

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH

Bản án số: 158/2024/DS-PT

Ngày 23-8-2024

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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: Ông Vũ Hà Nam

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Công

Ông Bùi Văn Biên

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Trần Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 227/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Hồng N, sinh năm 1972; nơi đăng ký thường trú: Số nhà 05/117 đường P, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi ở: Số nhà 02/33/20 đường H, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Ngọc Q, sinh năm 1948; nơi thường trú: Số nhà 12 G, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định.

**- Bị đơn:**

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

2. Ông Nguyễn Chí Th (đã chết ngày 15/7/2024);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Chí Th:

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1946;

2. Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Số nhà 261 đường T, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định.

3. Chị Nguyễn Thị Anh V, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 211 Đ, xã N, thành phố N, tỉnh Nam Định.

4. Chị Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà 35 ngõ 418 đường Đ, phường L, thành phố Nam Định.

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

1. NLQ1, sinh năm 1968; nơi đăng ký thường trú: Số nhà 05/117 đường P, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định; nơi ở: Số nhà 02/33/20 đường H, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trịnh Ngọc Q, sinh năm 1948; nơi thường trú: Số nhà 12 G, phường V, thành phố N, tỉnh Nam Định

2. NLQ2.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Vũ Mạnh T - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường H.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị N - Công chức địa chính phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa: Có mặt ông Q, NLQ1, bà H, chị H1, chị V, chị B; vắng mặt bà N, bà N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 12-9-2017, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Trịnh Thị Hồng N và ông Trịnh Ngọc Q là người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày:

Cụ Trần Thị Hợi có hai người con nuôi là bà Trần Thị H và ông Trần Quang Khoát. Cụ Hợi có thửa đất có nguồn gốc như sau: Ngày 07-10-2005, cụ Hợi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 300 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích quy hoạch là 116,4 m<sup>2</sup>, diện tích quy hoạch không cấp giấy chứng nhận là 13,6 m<sup>2</sup>; tổng diện tích thửa đất là 313,6 m<sup>2</sup>. Năm 2009, cụ Hợi tách thửa, tặng cho bà H diện tích 92,9 m<sup>2</sup> đất (trong đó diện tích quy hoạch là 13,5 m<sup>2</sup>); bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 135A tờ bản đồ số 9 phường Hạ Long thành phố Nam Định. Cụ Hợi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20-3-2009 diện tích còn lại là 207,1 m<sup>2</sup>, trong đó diện

tích quy hoạch là 102,9 m<sup>2</sup>; diện tích quy hoạch không cấp giấy chứng nhận là 13,6 m<sup>2</sup>; tổng diện tích thửa đất là 220,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 135, tờ bản đồ số 9 phường Hạ Long thành phố Nam Định. Nhưng thực tế giữa hai nhà không có ranh giới cụ thể, vẫn chung khuôn viên có tường bao quanh, căn nhà của bà H vẫn nằm trên thửa đất của cụ Hợi và gia đình bà H vẫn đi qua sân, cổng của cụ Hợi ra ngõ đi chung.

Khi mua nhà, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ Hợi, vợ chồng bà thống nhất giao cho chồng bà là NLQ1 trực tiếp giao dịch, đo đạc, làm các thủ tục liên quan và NLQ1 đều thông báo lại cho bà biết. Bà có mặt tại buổi đo, nhận đất trên thực địa, sau đó ra về trước. Do muốn chuyển đi Hà Nội ngay, cụ Hợi đã thỏa thuận với vợ chồng bà về việc cụ kí hợp đồng chuyển nhượng cả thửa đất cho vợ chồng bà, đồng thời, cụ Hợi chuyển giao nghĩa vụ cho vợ chồng bà sau này có trách nhiệm giao lại 37,1m<sup>2</sup> đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, tương ứng với diện tích đất có căn nhà của bà H. Ngày 07-01-2011, cụ Hợi, bà và NLQ1 kí “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” có nội dung: Cụ Hợi bán cho vợ chồng bà căn nhà cấp 4 và chuyển quyền sử dụng 207,1 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9, địa chỉ số 5/117 đường P, phường H, thành phố N; hợp đồng được công chứng theo qui định của pháp luật. Cùng ngày 07-01-2011, cụ Hợi, NLQ1 và bà H đã kí “Biên bản ghi nhận” có nội dung: “Bà Trần Thị Hợi có thửa đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 674634 do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 20/3/2009; số thửa 135 tờ bản đồ số 9; có diện tích 207,1 m<sup>2</sup>. Nay bán cho NLQ1, số diện tích đất đo theo thực địa là 170 m<sup>2</sup>, số diện tích đất còn lại là 37,1 m<sup>2</sup> được cho con gái là bà Trần Thị H có đất liền kề. Sau này NLQ1 sẽ trao lại diện tích 37,1 m<sup>2</sup> theo mốc giới, hai bên đã thỏa thuận (sát mảnh đất của bà H). Hai bên có trách nhiệm làm thủ tục làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất như thỏa thuận trên. Kinh phí làm thủ tục do bà H đảm nhận khi chuyển 37,1 m<sup>2</sup> sang sổ mới của bà H”. Biên bản ghi nhận này có chữ kí của những người chứng kiến là có ông Mai Văn Đại và ông Nguyễn Ngọc Dương là hàng xóm và chữ kí của tổ trưởng dân phố là ông Lê Thành Hưng.

Vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-01-2011 đối với toàn bộ thửa đất 135 tờ bản đồ số 9 diện tích 207,1 m<sup>2</sup> và diện tích quy hoạch không được cấp giấy chứng nhận là 13,6 m<sup>2</sup>, tổng diện tích thửa đất là 220,7 m<sup>2</sup>.

Khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất của cụ Hợi xong thì gia đình bà H có yêu cầu vợ chồng bà mở cho một lối đi qua đất của vợ chồng bà ra ngõ 117 Phù Nghĩa. Lúc này bà chưa biết gia đình bà H đã có lối đi ra ngõ đi

chung khi được cụ Hội tách thửa tặng cho đất năm 2009; do đó vợ chồng bà đã đồng ý mở lối đi cho gia đình bà H với diện tích 9,5 m<sup>2</sup> đất ở phía Bắc thửa đất, giáp với ngõ đi số 117 đường Phù Nghĩa. Việc mở ngõ không có văn bản thỏa thuận gì và gia đình bà không nhận khoản tiền bồi thường nào của gia đình bà H. Để đảm bảo an toàn, gia đình bà đã xây tường bao phía Bắc và tường ngăn tạm phía nhà bà H, tức là xây dựng không kiên cố, khi nào thực hiện việc chuyển 37,1 m<sup>2</sup> đất cho bà H thì vợ chồng bà sẽ đo đạc cụ thể sau. Bà H và ông Th đã đặt đường ống thoát nước, lát nền, lợp tôn trên diện tích 9,5 m<sup>2</sup> ngõ đi để sử dụng chung với ngõ 117 (nay là ngõ 161) đường Phù Nghĩa.

Năm 2013, theo yêu cầu của vợ chồng bà H, vợ chồng bà đồng ý thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng 37,1 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 135 của vợ chồng bà cho vợ chồng bà H để bà H nhập vào thửa đất của vợ chồng bà H. Tại “Biên bản xác định ranh giới, mốc giới” (có chữ kí của NLQ1, bà H, cán bộ địa chính phường Hạ Long và cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng kí đất đai thành phố Nam Định, xác nhận của NLQ2) ngày 10-01-2013 và hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 29-01-2013 do Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai thành phố Nam Định lập xác định diện tích đất vợ chồng bà đang sử dụng là 154,1 m<sup>2</sup> (trong đó diện tích quy hoạch là 81,6 m<sup>2</sup>, có 13,6 m<sup>2</sup> không được cấp giấy chứng nhận), không tính diện tích ngõ 9,5 m<sup>2</sup>; phần diện tích đất vợ chồng bà H đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà là 57,1 m<sup>2</sup> (trong đó diện tích quy hoạch là 34,9 m<sup>2</sup>). Như vậy, vợ chồng bà bị thiếu diện tích đất so với thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng đất của cụ Hội 29,5 m<sup>2</sup> (trong đó diện tích 20 m<sup>2</sup> đang do bà H, ông Th quản lý và 9,5 m<sup>2</sup> sử dụng làm lối đi của nhà bà H); ông Th bà H đang sử dụng thửa diện tích đất 20 m<sup>2</sup> do ông bà đã lấn chiếm của cụ Hội từ trước khi cụ Hội bán nhà cho vợ chồng bà. Do đó, vợ chồng bà chưa làm thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H.

Về việc Nhà nước thu hồi đất làm đường Trần Thánh Tông: Đầu năm 2017, Hội đồng bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố Nam Định đã lập biên bản về chi phí bồi thường hỗ trợ thu hồi đất làm đường Trần Thánh Tông giai đoạn 2. Theo đó gia đình bà đã đồng ý để Hội đồng hỗ trợ, bồi thường giải phóng mặt bằng thu hồi đất và chi trả tiền bồi thường cho gia đình bà H diện tích thực tế nhà bà H đang sử dụng là 46,7 m<sup>2</sup> đất và công trình xây dựng trên đất, trong đó có 12,5 m<sup>2</sup> trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bà H và 34,2 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà. Còn vợ chồng bà nhận bồi thường, hỗ trợ tương ứng với việc thu hồi 80,6m<sup>2</sup> đất, trong đó có 13,6 m<sup>2</sup> đất không cấp giấy chứng nhận chỉ được nhận tiền hỗ trợ. Vợ chồng bà đồng ý với việc thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ của Nhà nước đối với diện tích đất thu hồi của vợ chồng bà và của hộ nhà ông Th.

Về diện tích ngõ đi diện tích 9,5 m<sup>2</sup>: Năm 2012, bà H tách thửa 135B diện tích 40 m<sup>2</sup> cho con gái là bà Nguyễn Thị Thu H1 đã để lối đi ra ngõ đi chung diện tích 5,5 m<sup>2</sup> đất ở phía Đông Bắc thửa 135A; sau khi giải phóng mặt bằng, cả hai thửa đất đều đã tiếp giáp đường Trần Thánh Tông, không cần sử dụng lối đi ra ngõ 117 đường Phù Nghĩa nữa. Năm 2017, vợ chồng bà H đã nhập thửa đất 135A và thửa đất 135B của bà Hiền thành thửa đất 670 và đã xây dựng nhà bê tông 2 tầng trên thửa đất, phía Nam tiếp giáp mặt đường Trần Thánh Tông, phía Đông Bắc giáp ngõ đi số 117 đường Phù Nghĩa cũ. Căn cứ vào qui định của pháp luật thì gia đình bà không có nghĩa vụ phải mở lối đi cho nhà bà H.

Sau khi Nhà nước thu hồi đất để làm đường Trần Thánh Tông và ông Th xây nhà thì ranh giới giữa phần đất nhà ông Th đang sử dụng và phần diện tích đất vợ chồng bà mua có thay đổi so với ranh giới đo năm 2013. Bà đồng ý với số liệu đo theo sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng kí đất đai thành phố Nam Định lập ngày 06-3-2018 và ngày 10-10-2018 thì hiện nay vợ chồng bà đang sử dụng diện tích đất 74,5 m<sup>2</sup>; vợ chồng bà H đang quản lý diện tích 21,8 m<sup>2</sup> đất ở phía Tây của thửa 135 và diện tích 9,6 m<sup>2</sup> đất ở phía Bắc của thửa 135 hiện đang sử dụng chung với ngõ đi chung do NLQ2 quản lý.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đến nay bà chỉ đề nghị xác định NLQ1 và NLQ2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết ngõ đi.

Bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nam Định giải quyết những yêu cầu cụ thể sau:

1. Vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả thửa đất 135 mua của cụ Hợi nên chỉ đồng ý trả 37,1 m<sup>2</sup> đất cho bà H và ông Th theo thỏa thuận ghi tại Biên bản ghi nhận ngày 07-01-2011; trừ đi diện tích 34,2 m<sup>2</sup> bà H và ông Th đã nhận tiền đền bù do nhà nước thu hồi năm 2015 thì vợ chồng bà chỉ còn phải trả 2,9 m<sup>2</sup> đất cho bà H và ông Th. Do đó yêu cầu Tòa án buộc bà H và ông Th phá dỡ công trình xây dựng trái phép, trả lại diện tích đất lấn chiếm là 21,8 m<sup>2</sup> phía Tây thửa 135 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho vợ chồng bà. Phần nghĩa vụ trả lại 2,9 m<sup>2</sup> đất cho bà H thì vợ chồng bà sẽ thanh toán bằng tiền theo giá trị đã được Hội đồng định giá xác định. Bà không chấp nhận bồi thường chi phí xây dựng vì ông Th, bà H đã xây nhà trái phép, không chấp hành quyết định đình chỉ việc thi công xây dựng công trình NLQ2.

2. Buộc bà H, ông Th tháo dỡ đường ống cấp, thoát nước, mái che ở lối đi, trả lại 9,6 m<sup>2</sup> đất phía Bắc thửa 135 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà. Bà không chấp nhận bồi thường tài sản xây dựng trên đất cho ông Th, bà H.

3. Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của vợ chồng bà sau khi trừ đi diện tích đất đã bị thu hồi, giải phóng mặt bằng làm đường Trần Thánh Tông, diện tích đất còn lại là 105,9 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-01-2011.

4. Đối với số tiền 20.000.000 đồng là tài sản đảm bảo bà gửi vào tài khoản phong tỏa số 220005318996, số sổ CA 01681941 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Định để Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cầm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp. Đến nay bà chưa nhận lại tài sản đảm bảo, bà đề nghị Tòa án hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và đề nghị được nhận lại số tiền trên. Đối với số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà bà đã nộp là 4.700.000 đồng, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

\* Tại bản tự khai, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là bà Trần Thị H trình bày: Vợ chồng cụ Trần Văn Dĩnh và cụ Trần Thị Hợi không có con đẻ, hai cụ nhận nuôi bà và ông Trần Quang Khoát từ nhỏ, có kê khai trong lí lịch. Năm 1986 cụ Dĩnh chết, năm 2017 cụ Hợi chết, bố mẹ của của cụ Dĩnh và cụ Hợi đều đã chết từ trước đó rất lâu. Năm 1966, cụ Dĩnh và cụ Hợi được cấp thửa đất có diện tích theo bản đồ địa chính năm 1977 là 300 m<sup>2</sup>. Gia đình bà sống cùng cụ Hợi, đến năm 1981, bà và chồng là ông Nguyễn Chí Th được cụ Hợi và cụ Dĩnh cho sử dụng phần diện tích đất ở phía Tây thửa đất của cụ để xây dựng nhà ở (có một gian hai tầng) và công trình phụ để ở riêng.

Cụ Hợi có thửa đất có nguồn gốc và diện tích như bà N trình bày là đúng. Năm 2009, cụ Hợi làm thủ tục tách thửa, tặng cho bà 5 m chiều rộng thửa đất, diện tích 92,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 135A được cấp giấy chứng nhận mang tên bà, cụ Hợi được cấp giấy chứng nhận thửa 135 diện tích 207,1 m<sup>2</sup> và 13,6 m<sup>2</sup> không cấp giấy chứng nhận, tổng diện tích 220,7 m<sup>2</sup>. Ranh giới giữa thửa 135A giáp với thửa 135 trên giấy chứng nhận là một đường thẳng; nhưng thực tế diện tích 2/3 phần nhà ở của gia đình bà cùng với công trình phụ, sân gạch vẫn nằm trên thửa đất 135 mang tên cụ Hợi, cụ Hợi vẫn cho gia đình bà sử dụng nguyên trạng như cũ và sử dụng lối đi qua sân cổng phía trước nhà cụ để đi ra ngõ 117 Phù Nghĩa.

Khi bán nhà đất cho vợ chồng NLQ1 và bà Trịnh Thị Hồng N, cụ Hợi vẫn minh mẫn, đi lại bình thường. Trước khi kí hợp đồng, cụ có trao đổi, thống nhất với vợ chồng bà về việc bán nhà, đất để đi Hà Nội ở với ông Khoát, cụ cho vợ chồng bà phần diện tích đất thực tế gia đình bà đang sử dụng có nhà và các tài sản xây dựng trên đất nằm ở phía Tây thửa 135, có cạnh phía Tây giáp thửa 135A của vợ chồng bà, cạnh phía Đông giáp phần diện tích đất bán cho NLQ1, cạnh phía Bắc giáp ngõ đi, cạnh phía Nam giáp nhà ông Đại (nay là đường Trần

Thánh Tông), phần đất còn lại bán cho NLQ1 có căn nhà cấp bốn cùng với sân, vườn đằng trước, đằng sau. Đồng thời cụ Hợi cắt cho vợ chồng bà một phần diện tích đất làm lối đi ra ngõ 117 đường Phù Nghĩa có chiều rộng 1,1 m ở phía Bắc phần diện tích đất bán cho NLQ1. Nhưng việc cắt đất ngõ không có giấy tờ gì, cũng không biết diện tích bao nhiêu, năm 2013 khi địa chính đo đạc bà mới biết diện tích đất cắt làm ngõ đi là 9,5 m<sup>2</sup>.

Trước khi làm thủ tục mua bán, cụ Hợi có nhờ ông Khoát, em ông Khoát và ông Dương, ông Đại đo khảo sát trước để xác định diện tích đất bán cho NLQ1. Bà không nhớ chính xác thời gian đo, nhận đất nhưng khi NLQ1 đến nhận đất, vợ chồng bà và ông Khoát, ông Lê Thành Hưng (tổ trưởng) có mặt chứng kiến việc cắm mốc, đo đạc, bà N có đến chứng kiến một lúc rồi về. Việc xác định mốc giới do cụ Hợi chỉ, có vạch sơn đỏ lên các cạnh ngoài tường nhà, tường bao bà đã xây dựng và cạnh ngoài bức tường đầu hồi căn nhà cấp 4 của cụ Hợi để đánh dấu, phía giáp nhà ông Đại chưa xây tường bao thì cắm cọc để xác định ranh giới và đo diện tích. NLQ1 nhờ ông Dương, ông Đại hàng xóm giúp NLQ1 đo đạc bằng thước dây theo mốc giới do cụ Hợi chỉ; việc đo đạc chỉ tiến hành bên phần diện tích đất bán cho NLQ1 chứ không đo bên phía nhà bà vì vướng công trình xây dựng nên rất khó đo. Sau khi đo đạc, NLQ1 tính toán diện tích, sau đó lập “Biên bản ghi nhận” ngày 07-01-2011 có nội dung như bà N trình bày. Biên bản có chữ kí của những người thỏa thuận là cụ Hợi, NLQ1 và bà; chữ kí của người làm chứng là ông Lê Thành Hưng, ông Nguyễn Ngọc Dương và ông Mai Văn Đại. Biên bản lập thành 03 bản giao cho các bên liên quan; sau đó ông Khoát đưa cụ Hợi ra phòng công chứng để kí “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” cho vợ chồng NLQ1. Vợ chồng bà không có mặt khi công chứng hợp đồng trên và không biết nội dung hợp đồng.

Ngày 05-01-2011, sau khi đo khảo sát xác định diện tích, cụ Hợi đã viết “Đơn xin tách (nhập) thửa đất”, đề nghị tách thửa 135 có diện tích 207,1 m<sup>2</sup> thành 02 thửa, thửa bán cho NLQ1 có diện tích là 170 m<sup>2</sup> và thửa cho bà H có diện tích là 37,1 m<sup>2</sup>. Ngày 07-01-2011, sau khi có “Biên bản ghi nhận”, cụ đã viết “Giấy cho đất ở” cho bà có nội dung: Cụ “chỉ bán cho NLQ1 170 m<sup>2</sup> và tặng cho bà H 37,1 m<sup>2</sup> theo biên bản ghi nhớ ngày 07-01-2011 theo mốc giới phân chia được người mua, người được cho đã thỏa thuận và nhất trí”.

Ngay sau ngày nhận đất, NLQ1 thuê người xây tường bao theo mốc giới, ranh giới đã thống nhất giữa các bên. Đối với diện tích đất ngõ, giữa vợ chồng bà và vợ chồng NLQ1 không có thỏa thuận bằng giấy tờ nhưng NLQ1 đã tự xây tường bao lù vào, diện tích ngõ đó vợ chồng bà đã tận dụng vật liệu cũ để lát nền, lợp tôn, nhập vào ngõ đi chung của các hộ phía sau để cùng sử dụng chung.

Sau khi phát hiện NLQ1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Hợi mà không Th báo cho vợ chồng bà, vợ chồng bà làm đơn khiếu nại đi các nơi thì đến năm 2013, NLQ1 đồng ý làm thủ tục tách thửa trả bà phần diện tích đất 37,1 m<sup>2</sup> cụ Hợi cho bà. Bà và NLQ1 có mặt để xác định ranh giới, chứng kiến cán bộ địa chính phường Hạ Long và Văn phòng đăng kí và thông tin nhà đất thành phố Nam Định đo đất theo đúng ranh giới do cụ Hợi, NLQ1 và bà đã thỏa thuận tại Biên bản ghi nhận ngày 07-01-2011 và được NLQ1 xác nhận tại buổi đo đạc. Bà và NLQ1 đã kí vào “Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 10-01-2013, biên bản có chữ kí của cán bộ địa chính phường và Văn phòng đăng kí và thông tin nhà đất, tổ trưởng dân phố và xác nhận của chính quyền địa phương. Tại “Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới” ngày 10-01-2013, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Văn phòng đăng kí và thông tin nhà đất lập ngày 29-01-2013 xác định phần diện tích đất của nhà bà đang sử dụng và của nhà NLQ1 mua của cụ Hợi thuộc trong thửa 135 như bà N đã trình bày. Sau đó, gia đình bà đã nộp hồ sơ làm thủ tục tách, nhập thửa đất gồm “Biên bản ghi nhận”, giấy cho đất của cụ Hợi ngày 07-01-2011, đơn ngày 05-1-2011, “Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất”, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất đến NLQ2, nhưng sau đó NLQ1 không nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phường đã trả lại hồ sơ cho vợ chồng bà.

Đối với diện tích đất Nhà nước đã thu hồi năm 2015 để mở đường Trần Thánh Tông có diện tích như bà N trình bày là đúng. Việc thu hồi đất theo đúng thực tế sử dụng đất của nhà bà và nhà NLQ1 và đúng ranh giới thỏa thuận năm 2011. Vợ chồng bà đồng ý với việc thu hồi đất và bồi thường hỗ trợ của Nhà nước đối với diện tích đất thu hồi của vợ chồng bà và của vợ chồng NLQ1, trong đó diện tích đất cụ Hợi giao cho NLQ1 trả lại cho bà bị thu hồi là 34,2 m<sup>2</sup>.

Từ khi cụ Hợi bán đất cho NLQ1 và NLQ1 xây tường bao theo ranh giới thỏa thuận đến nay, vợ chồng bà không lấn chiếm đất NLQ1 mua của cụ Hợi, hiện nay trừ phần đất đã bị thu hồi thì tường bao do NLQ1 xây và tường đầu hồi nhà cấp 4 của cụ Hợi giáp ranh giới vẫn còn. Còn việc vợ chồng bà N NLQ1 khai là bà lấn chiếm đất của cụ Hợi là không đúng vì cụ Hợi cho bà xây nhà ở chung trên thửa đất của cụ từ năm 1981, sau khi tách thửa cho đất bà vào năm 2009 thì cụ Hợi cũng không đòi phần đất ngoài giấy chứng nhận của vợ chồng bà mà cụ đã cho vợ chồng bà sử dụng trên thửa 135 của cụ từ trước.

Năm 2017, vợ chồng bà xây lại nhà hết diện tích đất bao gồm cả diện tích đất cụ Hợi cho bà giáp phần diện tích đất cụ Hợi bán cho NLQ1. Năm 2018, Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai đo đạc thực địa, do bức tường của nhà bà xây lùi về phía nhà bà so với ranh giới đo năm 2013 nên diện tích đất bà đang sử

dụng mà cụ Hội giao cho NLQ1 trả lại bà bị giảm đi 1,1 m<sup>2</sup> còn 21,8 m<sup>2</sup>, diện tích ngõ đi tăng lên 0,1 m<sup>2</sup> thành 9,6 m<sup>2</sup>. Bà đồng ý với ranh giới và số đo diện tích do Chi nhánh Văn phòng đăng kí đất đai đo, lập sơ đồ ngày 06-3-2018 và ngày 10-10-2018.

Đối với thửa đất của bà được cụ Hội tặng cho năm 2009 là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng do bà đứng tên. Năm 2012, vợ chồng bà tách cho con gái là Nguyễn Thị Thu H1 thửa đất 135B diện tích 40 m<sup>2</sup> và cắt 5,5 m<sup>2</sup> đất làm ngõ đi chung cho nhà bà và nhà chị H1 đi ra ngõ 117, vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 47,4 m<sup>2</sup> đất (diện tích quy hoạch 13,5 m<sup>2</sup>). Năm 2016, sau khi giải phóng mặt bằng mở đường Trần Thánh Tông, diện tích thửa đất 135A của vợ chồng bà còn lại 34,9 m<sup>2</sup> nên bà Hiền tặng cho vợ chồng bà thửa đất 135B và nhập thành một thửa đất 670 mang tên vợ chồng bà diện tích 74,9 m<sup>2</sup>. Hiện trạng diện tích thửa 670 của vợ chồng bà có một phần lấn chiếm ra rãnh nước chung, nếu có tăng thêm cũng không liên quan đến diện tích đất thuộc thửa 135 cụ Hội cho bà và giao cho NLQ1 trả lại cho bà.

Đối với diện tích đất 13,6 m<sup>2</sup> không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất tăng thêm so với số đo thửa đất của cụ Hội tại bản đồ năm 1977 là số đo năm 1977 không chính xác hoặc quá trình sử dụng đất, cụ Hội và vợ chồng bà có bồi đắp thêm ở phía Tây thửa đất (giáp ruộng nước) để giữ đất. Tại phiên tòa bà không yêu cầu giải quyết diện tích đất này do chính quyền đã trả lời không có căn cứ xác định vị trí và nhà nước đã thu hồi diện tích này trong diện tích đất quy hoạch bị thu hồi của NLQ1.

Đối với phần diện tích ngõ đi 9,6 m<sup>2</sup>: Trước khi tách thửa cho chị H1 vào năm 2012 thì vợ chồng bà không có lối đi nào khác ngoài lối đi qua thửa đất 135 để ra ngõ đi chung. Sau khi được cụ Hội cắt diện tích đất làm ngõ đi thì vợ chồng bà phá bỏ tường bao sau khi NLQ1 đã xây tường bao để nhập cùng với diện tích 2,5 m<sup>2</sup> đất của vợ chồng bà nhập vào ngõ đi chung của xóm, các hộ gia đình trong ngõ đều thoát nước qua đường ống nước đặt dưới diện tích đất này, trên diện tích ngõ có lát gạch và lợp mấy tấm tôn, hiện nay do giá trị còn không đáng kể nên ông bà không yêu cầu giải quyết về chi phí đã xây dựng. Hiện nay vợ chồng bà đã sử dụng lối đi và làm đường ống thoát nước ra đường Trần Thánh Tông.

Quan điểm của bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: Diện tích đất NLQ1 mua của cụ Hội, diện tích đất cụ Hội cho bà và giao cho NLQ1 tách trả lại cho bà đã được cụ Hội, vợ chồng NLQ1 và vợ chồng bà thỏa thuận mốc giới, ranh giới rõ ràng, có nhiều người chứng kiến. Trong “Biên bản ghi nhận” ngày 07-01-2011 đã ghi diện tích đất bán cho NLQ1 170 m<sup>2</sup> “đo theo thực địa” và tặng cho bà 37,1 m<sup>2</sup> theo “mốc giới hai bên đã thỏa thuận” chứ không

chỉ ghi số đo diện tích nên diện tích đất phải xác định theo ranh giới đã thỏa thuận. Từ ngày 07-01-2011 đến nay, vợ chồng bà vẫn sử dụng đúng diện tích đất được cụ Hợi cho, NLQ1 vẫn sử dụng đúng diện tích đất mua, không ai lấn chiếm của ai; diện tích đất do nhà nước thu hồi để làm đường, trả tiền bồi thường cũng đúng theo ranh giới, hiện trạng sử dụng đất của nhà bà và nhà NLQ1. Khi nhận đất, NLQ1 đo bằng thước dây, đất không vuông khó đo nên tính diện tích đất cụ Hợi bán cho ông là 170 m<sup>2</sup> là không chính xác, tăng lên so với số liệu thực tế do địa chính phường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo lại năm 2013. Số đo diện tích đất cụ Hợi cho bà ghi trong “Biên bản ghi nhận” ngày 07-01-2011 là 37,1 m<sup>2</sup> là sai (do lấy diện tích thửa 135 được cấp giấy chứng nhận là 207,1 m<sup>2</sup> trừ đi diện tích bán cho NLQ1 bị tính sai là 170 m<sup>2</sup>). Theo số liệu tại “Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất” ngày 10-01-2013 có chữ ký của bà và NLQ1, Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Văn phòng đăng ký và thông tin nhà đất lập ngày 29-01-2013 thì diện tích đất nhà bà đang sử dụng nằm trong thửa 135 của cụ Hợi mà cụ Hợi giao cho NLQ1 trả lại bà là 57,1 m<sup>2</sup>; phần diện tích đất cụ Hợi cắt cho vợ chồng bà làm ngõ đi là 9,5 m<sup>2</sup>, phần diện tích đất cụ Hợi bán cho NLQ1 là 154,1 m<sup>2</sup> (gồm cả 13,6 m<sup>2</sup> không được cấp giấy chứng nhận). Sau khi trừ đi diện tích đất đã bị thu hồi và điều chỉnh ranh giới sau khi bà xây nhà năm 2017, theo số liệu do địa chính phường và Văn phòng đăng ký đất đai đo và lập sơ đồ ngày 06-3-2018 và ngày 10-10-2018 thì phần diện tích đất cụ Hợi giao cho NLQ1 trả lại bà còn lại là 21,8 m<sup>2</sup>, phần diện tích đất cụ Hợi bán cho NLQ1 còn lại là 74,5 m<sup>2</sup>, diện tích ngõ đi cụ Hợi cắt cho nhà bà sử dụng là 9,6 m<sup>2</sup>. Bà rút yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07-01-2011 giữa cụ Hợi với NLQ1 và bà N. Do đó, bà đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà đối với diện tích đất thực tế cụ Hợi cho bà sử dụng và giao cho NLQ1 trả lại cho bà trên giấy tờ theo đúng ranh giới đã thỏa thuận, ghi nhận tại “Biên bản ghi nhận” ngày 07-01-2011 là 21,8 m<sup>2</sup> đất. Đối với diện tích 9,6 m<sup>2</sup> đất cụ Hợi cho vợ chồng bà làm ngõ đi đã được vợ chồng bà nhập vào ngõ đi chung; do đó đề nghị Tòa án không công nhận quyền sử dụng đất ngõ của bà N và NLQ1. Cụ Hợi làm văn bản tặng cho quyền sử dụng đất ghi tên bà, nhưng bà đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho cả hai vợ chồng bà để bà nhập cùng vào thửa đất 670 mang tên bà và ông Th. Đối với chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà đề nghị giải quyết theo pháp luật.

\* Tại bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là ông Nguyễn Chí Th trình bày: Ông nhất trí với lời trình bày, quan điểm của bà H, ông trình bày bổ sung:

Đối với việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 135 của cụ Trần Thị Hợi: Chiều ngày 05/01/2011, cụ Hợi nhờ ông Khoát, ông Trần Quang Hồng (em ruột ông Khoát) và ông Đại đo khảo sát diện tích đất bán, nhưng ông Đại chỉ tham gia đo một lúc rồi về. Ngày 06-01-2011, buổi sáng ông Dương và ông Khoát tiến hành đo lại. Chiều ngày 06-01-2011, cụ Hợi chính thức bàn giao thực địa phần đất bán cho NLQ1 và phần đất cụ cho vợ chồng ông; cụ Hợi chuẩn bị cọc sơn, cọc tre để cắm mốc đo đất (do có một đoạn ranh giới khoảng 5m giữa đất nhà cụ Hợi và đất nhà ông Đại không xây tường bao nên phải cắm cọc). Việc đo đạc theo mốc giới cụ Hợi chỉ và có mặt những người như bà H trình bày. Sau khi đo đạc phần diện tích đất cụ Hợi bán, NLQ1 về nhà ông Dương tính toán số liệu và đánh máy sẵn giấy tờ. Sáng 07-01-2011, NLQ1 mang “Biên bản ghi nhận” ngày 07-01-2011 đã chuẩn bị sang nhà ông để bên bán đất, bên mua đất, bên được tặng cho đất và người làm chứng ký; NLQ1 thông báo phần diện tích đất cụ Hợi bán cho NLQ1 đo được là 170 m<sup>2</sup>, do đó xác định diện tích phần cụ Hợi cho bà H là 37,1 m<sup>2</sup> (207,1 m<sup>2</sup> - 170 m<sup>2</sup>); không nói đến diện tích 13,6 m<sup>2</sup> không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung “Biên bản ghi nhận” ngày 07-01-2011 như bà N đã trình bày; phần chữ viết tay ghi thêm ở cuối biên bản “khi chuyển 37,1 m<sup>2</sup> sang sổ mới của bà H” là chữ của ông Dương ghi vào khi ông yêu cầu ghi rõ trách nhiệm nộp chi phí khi làm thủ tục đất đai. Cụ Hợi cho ông bà phần diện tích đất thực tế ông bà đang sử dụng, đã xây dựng nhà cửa, sân, tường bao, khi giao nhận đất trên thực địa, cụ Hợi và NLQ1, bà H đã thống nhất xác định mốc giới, ranh giới. Phần diện tích đất cụ Hợi bán cho NLQ1 có các cạnh dích dắc khó đo nên khi cụ Hợi đo khảo sát và khi NLQ1 đo nhận đất trên thực địa đã tính sai diện tích, dẫn đến tính diện tích đất cụ Hợi cho bà H cũng bị sai. Do đó, trong “Biên bản ghi nhận” ngày 07-01-2011 cũng như các giấy tờ khác cụ Hợi ghi phần diện tích đất bán cụ Hợi bán cho NLQ1 là 170 m<sup>2</sup>, phần diện tích đất cụ Hợi cho bà H là 37,1 m<sup>2</sup> đều không đúng về số liệu so với thực tế. NLQ1 và bà N cũng xác định ranh giới từ khi mua đến nay không thay đổi. Việc ghi số đo diện tích không đúng thì cần điều chỉnh cho đúng thực tế. Ông đồng ý với số liệu đo hiện trạng sử dụng đất ngày 06-3-2018 và ngày 10-10-2018 do ông đã xây tường nhà lùi về phía nhà ông làm diện tích đất ông đang sử dụng thuộc thửa 135 giảm đi 1,1 m<sup>2</sup>. Cụ Hợi chuyển giao cho NLQ1 phải có trách nhiệm làm thủ tục tách, chuyển cho bà H diện tích đất thực tế cụ cho vợ chồng ông đang sử dụng nhưng NLQ1 và bà N không thực hiện là vi phạm pháp luật. Do đó ông đồng ý với quan điểm của bà H về việc đề nghị Tòa án giải quyết vụ án.

\* Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất ngày 03-11-2022, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn là NLQ1 và ông Trịnh Ngọc Q là

người đại diện theo ủy quyền của NLQ1 trình bày: Ông nhất trí với quan điểm trình bày của bà N, ông trình bày thêm: Vợ chồng ông thống nhất để ông thay mặt bà N trực tiếp giao dịch, làm các thủ tục khi mua nhà đất của cụ Hợi, bà N cùng kí hợp đồng tại phòng công chứng. Trước khi kí hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất với cụ Trần Thị Hợi, ông và cụ Hợi đã thỏa thuận: Cụ Hợi bán cho ông phần diện tích đất có nhà cấp 4 và đất trống của cụ có diện tích 170 m<sup>2</sup> với giá 850.000.000 đồng và ông chỉ phải trả tiền cho cụ Hợi diện tích đất này; còn phần diện tích đất thực tế nhà bà H, ông Th đang sử dụng là 37,1 m<sup>2</sup> thì ông sẽ giao trả cho bà H, ông và bà H không phải trả tiền cho nhau; hai bên sẽ kí hợp đồng mua bán toàn bộ thửa đất để công chứng, làm thủ tục, nhưng cụ Hợi chuyển giao nghĩa vụ cho ông làm thủ tục trả 37,1 m<sup>2</sup> đất cho bà H.

Chiều ngày 06-01-2011, khi ông nhận đất trên thực địa thì cụ Hợi, ông Th, bà H, ông Khoát đều có mặt, ông Dương và ông Đại cũng có mặt chứng kiến suốt quá trình đo đạc, bà N có đến một lúc. Diện tích đất được xác định trên cơ sở xác định ranh giới giữa phần diện tích đất cụ Hợi bán cho ông và phần diện tích đất cụ Hợi cho bà H là toàn bộ công trình ông Th bà H xây dựng trên đất của cụ Hợi tiếp giáp với phần diện tích đất còn lại ở đâu thì xác định ranh giới ở đó, sau đó đo xác định diện tích ghi vào văn bản. Kích thước phần diện tích đất cụ Hợi bán cho ông và phần diện tích đất cụ Hợi cho bà H đều không vuông vắn, vướng công trình xây dựng nên khó đo. Cụ Hợi, ông Th và bà H cùng có mặt chứng kiến ông và ông Khoát, ông Dương, ông Đại dùng thước dây để đo đạc phần diện tích đất cụ Hợi bán cho ông. Kết quả đo xác định được phần diện tích đất bán cho ông là 170 m<sup>2</sup> (chưa tính 13,6 m<sup>2</sup> đất không được cấp giấy chứng nhận), phần diện tích đất ông Th và bà H đang sử dụng trên giấy chứng nhận của cụ Hợi, được cụ Hợi giao cho ông giao lại cho bà H là 37,1 m<sup>2</sup>. Ông soạn thảo “Biên bản ghi nhận” ngày 07-01-2011 có nội dung, chữ ký của những người như bà N trình bày.

Đối với diện tích đất 9,5 m<sup>2</sup> ngõ nằm trong diện tích đất 170 m<sup>2</sup> ông mua, không nằm trong diện tích đất 37,1 m<sup>2</sup> ông phải trả cho bà H, cũng không nằm trong diện tích 13,6 m<sup>2</sup> không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì diện tích 13,6 m<sup>2</sup> nằm trong diện tích đất dư, quy hoạch, được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông và thuộc phần diện tích đất cụ Hợi bán cho vợ chồng ông.

Sau khi thực hiện xong việc mua bán; vào trước Tết Nguyên Đán năm 2011; do ông Th đã phá bức tường bao tại phía Bắc thửa đất, nhập 9,5 m<sup>2</sup> đất sử dụng làm lối đi vào cùng với ngõ đi chung nên vợ chồng ông T hành xây tường bao để bảo vệ tài sản. Phần diện tích đất phía Bắc ông xây lùi vào để chừa lối đi cho nhà ông Th, còn phía Tây thửa đất ông xây theo ranh giới đã thỏa thuận,

một số đoạn đã có mốc giới là tường của công trình xây dựng của nhà ông Th thì không phải xây tường bao, còn phần nào đất trống thì ông xây tường bao trên phần diện tích đất của ông mua. Quá trình giải quyết vụ án ông khai đã xây tường bao đất theo đúng ranh giới thỏa thuận. Tại phiên tòa ông khai khi xây có đoạn ông xây lùi vào phía đất ông mua theo yêu cầu của ông Th mà không xây đúng ranh giới do ông có ý định sẽ xác định chính xác ranh giới giữa hai nhà sau khi làm thủ tục trừ đi 37,1 m<sup>2</sup> trả cho bà H. Việc trong Biên bản ghi nhận ngày 07-01-2011 ghi giao cho ông giao lại 37,1 m<sup>2</sup> đất theo mốc giới có nghĩa là ý chí của cụ Hội chỉ cho bà H 37,1 m<sup>2</sup>, mốc giới chỉ là tạm thời và khi ông làm thủ tục tách trả đất cho bà H sẽ xác định mốc giới chính thức.

Vợ chồng ông dự định sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục tách thửa, giao lại 37,1 m<sup>2</sup> đất cho bà H. Năm 2013, hai gia đình có mời địa chính phường và Văn phòng đăng ký đất đai đến đo đất để làm thủ tục tách thửa, đăng ký quyền sử dụng đất cho hai gia đình theo thỏa thuận. Địa chính phường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký và thông tin nhà đất đo diện tích theo đúng ranh giới do hai bên gia đình đã thỏa thuận, xác định khi mua bán, ông và bà H đã ký biên bản xác định mốc giới, ranh giới thửa đất, trong đó xác định phần diện tích đất nhà ông Th đang sử dụng là 57,1 m<sup>2</sup>, phần diện tích ngõ đi là 9,5 m<sup>2</sup>; phần diện tích đất vợ chồng ông mua là 154,1 m<sup>2</sup>. Việc ông ký vào biên bản này nhằm ghi nhận lại thực trạng làm cơ sở thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng 37,1 m<sup>2</sup> đất cho bà H chứ không phải ý chí của ông do ông bị nhầm lẫn vì tin tưởng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nhưng sau khi đo đạc, ông thấy bị thiếu đất so với thỏa thuận khi mua bán, còn vợ chồng bà H lại sử dụng thừa diện tích 20 m<sup>2</sup>, như vậy ông Th bà H đã lấn chiếm đất của cụ Hội; vì vậy, vợ chồng ông chưa thực hiện việc tách trả đất cho ông Th bà H.

Từ khi ông xây tường bao, ranh giới giữa nhà ông với nhà ông Th và tường bao ông xây giáp ngõ đi vẫn giữ nguyên trạng, năm 2015 đã thu hồi diện tích đất trong quy hoạch theo đúng ranh giới, hiện trạng sử dụng đất khi mua bán và khi đo đạc năm 2013.

Ông xác định từ khi ông xây tường bao thì nhà ông Th không lấn chiếm đất của ông mà gia đình nhà bà H lấn sang phía Tây đất của nhà cụ Hội trước khi cụ Hội bán đất cho ông, khi xây tường bao ông xây lùi vào dẫn đến thiếu đất.

Nay ông nhất trí quan điểm với vợ ông là bà N về việc đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nam Định giải quyết vụ án, bảo hộ quyền của vợ chồng ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Đối với diện tích 2,9 m<sup>2</sup> phải trả cho bà H, ông đề nghị được thanh toán bằng tiền hoặc trả lại bằng đất dọc ranh giới giáp với thửa đất 670 của ông Th bà H.

\* Các cá nhân, tổ chức được nguyên đơn là bà Trịnh Thị Hồng N đề nghị Tòa án xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong đơn khởi kiện trình bày:

- Tại bản tự khai, trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định là bà Trần Thị Hải Lý trình bày:

Thửa đất của cụ Trần Thị Hợi có nguồn gốc do xã Lộc Hạ cấp cho cụ Dĩnh (chồng cụ Hợi) từ năm 1966, được xác nhận vị trí trên bản đồ đo đạc năm 1977 thuộc tờ số 02 thửa số 642 có tổng diện tích 300 m<sup>2</sup> (chỉ ghi diện tích, không có miêu tả ranh giới, mốc giới cũng như sơ đồ thửa đất). Hiện trạng đo đạc năm 2004 thì cụ Trần Thị Hợi sử dụng đất tại địa chỉ số 5/117 đường Phù Nghĩa, phường Hạ Long thuộc thửa số 135 tờ 9 có tổng diện tích 313,6 m<sup>2</sup>, trong đó có 300 m<sup>2</sup> đất hợp pháp, còn 13,6 m<sup>2</sup> đất chưa hợp pháp và thuộc quy hoạch nên cụ Hợi đã được Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07-10-2005 với diện tích đất là 300 m<sup>2</sup>, còn 13,6 m<sup>2</sup> đất không cấp giấy chứng nhận. Đối với diện tích đất 13,6 m<sup>2</sup> không thể hiện rõ vị trí chỗ nào, là đất có quy hoạch dôi dư nên theo qui định của Nhà nước phần diện tích đất này không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Hợi. Cụ Hợi đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho NLQ1 nên diện tích đất 13,6 m<sup>2</sup> này tiếp tục được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của NLQ1. Khi tiến hành giải phóng mặt bằng đã thu hồi diện tích đất 13,6 m<sup>2</sup> này trong tổng số diện tích 80,6 m<sup>2</sup> đất thu hồi của NLQ1.

- Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố Nam Định là ông Nguyễn Đình Triệu (Trưởng Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Nam Định) trình bày:

Ngày 19-3-2015, Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định ban hành Quyết định số 1049/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư giải phóng mặt bằng công trình xây dựng đường Trần Thánh Tông giai đoạn 2 từ đường 20,5m đến đường Phù Nghĩa, phường H, thành phố N. Do trên phần diện tích đất 34,2 m<sup>2</sup> thuộc diện giải phóng mặt bằng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của NLQ1 có công trình xây dựng của vợ chồng bà H nên ngày 05-10-2015 và ngày 12-11-2015 Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long và tổ công tác giúp việc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố Nam Định đã làm việc với hộ NLQ1. Tại buổi làm việc, NLQ1 đã nhất trí cho NLQ2 và Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố Nam Định 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 Trần Thị H với phần diện tích đất 34,2 m<sup>2</sup> trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của NLQ1. Ngày 18-11-2015 Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định ban hành quyết định số 8710/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của hộ bà Trần Thị H là 46,7 m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích 34,2 m<sup>2</sup> đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của NLQ1) và quyết định số 8711/QĐ-UBND thu hồi đất của hộ NLQ1 là 80,6 m<sup>2</sup>, trong đó có 13,6 m<sup>2</sup> đất không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 08-3-2017, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố Nam Định đã tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng xong cho hai hộ gia đình ông Th và NLQ1.

- Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, người đại diện hợp pháp của Ủy ban dân dân phường Hạ Long trong quá trình tham gia tố tụng là ông Nguyễn Thái Hoàn trình bày:

Khi cụ Hợi bán đất cho NLQ1 và bà N, phần diện tích đất cắt làm ngõ 9,5 m<sup>2</sup> nằm ở diện tích đất không quy hoạch, còn diện tích đất không được cấp giấy chứng nhận 13,6 m<sup>2</sup> nằm trong phần diện tích đất quy hoạch và không rõ vị trí cụ thể. Ngày 19-12-2012, NLQ2 đã tổ chức buổi làm việc với gia đình bà Trần Thị H và gia đình NLQ1, những người có liên quan đã đi đến thống nhất việc NLQ1 nhất trí trả lại 37,1 m<sup>2</sup> đất trong tổng diện tích 207,1 m<sup>2</sup> đất tại địa chỉ 5/117 đường Phù Nghĩa 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 thông tin nhà đất thành phố Nam Định xác lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 135A mang tên ông Th, bà H với tổng diện tích 104,5 m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đất cũ của bà H là 47,4 m<sup>2</sup>, diện tích NLQ1 tách sát nhập vào là 57,1 m<sup>2</sup>), thửa đất số 135 mang tên NLQ1 với diện tích 154,1 m<sup>2</sup> và cắt diện tích đất 9,5 m<sup>2</sup> để làm ngõ đi chung, không cấp giấy chứng nhận. Nhưng sau đó NLQ1 không T hành làm thủ tục tách thửa cho bà H.

Đối với việc xây dựng nhà của gia đình ông Th và bà H: Ngày 19-5-2017, Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định có quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với hộ ông Th do đã thực hiện hành vi xây dựng sai nội dung giấy phép xây dựng (xây dựng vượt quá diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Năm 2017, hộ ông Th và các ban ngành của tổ dân phố số 34 phường Hạ Long có đơn đề nghị đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định, Ủy ban nhân dân phường cho phép gia đình ông Th được làm nhà không kiên cố trên nền nhà cũ của gia đình (nằm trong thửa 135) vì hoàn cảnh gia đình ông Th rất khó khăn, vợ ông Th đang mắc bệnh hiểm nghèo. Về công trình xây dựng của nhà ông Th có một phần diện tích 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 Hợi. Các tranh chấp giữa hộ gia đình ông Th với các hộ liền kề không liên quan đến tổng diện tích đất của gia đình ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp giữa hộ gia đình ông Th và hộ gia đình NLQ1, bà N.

Về ngõ đi số 117 (nay là ngõ 161) đường Phù Nghĩa, sau giải phóng mặt bằng làm đường Trần Thánh Tông có 08 gia đình sử dụng làm ngõ đi, 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. Nên khi cụ Hợi tách một phần thửa đất cho nhà bà H thì gia đình bà H, ông Th được quyền đi vào ngõ 117 đường Phù Nghĩa. Đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp diện tích 9,5 m<sup>2</sup> ngõ đi theo qui định của pháp luật.

- Ông Trần Quang Khoát trình bày có đơn đề nghị ngày 30-10-2018 trình bày ông là con nuôi cụ Hợi, đề nghị được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi liên quan và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07-01-2011 giữa cụ Trần Thị Hợi và anh Nguyễn Trường Sơn, bà Trịnh Thị Hồng N. Tại biên bản lấy lời khai ngày 24-12-2021 và ngày 14-9-2022, ông Khoát trình bày: Cụ Hợi chuyển lên Hà Nội sống cùng ông nên bán nhà cho NLQ1 với giá 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Ông có mặt chứng kiến việc NLQ1 đo diện tích đất mua của cụ Hợi là 170 m<sup>2</sup>, sau đó lấy tổng diện tích đất trừ đi diện tích đất bán cho NLQ1 thì xác định được diện tích đất cụ Hợi cho bà H là 37,1 m<sup>2</sup>. Khi mua bán nhà đất đã xác định ranh giới, mốc giới rõ ràng, NLQ1 đã xây tường bao đất, ông Th không lấn chiếm nên việc NLQ1 thiếu đất là do đo đạc bằng thủ công không chính xác. Ông không yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất giữa cụ Hợi và vợ chồng NLQ1 vô hiệu, ông không yêu cầu giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến ông.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 16-8-2022, ông Nguyễn Văn Loan, bà Trần Thị Kết, ông Phạm Văn Định và bà Lê Thị Mai, anh Đỗ Mạnh Tuấn và chị Lê Thị Hòa, bà Trần Thị Kim Thái (đều trú tại ngõ 161 đường Phù Nghĩa, phường H, thành phố N) trình bày: Các hộ gia đình trên sử dụng ngõ đi chung 161 (ngõ 117 cũ) đường Phù Nghĩa, không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa gia đình ông Th, bà H và NLQ1, bà N. Việc ông Th và bà H nhập diện tích đất 9,6 m<sup>2</sup> vào ngõ đi chung và lợp tôn, lát gạch ở diện tích đất này, các hộ gia đình trên đều không yêu cầu giải quyết, vì vậy đề nghị Tòa án không xác định các ông, bà trên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại bản tự khai ngày 31-8-2018 và đơn đề nghị ngày 17-9-2018, ông Nguyễn Hữu Việt (trú tại ngõ 117 Phù Nghĩa) trình bày: Phần diện tích đất ngõ

đi 9,5 m<sup>2</sup> đang có tranh chấp giữa hộ bà N và ông Th không liên quan gì đến gia đình ông, ông đề nghị Tòa án không triệu tập gia đình ông tham gia vụ án này.

Hộ ông Nguyễn Văn Loan và bà Trần Thị Kết cũng sử dụng ngõ đi 117 đường Phù Nghĩa đã được Tòa án tổng đạt giấy triệu tập nhưng vắng mặt không có lý do và không có quan điểm đối với tranh chấp được giải quyết trong vụ án.

Chị Nguyễn Thị Thu H1 (con gái ông Th và bà H, trú cùng địa chỉ với ông Th và bà H) có lời khai từ chối tham gia tố tụng vì không liên quan đến tài sản của bố mẹ. Đối với phần tôn tạo, xây dựng ngõ đi thì chị H1 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

\* Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Mai Văn Đại trình bày: Nhà ông ở cạnh nhà cụ Hợi, năm 2011 cụ Hợi đã thỏa thuận bán cho NLQ1 phần diện tích đất có nhà đất của cụ, còn phần diện tích đất ông Th đã xây dựng nhà ở nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ thì cho bà H. Khi bán đất cho NLQ1, cụ Hợi có nhờ ông và ông Nguyễn Ngọc Dương chứng kiến, giúp đỡ việc đo đạc, làm thủ tục mua bán, cùng với sự có mặt của cụ Hợi, ông Th, bà H, ông Khoát. Cụ Hợi chỉ mốc giới, một người dùng sơn đỏ để đánh dấu, mốc giới để xác định vì phía nhà ông Th đã xây bao quanh gần như toàn bộ bằng tường nhà, công trình phụ, sân. Ông và ông Dương giúp kéo thước dây để NLQ1 đo, ông Khoát cũng tham gia ghi chép, việc đo đạc khó khăn do đất không vuông, nhà cụ Hợi sát với công trình xây dựng của nhà ông Th. Việc đo diện tích chỉ đo bên phần diện tích đất NLQ1 mua chứ không đo bên phần diện tích đất cụ Hợi cắt cho bà H vì trên phần diện tích đất ông Th bà H đang sử dụng có nhà ở hai tầng và các công trình xây dựng khác nên rất khó đo. Sau đó mọi người về nhà ông Dương để tính toán diện tích, xác định phần diện tích đất cụ Hợi bán cho NLQ1 là 170 m<sup>2</sup> và lập “Biên bản ghi nhận” ngày 07-01-2011 ghi nhận phần diện tích đất cụ Hợi tách cho bà H, yêu cầu NLQ1 giao lại cho bà H là 37,1 m<sup>2</sup>. Sau đó cụ Hợi mới cùng NLQ1 ra phòng công chứng để làm hợp đồng mua bán nhà đất với NLQ1. Khi đo đạc thì cụ Hợi và NLQ1, ông Th bà H có thống nhất dành một phần diện tích đất phía Bắc thửa đất làm lối đi cho nhà ông Th đi ra ngõ chung vì lúc đó nhà ông Th không còn lối đi, diện tích này nằm trong diện tích đất bán cho NLQ1; thỏa thuận cụ thể giữa cụ Hợi và NLQ1, nhà ông Th thì ông không biết.

\* Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Nguyễn Ngọc Dương trình bày: Gia đình ông là hàng xóm của cụ Trần Thị Hợi từ năm 1984. Trên đất của cụ Hợi có một phần nhà hai tầng của ông Th bà H và công trình phụ, sân gạch của nhà ông Th bà H. Chính vì vậy cụ Hợi đã thỏa thuận bán cho NLQ1 phần diện tích đất có nhà đất của cụ, còn phần diện tích đất ông Th đã xây dựng nằm trong sổ đỏ của cụ thì cho bà H. Ông không nhớ chính

xác ngày, cụ Hợi có nhờ ông và ông Mai Văn Đại chứng kiến, giúp đỡ việc đo đạc, kí kết giấy tờ, cùng với sự có mặt của cụ Hợi, ông Th, bà H, ông Khoát. Quá trình xác định mốc giới, đo đạc như ông Đại đã trình bày. Sau đó mọi người về nhà ông để tính toán diện tích, xác định phần diện tích đất cụ Hợi bán cho NLQ1 là 170 m<sup>2</sup>. Sau đó NLQ1 lập “Biên bản ghi nhận” ngày 07-01-2011 ghi nhận phần diện tích đất cụ Hợi tách cho bà H, yêu cầu NLQ1 giao lại cho bà H là 37,1 m<sup>2</sup>. Phần chữ viết tay ghi thêm ở cuối biên bản là chữ của ông, biên bản có chữ kí của cụ Hợi, NLQ1, bà H, ông Khoát, ông Đại và ông kí chứng kiến. Sau đó cụ Hợi mới cùng NLQ1 ra phòng công chứng để làm hợp đồng mua bán nhà đất với NLQ1. Do cụ Hợi bán nhà cho NLQ1 nên ông Th không có lối đi ra ngõ chung, khi đo đạc thì cụ Hợi và NLQ1, ông Th bà H thỏa thuận sử dụng một phần diện tích đất phía Bắc thửa đất của cụ Hợi giáp ngõ đi chung là lối đi cho nhà ông Th ra ngõ chung, diện tích này nằm trong diện tích đất bán cho NLQ1, còn thỏa thuận cụ thể ông không biết.

\* Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Lê Thành Hưng trình bày: Nhà ông ở cạnh nhà cụ Hợi, ông làm tổ trưởng dân phố tổ dân phố số 34 (nay là tổ 9) phường Hạ Long từ năm 1995 đến năm 2020. Quá trình cụ Hợi sinh sống tại tổ 34, chưa bao giờ xảy ra tranh chấp đất giữa cụ Hợi với các hộ liền kề và không ai phát hiện, khiếu nại là cụ Hợi lấn chiếm ngõ đi chung. Năm 2009, cụ Hợi làm thủ tục tách thửa đất 135A cho ông Th, bà H nhưng trên thửa đất mang tên cụ Hợi vẫn có một phần nhà hai tầng của ông Th bà H (xây trước năm 1990) và công trình phụ, sân gạch của nhà ông Th bà H, hai nhà vẫn đi chung lối đi qua nhà cụ Hợi. Ông không nhớ chính xác ngày, nhưng NLQ1 có đến mời ông chứng kiến việc đo đất. Việc đo đất và xác định diện tích theo mốc giới, ranh giới thỏa thuận và NLQ1 nhờ người đo như bà H, ông Th đã trình bày. Ngày 07-01-2011 NLQ1 nhờ ông kí chứng kiến “Biên bản ghi nhận” có nội dung ghi nhận phần đất cụ Hợi tách cho bà H, yêu cầu NLQ1 giao lại cho bà H là 37,1 m<sup>2</sup>. Khi đo đạc thì cụ Hợi và NLQ1, ông Th bà H có thống nhất dành một phần diện tích đất phía Bắc thửa đất giáp ngõ 117 (nay là ngõ 161) đường Phù Nghĩa làm lối đi cho nhà ông Th đi ra ngõ chung vì lúc đó nhà ông Th không còn lối đi ra đường. Sau đó NLQ1 xây dựng tường bao toàn bộ phần đất mua và tường bao sát phần đất dành làm ngõ đi của nhà ông Th ra ngõ 117 Phù Nghĩa do tường bao cũ sát ngõ chung đã phá đi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 126, 265, 275, 315, 316, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều khoản 2 Điều 256 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 101, 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 95, Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa cụ Trần Thị Hợi với NLQ1 và bà Trịnh Thị Hồng N ngày 07-11-2011 và “Biên bản ghi nhận” ngày 07-11-2011 ghi nhận thỏa thuận giữa cụ Trần Thị Hợi, NLQ1 và bà Trần Thị H về việc cụ Trần Thị Hợi chuyển nhượng quyền sử dụng 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 cho NLQ1 và bà Trịnh Thị Hồng N, đồng thời chuyển giao nghĩa vụ cho NLQ1 và bà Trịnh Thị Hồng N là người thế nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất số 135 cho bà Trần Thị H theo mốc giới, ranh giới đã thỏa thuận là hợp pháp. Việc xác định ranh giới, diện tích đất có sơ đồ hiện trạng quyền sử dụng đất kèm theo bản án.

2. Xác định ranh giới giữa phần diện tích đất cụ Trần Thị Hợi chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị Hồng N và NLQ1 với phần diện tích đất cụ Hợi chuyển giao nghĩa vụ cho NLQ1 giao lại cho bà Trần Thị H (theo biên bản xác nhận mốc giới, ranh giới ngày 10-1-2013 do NLQ2 lập, đã trừ đi diện tích đất do Nhà nước thu hồi) là đường nối các điểm MDB trong sơ đồ kèm theo bản án; công nhận đường ranh giới hiện trạng sử dụng đất (được điều chỉnh theo sơ đồ hiện trạng ngày 10-10-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định lập) là đường nối các điểm EDCL trong sơ đồ kèm theo bản án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trịnh Thị Hồng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1 về việc đòi bà Trần Thị H và ông Nguyễn Chí Th trả lại diện tích 21,8 m<sup>2</sup> đất do bà Trần Thị H và ông Nguyễn Chí Th đang sử dụng 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, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-01-2011 mang tên bà Trịnh Thị Hồng N và NLQ1.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trịnh Thị Hồng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1 về việc đòi diện tích 9,6 m<sup>2</sup> đất đã cho bà H và ông Th sử dụng làm lối đi thuộc thửa 135 tờ bản đồ số 9 phường Hạ Long thành phố Nam Định, có hình thể được giới hạn bởi các điểm KCLBGHI (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án). Bà Trịnh Thị Hồng N và NLQ1 được quyền khôi phục hiện trạng quyền sử dụng diện tích đất này nhưng không được ảnh hưởng đến cống thoát nước của ngõ đi chung (nếu có), được

xây tường bao trên ranh giới thuộc quyền sử dụng đất của ông bà và không phải thanh toán giá trị xây dựng trên đất cho ông Nguyễn Chí Th và bà Trần Thị H.

Công nhận quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị Hồng N và NLQ1 đối với diện tích 84,1 m<sup>2</sup> đất (bao gồm diện tích 74,5 m<sup>2</sup> đất NLQ1 và bà N đang quản lý và diện tích đất 9,6 m<sup>2</sup> lối 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, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-01-2011 mang tên bà Trịnh Thị Hồng N và NLQ1.

4. Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Chí Th được quyền sử dụng diện tích 21,8 m<sup>2</sup> đất 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, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-01-2011 mang tên bà Trịnh Thị Hồng N và NLQ1 có hình thể được giới hạn bởi các điểm FEDCLA để nhập vào thửa đất 670 liền kề (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Chí Th về việc xác định diện tích 9,6 m<sup>2</sup> đất lối đi thuộc thửa 135 tờ bản đồ số 99 phường H, thành phố N là thuộc quyền sử dụng của ông bà và đã nhập vào ngõ đi chung.

Yêu cầu bà Trịnh Thị Hồng N, NLQ1, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Chí Th đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng kí quyền sử dụng đất, điều chỉnh về thông tin thửa đất theo quyết định của bản án.

5. 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 Nam Định. Bà Trịnh Thị Hồng 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.

6. Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Chí Th phải trả cho bà Trịnh Thị Hồng N số tiền chi phí định giá là 2.350.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, nguyên đơn là bà Trịnh Thị Hồng N kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm số 38//2023/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, về nội dung công nhận cho vợ chồng bà Trần Thị H, ông Nguyễn Chí Th, được quyền sử dụng diện tích đất 21,8 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại vụ án một

cách khách quan, tránh gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Trịnh Ngọc Q vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị Hồng N.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị Hồng N, sửa một phần bản án sơ thẩm. Buộc bà Trần Thị H phải trả lại cho vợ chồng bà Trịnh Thị Hồng N diện tích 21,8m<sup>2</sup> đất hiện nay do bà Trần Thị H đang sử dụng thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N;

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị Hồng N được làm trong thời hạn luật định, do vậy được Hội đồng xét xử (Viết tắt là HĐXX) giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Trịnh Thị Hồng N yêu cầu Tòa án buộc bà H phải trả lại 21,8m<sup>2</sup> ở phía Tây của thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N HĐXX xét thấy: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 018694 ngày 07/01/2011, thể hiện cụ Trần Thị Hợi chuyển nhượng cho NLQ1 và bà Trịnh Thị Hồng N thửa đất số 135, tờ bản đồ số 9, diện tích 207,1m<sup>2</sup> và 01 ngôi nhà cấp 4 tại địa chỉ số 5/117 đường P, phường H, thành phố N, tỉnh Nam Định, tuy nhiên theo Biên bản ghi nhận ngày 07/01/2011, thể hiện cụ Hợi chuyển nhượng cho NLQ1 diện tích đất đo theo thực địa là 170m<sup>2</sup>, còn 37,1m<sup>2</sup> cụ Hợi cho bà Trần Thị H (Con gái của cụ); sau này NLQ1 sẽ trao lại cho bà H diện tích đất trên theo mốc giới hai bên đã thỏa thuận. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC674634 được Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định cấp ngày 07/10/2005 đứng tên cụ Hợi và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ngoài 207,1m<sup>2</sup>

cụ Hợi chuyển nhượng cho vợ chồng NLQ1, cụ Hợi còn có 13,6m<sup>2</sup> (Không được cấp giấy chứng nhận) không chuyển nhượng cho vợ chồng NLQ1.

[2.1] Bà N, NLQ1 xác nhận nội dung thỏa thuận nêu trên và trình bày cho biết: Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất của cụ Hợi, theo đề nghị của bà Trần Thị H (con gái của cụ Hợi) vợ chồng bà N mở lối đi cho gia đình bà H ở phía Bắc, giáp với ngõ đi số 117 đường Phù Nghĩa. Năm 2017 khi Nhà nước mở rộng đường Trần Thánh Tông giai đoạn 2 gia đình bà N bị thu hồi 80,6m<sup>2</sup>; trong đó có 13,6m<sup>2</sup> không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; gia đình bà H bị thu hồi 46,7m<sup>2</sup>; trong đó có 12,5m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà H và 34,2m<sup>2</sup> trong 37,1m<sup>2</sup> cụ Hợi cho bà H nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà N. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định ngày 06/3/2018 và sơ đồ hiện trạng ngày 10/10/2018, thì gia đình bà N đang quản lý 74,5m<sup>2</sup>; phần diện tích đất phía Tây của thửa 135 mà hiện nay gia đình bà H đang quản lý là 21,8m<sup>2</sup> và 9,6m<sup>2</sup> 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 bà N. Vì vậy bà N yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà H phải trả lại cho vợ chồng bà 21,8m<sup>2</sup> đất và phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất này.

[2.2] Tại Quyết định số 8711/QĐ-UBND ngày 18/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định thể hiện gia đình bà N bị thu hồi 80,6m<sup>2</sup> để giải phóng mặt bằng làm đường Trần Thánh Tông giai đoạn 2; Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định, đại diện Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng thành phố Nam Định và vợ chồng NLQ1, bà N đều xác định, trong 80,6m<sup>2</sup> đất bị thu hồi có 13,6m<sup>2</sup> không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (Cụ Hợi không chuyển nhượng cho vợ chồng bà N). Như vậy diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của vợ chồng bà N bị thu hồi thực tế là 67m<sup>2</sup>. Diện tích đất vợ chồng bà N được quyền quản lý sử dụng sau khi bị thu hồi còn lại là 96,3m<sup>2</sup> ( $170 \text{ m}^2 - 67 \text{ m}^2 - 9,6 \text{ m}^2 + 2,9 \text{ m}^2$ ); trong đó 170m<sup>2</sup> là diện tích đất của vợ chồng bà N nhận chuyển nhượng của cụ Hợi; 67m<sup>2</sup> là diện tích đất bị thu hồi; 9,6m<sup>2</sup> là diện tích đất ngõ đi ở phía Bắc; 2,9m<sup>2</sup> là diện tích đất của gia đình bà H nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của vợ chồng bà N ( $37,1 \text{ m}^2 - 34,2 \text{ m}^2 = 2,9 \text{ m}^2$ ). Theo kết quả đo đạc ngày 06/3/2018 và sơ đồ hiện trạng ngày 10/10/2018, gia đình bà N, NLQ1 đang quản lý sử dụng 74,5m<sup>2</sup> (thiếu 21,8m<sup>2</sup>). Trong khi đó, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H năm 2009, bà H được quyền quản lý sử dụng 92,9m<sup>2</sup>, sau khi Nhà nước thu hồi 12,5m<sup>2</sup> và trừ 5,5m<sup>2</sup> làm ngõ đi, còn lại 74,9m<sup>2</sup>; Theo kết quả đo đạc ngày 06/3/2018 và sơ đồ hiện trạng ngày 10/10/2018, thì gia đình bà H đang quản lý sử dụng 96,7m<sup>2</sup> (thừa 21,8m<sup>2</sup>).

Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của bà N; sửa một phần bản án sơ thẩm; buộc bà H phải trả lại cho vợ chồng bà N 21,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N.

Buộc vợ chồng bà N phải có trách nhiệm, thanh toán cho bà H giá trị quyền sử dụng 2,9m<sup>2</sup> với số tiền là 101.500.000 đồng.

[3] Từ nhận định trên đây HĐXX xét thấy cần căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Hồng N; sửa một phần bản án sơ thẩm; buộc bà Trần Thị H phải trả lại cho vợ chồng bà N 21,8m<sup>2</sup> ở phía Tây của thửa đất số 135 tờ bản đồ số 9 phường H, thành phố N.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Sửa một phần bản án sơ thẩm**

1. Căn cứ vào các Điều 122, 124, 265, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 101, 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 95, Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.:

- Chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Hồng N: Buộc bà Trần Thị H phải trả lại cho vợ chồng bà Trịnh Thị Hồng N diện tích 21,8 m<sup>2</sup> đất có hình thể được giới hạn bởi các điểm ABCDEFA (Có sơ đồ kèm theo); do bà Trần Thị H đang sử dụng 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, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-01-2011 mang tên bà Trịnh Thị Hồng N và NLQ1.

- Buộc bà Trần Thị H phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất 21,8 m<sup>2</sup> tại phía Tây của 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. NLQ1 và bà N không phải thanh toán giá trị công trình xây dựng trên đất cho bà H.

- Công nhận quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị Hồng N và NLQ1 đối với diện tích 105,9m<sup>2</sup> đất (bao gồm diện tích 84,1m<sup>2</sup> đất NLQ1 và bà N được quyền sử dụng theo quyết định của Bản án số 38/2023/DS-ST ngày 05/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định và 21,8m<sup>2</sup> đất do bà H đang sử dụng) 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, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-01-2011 mang tên bà Trịnh Thị Hồng N và NLQ1.

- Yêu cầu bà Trịnh Thị Hồng N, NLQ1, bà Trần Thị H đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng kí quyền sử dụng đất, điều chỉnh về thông tin thửa đất theo quyết định của bản án.

- Buộc vợ chồng bà N phải có trách nhiệm, thanh toán cho bà H giá trị quyền sử dụng 2,9m<sup>2</sup> với số tiền là 101.500.000đ (Một trăm linh một triệu, năm trăm nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Trần Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, bà Trịnh Thị Hồng N phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm thi hành án.

## 2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị Hồng N, NLQ1 phải nộp 5.075.000 đồng (Năm triệu không trăm bảy mươi năm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 10.800.000 đồng (Mười triệu tám trăm nghìn đồng) bà Trịnh Thị Hồng N đã nộp (do ông Trịnh Văn Quảng nộp thay) tại biên lai số 00003726 ngày 08-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định; trả lại bà Trịnh Thị Hồng N số tiền 5.725.000 đồng (Năm triệu bảy trăm hai mươi năm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị Hồng N không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND thành phố Nam Định;
- Chi cục THADS TP Nam Định;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; VT.

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

**Vũ Hà Nam**