

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 05/2018/DS-PT
Ngày: 18-01-2018
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hà Nam

Bà Mai Thị Minh Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Minh Thuý - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18-12-2017 và 18-01-2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2017/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị P; cư trú tại: Thôn T, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn D; cư trú tại: Thôn T, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định.

2. Bà Nguyễn Thị T (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T:

- Ông Lê Văn D, cư trú tại: Thôn T, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định;

- Chị Lê Thị D, cư trú tại: Xóm 19, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định;

- Anh Lê Mạnh C, cư trú tại: Thôn T, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định;

- Chị Lê Thị H, cư trú tại: Xóm 19, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định;

- Chị Lê Thị M, cư trú tại: Số nhà 24, tổ 9, khu phố 3, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

- Anh Lê Bá K, sinh năm 1990, cư trú tại: Thôn T, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định.

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

1. NLQ1; cư trú tại: Xóm 19, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định;

2. NLQ2, cư trú tại: Thôn T, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định;

3. NLQ3, cư trú tại: Thôn T, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định;

4. NLQ4, cư trú tại: Xóm 19, xã Đ, huyện N, tỉnh Nam Định;

5. NLQ5, cư trú tại: Số nhà 24, tổ 9, khu phố 3, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

6. NLQ6, cư trú tại: Thôn T, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định;

7. NLQ7

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Đức T - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H- Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường huyện N.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn D là bị đơn trong vụ án

Tại phiên tòa ngày 18-12-2017 có mặt: Bà Nguyễn Thị P, ông Lê Văn D, NLQ6, NLQ2, NLQ4; vắng mặt: NLQ5, NLQ3 và NLQ1 (không có lý do), đến ngày 18-01-2018 vắng mặt NLQ5, NLQ3 và NLQ1 và NLQ4 (không có lý do). Ông Nguyễn Xuân H có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23 tháng 12 năm 2016 quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Bà Nguyễn Thị T là em ruột của bà, thời gian năm 1985 vợ chồng ông D và bà T không có tiền mua than đốt gạch xây nhà, lại biết bà có ý định mua đất nên đã nói với bà muốn nhượng lại cho bà thửa đất vườn của vợ chồng ông D, bà T. Ngày 20 tháng 12 năm 1985 ông D và bà T đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà toàn bộ diện tích đất vườn với số tiền 20.000đ. Chính ông Lê Văn D là người viết “Giấy nhượng đất” và bà đã thanh toán đủ 20.000đ (hai mươi nghìn đồng) cho ông D và bà T. Do thời gian đó bà còn đang công tác tại nông trường Rạng Đông, nên bà không trực tiếp canh tác diện tích đất vườn nói trên. Năm 1995 hộ ông D đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất mà hộ ông D đang sử dụng, trong đó có cả diện tích đất vườn mà ông D đã viết giấy chuyển nhượng cho bà từ năm 1985. Năm 2004, địa phương có chính sách đo đạc lại toàn bộ hiện trạng sử dụng đất, bà đã đề nghị Ủy ban nhân dân (Sau đây viết tắt là UBND) xã đo đạc tách phần đất vườn cho bà. Khi đó cán bộ địa chính xã là ông Lưu Văn V đã tiến hành đo đạc thẩm định và ông D cũng đã ký sơ đồ đo đạc. Tuy nhiên, sau đó ông V để sót không làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà. Năm 2008, bà tiếp tục đề nghị UBND xã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà, khi đó ông Lưu Văn V đã nghỉ, nên ông V đã viết giấy tay xác nhận và chuyển cho ông H cán bộ địa chính xã thời điểm năm 2008. Tại UBND xã B, bà Nguyễn Thị T đã cùng bà làm thủ tục

để bà xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T đã trực tiếp ký vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng 140m² đất vườn cho bà, đồng thời bà T ký thay cho ông Lê Văn D. Khi bà T đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà thì ông D cũng biết. Năm 2008, bà đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 140 m² đất vườn và cùng năm đó bà đã xây nhà trên phần diện tích phía Đông của thửa đất. Đến năm 2011 bà được UBND huyện N cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất ở và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng 140m² đất ở vào năm 2011.

Năm 2016, gia đình ông D phá bếp cũ và vợ chồng con trai ông D là NLQ2 và NLQ3 xây nhà lấn sang một phần phía Tây của thửa đất bà đã mua của ông D, bà T. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Lê Văn D mà trực tiếp là vợ chồng NLQ2 phải trả lại cho bà diện tích đất đã lấn chiếm. Do vợ chồng NLQ2 đã xây nhà kiên cố, nên bà chấp nhận lấy bằng giá trị.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là NLQ6 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29 tháng 8 năm 2008 giữa ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị T chỉ có bà T ký, ông D không ký. Bà T có ký nhưng không biết diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng là 140 m². Còn khi ông D viết “Giấy nhượng đất” ngày 20 tháng 12 năm 1985 cho bà P thì không ghi diện tích đất, số đo các chiều. Nên, xác định diện tích đất chuyển nhượng cho bà P chỉ là phần đất 60m² mà bà P đã xây nhà vào năm 2008 và đang sử dụng, không bao gồm diện tích đất mà vợ chồng NLQ2 xây nhà. Đồng thời, năm 1995 UBND huyện N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D nên đây là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình ông D. Các thành viên trong hộ gia đình ông D không biết về việc chuyển nhượng đất cho bà P. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi đất của bà P mà đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị P.

Đại diện NLQ7 trình bày: Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị P là đúng quy định của pháp luật. Ông Lê Văn D đã ký vào “Giấy nhượng đất” ngày 20-12-1985. Còn bà Nguyễn Thị T đã trực tiếp ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2008. Từ năm 2008 đến nay gia đình ông Lê Văn D không có ý kiến gì về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P, nên đề nghị Tòa án không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị P.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nam Trực đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 35, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 234, 255, 256, 697, 699, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P;

NLQ2 và NLQ3 được quyền sử dụng diện tích đất 46,25m² tại thửa số 51⁻¹, tờ bản đồ số 10, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định (có vị trí: Phía Đông giáp đất bà P dài 10m; phía Tây giáp đất ông D dài 10m; phía Bắc giáp đất hộ bà Tề dài 4,6m; phía Nam giáp đường Trắng dài 4,65m);

Bà Nguyễn Thị P được sử dụng diện tích đất 93,75 m², tại thửa số 51⁻¹, tờ bản đồ số 10, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định (Có vị trí: Phía Đông giáp đường dong xóm dài 10m; phía Tây giáp đất NLQ2 dài 10m; phía Bắc giáp đất hộ bà Tề và ngõ đi dài 9,4m; phía Nam giáp đường Trắng dài 9,35m) (Có sơ đồ kèm theo).

NLQ2 và NLQ3 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền 87.875.000đ (Tám mươi bảy triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn D và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 140m² thuộc thửa 51⁻¹, tờ bản đồ số 10, xã B do UBND huyện N, tỉnh Nam Định đã cấp cho bà Nguyễn Thị P.

Ngày 18-9-2017 ông Lê Văn D là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội D: Không nhất trí với bản án sơ thẩm vì đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P trong khi hợp đồng chỉ có mình bà T ký chuyển nhượng tài sản chung của hộ gia đình, đã giả mạo chữ ký của ông và giả mạo chữ ký của ông trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị P. Gia đình ông vẫn là người nộp thuế. Nên, đề nghị xét xử phúc thẩm lại hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị T do vi phạm điều cấm, không có thật, vi phạm về công chứng, chứng thực, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị P, bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P và công nhận quyền sử dụng 80m² đất cho ông.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Năm 1985 có việc thỏa thuận bán đất cho bà P nhưng chỉ bán 60m². Nội dung Giấy nhượng đất và chữ ký ông D là đúng nhưng viết vào tờ giấy kẻ ngang và chỉ ghi “Một miếng đất vườn” không phải ghi “Mấy miếng”. Khi bà T còn sống cũng đã có lời xin bà P cho NLQ2 số đất trên 40m² NLQ2 đã xây nhà, nhưng bà P không chấp nhận. Nay xác định số tiền bà P trả 20.000đ vào năm 1985 chỉ tương ứng với khoảng 100m², nên phần đất trên 45m² NLQ2 đã xây nhà từ trước thì không phải thanh toán tiền cho bà P, còn phần đất trên 30m² NLQ2 mới xây dựng thêm đồng ý trả bằng giá trị cho bà P theo giá cấp sơ thẩm xác định 1.900.000đ/m².

Bà P trình bày: Năm 1985, ngay sau khi nhận chuyển nhượng bà đã thuê người chở đất vượt lập toàn bộ diện tích 140m² đất vườn. Năm 2008, bà T đã ký hồ sơ chuyển nhượng xác nhận diện tích 140m². Bà đã được cấp Giấy chứng nhận hợp pháp. Trong thời gian chờ xét xử phúc thẩm NLQ2 tiếp tục làm thêm trên 33m² nữa, để bảo vệ giá trị tài sản cho NLQ2 bà chấp nhận lấy bằng giá trị tổng diện tích 80m² NLQ2 đã làm nhà. Nếu thiện chí hoà giải thanh toán tiền ngay bà nhất trí giao cho NLQ2 sử dụng 80m² đất và chỉ yêu cầu trả cho bà 80.000.000đ.

Các đương sự xin ngừng phiên toà để lập biên bản thoả thuận với nội dung: Bà P chỉ sử dụng 60m², phần đất còn lại giao cho NLQ2 được quyền sử dụng. Ông D và gia đình sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bà P 80.000.000đ, trong thời hạn một tháng sẽ trả trước cho bà P 30.000.000đ, số còn lại thanh toán trong thời hạn một năm.

Trong thời gian ngừng phiên toà một tháng để thanh toán tiền cho nhau theo đề nghị của đương sự, vợ chồng NLQ2, NLQ3 tiếp tục làm mái ban công đưa sang phần đất 60m² xác định thuộc quyền sử dụng của bà P theo nội dung biên bản thoả thuận ngày 18-12-2017, nên bà P làm đơn trình bày không thể thực hiện theo nội dung thoả thuận được nữa, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung : Có căn cứ xác định năm 1985 ông D, bà T đã chuyển nhượng 140m² cho bà P, đến năm 2008 chỉ là hoàn tất thủ tục để bà P xin cấp Giấy chứng nhận. Bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 140m² đất từ năm 2008 đến nay không ai có ý kiến gì. Nên việc ông D trình bày chỉ chuyển nhượng 60m² là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D, nhưng sửa bản án sơ thẩm theo sự tự nguyện của bà P nhận bằng giá trị đối với phần đất NLQ2 đã xây thêm công trình sau khi xét xử sơ thẩm. Đối với phần mái vợ chồng NLQ2 tiếp tục làm thêm trong thời gian ngừng phiên toà đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc vợ chồng NLQ2 phải tháo dỡ trả lại không gian cho phần đất 60m² thuộc quyền sử dụng của bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Các đương sự có tranh chấp về quyền sử dụng 80m² đất, vì theo nguyên đơn năm 1985 đã nhận chuyển nhượng của bị đơn 140m². Còn bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án cho rằng năm 1985 chỉ thoả thuận chuyển nhượng 60m². Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực do không có đủ chữ ký các đồng chủ sở hữu, đề nghị huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Như vậy, các quan hệ pháp luật cần phải xem xét giải quyết trong vụ án bao gồm: Tranh chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xem xét yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] NLQ5, NLQ3 và NLQ1 là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vắng mặt tại phiên toà ngày 18-12-2017 và ngày 18-01-2018 không có lý do. NLQ4 vắng mặt tại phiên toà ngày 18-01-2018. Xét các đương sự vắng mặt đã được Toà án triệu tập hợp lệ, đồng thời có quyền và lợi ích thống nhất với các đương sự có mặt tại phiên toà, nên Toà án tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông D thấy rằng: Ông D đã có lời khai thừa nhận “Giấy nhượng đất” viết ngày 20 tháng 12 năm 1985 đúng nội dung 2 bên đã thoả thuận và đúng chữ ký của ông, nên xác định việc năm 1985 ông D đã thoả thuận chuyển nhượng đất vườn cho bà P là sự thật.

[4] Tuy “Giấy nhượng đất” ông D viết vào năm 1985, bà T không ký, nhưng bà T đã thừa nhận có biết về việc chuyển nhượng của ông D và việc năm 2008 khi bà P có nhu cầu làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chính bà T đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu tại Ủy ban nhân dân xã, chứng tỏ bà T đồng tình với việc chuyển nhượng đất vườn cho bà P. Tại phiên toà phúc thẩm NLQ4 con gái bà T xác nhận khi bà T còn sống đã có lời xin bà P cho lại phần đất trên 40m² NLQ2 đã làm nhà, nhưng bà P không đồng ý.

[5] Năm 1985 khi ông D, bà T thoả thuận chuyển nhượng đất cho bà P các con của ông D và bà T đều còn nhỏ, lớn nhất sinh năm 1977 đến năm 1985 mới 8 tuổi nên không trực tiếp ký vào hợp đồng là đúng. Tại thời điểm năm 1985 pháp luật cũng không có quy định về tài sản chung hộ gia đình, đến khi có BLDS năm 1995 là văn bản đầu tiên có quy định về tài sản hộ gia đình tại khoản 2 Điều 117 quy định: “Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình”. Đến Điều 109 BLDS năm 2005 mới quy định việc định đoạt tài sản chung hộ gia đình phải có ý kiến của các thành viên nhưng cũng quy định “Phải là thành viên từ đủ 15 tuổi trở lên”. Mặt khác, ông D, bà T đã chuyển nhượng đất vườn cho bà P từ năm 1985, đến năm 1995 ông D vẫn kê khai cả phần đất vườn đã chuyển nhượng từ năm 1985 để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng, cũng không phải là đất 115 cấp theo nhân khẩu cho hộ gia đình ông D nên không phải là tài sản chung của hộ gia đình ông D. Vì vậy, quan điểm ông D và NLQ6 cho rằng đây là tài sản chung của các thành viên trong hộ gia đình ông. Các thành viên trong hộ gia đình ông D không biết việc chuyển nhượng này nên hợp đồng trái pháp luật là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Sau khi nhận chuyển nhượng bà P còn tiến hành san lấp, nay những người trực tiếp chở đất thuê và tham gia san lấp cho bà P đã có đơn trình bày (B1 107). Tại biên bản hoà giải và đối chất ngày 27-11-2017 ông D và NLQ4 (Con gái ông D, bà T) cũng thừa nhận về việc bà P vượt lập: “Việc bác P vượt lập là có nhưng không hết 140m², gia đình tôi có vượt thêm đất sông để trồng đay và trồng chuối” và từ năm 2008 bà P đã làm nhà trên một phần đất chính ông D còn đứng ra nhận xây khoán cho bà P. Nên bà T và các thành viên trong gia đình ông D không thể không biết về việc ông D thoả thuận chuyển nhượng đất vườn cho bà P.

[7] Đến năm 2008 bà P có nhu cầu làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông D từ năm 1985, khi làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cán bộ địa chính đã hướng dẫn các bên phải hoàn tất thủ tục theo đúng quy định, nên phải làm lại hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu. Khi đó ông D không chịu ký lại cho bà P nên mới có việc hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu chỉ có mình bà T ký và bà T phải ký thay cho cả ông D. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 08-6-2017 (B1 109-110) chính quyền địa

phương cung cấp: Sau khi bà P và bà T ký hồ sơ, ông H địa chính đã phải trực tiếp xuống gặp ông D thì ông D nói “Cứ để bà T ký thay ông là được rồi, vì ông đã có giấy viết tay từ năm 1985, nên ông không ký lại nữa”. Tại Biên bản làm việc ngày 08-6-2017 Ủy ban nhân dân xã còn xác nhận về việc “Năm 2004 do có chính sách đo lại toàn bộ hiện trạng sử dụng đất của xã B nên đoàn công tác đã tiến hành đo đạc, thẩm định cả phần đất vườn ông D chuyển nhượng cho bà P”. Nội dung xác nhận của chính quyền địa phương phù hợp với giấy viết tay của anh Lưu Văn V cán bộ địa chính xã B thời kỳ năm 2004 gửi anh H (BL 31) có nội dung: “Năm 2004 đoàn chính lý hồ sơ có đo đạc cho chị P”. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà T vào năm 2008 chỉ là hoàn tất thủ tục để bà P đề nghị cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở hợp đồng các bên đã ký với nhau từ năm 1985, nên quan điểm ông D cho rằng bà P và bà T đã giả mạo chữ ký của ông trong hợp đồng chuyển nhượng năm 2008 và giả mạo chữ ký của ông trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P, hợp đồng vi phạm điều cấm, không có thật, vi phạm về công chứng, chứng thực là không có cơ sở chấp nhận.

[8] Đến nay ông D và các con ông D, bà T đã thừa nhận có việc chuyển nhượng đất vườn cho bà P vào năm 1985 là đúng. Tuy nhiên các bên có tranh chấp về diện tích là đã thỏa thuận chuyển nhượng 60m² hay 140m², xét nội dung trình bày của các bên đương sự về vấn đề này thấy rằng. “Giấy nhượng đất” do ông Lê Văn D viết ngày 20 tháng 12 năm 1985 có nội dung: “Hiện nay tôi có mấy miếng đất thổ canh đã nhượng lại cho chị Nguyễn Thị P”. Như vậy, giấy không ghi rõ chuyển nhượng cụ thể diện tích như thế nào thì cần phải được hiểu là chuyển nhượng toàn bộ số đất thổ canh mà ông D có. Nếu chỉ là 60m² như quan điểm ông D thì mới chỉ là hơn một miếng, ông D không thể tự ghi là “Tôi có mấy miếng” và không phù hợp với thực tế ông D, bà T có 140m² đất thổ canh phải tương đương với “Mấy miếng”. Việc ông D trình bày ông chỉ ghi vào “Giấy nhượng đất” “Một miếng” không phải “Mấy miếng” không có căn cứ chấp nhận vì tại buổi Hòa giải và đối chất ngày 27-11-2017 của cấp phúc thẩm ông D đã thừa nhận “Giấy nhượng đất” do bà P xuất trình đúng nội dung thỏa thuận và đúng chữ ký của ông D. Ông D không xuất trình được “Giấy nhượng đất” khác, cũng không lý giải được tại sao trong “Giấy nhượng đất” do bà P xuất trình lại ghi “Mấy miếng...”. Mặt khác, trên cơ sở của việc chuyển nhượng năm 1985, đến năm 2008 khi hoàn tất thủ tục tại UBND xã B chính bà T đã trực tiếp ký văn bản chuyển nhượng cho bà P ghi rõ diện tích 140m² và bà P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 140m² suốt từ năm 2008 đến năm 2016 không ai có ý kiến gì. Bà T là người có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự nên quan điểm NLQ6 cho rằng bà T có ký nhưng không biết diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng ghi 140m² không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, theo cung cấp của UBND xã B tại biên bản làm việc ngày 08-6-2017 (BL109-110) thì năm 2004 đoàn công tác có đo đạc, thẩm định toàn bộ phần đất vườn ông D chuyển nhượng cho bà P và năm 2008 trên cơ sở hợp đồng đã ký Phòng tài nguyên môi trường kết hợp với địa chính xã đã trực tiếp xuống đo tách quyền sử dụng đất của hộ ông Lê Văn D. Vợ chồng ông D, bà T và bà P đều có mặt chứng kiến việc đo tách quyền sử

dụng đất của đoàn công tác, thì ông D, bà T không thể không biết đoàn công tác đã đo toàn bộ diện tích đất vườn ông D, bà T có là 140m².

[9] Nên, cấp sơ thẩm xác định ông D, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 140m² đất vườn thuộc thửa số 51⁻¹, tờ bản đồ số 10, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định cho bà P, không chấp nhận quan điểm của ông D và các con của ông D, bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng 60m² nên không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nam Định đã cấp cho bà P là đúng.

[10] Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 04 tháng 8 năm 2017 thì diện tích đất mà vợ chồng NLQ2 và NLQ3 (con của ông Lê Văn D) đã xây dựng lấn sang đất của bà P diện tích 46,25m² có trị giá là 46,25m² x 1.900.000đ = 87.875.000đ, để bảo đảm giá trị tài sản xây dựng trên đất và trên cơ sở sự tự nguyện của bà P cấp sơ thẩm đã giao cho NLQ2 và NLQ3 được quyền sử dụng diện tích đất 46,25m² nhưng phải có trách nhiệm thanh toán trị giá quyền sử dụng đất 87.875.000đ cho bà P là phù hợp, cần giữ nguyên.

[11] Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm NLQ2 và NLQ3 tiếp tục xây dựng công trình trên phần đất trống còn lại, việc xây dựng của NLQ2 và NLQ3 là trái phép, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bà P tự nguyện nhận bằng giá trị, cần ghi nhận sự tự nguyện của bà P để thuận lợi cho việc thi hành Bản án.

[12] Phần đất 60m² bà P đã xây dựng công trình từ năm 2008, cho đến nay bị đơn và những người liên quan đều phải thừa nhận ông D, bà T đã chuyển nhượng cho bà P từ năm 1985, nên riêng phần diện tích 60m² này là quyền sử dụng hoàn toàn hợp pháp chính đáng của bà P. Bà P cũng đã rất thiện chí hoà giải để giữ tình cảm và bảo vệ giá trị tài sản cho NLQ2. Tuy nhiên, sau khi lập biên bản thoả thuận, trong thời gian ngừng phiên tòa NLQ2 vẫn tiếp tục làm mái ban công đua sang sân nhà bà P đến giáp tường phía trước nhà bà P là không đảm bảo mỹ quan, ảnh hưởng đến việc sử dụng và giá trị căn nhà bà P đã xây dựng từ năm 2008, nên bà P không nhất trí tiếp tục nhận nhượng nữa. Tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”. Xét hành vi cố tình xây dựng thêm ban công đua sang sân nhà bà P của NLQ2 là trái pháp luật và không thể chấp nhận được. Nên, cần chấp nhận yêu cầu của bà P và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định, buộc NLQ2 phải tháo dỡ phần mái đua sang để trả không gian trước nhà theo chiều thẳng đứng cho bà P.

[13] Do việc NLQ2 đã xây dựng thêm công trình trên đất, bà P tự nguyện nhận bằng giá trị, nên diện tích đất bà P được sử dụng theo Bản án có sự thay đổi, bà P, NLQ2 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại về diện tích trên Giấy chứng nhận cho phù hợp với Bản án.

[14] Về án phí: Do yêu cầu của bà P được chấp nhận nên ông D, NLQ2 và NLQ3 phải chịu án phí giá ngạch là 87.875.000đ x 5% = 4.393.000đ (bốn triệu ba

trăm chín mươi ba nghìn đồng). Mỗi người phải chịu 1/3. Do sửa án sơ thẩm nên án phí phúc thẩm người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 697, 698, 699, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn D, ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị P sửa bản án sơ thẩm, cụ thể:

1. NLQ2 và NLQ3 được quyền sử dụng diện tích đất 80m² tại thửa số 51⁻¹, tờ bản đồ số 10, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định (có vị trí: Phía Đông giáp đất bà P dài 10m; phía Tây giáp đất ông D dài 10m; phía Bắc giáp đất hộ bà Tể dài 8m; phía Nam giáp đường Trắng dài 8m);

2. Bà Nguyễn Thị P được sử dụng diện tích đất 60m² tại thửa số 51⁻¹, tờ bản đồ số 10, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định (Có vị trí: Phía Đông giáp đường dong xóm dài 10m; phía Tây giáp đất NLQ2 dài 10m; phía Bắc giáp đất hộ bà Tể và ngõ đi dài 6 m; phía Nam giáp đường Trắng dài 6m) (Có sơ đồ kèm theo);

3. Vợ chồng NLQ2 và NLQ3 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị P số tiền 152.000.000đ (Một trăm năm mươi hai triệu đồng);

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền người phải thi hành án phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người 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 năm 2015;

4. Buộc NLQ2 và NLQ3 có nghĩa vụ cắt bỏ phần ban công làm đua sang phần đất diện tích 60m² thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị P để trả lại không gian theo chiều thẳng đứng cho phần đất của bà Nguyễn Thị P;

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn D và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị T về việc đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối diện tích đất thuộc thửa 51⁻¹, tờ bản đồ số 10, xã B do NLQ7 đã cấp cho bà Nguyễn Thị P;

Bà P và vợ chồng NLQ2 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án;

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn D, NLQ2 và NLQ3 mỗi người phải nộp 1.464.000đ (Một triệu bốn trăm sáu mươi tư ngàn đồng). Được đối trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông D đã nộp

tại Biên lai số 0001850 ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Trực;

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị P số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà Nguyễn Thị P đã nộp theo Biên lai số 07173 ngày 22 tháng 2 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Trực.

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

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

Nơi nhận:

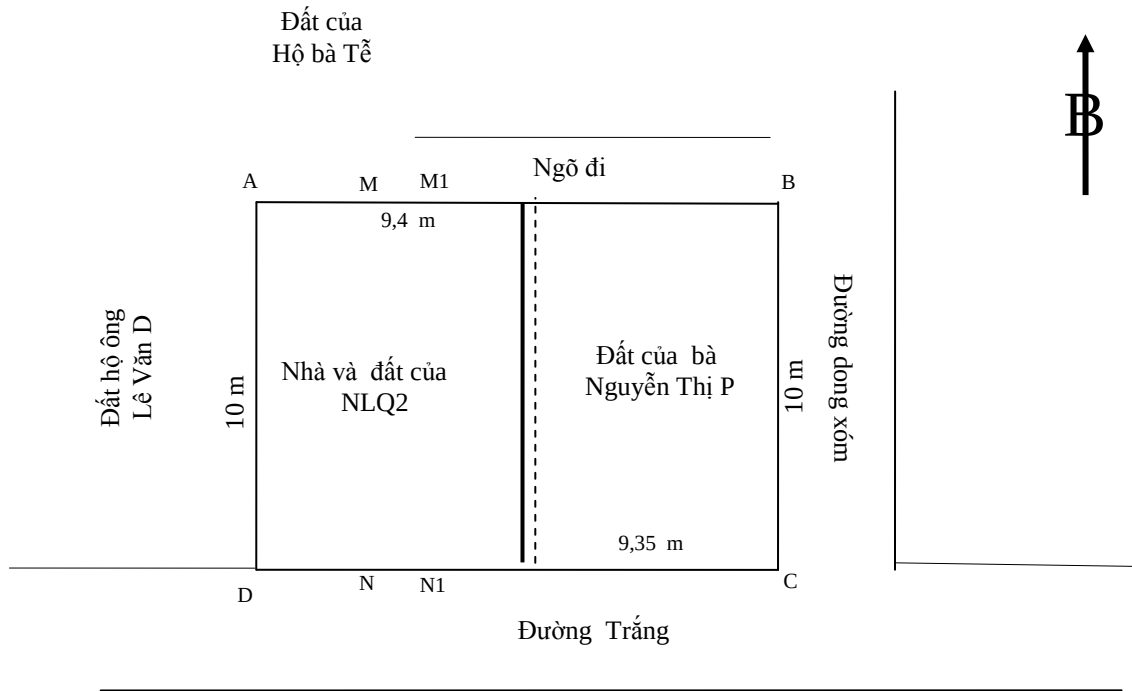
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Nam Trực;
- Chi cục THA huyện Nam Trực;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Bạch Tuyết

Sơ đồ sử dụng đất của bà Nguyễn Thị P và của NLQ2, NLQ3
tại thửa số 51¹, tờ bản đồ số 10, xã B, huyện N, tỉnh Nam Định
(Kèm theo bản án dân sự phúc thẩm số:05/2018/DS-PT ngày 18 tháng 01 năm 2018 của
Toà án nhân dân tỉnh Nam Định)



Ghi chú:

Diện tích đất của bà Nguyễn Thị P đi qua các điểm mốc: M1, B, C, N1.
Diện tích đất của NLQ2 và NLQ3 đi qua các điểm mốc: M1, N1, D, A.
Đường nối các điểm mốc M và N tiếp giáp với mặt ngoài phía Đông tường nhà của NLQ2 và NLQ3.
Đường M1N1: Là ranh giới đất của NLQ2, NLQ3 và bà Nguyễn Thị P.
MM1 = NN1 = 0,5 m; DN1 = 4,65 m; AM1 = 4,6 m; M1B = 9,4 m; N1C = 9,35 m

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Bạch Tuyết