

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 32/2022/DS-PT

Ngày: 26-4-2022

V/v: 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 toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Vũ Hoàng Giang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

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

Từ ngày 20 đến 26 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số: 73/2021/TLPT- DS ngày 15/11/2021 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2022/QĐXX-PT ngày 05/4/2022

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Công L, sinh năm 1947; địa chỉ: xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh ND;

2. Bị đơn: Anh Trần Hồng C, sinh năm 1985 và chị Phạm Thị H, sinh năm 1988; đều có địa chỉ: xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh ND;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh C: Bà Hoàng Thị V - Luật sư Văn phòng luật sư Yên Vệ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nam Định;

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

- Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1947; địa chỉ: xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh ND;

- Ông Trần Thanh T, sinh năm 1947; địa chỉ: xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh ND;

- Bà Lại Thị Th, sinh năm 1946; địa chỉ: xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh ND;

- Anh Bùi Văn V; sinh năm 1969; địa chỉ: xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh

NĐ;

- Chị Nguyễn Thị Ngh; sinh năm 1974; địa chỉ: xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh NĐ;

- Ủy ban nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hải Điền - Chủ tịch UBND huyện Hải Hậu;

- Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Sơn - Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Hà – Phó Giám đốc VPĐKĐĐ thuộc Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Nam Định và ông Trần Văn Trường - Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện Hải Hậu.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Huy Thông, sinh năm 1947; địa chỉ: Xóm 17, xã Hải Long, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định;

- Ông Trần Cảnh Chuân, sinh năm 1950; địa chỉ: Xóm 3, xã Hải Long, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định;

- Ông Lại Văn Chức, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh NĐ;

5. Người kháng cáo: Anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H là bị đơn và ông Trần Thanh T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt ông L, bà Quy, chị H, ông T, bà Th, anh Vinh, chị Nghệ, bà Vịnh; những người còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện ngày 11/8/2020, lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Bùi Công L trình bày:

Vợ chồng ông Bùi Công L, bà Nguyễn Thị Q có quan hệ gia đình với nhau, bà Nguyễn Thị Q là con nuôi của bố mẹ đẻ bà Th. Năm 1994, vợ chồng bà Lại Thị Th, ông Trần Thanh T có nhu cầu mua đất để sử dụng nên đã hỏi mua đất của vợ chồng ông L, bà Quy. Vợ chồng ông L có thửa đất tại xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh NĐ đã đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà Th diện tích đất 125m² (chiều rộng 5m, chiều dài 25m) nằm trong thửa đất trên với giá 2.500.000 đồng. Bà Th đã trả đủ số tiền trên cho ông L. Hai bên thống nhất làm văn bản ra xã đề nghị được làm thủ tục chuyển nhượng phần đất đã mua bán trên cho nhau. Ngày 26/10/1994, ông L có đơn “xin bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất” gửi Ủy ban nhân dân (UBND) xã Hải Long thể hiện nội dung ông L chuyển nhượng cho bà Th 2 gian nhà cấp bốn hướng Nam diện tích sử dụng 20m² và 125m² đất (dài 25m, rộng 5m) với số tiền 2.500.000 đồng; bà Th có “Đơn xin mua nhà và nhượng quyền sử dụng đất”. Cả hai đơn đều có xác nhận của UBND xã Hải

Long. Sau khi viết đơn ra xã mua bán đất thì gia đình bà Th đã sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng. Cùng thời điểm này, ông L đã làm nhà cấp bốn cho vợ chồng con trai là Bùi Văn V, Nguyễn Thị Ngh giáp phần đất đã bán cho bà Th và có để lại 0,3m chiều rộng giáp đất bà Th làm rãnh thoát nước (từ giáp đường kéo thẳng về phía sau thổ). Năm 1997 hộ ông L được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 22/01/1997 (cấp chung các loại đất khác với tổng diện tích là 1764m²), trong đó có thửa số 57, tờ bản đồ số 8 diện tích 243m² (gồm đất ở 180m², đất vườn tạp 63m²) và thửa đất số 56, tờ bản đồ số 8 có nguồn gốc đất do bố mẹ ông bà cho.

Năm 2020 vợ chồng anh Trần Hồng C (con trai ông T, bà Th) xây nhà trên đất mà ông L chuyển nhượng cho ông T, bà Th. Khi xây nhà, anh C đã xây lấn sang phần đất hộ ông để lại làm rãnh thoát nước khi làm nhà cho anh Vinh là 0.3m. Ông L đã yêu cầu anh C không được xây sang đất của ông thì anh C đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và khẳng định đã xây đúng đất mà bà Th đã nhận chuyển nhượng từ gia đình ông. Ông L đã làm đơn ra UBND xã Hải Long đề nghị giải quyết tranh chấp và đề nghị được xem giấy tờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất ông đã chuyển nhượng cho gia đình bà Th, ông T và khi xem giấy tờ lưu tại UBND xã Hải Long ông biết được: “Biên bản giao đất” viết tay lập ngày 08/01/1995 đã có sự sửa chữa số cạnh và diện tích đất mà ông bán nhượng cho vợ chồng ông T, bà Th, cụ thể chiều rộng phía nam dài 55m và chiều rộng phía bắc dài 5.5m, tổng diện tích 137.5m² không có dấu xác nhận của UBND xã Hải Long và một “biên bản giao đất” đánh máy chữ có xác nhận của UBND xã Hải Long có ghi số diện tích 125m², cụ thể chiều cạnh Bắc Nam là 5m, chiều cạnh Đông Tây là 25m và số tiền thanh toán là 2.500.000đ và những tài liệu chứng cứ liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông và vợ chồng ông T, bà Th. Ông đã được UBND xã Hải Long cung cấp bản photo các tài liệu này khi phát sinh tranh chấp. UBND xã Hải Long đã hòa giải, hai bên đã thống nhất gia đình ông L để vợ chồng anh C chị H sử dụng 0.3m đất đã lấn sang, gia đình bà Th thanh toán cho gia đình ông L số tiền 56.000.000đồng nhưng ông chỉ lấy 40.000.000 đồng, cho vợ chồng anh C 16.000.000đồng. Vợ chồng ông T đã mang số tiền 40.000.000đồng trả ông L nhưng ngay chiều hôm sau vợ chồng ông T lại sang lấy lại số tiền này và nói anh C sẽ tháo dỡ công trình, xây lùi móng nhà đúng phần đất đã nhận chuyển nhượng có chiều rộng 5.0m, trả lại 0.3m cho gia đình ông và ông L nhất trí ý kiến ông T và đã trả lại số tiền này, hai bên hủy thỏa thuận nhận tiền đã lập. Nhưng sau đó anh C không xây dựng đúng như lời ông T nói với ông khi lấy tiền về mà tiếp tục xây dựng hết phần đất đang tranh chấp. Vì vậy, ông L đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án buộc vợ chồng anh C, chị H phải trả lại phần diện tích đất có chiều rộng 0.3m, chiều dài 24m cho gia đình ông, diện tích là 7.2m² (sau khi trừ đi phần đất hiến mở rộng đường giao thông) và buộc tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất này để trả lại mặt bằng cho vợ chồng ông.

Quá trình sử dụng đất, do có chủ trương xây dựng nông thôn mới và mở rộng

đường giao thông liên xã, các hộ gia đình trong xã nhất trí hiến 1m đất giáp đường để mở rộng đường, do đó cạnh đông, tây hiện chỉ còn 24m. Nay ông L yêu cầu vợ chồng anh C phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho gia đình ông diện tích đất 7.2m² (0.3m x 24m).

Quá trình giải quyết tranh chấp phần đất trên tại UBND xã Hải Long và xóm đội, hai lần vợ chồng ông T, bà Th đã nhất trí thanh toán tiền sử dụng đất lấn chiếm đất cho vợ chồng ông và một lần mang tiền sang nhà giao cho ông lập biên bản thỏa thuận thống nhất sử dụng đất và nhất trí chỉnh L số liệu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ngay ngày hôm sau giao tiền sang đòi tiền lại và nhất trí điều chỉnh móng nhà anh C đang xây, song vẫn không thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án tại tòa án trong buổi hòa giải, hai bên vui vẻ nhất trí phương án như hòa giải tại xã thanh toán tiền giá trị đất đã xây dựng sang đất của ông, Tòa án thông qua ý kiến các bên hòa giải trong biên bản hòa giải vợ chồng ông và vợ chồng ông T bà Th đã vui vẻ ký biên bản, nhưng khi thông qua nội dung ý kiến các bên thì anh C ý kiến cần suy nghĩ thêm nên ra về không ký biên bản. Chính ông T, bà Th còn xin Thẩm phán bản nội dung hòa giải để về phân tích thêm cho con trai nghe, nhưng sau đó lại gửi đơn đến Tòa án có ý kiến không đúng nội dung tinh thần hòa giải và trình bày sai sự thật.

Ngày 26/01/2021 ông L bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T, sau đó cấp cho anh C và chị H.

* Tại bản tự khai ngày 06/10/2020, bị đơn là anh Trần Hồng C và chị Phạm Thị H trình bày:

Năm 1994 bố mẹ anh là ông T, bà Th có mua của ông L thổ đất năm 1997 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2008 xây nhà tạm để sửa chữa điện thoại, năm 2010 có sửa chữa ngôi nhà nhỏ này và ông L cắm mốc như hiện bây giờ và đến 2019 thì vợ chồng anh chị được bố mẹ tặng cho đất. Ngày 27/08/2019, anh chị được nhà nước cấp giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 137m². Tháng 03/2020 vợ chồng anh khởi công xây dựng ngôi nhà mới có đào móng, tháng 04/2020 thì ông L nói với bố mẹ anh là anh đã xây lấn sang đất nhà ông L 30cm. Anh C, chị H không nhất trí yêu cầu của ông L, vì vợ chồng anh và bố mẹ anh đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 137m² và vợ chồng anh không làm quá số liệu được cấp.

Bản tự khai bổ sung ngày 20/11/2020 và lời khai trong quá trình tố tụng và tại tòa án, anh Trần Hồng C và chị Phạm Thị H trình bày: Về nguồn gốc thửa đất của vợ chồng anh C, chị H đang tranh chấp với ông L là bố mẹ anh C nhận chuyển nhượng của ông L. Ban đầu hai bên thống nhất chuyển nhượng 125m² (5m chiều rộng, 25m chiều dài) với giá 27 chỉ vàng. Sau khi hai bên thống nhất thì gia đình anh biết ông L bán cho gia đình ông Thanh cạnh chiều rộng 5.5m. Do hai bên chưa thực hiện việc trả vàng và giao đất nên bố mẹ anh đã hỏi mua thêm của gia đình ông L 0.5m chiều

rộng thành 5.5m, lúc đầu ông L không nhất trí, sau đó cụ Lại Ngọc Oánh là bố đẻ của bà Th là bố nuôi vợ ông L đứng ra giàn xếp thì ông L đã nhất trí bán thêm 0.5m chiều rộng cho bà Th, tổng diện tích hai bên chuyển nhượng là 137m² (chiều rộng 5.5m) với giá tổng cộng là 30 chỉ vàng. Bố mẹ anh đã thanh toán đủ số vàng này cho ông L. Sau khi bàn giao đất bố mẹ anh cho ông L mượn để trồng cây. Ngày 22/01/1997 bố mẹ anh đã được UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 137m² đất tại thửa số 322, tờ bản đồ số 8 đứng tên hộ ông Trần Thanh T. Năm 2008 bố mẹ anh xây nhà cấp bốn trên đất này, sát tường nhà ông L đã xây cho con trai trước đó và có đo đất thì cạnh chiều rộng chỉ còn 5.3m (thiếu 0.2m), diện tích chỉ còn 132.5m², nhưng vì gia đình ông L đã xây nhà kiên cố cho con trai nên bố mẹ anh không yêu cầu ông L trả 0.2m đất đã lấn sang. Năm 2010 anh coi nói nhà này, gia đình ông L cũng không có ý kiến gì. Năm 2019 bố mẹ anh làm thủ tục tặng cho đất vợ chồng anh nên ngày 27/8/2019, vợ chồng anh được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8 diện tích 137m², số sổ CR 249975. Tháng 3 năm 2020 vợ chồng anh xây nhà trên đất này, khi anh làm móng nhà gia đình ông L không phản ứng gì nhưng đến tháng 4 năm 2020 ông L nói với bố mẹ anh là anh xây nhà lấn sang đất nhà ông L 0.3m chiều rộng, anh không đồng ý và tiếp tục hoàn thiện nhà. Anh chị khẳng định nội dung trong biên bản giao đất ngày 08/01/1995 viết bằng tay là hoàn toàn đúng vì biên bản ghi diện tích đất chuyển nhượng là 137m², chiều rộng 5.5m, chiều dài 25m, biên bản được UBND xã Hải Long lập ngày 08/01/1995 và do chính ông L cất giữ và nộp cho Tòa án nên không có việc người ngoài tự ý sửa chữa số liệu ghi trong biên bản được. Bản gốc biên bản này được lưu giữ tại UBND xã Hải Long cũng có sự sửa chữa như bản ông L nộp cho Tòa án và phù hợp với số liệu vợ chồng anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và phù hợp với diện tích 243m² đất còn lại mà gia đình ông L đã kê khai sau khi chuyển nhượng đất cho bố mẹ anh và ông Thanh. Đối với biên bản giao đất đánh máy ghi ngày 08/01/1994 ghi việc mua bán đất 125m², chiều rộng 5.0m là không chính xác vì biên bản này ở trang thứ nhất ghi ngày 8/1/1994 nhưng phần đầu lại ghi “Căn cứ vào quyết định của UBND xã Hải Long lập ngày 17/10/1995” là vô L vì biên bản lập trước ngày UBND xã ra quyết định gần 2 năm; trang thứ hai của biên bản này lại ghi “biên bản lập xong lúc 9 giờ ngày 08/1/1995”, biên bản này có ghi người tham gia là ông Lại Văn Chúc xóm trưởng, ông Bùi Văn L chủ nhượng đất và bà Lại Thị Th chủ sử dụng đất nhưng phần cuối biên bản chỉ có chữ ký của người lập biên bản là ông Nguyễn Huy Thông và ông Trần Cảnh Chuân. Việc ông Nguyễn Huy Thông (cán bộ địa chính) xác nhận chữ viết trong biên bản giao đất viết tay lập ngày 08/1/1995 không phải do ông Thông viết nhưng lời khai của ông Thông tại Tòa án lại xác định việc sửa chữa số liệu để ông T, bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không khách quan, không có sơ sở. Nay diện tích đất đo đạc thực tế của vợ chồng anh là 127m² thiếu so với giấy chứng nhận 10m² (137m²) là do mở rộng đường đã lấn vào 1m chiều sâu và do gia đình ông L xây nhà cho anh Vinh đã lấn sang 0.2m chiều mặt

đường chạy thẳng vào phía trong. Nay anh C chị H không nhất trí với yêu cầu của ông L về việc đòi vợ chồng anh chị phải tháo dỡ công trình xây dựng trả lại 0.3m đất chiều rộng, anh chị yêu cầu gia đình ông L phải trả lại 0.2m chiều mặt đường mà ông L đã xây nhà lấn chiếm sang.

* Tại bản tự khai ngày 06/10/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lại Thị Th và ông Trần Thanh T trình bày:

Bà Th và vợ ông L là bà Nguyễn Thị Q là chị em gái, bà Quy là con nuôi của bố mẹ bà Th. Ngày 26/10/1994 ông bà có mua của vợ chồng ông L diện tích đất là 125m² (5x25) nhưng sau đó bà Th có hỏi vợ chồng ông L mua thêm 0,5m chiều rộng, tổng diện tích là 137,5m². Vì vậy biên bản bàn giao đất có số liệu 137,5m² mới có chữ ký của mọi người. Ngày 20/09/1996 bố đẻ bà là cụ Lại Ngọc Oánh làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất thay vợ chồng ông bà và đã được UBND xã Hải Long xác nhận và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019 vợ chồng ông bà tặng cho con trai con dâu là Trần Hồng C và Phạm Thị H. Ngày 27/8/2019 vợ chồng anh C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà Th khẳng định từ khi nhận chuyển nhượng đất từ ông L đến nay, gia đình ông bà sử dụng đất ổn định và đúng như hiện trạng đang sử dụng. Thực tế thì gia đình ông bà đang sử dụng thiếu 20 cm đất chiều rộng so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, nhưng ông bà không yêu cầu Tòa án đòi lại 20 cm đất chiều rộng này mà chỉ cần sử dụng nguyên trạng như hiện nay anh C đã xây dựng nhà.

Bản tự khai bổ sung ngày 20/11/2020, lời khai trong quá trình tố tụng tại tòa án, bà Lại Thị Th và ông Trần Thanh T có lời khai thống nhất với lời khai của anh C, chị H trình bày ở trên về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tặng cho đất anh C, chị H. Bà Th thay đổi lời khai về việc nhận chuyển nhượng thêm 0,5m đất chiều rộng từ ông L là do bố đẻ bà là cụ Oánh hỏi mua hộ và đi làm thủ tục thay gia đình bà vì khi đó chồng bà đi công tác xa nhà. Đối với hai biên bản giao đất mà ông L đã nộp cho Tòa án, ông bà có ý kiến như anh C, chị H là chỉ công nhận biên bản biết tay có số liệu 137,5m² vì có chữ ký của bà và ông L mặc dù không có dấu của ủy ban nhưng là biên bản đúng số liệu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không công nhận biên bản đánh máy chữ chỉ có chữ ký của địa chính xã và lãnh đạo xã ký đóng dấu. Nay ông T, bà Th không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông L và khẳng định lại diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L là 137.5m² (chiều rộng 5.5m, chiều dài 25m). Ông T, bà Th có ý kiến đề nghị gia đình ông L phải dỡ bỏ công trình nhà đất đã xây dựng trên phần đất đã bán cho gia đình ông bà và ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều rộng 0,2m chiều dài 24m. Tổng diện tích là 4,8m².

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q, anh Bùi Văn V và chị Nguyễn Thị Ngh có lời khai thống nhất như lời khai của ông Bùi Công L trình bày và không có ý kiến gì bổ sung, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà và các

con.

* Tại công văn số 90, ngày 03/3/2021, UBND huyện Hải Hậu cung cấp: Nguồn gốc thửa đất của hộ ông L theo bản đồ 299 năm 1987 là thửa số 1346, tờ bản đồ số 1b, diện tích 1028m² mang tên ông L; Ngày 20/10/1996 ông Trần Thanh T có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa số 322, tờ bản đồ số 8, diện tích 137m² được tách từ thửa số 1346, tờ bản đồ số 1b. Sổ mục kê đất xã Hải Long và sổ địa chính xóm 11, xã Hải Long được UBND xã Hải Long xác nhận ngày 20/10/1998 là thửa số 322, tờ bản đồ số 8, diện tích 137m² đất ở nông thôn mang tên Trần Thanh T. Ngày 22/02/1997, UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 422928 đối với thửa số 322, tờ bản đồ số 8 diện tích 137m² cho hộ ông Trần Thanh T (hộ ông T, bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện cấp đại trà). Ngày 23/7/2019 ông Trần Thanh T, bà Lại Thị Th tặng cho anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8. Ngày 27/8/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 249975 cho anh C, chị H đối với thửa số 322, tờ bản đồ số 8, diện tích 137m².

* Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định có ý kiến: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 249975 ngày 27/8/2019 cho anh Trần Hồng C và chị Phạm Thị H là trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu của UBND huyện Hải Hậu.

* Lời khai của người làm chứng là ông Nguyễn Huy Thông nguyên cán bộ địa chính xã Hải Long: Ông Thông là cán bộ địa chính xã Hải Long từ năm 1987 đến năm 2002. Khi ông L chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Th là ông đang làm cán bộ địa chính xã Hải Long. Ông Thông khẳng định “Biên bản giao đất” đánh gõ máy chữ ghi ngày 08/01/1995 có xác nhận của UBND xã Hải Long là do ông lập theo đơn yêu cầu của ông L và bà Th đại diện cho hai hộ mua bán đất; căn cứ vào “Đơn xin mua nhà và nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 26/10/1994 của bà Th và “Đơn xin bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 26/10/1994 của ông L có ghi giá tiền và số diện tích đất chuyển nhượng là 125m² của các bên tham gia chuyển nhượng, cuối biên bản là chữ ký của ông và đại diện chính quyền xã là ông Trần Cảnh Chuân ký xác nhận đóng dấu.

Đối với “Biên bản giao đất” đề ngày 08/01/1995 viết tay mặc dù ghi tên người ghi biên bản là tên ông nhưng biên bản này không phải do ông viết, và ông không ký biên bản. Trong biên bản viết tay có sửa chữa số liệu, ông không sửa chữa biên bản này và cũng không biết ai sửa chữa để hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đơn đăng ký quyền sử dụng đất hộ ông T là do ông Lại Ngọc Oánh, bố đẻ bà Th viết. Việc sửa chữa số liệu là sai so với bộ hồ sơ ông ký và giao đất cho hộ ông T, vì trong những tài liệu gốc ông nhận được của các đương sự nộp và ký xác nhận thì diện tích chuyển nhượng là 125m², không phải là 137.5m².

* Lời khai của người làm chứng là ông Trần Cảnh Chuân: Ông Chuân làm chủ tịch UBND xã Hải Long từ năm 1988 đến năm 2004. Khi ông L chuyển

nhượng đất cho vợ chồng bà Th là ông đang làm Chủ tịch UBND xã Hải Long. Ông Chuân khẳng định chữ ký tên Chuân trong “Biên bản giao đất” đánh máy chữ phần cuối có ông xác nhận ghi ngày 08/01/1995 có chụp dấu Ủy ban và “Biên bản giao đất” viết tay ghi ngày 08/01/1995 không có chụp dấu Ủy ban, “Đơn xin mua nhà và nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 26/10/1994 của bà Th có xác nhận của UBND xã Hải Long là do ông ký. Việc sửa chữa số liệu trong biên bản giao đất viết tay ông không biết ai sửa và sửa từ khi nào. Khi hai bên bàn giao đất thực địa ông không xuống mà thường thì ông giao cho cán bộ địa chính chuyên môn xuống giao đất cùng đại diện cơ sở xóm, ông Thông lập biên bản và đưa ông ký. Việc lập hồ sơ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trong xã Hải Long là do tổ địa chính gồm cán bộ địa chính xã, cán bộ chuyên môn của Sở địa chính tỉnh Nam Hà xuống giúp xã đo đạc và làm thủ tục, trong đó có hộ ông L và hộ ông T.

* Lời khai của người làm chứng là ông Lại Văn Chúc: Ông làm xóm trưởng xóm 11, xã Hải Long từ năm 1992 đến tháng 10 năm 1995 thì nghỉ. Thời kỳ ông làm xóm trưởng có nhận được “Đơn xin mua nhà và nhượng quyền sử dụng đất” của bà Th, ông có ký xác nhận vào cuối đơn này. Ông là người viết biên bản giao đất (viết tay) và ông khẳng định khi ông viết biên bản này không có bất kỳ sửa chữa nào trong biên bản, sau khi viết xong ông bàn giao lại cho cán bộ địa chính xã. Nay biên bản này có sự sửa chữa số cạnh và diện tích thì ông không biết ai sửa. Ông có tham gia giao đất cho hộ ông T nhưng không nhớ giao diện tích bao nhiêu.

* Lời khai của bà Vũ Thị Thu Thảo - cán bộ địa chính xã Hải Long: Khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh Trần Hồng C và chị Phạm Thị H thửa số 322, tờ bản đồ số 8, diện tích 137m² ở 11 xã Hải Long, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định, địa phương căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T, bà Th để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận, do tin tưởng nên không khảo sát lại thực địa. Nay đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật bảo vệ quyền lợi cho các đương sự.

* Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản các ngày 22/10/2020 và ngày 26/5/2021:

- Kết quả đo đạc: Thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8 của anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H diện tích 127m²; thửa đất số 56 + 57, tờ bản đồ số 8 của hộ ông Bùi Công L có tổng diện tích 901m². Phần diện tích đất đang tranh chấp là 7.2m².

- Hiện trạng: Trên thửa đất số 322 có 01 nhà mái bằng 2 tầng kiên cố do vợ chồng anh C xây dựng năm 2020 và đang sử dụng. Trên thửa đất số 56 có 1 nhà mái bằng 2 tầng bê tông cốt thép do ông L làm năm 1996 hiện vợ chồng con trai ông L là anh Vinh và chị Nghệ đang sử dụng. Phần đất đang tranh chấp là tường nhà (không có khoảng trống).

- Kết quả định giá: Giá đất định giá ngày 22/10/2020 là 10.000.000đ/m²; định giá ngày 26/5/2021 là 13.000.000đ/m². Tổng giá trị nhà, công trình xây

dựng trên đất vợ chồng anh C, chị H đang sử dụng giá trị còn lại là 977.200.000đồng. Tổng giá trị nhà, công trình xây dựng trên đất vợ chồng anh Vinh, chị Nghệ đang sử dụng giá trị còn lại là 289.260.000đồng.

* Kết quả thẩm định hồ sơ địa chính tại Ủy ban nhân dân xã Hải Long và hồ sơ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu cung cấp:

Hiện UBND xã Hải Long còn lưu giữ bản gốc: “Đơn xin bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất” 26/10/1994 của ông Bùi Công L, “Đơn xin mua nhà và nhượng quyền sử dụng đất” 26/10/1994 của bà Lại Thị Th, hai “Biên bản giao đất”, trong đó 1 bản viết tay trên giấy kẻ ly ngang thể hiện diện tích đất chuyển nhượng 137.5m², chiều đông, tây đều dài 25m, chiều rộng phía nam dài là 5.5m, chiều rộng phía bắc dài 55m, số 137.5m² có sửa chữa bằng mực màu tím chong lên mực màu xanh. Theo bản đồ 299 thửa đất số 1346, tờ bản đồ số 1b, diện tích 1028m² trong đó: đất thổ cư 268m², thổ canh 540m², đất ao 220m² đứng tên L. Tại phiếu điều tra sử dụng đất tháng 7 năm 1992, chủ hộ là ông L có: diện tích 626m² đứng tên Thử; diện tích 494m² (thổ cư 237m², thổ canh 157m², đất ao 100m²) đứng tên L.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu quyết định.

Căn cứ vào khoản 5, 7 Điều 166, Điều 170 Luật đất đai; các Điều 174, 175, 176, 357 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165 Bộ Luật Tổ tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của ông Bùi Công L.

2. Giữ nguyên hiện trạng ngôi nhà anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H đã xây dựng.

3. Xác định anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H đã xây nhà lấn sang đất hộ ông Bùi Công L, bà Nguyễn Thị Q diện tích đất 7.2m² nằm ở phía đông thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8 tại xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh ND của anh C, chị H

4. Buộc anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H phải thanh toán cho ông Bùi Công L, bà Nguyễn Thị Q số tiền 93.600.000đ (chín mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng) và được quyền sử dụng diện tích đất 127,2m² như hiện trạng, cụ thể: cạnh phía Bắc giáp đất ông L dài 5,3m; cạnh phía Nam giáp đường dài 5,3m; cạnh phía Đông giáp đất ông L dài 24m; cạnh phía Tây giáp đất ông Thiện dài 24m.

5. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 57, tờ bản đồ số 8 của hộ ông Bùi Công L với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8 của anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H là điểm mốc đất hết tường nhà anh Bùi Văn V, chị Nguyễn Thị Ngh với mốc tường nhà anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H dài 24m.

(Có sơ đồ xác định ranh giới kèm theo Bản án)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

Anh C, chị H, ông L, bà Quy có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

6. Về án phí: Căn cứ Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, buộc vợ chồng anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

* Ngày 05/10/2021 anh Trần Hồng C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị TA cấp phúc thẩm xử bác đơn khởi kiện của ông L; xác định ông L xây dựng nhà lấn chiếm sang đất nhà anh 05m² ở phía Đông; Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi 55,6m² đất gia đình ông L lấn chiếm đất của nhà nước.

Ngày 18/10/2021 chị Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị TA cấp phúc thẩm xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 07/10/2021 ông Trần Thanh T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét để bảo vệ quyền lợi chính đáng của gia đình ông.

Ngày 20/10/2021 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu về phần án phí, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử theo hướng buộc anh C và chị H phải chịu án phí theo giá ngạch đối với phần giá trị đất lấn chiếm.

* Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên lời trình bày, quan điểm, yêu cầu như đã nêu trên.

- Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị hủy án sơ thẩm, rút yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định vẫn giữ nguyên kháng nghị.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm tranh luận:

+ Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể là: Tòa án sơ thẩm sử dụng giấy tờ không để giải quyết vụ án (Biên bản giao đất đánh

máy); đưa ra kết luận giám định trái pháp luật đối với tài liệu có trong hồ sơ vụ án; giao trái pháp luật 61m² đất lấn chiếm cho nguyên đơn; vi phạm về thẩm quyền xét xử; việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án sơ thẩm không đúng và không đầy đủ; bỏ qua không xem xét đánh giá toàn bộ hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính qua các thời kỳ của hộ ông Bùi Công L; bỏ sót chưa thu thập "Biên bản giao đất" viết tay do ông Lại Viết Chức viết; bỏ qua không xem xét đánh giá lời khai của ông Trần Cảnh Chuân về việc có sự mua bán thêm 0,5m chiều rộng thửa đất; Tòa án sơ thẩm đã sử dụng lời khai có nội dung mâu thuẫn của ông Nguyễn Huy Thông làm căn cứ chứng minh.

+ Từ những vi phạm nêu trên, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại từ đầu.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu về phần án phí

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định và đơn kháng cáo của các đương sự làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Luật sư của bị đơn nêu ra những căn cứ cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Qua nghiên cứu hồ sơ xét thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không phát hiện sự vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nào gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của phía bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Về nguồn gốc đất anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H sử dụng: Thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8, diện tích 137m² vợ chồng anh C, chị H đang sử dụng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/7/2019 đứng tên anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H; nguồn gốc đất là được ông Trần Thanh T và bà Lại Thị Th (bố mẹ đẻ anh C) tặng cho theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 23/7/2019 có chứng thực của

UBND xã Hải Long. Thửa đất này bà Th ông T nhận chuyển nhượng từ hộ ông Bùi Công L từ ngày 08/01/1995 .

[2.2] Về việc chuyển nhượng đất giữa ông Bùi Công L và bà Lại Thị Th:

- Theo lời trình bày của bà Lại Thị Th và ông Trần Thanh T thì ban đầu bà Th thỏa thuận với ông L diện tích đất chuyển nhượng là $125m^2$ nên ngày 26/10/1994 bà Th có đơn xin mua nhà và nhượng quyền sử dụng $125m^2$ đất (chiều rộng Bắc - Nam dài 5m, chiều dài Đông - Tây dài 25m) gửi UBND xã, nhưng sau đó bà Th đã mua thêm của ông L 0.5m mặt đường để chiều rộng là 5.5m, chiều dài 25m, diện tích là $137.5m^2$. Biên bản giao đất viết tay ngày 08/1/1995 ghi đúng chiều rộng, chiều dài, diện tích đất nhận chuyển nhượng đó.

- Theo lời trình bày của ông Bùi Công L và bà Nguyễn Thị Q thì diện tích đất ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th, ông T là $125m^2$ (chiều dài 25m, chiều rộng 5.0m). Việc nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $137m^2$ là do có sự sửa chữa số liệu trong khi cấp. Như vậy giữa ông L, bà Quy và ông T, bà Th không thống nhất diện tích đất chuyển nhượng.

[2.3] Xét lời trình bày của các bên, lời trình bày của người làm chứng và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy: Lời trình bày của ông L về việc ông chuyển nhượng cho vợ chồng bà Th ông T diện tích đất $125m^2$, chiều dài 25m, chiều rộng 5m là có căn cứ, phù hợp với diện tích ghi trong “Đơn xin mua nhà và nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 26/10/1994 của bà Th và “Đơn xin bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 26/10/1994 của ông L, “Biên bản giao đất” đánh máy có sơ đồ, diện tích và độ dài các cạnh có xác nhận của UBND xã Hải Long, "Biên bản giao đất" viết tay ngày 08/1/1995 khi chưa bị sửa chữa số liệu. Ngoài ra còn phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng trong đó có ông Nguyễn Huy Thông là người trực tiếp thực hiện công việc địa chính lúc đó, ông Lại Văn Chúc là người ghi biên bản viết tay khẳng định số liệu ông viết không có sửa chữa, ông Trần Cảnh Chuân khẳng định xác nhận theo đề xuất của địa chính xã.

[2.4] Lời trình bày của ông T, bà Th, anh C, chị H cho rằng diện tích đất bà Th, ông T nhận chuyển nhượng từ ông L là $137.5m^2$ (chiều dài 25m, chiều rộng 5.5m) là không phù hợp với những tài liệu chứng cứ và lời khai của những người làm chứng bởi lẽ:

Thứ nhất: Các đương sự căn cứ vào “Biên bản giao đất” viết tay lập ngày 08/01/1995 đã bị sửa chữa số liệu. Hội đồng xét xử thấy biên bản này trước khi sửa chữa có ghi “*chiều rộng 5m, chiều dài 25m, diện tích là $125m^2$* ”; sau khi sửa chữa là “*chiều rộng là 5.5m, chiều dài 55m, diện tích là $137.5m^2$* ”, số $137,5m^2$ có hai lần sửa chữa bằng mực màu tím chồng lên mực màu xanh số $125m^2$. Nếu theo số liệu đã sửa chữa ghi trong biên bản là chiều rộng dài 5,5m, chiều dài 55m thì diện tích phải là $302,5m^2$ chứ không phải là $137.5m^2$ như quan điểm phía bị đơn đưa ra. Hơn nữa trong biên bản này, nhìn bằng mắt thường thấy, đoạn ghi chiều

dài các cạnh giữa số “25” và chữ “m” ở hai dòng trên có một khoảng cách để trống dài hơn so với khoảng cách để trống giữa số “5.5”, số “55” và chữ “m” ở ngay hai dòng phía dưới liền kề, việc chữ số “.5” và số “5” viết bằng mực khác đậm xóa; số “37,5” được viết chồng lên số “25”. Như vậy biên bản này đã có sự sửa chữa, viết chèn thêm số “5” vào số đo chiều rộng, đậm xóa viết chồng số “37,5” lên số “25” ở phần ghi diện tích. Việc sửa chữa số liệu này không được các thành phần có trong biên bản ký xác nhận nên không có giá trị pháp L về nội dung sửa chữa.

Thứ hai: Ông Lại Văn Chúc là người viết biên bản giao đất này khẳng định khi ông viết biên bản này không có bất kỳ sửa chữa nào về số liệu trong biên bản, sau khi viết xong ông bàn giao lại cho cán bộ địa chính xã. Ông Nguyễn Huy Thông cán bộ địa chính xã cũng khẳng định việc sửa chữa số liệu tăng diện tích từ 125m^2 lên $137,5\text{m}^2$ là sai diện tích so với đơn đề nghị xin mua bán chuyển nhượng đất mà hai hộ gửi ủy ban đề nghị được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sai với biên bản ông lập và ký nhận trong biên bản giao đất cho hộ ông T mà ông chứng kiến, vì trong những tài liệu này diện tích đất chuyển nhượng là 125m^2 , không phải là $137,5\text{m}^2$.

Thứ ba: Bà Th, ông T khẳng định có nhận chuyển nhượng thêm của vợ chồng ông L $0,5\text{m}$ chiều rộng nhưng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh.

Thứ tư: Về thực tế sử dụng đất của gia đình ông T, bà Th và hiện nay là anh C, chị H sử dụng từ trước đến nay kể cả phần đất tranh chấp chỉ là $5,3\text{m}$ chiều rộng, chứ chưa khi nào đủ $5,5\text{m}$ như ông T, bà Th, anh C, chị H khai nhận. Anh C khai bố mẹ anh để cho ông L mượn $0,2\text{m}$ đất chiều rộng nhưng không có căn cứ chứng minh.

Mặt khác ngày 19/4/2020 (Sau khi anh C, chị H đổ móng làm nhà) giữa ông L, bà Quy, ông T và bà Th đã lập biên bản thỏa thuận với nội dung: “Gia đình ông L đồng ý nhượng lại $7,5\text{m}^2$ đất chênh lệch giữa đơn mua ban đầu của bà Th và diện tích đất thực tế bà Th đã đổ móng làm nhà cho con”. Sau đó trong quá trình giải quyết vụ án tại xã và tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T và bà Th đã đồng ý thanh toán giá trị diện tích đất tranh chấp cho ông L, nhưng sau đó lại không đồng ý.

[2.5] Như vậy có đủ cơ sở khẳng định hộ ông L, bà Quy chỉ chuyển nhượng cho hộ bà Th ông T diện tích đất là 125m^2 với chiều rộng 5m , chiều dài 25m theo như giấy “Đơn xin mua nhà và nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 26/10/1994 của bà Th và “Đơn xin bán nhà và nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 26/10/1994 của ông L, “Biên bản giao đất” đánh máy có sơ đồ, diện tích và độ dài các cạnh có xác nhận của UBND xã Hải Long, “Biên bản giao đất” viết tay lập ngày 08/01/1995 khi chưa bị sửa chữa số liệu.

[2.6] Ông T, bà Th chỉ được quyền sử dụng diện tích đất là 125m^2 với chiều rộng 5m , chiều dài 25m nên anh C, chị H nhận tặng cho đất của ông T, bà Th

cũng chỉ được quyền sử dụng 125m^2 ($5\text{m} \times 25\text{m}$). Các đương sự đều xác nhận khi mở rộng đường xã thì gia đình đã hiến đất 1m chiều sâu mở rộng đường nên cạnh Đông - Tây chỉ còn 24m. Sau khi trừ đi phần đất hiến mở làm đường thì anh C, chị H chỉ được quyền sử dụng 120m^2 đất. Tuy nhiên thực tế hiện nay anh C, chị H đang sử dụng 127.2m^2 đất, tăng 7.2m^2 và đã xây nhà trên toàn bộ diện tích đất 127.2m^2 . Như vậy 7.2m^2 đất không thuộc quyền sử dụng của anh C, chị H mà thuộc quyền sử dụng của hộ ông L; việc ông L khởi kiện yêu cầu anh C, chị H phải trả lại diện tích đất 7.2m^2 (rộng 0.3m, dài 24m) nằm ở cạnh phía Đông thổ đất của anh C, chị H là có căn cứ chấp nhận.

[2.7] Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T, bà Th căn cứ vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Trần Thanh T là do cụ Lại Ngọc Oánh (bố đẻ bà Th) kê khai và ký. Thực tế vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng 125m^2 đất từ vợ chồng ông L nhưng do có sự sửa chữa số liệu thành 137.5m^2 trong biên bản giao đất nên việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cũng bị sai diện tích dẫn đến diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T không đúng với thực tế chuyển nhượng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H anh C chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà Th, không kiểm tra thực địa nên dẫn đến diện tích đất trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng sử dụng.

Vì vậy, Toà án kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ anh C, chị H theo quyết định của bản án và thực tế sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông T, sau đó cấp cho anh C và chị H của phía nguyên đơn.

[2.8] Việc anh Trần Hồng C, chị Phan Thị H yêu cầu gia đình ông L trả 0.2m đất chiều rộng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.9] Do vợ chồng anh C chị H đã xây dựng nhà 2 tầng kiên cố trên phần đất lấn chiếm ($7,2\text{m}^2$), căn nhà có giá trị lớn hơn giá trị phần đất lấn chiếm, nên để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, cần buộc anh C chị H phải thanh toán giá trị phần đất lấn chiếm cho hộ ông Bùi Công L là phù hợp.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy những quyết định của Bản án sơ thẩm là phù hợp và có căn cứ pháp luật, tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không đưa ra được L lẽ thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông L có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 22/10/2020, anh C có đơn xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 26/5/2021, kết quả thẩm định đã xác định là vợ chồng anh C, chị H xây dựng công trình lấn sang đất hộ ông L nên anh C, chị H phải nộp chi phí tố tụng. Anh C chị H đã nộp đủ chi phí tố tụng. Ông L không yêu cầu anh C chị H

phải hoàn trả số tiền chi phí tố tụng ông đã nộp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Án phí:

Theo quyết định của bản án sơ thẩm, Tòa án buộc anh C và chị H phải thanh toán cho ông L và bà Quy 93.600.000đ tiền giá trị diện tích đất lấn chiếm nhưng chỉ buộc anh C chị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ là không đúng theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Ngày 25/10/2021 Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu ban hành Quyết định sửa chữa bổ sung bản án về phần án phí sau khi đã có Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát là không đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định về phần án phí là có căn cứ chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Công L được chấp nhận nên vợ chồng anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Ông Trần Thanh T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 127/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu.

Căn cứ vào khoản 5, 7 Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai; các Điều 174, 175, 176, 357 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của ông Bùi Công L.

2. Xác định anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H đã xây nhà lấn sang đất hộ ông Bùi Công L và bà Nguyễn Thị Q diện tích đất 7.2m² nằm ở phía Đông thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8 tại xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh NB

3. Buộc anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H phải thanh toán cho ông Bùi Công L và bà Nguyễn Thị Q giá trị diện tích đất lấn chiếm là 93.600.000đ (chín

mười ba triệu sáu trăm nghìn đồng) và được quyền sử dụng diện tích 7,2m² đất lấn chiếm của hộ ông L, bà Quy.

4. Giữ nguyên hiện trạng nhà đất của anh Trần Hồng C và chị Phạm Thị H. Anh C, chị H được quyền sử dụng 127,2m² đất tại thửa số 322, tờ bản đồ số 8, xóm 11, xã HL, huyện HH, tỉnh ND; cạnh phía Bắc giáp đất ông L dài 5.3m; cạnh phía Nam giáp đường dài 5.3m; cạnh phía Đông giáp đất ông L dài 24m; cạnh phía Tây giáp đất ông Thiện dài 24m.

5. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 57, tờ bản đồ số 8 của hộ ông Bùi Công L với thửa đất số 322, tờ bản đồ số 8 của anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H là điểm mốc đất hết móng tường nhà anh Bùi Văn V, chị Nguyễn Thị Ngh với móng tường nhà anh Trần Hồng C, chị Phạm Thị H kéo dài từ Bắc – Nam dài 24m.

(Có sơ đồ kèm theo)

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

7. Anh C, chị H, ông L, bà Quy liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

8. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ anh C, chị H theo quyết định của bản án.

9. Án phí:

- Anh Trần Hồng C và chị Phạm Thị H phải nộp 4.680.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Trần Hồng C và chị Phạm Thị H mỗi người phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm (Hai người là 600.000đ), được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 600.000đ tại biên lai số 0005955 ngày 05/10/2021 và số 0005986 ngày 25/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu. Anh C, chị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm

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 và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THADS huyện Hải Hậu;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Tiến Dũng