, anh S cho rằng bị thiếu đất là do anh S mua bán với cụ H3, vợ chồng ông không liên quan gì, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N. Đồng thời ông đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 giữa cụ H3 với anh S, chị N; yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu; yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho anh S, chị N.

Về việc thu hồi đất khi giải phóng mặt bằng: Năm 2015 gia đình ông bị thu hồi 12,5m^2 trong giấy chứng nhận của gia đình ông và 34,2m^2 nằm trong giấy chứng nhận của anh S là phần đất mà vợ chồng ông đã xây dựng nhà trên đó. Ông đã nhận đủ số tiền bồi thường thu hồi đất tương Đ với 46,7m^2 và bồi thường giá trị các công trình xây dựng trên đất, tổng số tiền gia đình ông được nhận là gần 700 triệu đồng.

Sau khi, nhà nước thu hồi đất, ông xin phép và được cấp giấy phép xây dựng trên diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 74,9m^2. Tuy

nhiên, do gia đình ông xây dựng theo diện tích đất thực tế đang sử dụng, vượt quá giấy phép xây dựng, nên bị xử phạt vi phạm hành chính. Ông nộp phạt 5.000.000đồng theo quyết định số 3286 ngày 19-5-2017 của UBNDTP Nam Định, gia đình ông đã tháo dỡ phần công trình xây dựng không được cấp giấy phép.

Đến cuối năm 2017 ông nhận được quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án, nhưng gia đình ông vẫn xây dựng nhà tạm trên nền móng của gia đình để có chỗ ở. Ông đã nhận được biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản của Tòa án thành phố N. Lý do ông không đồng ý việc xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng vì việc khởi kiện không đúng, gia đình ông không có tranh chấp gì. Tuy nhiên, ông cũng không có ý kiến gì đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản và sơ đồ hiện trạng ngày 06-3-2018 và ngày 10-10-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người Đ1 diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Trường S do ông Trịnh Ngọc Q trình bày:

Ông nhất trí với lời trình bày của chị N. Khi vợ chồng anh S nhận chuyển nhượng đất, cụ H3 thống nhất chuyển giao toàn bộ diện tích đất của thửa đất số 135 theo hợp đồng chuyển nhượng số 018694 ngày 07-01-2011. Và hai bên có ký văn bản thỏa thuận ngày 07-01-2011 có nội dung cụ H3 chỉ bán cho anh S 170m^2 đất, còn lại 37,1m^2 đất, anh S có trách nhiệm chuyển giao lại cho bà H. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng anh S có tạo điều kiện cho gia đình bà H mở lối đi qua đất của vợ chồng anh S ra ngõ 117 Phù Nghĩa, diện tích là 9,5m^2. Hai bên chỉ có thỏa thuận miệng với nhau không có văn bản nào và cũng không đền bù khoản tiền nào. Năm 2013 anh S chuyển 37,1m^2 đất cho vợ chồng bà H, nên mời Văn phòng đăng ký Th tin nhà đất thành phố N thực hiện đo đạc diện tích đất. Trên cơ sở kết quả đo đạc, anh S phát hiện diện tích đất nhà anh bị thiếu so với diện tích nhận chuyển nhượng; còn diện tích thửa đất của bà H lại thừa so với biên bản ghi nhận, nên anh S đã không làm thủ tục chuyển tách đất nữa.

Năm 2017 khi giải phóng mặt bằng, vợ chồng anh S đã đồng ý để bà H nhận tiền đền bù đối với 34,2m^2 đất và trên đất có căn nhà của vợ chồng bà H, nằm trong giấy chứng nhận của vợ chồng anh S. Vợ chồng anh S chỉ nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng hơn 500 triệu đồng đối với 80,6m^2, trong đó diện tích đất không cấp giấy chứng nhận là 13,6m^2 chỉ được nhận tiền hỗ trợ.

Tại đơn đề nghị của người có quyền lợi liên quan có yêu cầu độc lập là ông Trần Q K và người Đ1 diện theo ủy quyền của ông K là ông Đinh Thế Hùng trình bày:

Ông K là con nuôi của cụ Trần Văn Dĩnh và cụ Trần Thị H3, mặc dù hiện tại ông K chưa cung cấp được thủ tục nhận nuôi con nuôi theo quy định, nhưng ông K đã được cụ H3 thực tế nuôi dưỡng từ khi còn nhỏ.

Việc cụ H3 tách thửa đất, sau đó chuyển nhượng thửa 135 cho anh S và chị N, ông K không được tham gia và không biết. Chỉ sau khi Tòa án mở phiên tòa, do bà H Th báo, ông K mới biết có tranh chấp đối với mảnh đất của cụ H3. Ông K đề nghị được tham gia với tư cách người người có quyền lợi liên quan, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 giữa cụ H3 với anh S, chị N. Đồng thời yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh S, chị N.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người Đ1 diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố (UBNDTP) Nam Định trình bày:

Năm 2005 cụ H3 được UBNDTP Nam Định phê duyệt phương án xử lý nghĩa vụ tài chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này, có nguồn gốc do xã Lộc Hạ cấp cho cụ Dĩnh (chồng cụ H3) từ năm 1966, theo bản đồ đo đạc năm 1977 thuộc tờ số 02 thửa số 642 có tổng diện tích 300m^2 (chỉ ghi diện tích, không có miêu tả ranh giới, mốc giới cũng như sơ đồ thửa đất).

Hiện trạng đo đạc năm 2004, cụ H3 sử dụng đất tại địa chỉ số 5/117 đường P, phường H thuộc thửa số 135 tờ 9 có tổng diện tích 313,6m^2, trong đó có 300m^2 đất hợp pháp, còn 13,6m^2 đất chưa hợp pháp và thuộc quy hoạch, nên năm 2005 cụ H3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 300m^2, còn 13,6m^2 đất chưa hợp pháp và nằm trong quy hoạch nên không cấp giấy chứng nhận.

Về thủ tục, khi tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo bản kê khai của cụ H3 thì đã được niêm yết công khai theo quy định và không ai có ý kiến tranh chấp. Năm 2009 cụ H3 nộp hồ sơ để làm thủ tục tách thửa đất trên thành 02 thửa: Thửa số 135A diện tích 92,9 m^2 (để tặng cho bà H), diện tích còn lại là 207,1m^2 cụ H3 tiếp tục sử dụng. Năm 2009 bà H và cụ H3 đều được cấp giấy chứng nhận, bà H được cấp với diện tích 92,9m^2 thuộc thửa số 135A tờ 9 phường H, cụ H3 được cấp với diện tích 207,1m^2 thuộc thửa số 135 tờ 9 phường H. Tại thời điểm này, phần diện tích đất 13,6m^2 không được cấp giấy chứng nhận nhưng được ghi nhận tại giấy chứng nhận mang tên cụ H3.

Năm 2011 anh S nộp hồ sơ để làm thủ tục nhận chuyển quyền sử dụng 207,1m^2 đất. Ngày 28-01-2011 anh S và chị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 207,1m^2 thuộc thửa số 135 tờ 9 phường H.

Năm 2012 bà H làm thủ tục tách thửa đất 135A thành hai thửa: thửa số 135B diện tích đất 40m^2 tặng cho con là Nguyễn Thị Thu H2 và Nguyễn Thành T để lại đất 5,5m^2 làm ngõ đi chung, còn 47,4m^2 đất bà H, ông Th tiếp tục sử dụng. Năm 2012 chị H2, anh T và ông Th, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2017 ông Th làm thủ tục nhận tặng cho quyền sử dụng thửa đất 135B và xin gộp vào thửa đất 135A thành thửa số 670 diện tích 74,9m^2, năm 2017 được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H và ông Th.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho cụ H3 năm 2005, việc cụ H3 tách thửa cho con là bà H năm 2009, việc cụ H3 chuyển nhượng cho anh S năm 2011 và việc bà H, ông Th tách thửa cho con là chị H2 và anh T năm 2012, việc nhập hai thửa đất của ông Th, bà H và chị H2, anh T đã được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật hiện hành. Khi tách thửa thì các thửa đất đều có lối đi ra ngõ đi chung theo bản đồ địa chính năm 2004. Việc thỏa thuận giữa các bên về việc mở rộng ngõ đi, việc ghi nhận thỏa thuận cho đất giữa cụ H3 và bà H, anh S thì UBNDTP Nam Định không nắm được.

Đối với 13,6m^2 đất không thể hiện rõ vị trí nào, là đất có quy hoạch dôi dư nên theo quy định của Nhà nước phần đất này không cấp giấy chứng nhận và được ghi trong giấy chứng nhận của cụ H3. Cụ H3 đã chuyển nhượng thửa đất cho anh S, nên 13,6m^2 đất này tiếp tục được ghi trong giấy chứng nhận của anh S. Khi tiến hành giải phóng mặt bằng đã thu hồi 13,6m^2 này trong tổng số diện tích 80,6m^2 đất thu hồi của anh S.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người Đ1 diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là H đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố N trình bày:

Thực hiện quyết định số 2689/QĐ-UBND ngày 31-12-2014 của UBND tỉnh Nam Định về việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng đường T (giai đoạn 2). Ngày 19-3-2015 UBNDTP Nam Định ban hành Quyết định số 1649/QĐ-UBND về việc thành lập H đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng công trình xây dựng đường T. Ngày 08-4-2015 H đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, phối hợp với UBND phường H tổ chức H nghị công bố chủ trương thu hồi đất, triển khai kế hoạch tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng và bàn giao Th báo thu hồi đất cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện giải phóng mặt bằng xây dựng đường T. Do trên phần diện tích đất 34,2m^2 thuộc diện giải phóng mặt bằng, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S có công trình xây dựng của vợ chồng bà H, nên ngày 05-10-2015 và ngày 12-11-2015 UBND phường H và tổ công tác giúp việc H đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng đã làm việc với hộ anh S. Tại buổi làm việc, anh S đã nhất trí cho UBND phường H và H đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, lập phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng về đất, tài sản trên đất và tổ chức chi trả tiền bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho bà H với phần diện tích đất 34,2m^2 trong giấy chứng nhận của anh S. Ngày 18-11-2015 UBNDTP Nam Định ban hành quyết định số 8710/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà H là 46,7m^2 (trong đó có diện tích 34,2m^2 đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S) và quyết định số 8711/QĐ-UBND thu hồi đất của hộ anh S là 80,6m^2 trong đó có 13,6m^2 đất không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15-12-2016 H đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho gia đình anh S với tổng số tiền 596.266.000 đồng. Ngày 08-3-2017 H đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ bổ sung cho gia đình bà H, ông Th với tổng số tiền là 729.604.000 đồng. Về vấn đề giải phóng mặt bằng, gia đình bà H và anh S không còn vướng mắc gì, hai gia đình đã nhận đủ tiền bồi thường theo diện tích đất bị thu hồi trong giấy chứng nhận.

* Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người Đ1 diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban dân dân (UBND) phường H trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho cụ H3 năm 2005, việc cụ H3 tách một phần thửa đất cho con là bà H năm 2009, việc cụ H3 chuyển nhượng đất cho anh S năm 2011 và việc bà H, ông Th tách thửa cho con là chị H2 và anh T năm 2012, việc nhập hai thửa đất của ông Th, bà H và chị H2, anh T đã được thực hiện đúng như trình bày của Đ1 diện UBNDTP Nam Định.

Ngày 19-12-2012 UBND phường H tổ chức buổi làm việc với gia đình bà H và gia đình anh S đã thống nhất anh S nhất trí trả lại 37,1m^2 đất trong tổng diện tích 207,1m^2 cho bà H và sẽ cùng bà H làm các thủ tục có liên quan đến việc tách, chuyển trả lại diện tích đất trên cho bà H.

Ngày 29-01-2013, Văn phòng đăng ký và Th tin nhà đất thành phố N xác lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 135A mang tên ông Th, bà H với tổng diện tích 104,5m^2 (trong đó diện tích đất cũ của bà H là 47,4m^2, diện tích anh S tách sát nhập vào là 57,1m^2), thửa đất số 135 mang tên anh S với diện tích 154,1m^2 và cắt diện tích đất 9,5m^2 để làm ngõ đi chung, không cấp giấy chứng nhận. Nhưng sau đó anh S không tiến hành làm thủ tục tách thửa cho bà H.

Hiện nay, ông Th và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 74,9m^2. Khi bán đất cho anh S và chị N cụ H3 không nói đến diện tích đất không được cấp giấy chứng nhận là 13,6m^2. Phần diện tích đất cắt làm ngõ 9,5m^2 nằm ở diện tích đất không quy hoạch, còn diện tích đất không được cấp giấy chứng nhận 13,6m^2 nằm trong phần diện tích đất quy hoạch. Hiện tại 13,6m^2 không rõ vị trí cụ thể, đề nghị Tòa án liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để khôi phục lại toàn bộ hiện trạng thửa đất trước đây.

Đối với việc xây dựng nhà của gia đình ông Th và bà H: Ngày 28-4-2017 tổ công tác trật tự đô thị UBND phường phối hợp với đội quản lý đô thị thành phố N, lập biên bản vi phạm hành chính số 06/BB-VPHC đối với hộ gia đình ông Th, bà H vì đã có hành vi xây dựng công trình nhà ở tại địa chỉ số 05/117 đường P không có giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, hộ ông Th không thực hiện mà vẫn tiếp tục xây dựng, vì vậy Chủ tịch UBND phường H đã ra quyết định đình chỉ việc thi công xây dựng công trình nhưng hộ ông Th vẫn không chấp hành.

Đến ngày 04-5-2017 ông Th được UBNDTP Nam Định cấp giấy phép xây dựng số 254/GPXD. Sau khi, được cấp giấy phép, ông Th lại xây dựng nhà sai so với nội dung giấy phép xây dựng, nên ngày 08-5-2017 tổ công tác trật tự đô thị UBND phường H và đội quản lý đô thị thành phố N đã lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu hộ gia đình ông Th ngừng thi công xây dựng công trình, buộc phá dỡ những phần công trình xây dựng vi phạm. Tuy nhiên, ông Th chỉ ngừng xây dựng chứ không phá dỡ công trình xây dựng, nên ngày 19-5-2017 UBNDTP Nam Định có quyết định số 3286/QĐ-XPVPHC đối với hộ ông Th do đã thực hiện hành vi vi phạm hành chính xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng. Ngày 09-6-2017 tại buổi làm việc do UBND phường H chủ trì, ông Th có đơn đề nghị gửi UBNDTP Nam Định, UBND phường H, Phòng quản lý đô thị trình bày việc gia đình ông thuộc diện giải phóng mặt bằng, nay gia đình ông xin làm lại nhà không kiên cố (kèo sắt, lợp mái tôn) trên nền đất cũ gia đình đã sử dụng từ năm 1981, nếu sau này phần diện tích đất của cụ H3 đã cho không thuộc quyền sử dụng của gia đình ông thì ông sẽ xin tự tháo dỡ; các ban ngành của tổ dân phố số 34, phường H cũng có đơn đề nghị đề nghị UBNDTP Nam Định, UBND phường H cho phép gia đình ông Th được làm nhà không kiên cố trên nền đất của gia đình, vì hoàn cảnh gia đình ông Th rất khó khăn, vợ ông Th đang mắc bệnh hiểm nghèo.

Về ngõ đi số 117 đường P (nay là ngõ 161 đường P) là ngõ đi chung do UBND phường H quản lý. Sau giải phóng mặt bằng làm đường T, còn 08 gia đình sử dụng làm ngõ đi và có liên quan đến ngõ đi này gồm: Gia đình ông Nguyễn Hữu Việt, gia đình ông Nguyễn Văn L, gia đình bà Trần Thị Kim T, gia đình bà Lê Thị Mai, gia đình ông Đỗ Mạnh T, gia đình ông Nguyễn Chí Th và chị Nguyễn Thị Thu H2, gia đình ông Nguyễn Trường S.

UBND phường H hiện nay đang lưu trữ bản đồ năm 1989 và bản đồ 2004. Theo bản đồ năm 1989 giữa đất ông Goòng và cụ H3 sử dụng có một rãnh nhỏ, ngõ 117 kéo dài từ đường P vào tận thửa đất nhà ông Goòng. Theo bản đồ 2004, ngõ 117 kéo dài từ ngoài đường P đến qua thửa đất của nhà bà T. Năm 2010 ông Goòng tách thành hai thửa đất và chuyển nhượng cho gia đình ông Q (nay là của anh Đỗ Mạnh T và chị Lê Thị H - con ông Q) và gia đình ông Định, bà Mai. Mặc dù, trước đây bà T cắt đất làm ngõ đi chung, nhưng hiện nay diện tích ngõ này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ dân nào, do vậy được xác định là ngõ đi chung và thuộc UBND phường H quản lý. Nên khi cụ H3 tách một phần thửa đất cho nhà bà H thì gia đình bà H, ông Th được quyền đi vào ngõ 117 đường P theo quy định của pháp luật.

Về công trình xây dựng nhà 2 tầng của ông Th và bà H có một phần nằm trên rãnh tiêu thoát nước, giáp ranh giữa hộ ông Th và hộ bà Bùi Thị Quyên, nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận của hộ ông Th. Diện tích đất này, không liên quan đến tổng diện tích thửa đất ban đầu của cụ H3. Các tranh chấp giữa hộ ông Th với các hộ liền kề, không liên quan đến tổng diện tích đất của

ông Th, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp giữa ông Th, bà H và anh S, chị N.

Tại bản tự khai ngày 28-9-2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn Định và bà Lê Thị Mai trình bày: Năm 2010 gia đình ông có mua toàn bộ thửa đất của ông Goòng. Sau khi mua đất xong, ông tách thành 2 thửa và bán cho ông Q một nửa đất phía trong. Khi tách thửa ông mới cắt đất làm ngõ cho cả hai hộ nhưng không đăng ký, kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ngõ đi. Năm 2011 anh S mua đất của cụ H3 và cắt diện tích 9,5m^2 đất cho ông Th làm lối đi và ông Th đề nghị với ông phá tường và sáp nhập diện tích 9,5m^2 đất làm ngõ chung.

Khi ông Th tách một phần diện tích đất cho chị H2 thì nhập tiếp 5,5 m^2 đất vào ngõ của nhà ông và là ngõ đi chung cho các hộ dân trong ngõ 117 (nay là ngõ 161) đường P, việc ngõ lợp mái tôn là của tập thể, các hộ dân tự mua nguyên liệu về làm hết bao nhiêu tiền ông không nhớ, gia đình ông không yêu cầu gì và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 28-9-2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người Đ1 diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đỗ Mạnh T và chị Lê Thị H là ông Đỗ Văn Q trình bày:

Năm 2010 ông cùng với ông Phạm Văn Định mua đất của ông Goòng, lúc đó thửa đất nằm phía sau đất của bà H. Sau khi, mua đất và tách thành 2 thửa riêng, ông và ông Định đã cắt một phần đất làm ngõ đi. Ngõ đi này không liên quan đến phần đất của cụ H3. Sau khi, cụ H3 bán đất cho anh S, anh S đã cắt một phần đất phía sau cho ông Th làm ngõ đi ra ngõ 117 (nay là ngõ 161) đường P và tự xây tường bao cho thửa đất của mình. Sau đó, ông Th đã đề nghị ông và ông Định cho nhập phần đất này vào ngõ đi chung. Thời gian sau các hộ dân trong ngõ 117 đường P đã cải tạo ngõ, lát nền, lợp mái tôn làm nơi sinh hoạt chung.

Quan điểm của ông là anh S đã cắt 9,5m^2 đất làm lối đi cho ông Th và ông Th đã sáp nhập vào ngõ đi chung của các hộ dân, không còn là ngõ đi riêng của hộ dân nào, nên anh S không có quyền lấy lại diện tích đất này. Đối với các công trình xây dựng trên ngõ đi như san lấp, lát nền, lợp mái tôn là của tập thể, các hộ gia đình sẽ tự giải quyết và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23-8-2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim T trình bày:

Việc mua bán đất giữa cụ H3 và anh S bà không biết. Bà chỉ thấy anh S là người trực tiếp xây bức tường xung quanh đất, nay lại khởi kiện đòi lại đất là không có cơ sở. Phần diện tích 9,5m^2 đất làm ngõ đi đang tranh chấp không liên quan gì đến gia đình bà, đây là phần đất tranh chấp giữa gia đình ông Th, bà H và anh S, chị N. Ngõ đi 117 đường P là ngõ chung của tập thể do UBND

phường H quản lý. Đối với các công trình xây dựng trên phần ngõ như san lấp, lát nền, lợp mái tôn trên là do các hộ dân tự góp tiền làm, hết bao nhiêu tiền bà không nhớ, chỉ biết đây là tiền chung của các hộ dân trong ngõ đóng góp, nên bà không có yêu cầu gì và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai ngày 31-8-2018 và đơn đề nghị ngày 17-9-2018, ông Nguyễn Hữu Việt trình bày:

Phần đất ngõ đi 9,5m^2 đang có tranh chấp giữa hộ chị N và ông Th không liên quan gì đến gia đình ông. Đối với các công trình xây dựng trên phần ngõ đi 117 đường P như san lấp, lát nền, lợp mái tôn thì gia đình ông không có đóng góp gì. Vì gia đình ông không liên quan nên ông đề nghị Tòa án không triệu tập gia đình ông tham gia vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thu H2 có quan điểm nhất trí với những nội dung trình bày của ông Th và bà H, không có yêu cầu gì khác. Đối với phần tôn tạo, xây dựng ngõ đi thì chị H2 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Gia đình ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị Kết cũng sử dụng ngõ đi 117 đường P đã được Tòa án tống đạt giấy triệu tập và Th báo phiên H giải công khai tài liệu chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật nhưng vắng mặt không có lý do và không có quan điểm gì đối với tranh chấp được giải quyết trong vụ án.

Tại bản tự khai ngày 25-5-2018 và qúa trình tố tụng tại Tòa án, người làm chứng là ông Mai Văn Đ1 trình bày:

Nhà ông ở cạnh nhà bà H từ khoảng năm 1986-1987 cho đến nay, hiện trạng nhà của bà H có xây lấn sang đất của cụ H3. Khi cụ H3 bán đất cho anh S, chị N thì hai bên thống nhất anh S có trách nhiệm cắt trả lại bà H là 37,1m^2 đất chứ không phải là 57,1m^2 đất. Nhà bà H trước đây vẫn đi qua sân cùng cổng với cụ H3, sau khi anh S, chị N mua đất của cụ H3 thì nhà bà H dỡ tường phía sau của nhà cụ H3 để làm lối đi. Nay chị N, anh S thấy thiếu đất là do phần đất của họ nằm trong phần đất của bà H xây lấn trước kia và nằm trong phần ngõ nhà bà H đang sử dụng có diện tích là 9,5m^2.

Tại bản tự khai ngày 25-5-2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày:

Cụ H3 trước kia thường xuyên sang nhà ông chơi. Vào năm 2010 cụ H3 gửi gia đình ông giữ hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì sợ để ở nhà bị mất và cũng nói cụ H3 sẽ bán nhà để đi Hà Nội. Năm 2011 cụ H3 lấy lại giấy chứng nhận và làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng anh S với diện tích 207,1m^2 được cấp giấy chứng nhận và 13,6m^2 không được cấp giấy chứng nhận. Vì con gái cụ H3 là bà H có đất liền kề và đã xây nhà sang đất của cụ H3, nên cụ H3 có thỏa thuận ngoài với anh S và bà H với nội dung bán

cho anh S diện tích 170m^2 đất, sau này anh S sẽ giao lại cho bà H 37,1m^2 đất. Ông cùng với ông Đ1 là hàng xóm chứng kiến và ký vào biên bản của 03 người.

Ngay sau khi bán nhà, cụ H3 chuyển đi Hà Nội và nhờ ông lĩnh lương hưu hàng tháng để gửi cho cụ. Thời điểm vợ chồng anh S, chị N mua nhà cụ H3 thì gia đình bà H chưa mở ngõ riêng mà vẫn đi chung cổng qua sân nhà cụ H3. Theo yêu cầu của bà H, anh S đồng ý cho bà H mở ngõ ở phía Bắc, qua thửa đất nhà anh S, diện tích đất ngõ là 9,5m^2. Giữa hai bên không có thỏa thuận gì về đền bù ngõ.

Năm 2013 ông nghe anh S nói khi đo đạc làm thủ tục tách chuyển quyền sử dụng đất từ anh S sang bà H theo thỏa thuận, thì xác định phần đất bà H đang quản lý, sử dụng nằm trong giấy chứng nhận của anh S là 57,1m^2 (chưa kể ngõ 9,5m^2) chứ không phải là 37,1m^2 mà các bên đã thống nhất từ trước.

Năm 2015 UBNDTP Nam Định có dự án mở đường T, ông được anh S nhờ chứng kiến việc khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để làm phương án đền bù, thì ông thấy số liệu được ghi trong biên bản thực tế đất nhà anh S chỉ có tổng cộng là 154,1m^2 (tính cả 13,6m^2 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Phát hiện bị thiếu đất nên gia đình anh S đòi lại diện tích đất bà H đang quản lý sử dụng và diện tích ngõ đi phía Bắc là 9,5m^2 nhưng gia đình bà H không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Nam Định đã quyết định. Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 170, Điều 275, Điều 279, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 254, Điều 256, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 138, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc H khóa XIV; Căn cứ Án lệ số 16/2017/AL được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế do một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trịnh Thị H1 N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Q K về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 giữa cụ Trần Thị H3 và anh Nguyễn Trường S, chị Trịnh Thị H1 N là vô hiệu.

2. Buộc bà Trần Thị H và ông Nguyễn Chí Th phải trả lại cho chị Trịnh Thị H1 N và anh Nguyễn Trường S diện tích đất là 21,8m^2 tại phía Tây của thửa

đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N có hình thể được giới hạn bởi các điểm ABCDEF (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

Công nhận quyền sử dụng 9,6m^2 đất tại phía Bắc của thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N là của chị Trịnh Thị H1 N và anh Nguyễn Trường S, có hình thể được giới hạn bởi các điểm BCKIHG (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

Công nhận quyền sở hữu quyền sử dụng đất của chị Trịnh Thị H1 N và anh Nguyễn Trường S đối với diện tích đất là 105,9 m^2 (bao gồm diện tích 74,5m^2 đất anh S và chị N đang quản lý, diện tích đất bà H và ông Th phải trả lại 21,8m^2 và diện tích đất 9,6m^2 ngõ đi) thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N; địa chỉ: Số 5/117 đường P, phường H, thành phố N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 114348 ngày 28-01-2011.

3. Anh Nguyễn Trường S và chị Trịnh Thị H1 N có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị H giá trị quyền sử dụng 2,9m^2 đất là 101.500.000 đồng (Một trăm linh một triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Giao cho anh Nguyễn Trường S và chị Trịnh Thị H1 N có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 21,8m^2 phía Tây của thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N, có hình thể được giới hạn bởi các điểm ABCDEF (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án). Anh Nguyễn Trường S và chị Trịnh Thị H1 N không phải thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông Nguyễn Chí Th và bà Trần Thị H.

Giao cho anh Nguyễn Trường S và chị Trịnh Thị H1 N có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 9,6m^2 phía Bắc của thửa đất 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N, có hình thể được giới hạn bởi các điểm BCKIHG (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án). Phần giá trị công trình xây dựng trên diện tích đất 9,6m^2 này, khi có yêu cầu Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, tuyên án phí và quyền kháng cáo của các Đ sự, lãi suất chậm trả do chậm thi hành án.

Ngày 20-11-2018 bà Trần Thị H và ông Nguyễn Chí Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau đây:

Chấp nhận yêu cầu phản tố, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 07-01-2011 giữa cụ H3 và anh S, chị N. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố N cấp cho anh S, chị N ngày 28-01-2011. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giám định chữ ký của cụ Trần Thị H3 trong hợp đồng chuyển nhượng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 07-01-2011. Xem xét lại tất cả mọi vấn đề có liên quan trong vụ án: Đo đạc, định giá, công văn yêu cầu cưỡng chế.

Ngày 19-11-2018 ông Trần Q K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 07-01-2011 vô hiệu vì giao dịch vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã H. Giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Ngày 22-11-2018 bà Lê Thị Mai, ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị Kim T, chị Lê Thị H và chị Nguyễn Thị Thu H2 kháng cáo phần bản án sơ thẩm liên quan đến 9,5m^2 ngõ đi chung. Yêu cầu cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của anh S, chị N về việc đòi lại cho gia đình anh S 9,5m^2 đất ngõ 161 Phù Nghĩa, phường H, thành phố N.

Ngày 18-12-2019 ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị Kết có đơn rút đơn kháng cáo.

Luật sư Đinh Thế Hùng bảo vệ quyền, lợi ích cho bà H và ông Th và ông K trình bày: Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì 9,5m^2 là đất ngõ đi chung theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 10-01-2013, chính anh S cũng thừa nhận khi tách 9,5m^2 cho gia đình bà H chỉ thỏa thuận miệng không lập văn bản. Chị N khởi kiện bà H, ông Th trả lại đất ngõ là không có căn cứ. Cụ H3 cho bà H 37,1m^2 đất và 13,6m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận, tổng là 50,7m^2. Phần diện tích thửa 135 chỉ thừa 6,4m^2 do anh S thiếu xót khi đo đạc xác định mốc giới khi xây dựng tường bao, bà H, ông Th không lấn chiếm nên không phải chịu trách nhiệm. Việc mua đất của cụ H3, anh S tự đo xác định mốc giới, thuê người xây tường bao 170m^2, phần đất 57,1m^2 ở ngoài tường bao, hiện tường bao vẫn còn nguyên vẹn, việc mua bán, bàn giao mốc giới bà H, ông Th không được tham gia, việc thừa thiếu 5,8-6,4m^2 của thửa 135 do anh S và cụ H3 tự chịu trách nhiệm. Do vậy, chị N không có quyền khởi kiện bà H, ông Th đòi lại 13,6m^2 đất và 6,4m^2 đất do anh S đo thiếu khi xây dựng tường bao.

Về nội dung: Án sơ thẩm nhận định có sự thống nhất của hai gia đình bà H và anh S rồi cho rằng chị N đã trả tiền đền bù giá trị tương Đ 34,2m^2 đất trên giấy chứng nhận của anh S cho gia đình ông Th, bà H để trừ vào 37,1m^2 của cụ H3 cho bà H là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho gia đình anh S, chị N là không khách quan và công nhận quyền sử dụng của anh S, chị N 105,9m^2 đất là không có căn cứ.

Đề nghị H đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm số 26/2018/DS-ST ngày 08-11-2018 của Tòa án thành phố N, giao vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng trả lại đơn khởi kiện ngày 12-9-2017 và đình chỉ vụ án. Kiến nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng ngày 07-01-2011 và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh S và chị N để sửa lại của gia đình anh S 170m^2, còn của gia đình ông Th, bà H là 37,1m^2 + 13,6m^2 = 50,7m^2.

Luật sư Nguyễn Thị Thanh T bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Th trình bày: Diện tích 313,6m^2 thuộc thửa 135 tờ bản đồ số 9 được Ủy ban xã Lộc Hạ cấp năm 1966 cho cụ Dĩnh. Năm 1986 cụ Dĩnh chết không để lại di chúc, do vậy, di sản của cụ Dĩnh được chia theo pháp luật, nên cụ H3, bà H và ông K được hưởng. Năm 2011 cụ H3 chuyển nhượng cho anh S, chị N diện tích thửa đất còn lại là 207,1m^2 (sau khi tặng cho bà H 92,9m^2) là tài sản chung của cụ H3, bà H và ông K. Hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký của bà H và ông K nên không hợp pháp. Việc áp dụng án lệ số 16 là không đúng. Người khởi kiện yêu cầu bà H, ông Th trả lại diện tích đất tại đơn khởi kiện và quá trình thu thập giải quyết vụ án không thống nhất. Nguyên đơn đã cắt 9,5m^2 làm ngõ đi đã được đo đạc theo biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10-01-2013. Nay diện tích 9,5m^2 gia đình bà H đã nhập vào ngõ đi chung 117 Phù Nghĩa. Bản án sơ thẩm cộng 13,6m^2 dôi dư vào đất của anh S là không đúng, anh S chỉ mua của cụ H3 170m^2. Việc cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và có công văn số 54/2018/CV-TA ngày 26-4-2018 gửi UBNDTP Nam Định đề nghị thực hiện cưỡng chế tháo dỡ nhà tạm trong khi đó chưa xác định đất tranh chấp của ai.

Đề nghị H đồng xét xử áp dụng Điều 308, 309 BLTTDS. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 giữa anh S, chị N với cụ H3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh S, chị N. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà H, ông Th nhất trí với lời bào chữa của Luật sư và trình bày khi cụ H3 bán đất cho anh S đã cắt lại cho bà 9,5m^2 đất làm ngõ đi nhưng bà H và ông Th không có tài liệu chứng minh. Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 10-01-2013 thì ngõ đi chung là 9,5 m^2 không được cấp sổ đỏ và 57,1m^2 thửa 135 nhập vào thửa 135A. Ông bà không nhất trí tháo dỡ công trình xây dựng trên 21,8m^2. Đề nghị H đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Trịnh H1 Q là người Đ1 diện theo ủy quyền của chị N và anh S trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của chị N và đề nghị H đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, ông Th và kháng cáo của ông K và kháng cáo của chị H2, chị H, bà Mai, ông T và ông L và giữ nguyên án sơ thẩm.

Bà Mai, chị H2 và ông Q trình bày: 9,5m^2 anh S, chị N cắt cho ông Th, bà H làm ngõ đi, nhưng ông Th đã nhập vào ngõ đi chung 117 Phù Nghĩa nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi lại 9,5m^2 đất.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và H đồng xét xử đã tuân theo các quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các Đ sự chấp hành đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các Đ sự được bảo đảm. Về đường lối giải quyết vụ án, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tuy nhiên cấp sơ thẩm giao cho anh S, chị N tháo dỡ công trình xây dựng trên 21,8m^2 đất là không phù hợp. Do vậy, cần giao cho

ông Th, bà H tháo dỡ công trình xây dựng trên 21,8m^2 đất, đề nghị H đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS án sơ thẩm về việc buộc ông Th, bà H phải có trách nhiệm tháo dỡ các công trình trên 21,8m^2 đất để trả lại diện tích đất cho anh S, chị N, còn các quyết định khác giữ nguyên án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo 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 toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, H đồng xét xử xét kháng cáo của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Chí Th, ông Trần Q K, ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị Kim T, chị Lê Thị Mai, chị Lê Thị H và chị Nguyễn Thị Thu H2 thấy:

[1] Về tố tụng: Ngày 12-8-2019 ông Nguyễn Văn L đã có đơn rút đơn kháng cáo, căn cứ Điều 289 BLTTDS, H đồng xét xử đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông L.

[2] Tại phiên tòa, bà Trần Thị Kim T và ông Trần Q K có kháng cáo, ông Nguyễn Văn L, UBND thành phố N; H đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố N; UBND phường H, thành phố N đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS, H đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 và quyền sử dụng 37,1m^2 đất thấy: Cụ Trần Văn Dĩnh và cụ Trần Thị H3 không có con đẻ, chỉ có 2 con nuôi là bà Trần Thị H và ông Trần Q K. Cụ Dĩnh chết năm 1986, cụ H3 chết năm 2017 đều không để lại di chúc. Nên bà H và ông K thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Dĩnh và cụ H3. Năm 1966 cụ Dĩnh được xã Lộc Hạ cấp 300m^2 đất thuộc tờ số 02 thửa số 6 tờ bản đồ năm 1977.

[4] Hiện trạng đo đạc năm 2004 thì thửa đất cụ H3 đang sử dụng thuộc thửa số 135 tờ 9 có tổng diện tích 313,6m^2, trong đó có 300m^2 đất hợp pháp, còn 13,6m^2 đất chưa hợp pháp và thuộc diện quy hoạch. Năm 2005 cụ H3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 300m^2, còn 13,6m^2 đất được xác nhận chưa hợp pháp và nằm trong quy hoạch nên không cấp giấy chứng nhận.

[5] Năm 2009 cụ H3 tách cho bà H chồng là ông Th 92,9m^2 thành thửa số 135A (để tặng cho bà H) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 mang tên bà H và ông Th. Còn thửa số 135 có diện tích 207,1m^2 cụ H3 tiếp tục sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009. Phần diện tích 13,6m^2 không được cấp giấy chứng nhận nhưng được ghi nhận tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ H3. Diện tích 92,9m^2 đất cụ H3 tặng cho bà H hiện nay không có tranh chấp.

[6] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 thì cụ H3 chuyển nhượng cho anh S và vợ là chị N 207,1m^2 đất. Cùng ngày 07-01-2011

cụ H3 viết giấy cho đất ở và lập biên bản ghi nhận với nội dung cụ H3 tặng cho bà H 37,1m^2 và chuyển nhượng cho anh S, chị N 170m^2 sau này anh S có trách nhiệm giao lại cho bà H 37,1m^2.

[7] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà H và ông Th không xuất trình bản gốc giấy cho đất ở ngày 07-01-2011 và biên bản ghi nhận ngày 07-01-2011. Tại cấp phúc thẩm bà H, ông Th yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký của cụ H tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 nên đã xuất trình bản gốc của hai loại tài liệu này. Theo kết luận giám định số 200A/C09-P5 ngày 12-9-2019 của Viện khoa học hình sự - Bộ công an thì chữ viết, chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07-01-2011 là của cụ H3. Căn cứ vào giấy cho đất ở ngày 07-01-2011 bản gốc thể hiện cụ H3 chuyển nhượng cho anh S 170m^2 đất, còn lại 37,1m^2 đất tặng cho bà H và ông Th. Tại mục ý kiến của con trai, ông Trần Q K đã ghi " Tôi là con trai Trần Q K nhất trí với bản cho đất này, anh Nguyễn Trường S sớm có trách nhiệm làm lại sổ đỏ với diện tích 170m^2, trả lại 37,1m^2 đất trên sổ đỏ mới cho bà Trần Thị H là con gái cụ H3", giấy cho nhà đất có chữ ký của ông K, chữ ký của bà H và cụ H3. Cùng ngày 07-01-2011 cụ H3 lập hợp đồng chuyển nhượng 170m^2 đất cho anh S, chị N. Như vậy, ông K, bà H đều biết và nhất trí việc cụ H3 chuyển nhượng cho anh S, chị N 170m^2 đất và không phản đối. Anh S, chị N là người nhận chuyển nhượng đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng năm 2011 cụ H3 lên Hà Nội ở cùng ông K cho đến năm 2017 cụ H3 chết.

[8] Theo án lệ số 16/2017/AL được H đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Th qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 về về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là di sản thừa kế do một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng có nội dung: "Di sản thừa kế là bất động sản đã được một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng. Các đồng thừa kế khác biết và không phản đối việc chuyển nhượng đó. Số tiền nhận chuyển nhượng đã được dùng để lo cho cuộc sống của các đồng thừa kế. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này, Tòa án phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và diện tích đất đã chuyển nhượng không còn trong khối di sản để chia thừa kế mà thuộc quyền sử dụng của bên nhận chuyển nhượng". Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 giữa cụ H3 với anh S, chị N có hiệu lực pháp luật. Kháng cáo đề nghị H đồng xét xử hủy và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 giữa cụ H3 và anh S vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận.

[9] Do cụ H3 chỉ tặng cho bà H 37,1m^2 đất và diện tích đất này nằm trong phần đất cụ H3 chuyển nhượng cho anh S, chị N và 37,1m^2 đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S, chị N. Do vậy, anh S, chị N phải có trách nhiệm trả lại cho bà H 37,1m^2 đất.

[10] Xét việc ông Th, bà H yêu cầu anh S phải trả cho bà H 57,1m^2 theo biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới ngày 10-01-2013. Xét thấy, tại biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10-01-2013, có ghi phần diện tích đất 57,1m^2 thửa 135 nhập vào thửa 135A văn bản này có chữ ký của anh S, bà H và có chữ ký của Chủ tịch phường và đóng dấu của UBND phường H. Như vậy, căn cứ Điều 465, 467 Bộ luật dân sự năm 2005 anh S đã tặng cho 57,1m^2 đất cho bà H. Tuy nhiên, căn cứ Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký, nhưng 57,1 m^2 chưa được đăng ký mà vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh S, chị N. Tại phiên tòa, chị N trình bày, việc anh S ký vào biên bản xác định mốc giới, ranh giới ngày 10-01-2013 chị không biết, nên việc biên bản ghi nhập 57,1m^2 đất tại thửa 135 vào thửa 135A chị không nhất trí. Do vậy, việc tặng cho này bị vô hiệu và xác định cả hai bên đều có lỗi và có mức độ lỗi ngang nhau, trên thực tế 57,1 m^2 đất vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S, chị N chưa có việc chuyển giao cho bà H, ông Th quản lý sử dụng, nên không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, 57,1m^2 vẫn thuộc quyền quản lý sử dụng của anh S, chị N.

[11] Xét kháng cáo về 9,5m^2 đất: Sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh S đã tặng cho 9,5m^2 đất để mở lối đi cho gia đình bà H được thể hiện tại biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 10-01-2013, có ghi phần diện tích ngõ đi chung không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9,5m^2, biên bản có chữ ký của bà H và anh S tại mục chủ sử dụng đất và có chữ ký của Chủ tịch phường và đóng dấu của UBND phường H. Như vậy, căn cứ Điều 465, 467 Bộ luật dân sự năm 2005 anh S đã tặng cho 9,5m^2 đất cho bà H để bà H làm ngõ đi chung. Tuy nhiên, căn cứ Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực từ thời điểm đăng ký, nhưng 9,5m^2 chưa được đăng ký mà vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh S, chị N. Tại phiên tòa, chị N trình bày do bà H, ông Th không có lối đi nên anh chị cho bà H mượn 9,5m^2 đất để làm lối đi, ngày 10-01-2013 anh S ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới chị không biết, nay chị xác định chị chỉ cho mượn 9,5m^2 đất. Vì vậy, hợp đồng tặng cho 9,5m^2 đất bị vô hiệu và xác định cả hai bên đều có lỗi và có mức độ lỗi ngang nhau, do khi cắt 9,5m^2 đất cho bà H giữa anh S và bà H không nhận tiền bồi thường, nay 9,5m^2 đã nhập vào ngõ 117 Phù Nghĩa và đã san lấp, lát nền, lợp mái tôn nhưng các hộ dân đang sử dụng ngõ đi không yêu cầu giải quyết, nên không phải giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho vô hiệu. Do vậy, bà H phải hoàn lại cho anh S diện tích đất mà anh S đã tặng cho là 9,5m^2, theo kết quả thẩm định tại chỗ diện tích đất ngõ hiện nay là 9,6m^2, nên H đồng xét xử xác định diện tích đất anh S tặng cho bà H để làm ngõ đi là 9,6m^2.

[12] Mặt khác, năm 2012 bà H, ông Th tách cho vợ chồng con gái là Nguyễn Thị Thu H2 thửa đất số 135B, diện tích 40m^2 ở phía Tây liền kề thửa đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012. Khi tách thửa, bà H, ông Th cũng đã cắt 5,5m^2 làm lối đi cho vợ chồng chị H2 đi ra ngõ chung phía Đông Bắc và đã được nhập vào ngõ 117 Phù Nghĩa. Sau khi, mở đường T,

bà H và ông Th đã nhận tặng cho thửa đất số 135B của vợ chồng chị H2 gộp vào thửa đất 135A thành thửa đất số 670. Nay ông Th, bà H đã xây nhà có mặt tiền tiếp giáp đường T, nên lối đi ra ngõ 117 đường P không còn là lối đi duy nhất của bà H và ông Th. Căn cứ Điều 275, Điều 279 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 254, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2015 thì vợ chồng chị N không có nghĩa vụ tạo lối đi cho gia đình bà H. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các Đ sự cho rằng 9,5m^2 đất là ngõ đi chung. Buộc các hộ đang sử dụng ngõ 117 Phù Nghĩa gồm: Ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị Kết, ông Phạm Văn Định và bà Lê Thị Mai, bà Trần Thị Kim T, anh Đỗ Mạnh T và chị Lê Thị H, chị Nguyễn Thị Thu H2 trả lại 9,6m^2 đất tại vị trí phía Bắc của thửa đất 135 tờ bản đồ số 9 phường H cho anh S, chị N.

[13] Xét kháng cáo về 21,8m^2 và việc chị N, anh S khởi kiện đề nghị nhận 2,9m^2 bằng giá trị: Thực hiện quyết định của UBND tỉnh Nam Định về việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng đường T (giai đoạn 2) đoạn từ đường Mạc Thị Bưởi đến đường 52m và đoạn từ đường 20,5m đến đường P, thành phố N. Ngày 08-4-2015 H đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố N đã phối hợp với UBND phường H tổ chức H nghị công bố chủ trương thu hồi đất, triển khai kế hoạch tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng và bàn giao Th báo thu hồi đất cho các hộ gia đình, cá nhân thuộc diện giải phóng mặt bằng xây dựng đường T.

[14] Do gia đình bà H và gia đình anh S chưa thống nhất về diện tích đất thu hồi, nên tại các biên bản làm việc ngày 05-10-2015; biên bản làm việc ngày 12-11-2015 gia đình bà H và anh S đã thống nhất diện tích đất thu hồi của gia đình bà H là 34,2m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh S. Ngày 18-11-2015 UBNDTP Nam Định ra quyết định số 8710/QĐ-UBND thu hồi diện tích 46,7m^2 đất của ông Th, bà H và quyết định số 8711/QĐ-UBND ngày 18-11-2015 thu hồi diện tích 80,6m^2 đất của anh S, chị N trong đó có 13,6m^2 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S, chị N.

[15] Ngày 15-12-2016 H đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố N tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho gia đình anh S tổng số tiền 596.266.000đ, tương ứng với việc thu hồi diện tích 80,6m^2 và ngày 08-3-2017 H đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố N đã tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ cho gia đình bà H, ông Th tổng số tiền là 729.604.000đ tương ứng với việc thu hồi diện tích 46,7m^2 đất. Như vậy, trong 46,7m^2 đất thu hồi của bà H, ông Th có 34,2m^2 đất thu hồi của bà H, ông Th nằm trong giấy chứng nhận của anh S, chị N và 12,5m^2 đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, ông Th. Do vậy, H đồng xét xử xác định tại thời điểm trả tiền giải phóng mặt bằng, anh S, chị N đã trả lại diện tích 34,2m^2 đất cho bà H, ông Th. Trong khi đó, như phân tích tại phần trên thì anh S, chị N phải trả cho bà H là 37,1m^2 đất, nên diện tích đất còn lại anh S, chị N phải trả cho bà H là 37,1m^2-34,2m^2= 2,9m^2.

[16] Theo biên bản ghi nhận và giấy cho đất ở đều ghi ngày 07-01-2011 đều không xác định rõ vị trí phần đất cụ H3 tặng cho bà H, chỉ ghi diện tích 37,1m^2. Vì vậy, để ổn định các thửa đất, tránh sự biến động không cần thiết, cấp sơ thẩm giao cho anh S, chị N được quyền sử dụng 2,9m^2 đất của cụ H3 tặng cho bà H, hiện đang nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S, chị N và buộc anh S, chị N có trách nhiệm thanh toán giá trị 2,9m^2 đất cho bà H là phù hợp. Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 21-8-2018 giá đất tại vị trí đất tranh chấp (mặt đường T) là 35.000.000 đồng/m^2, nên anh S, chị N phải thanh toán cho bà H số tiền là 2,9m^2 x 35.000.000 đồng/m^2= 101.500.000đồng.

[17] Ngày 06-02-2018 Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng ông Th từ chối không cho đo đạc thửa đất vợ chồng ông đang sử dụng. Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng ngày 06-3-2018 thửa đất 70 và thửa 135 tờ bản đồ số 9, phường H và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 10-10-2018, thì hiện nay bà H, ông Th đang sử dụng 96,7m^2 đất; còn anh S, chị N đang sử dụng 74,5m^2 đất; phần ngõ đang có tranh chấp là 9,6 m^2.

[18] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H năm 2009 là 92,9m^2 sau khi trừ đi diện tích đất bị thu hồi thì gia đình bà H chỉ còn lại 92,9m^2 - 12,5m^2 (thu hồi) - 5,5m^2 (ngõ đi) = 74,9m^2. Như vậy, diện tích đất gia đình bà H đang quản lý thừa 96,7m^2 - 74,9m^2 = 21,8m^2.

[19] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh S, chị N năm 2011 sau khi trừ đi diện tích đất bị thu hồi thì diện tích đất còn lại là 207,1m^2 + 13,6m^2 - 80,6m^2 - 34,2m^2 = 105,9m^2. Như vậy diện tích đất gia đình anh S đang quản lý bị thiếu 105,9m^2 - 74,5m^2 = 31,4m^2. Diện tích đất bị thiếu nằm ở vị trí phía Tây thửa đất giáp nhà bà H là 21,8m^2 và ở vị trí phía Bắc thửa đất là 9,6 m^2 (9,6m^2 đất chính là phần đất anh S cắt cho bà H, ông Th để làm lối đi). Có sơ đồ kèm theo.

[20] Đối với diện tích đất 13,6m^2 không thể hiện rõ vị trí chỗ nào, là đất quy hoạch dôi dư, không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ H3. Cụ H3 đã chuyển nhượng thửa đất cho anh S, chị N nên 13,6m^2 đất tiếp tục được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S, chị N. Khi tiến hành giải phóng mặt bằng đã thu hồi diện tích đất 13,6m^2 nằm trong tổng số diện tích 80,6m^2 đất thu hồi của anh S. Như vậy, diện tích gia đình anh S bị thu hồi nằm trong giấy chứng nhận là 67m^2 và 13,6m^2 được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh S, nên anh S được nhận tiền hỗ trợ. Quá trình giải quyết bồi thường hỗ trợ, khi thu hồi đất các bên không có tranh chấp, tại cấp sơ thẩm các Đ sự không yêu cầu giải quyết, nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[21] Về yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 28-01-2011 của anh S, chị N: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ H3 và anh S, chị N có hiệu lực pháp luật. Sau khi, nhận chuyển nhượng đất,

năm 2011 anh S, chị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất của anh S đã được cấp sổ đỏ, do vậy không cần thiết phải thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho anh S, chị N mà chỉ cần chỉnh lý diện tích của anh S, chị N được sử dụng cho phù hợp với quyết định của bản án. Do vậy, anh S chị N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý diện tích đất theo quyết định của bản án.

[22] Về yêu cầu kháng cáo hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh S và chị N ngày 28-01-2011. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà H, ông Th và các Đ sự khác không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh S và chị N ngày 28-01-2011. Căn cứ theo quy định tại Điều 293 BLTTDS quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm nên H đồng xét xử không xem xét.

[23] Về việc tháo dỡ công trình xây dựng trên 21,8m^2 đất đang tranh chấp: Sau khi giải phóng mặt bằng mở đường T, ông Th đã xin phép và được Ủy ban thành phố N cấp giấy phép xây dựng số 254/GPXD ngày 4-5-2017 tại thửa đất 670 tờ bản đồ số 9, diện tích 74,9m^2 theo thiết kế 2 tầng. Nhưng thực tế, ông Th xây dựng một nhà bê tông 2 tầng phía Tây và công trình nhà cấp 4 có một phần trên diện tích đất đang tranh chấp. Ủy ban phường H, Ủy ban thành phố N đã lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu gia đình ông Th ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm và buộc phá dỡ công trình xây dựng vi phạm. Tuy nhiên, ông Th chỉ ngừng xây dựng chứ không phá dỡ công trình vi phạm, nên ngày 19-5-2017 Ủy ban thành phố N có quyết định xử phạt hành chính số 3286/QĐ-XPVPHC đối với hộ ông Th. Ngày 18-10-2017 Tòa án thành phố N áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp. Ngày 19-10-2017 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N lập biên bản về hiện trạng thửa đất tranh chấp, trên đất có xây dựng 2 bức tường, có cửa sắt xếp, cột bê tông, kèo sắt, lợp mái tôn, có 2 bức tường đang xây dở, mái tôn vỉ kèo sắt hiện là mái tôn hở, chưa gắn kết công trình. Ngày 26-7-2018 Ủy ban thành phố ra quyết định số 2845/QĐ-SĐXPVPHC sửa đổi quyết định xử phạt hành chính số 3286/QĐ-XPVPHC ngày 19-5-2017 đối với hộ ông Th là ngừng thi công công trình xây dựng và tự tháo dỡ phần công trình vi phạm. Như vậy, có căn cứ xác định bà H, ông Th đã liên tục có hành vi, vi phạm về xây dựng công trình trái phép khi đã có quyết định xử phạt hành chính của Ủy ban thành phố N và quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Vì vậy, ông Th, bà H có trách nhiệm tháo dỡ các công trình xây dựng trên 21,8m^2 đất để trả lại đất cho anh S, chị N. Anh S, chị N không phải thanh toán giá trị công trình xây dựng cho bà H, ông Th.

[24] Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc thẩm định, định giá và ông Th, bà H đều nhất trí không có ý kiến gì. Xét thấy, việc thẩm định tại chỗ và định giá đã tuân theo quy định của pháp luật nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[25] Do quá trình giải quyết vụ án ông Th, bà H có việc xây dựng trên đất đang có tranh chấp, cấp sơ thẩm đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp là đúng quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm đã hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, việc có công văn số 54/2018/CV-TA ngày 26-4-2018 đề nghị UBNDTP Nam Định cưỡng chế nhưng không được UBNDTP Nam Định chấp nhận nên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[26] Do kháng cáo của bà H, ông Th được chấp nhận một phần nên bà H, ông Th không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[27] Theo đơn kháng cáo ngày 22-11-2018 thì tại mục những người kháng cáo có tên anh Đỗ Mạnh T nhưng anh T không ký vào đơn kháng cáo, nên H đồng xét xử xác định anh T không kháng cáo và không phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm. Trong vụ án này, chị Lê Thị H là vợ anh T có kháng cáo nên chị H phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, tuy nhiên, tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm số 0000323 ngày 29-11-2018 có ghi người nộp tiền là anh Đỗ Mạnh T và chị Lê Thị H là chưa chính xác. Vì vậy, số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu tiền số 0000323 ngày 29-11-2018 được xác định là của chị H. Do kháng cáo của chị H2 và chị H không được chấp nhận nên chị H2 và chị H phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[28] 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 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 170, Điều 275, Điều 279, Điều 465, Điều 467, Điều 692, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 254, Điều 256, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc H quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị H và kháng cáo của ông Nguyễn Chí Th. Sửa bản án sơ thẩm về việc buộc ông Th, bà H phải tháo dỡ công trình xây dựng trên 21,8 m^2 đất.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn L. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Q K, chị Nguyễn Thị Thu H2, chị Lê Thị H, bà Lê Thị Mai, bà Trần Thị Kim T.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trịnh Thị H1 N.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Q K về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 giữa cụ Trần Thị H3 và anh Nguyễn Trường S, chị Trịnh Thị H1 N vô hiệu.

2. Buộc bà H và ông Th phải trả lại cho anh S và chị N 21,8m^2 đất tại phía Tây của thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N có hình thể được giới hạn bởi các điểm ABCDEF. (Có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Chí Th và bà Trần Thị H; ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị Kết; ông Phạm Văn Định và bà Lê Thị Mai; anh Đỗ Mạnh T và chị Lê Thị H; bà Trần Thị Kim T; chị Nguyễn Thị Thu H2 phải trả lại 9,6m^2 đất tại vị trí phía Bắc của thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N cho anh S và chị N có hình thể được giới hạn bởi các điểm BCKIHG (có sơ đồ kèm theo).

Công nhận cho anh S và chị N được quyền sử dụng 105,9 m^2 đất (bao gồm diện tích 74,5m^2 đất anh S và chị N đang quản lý, diện tích đất bà H và ông Th phải trả lại 21,8m^2 và diện tích đất 9,6m^2 ngõ đi) thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N; địa chỉ: Số 5/117 đường P, phường H, thành phố N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 114348 ngày 28-01-2011.

Chị N và anh S có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh về quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

3. Anh S và chị N phải có trách nhiệm thanh toán cho bà H giá trị quyền sử dụng 2,9m^2 đất là 101.500.000 đồng (Một trăm linh một triệu năm trăm nghìn đồng).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền, hàng tháng anh S và chị N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Buộc ông Th và bà H phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích 21,8m^2 đất tại phía Tây của thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N, có hình thể được giới hạn bởi các điểm ABCDEF (có sơ đồ kèm theo). Anh S và chị N không phải thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất cho ông Th và bà H.

5. Giao cho anh S và chị N có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên 9,6m^2 đất tại phía Bắc của thửa đất 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N, có hình thể được giới hạn bởi các điểm BCKIHG (có sơ đồ kèm theo). Phần giá trị công trình xây dựng trên 9,6m^2 đất khi có yêu cầu Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

6. Hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp số 14/QĐ-BPKCTT ngày 18-10-2017 của Tòa án nhân dân thành phố N. Chị N được nhận lại số tiền là 20.000.000 đồng (Hai

mươi triệu đồng) tại tài khoản phong tỏa số 220005318996, số sổ CA 01681941 của Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Định.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Lê Thị H, chị Nguyễn Thị Thu H2 phải nộp 300.000đ nhưng được đối trừ với số tiền chị H; chị H2 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ tại biên lai số 0000323 ngày 29-11-2018 và biên lai số 0000322 ngày 29-11-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N. Chị H, chị H2 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

8. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Chí Th, ông Trần Q K được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Chị N phải nộp 5.075.000 đồng (Năm triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào số tiền chị N đã nộp tạm ứng án phí là 10.800.000 đồng (Mười triệu tám trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0000564 ngày 03-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N. Trả lại cho chị N 5.725.000 đồng (Năm triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TANDTP Nam Định;
- Chi cục THADSTP Nam Định;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

TM. H ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Vũ Thị Thu