

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

Bản án số: 87/2024/DS-PT

Ngày: 19-01-2024

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 Mai Anh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hà Nam

Ông Nguyễn Đức Cảnh

- **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:**
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 01 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 79/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2013/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2023/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 177/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Bà Bùi Thị D, sinh năm 1963; địa chỉ: Xóm 7, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định; có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Hồng Th, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm 7, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định; có mặt.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Th:** Luật sư Vũ Anh Tuấn - Công ty luật TNHH Việt và Toàn cầu thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội; có mặt.

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

1. NLQ1, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm 7, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ1: Ông Phạm Hồng Th, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm 7, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định; có mặt.

2. NLQ2, sinh năm 1935, địa chỉ: Xóm 7, xã B, huyện G, tỉnh Nam Định; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Bà Bùi Thị D trình bày: Gia đình bà hiện đang sử dụng thửa đất số 415, tờ bản đồ số 5 tại xóm 7 (xóm 15 cũ), xã Bình Hòa, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18- 4- 2022 với diện tích là 449 m². Ngoài diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình bà còn sử dụng diện tích đất trồng lúa đo đạc thực tế là 161,5 m² (diện tích đất này đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Th và vợ là NLQ1). Phần đất này là của ông cha để lại, bố chồng bà là ông Phạm Công Báo cũng xác nhận để lại cho gia đình bà sử dụng, năm 2014, bà đã tiến hành xây tường bao ngăn cách phần đất này và đang là người sử dụng đối với diện tích đất này. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng diện tích đất này.

Tại bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Hồng Th trình bày: Gia đình ông đang sử dụng thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5 tại xóm 7 (xóm 15 cũ), xã Bình Hòa, huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 25-12-2019 với diện tích đất là 2025 m², trong đó đất ở là 200 m², vườn là 850 m², ao là 145 m², đất trồng lúa là 830 m². Thửa đất gia đình ông đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1998, do quá trình lưu giữ Giấy chứng nhận của gia đình ông bị mất nên phải đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2019, gia đình ông được cấp lại Giấy chứng nhận với diện tích đúng như diện tích đã cấp năm 1998. Từ năm 1992, vợ chồng ông sử dụng thửa đất do bố ông cho, năm 1998 gia đình ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không ai có ý kiến gì về việc sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông. Diện tích đất hiện nay bà D đang tranh chấp với gia đình ông là diện tích đất trồng lúa nằm trong diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho gia đình ông, năm 2014, gia đình ông đã chuyển cho gia đình bà D sử dụng và bà D đã xây tường bao, sử dụng từ năm 2014 cho đến nay. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông đã nói với bà D để phối

hợp điều chỉnh diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà D cho rằng đất đây là của ông cha nên không phải cùng gia đình ông điều chỉnh lại Giấy chứng nhận. Hiện nay, nếu bà D có lời nói, thiện chí hòa giải thì gia đình ông sẽ đồng ý chuyển toàn bộ số đất đo thực tế là 161,5m² (bà D đã xây tường bao) cho bà D sử dụng; nếu bà D căng thẳng, xúc phạm gia đình ông thì ông không nhất trí.

Tại biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Phạm Công Báo trình bày: Phần đất trồng lúa hiện nay đang xảy ra tranh chấp giữa bà D và ông Th là đất của tổ tiên để lại cho ông, ông là bố đẻ của ông Th và ông Lương (chồng bà D); ông đã cho phần đất này cho ông Lương và bà D và bà D hiện đang sử dụng phần đất này, đã xây tường bao nhưng ông không biết tại sao diện tích đất này lại nằm trong diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Th, nay ông đề nghị Tòa án công nhận cho bà D được quyền sử dụng phần diện tích đất này.

Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa và qua hồ sơ địa chính cho thấy:

- Theo bản đồ địa chính 299 xã Bình Hòa lập năm 1987, ông Báo sử dụng 03 thửa đất gồm thửa đất số 641,643 và 644; đều thuộc tờ bản đồ số 2A, diện tích các thửa đất lần lượt là 500 m², 270 m² và 95 m²; thửa đất số 642 đứng tên ông Lương và ông Báo diện tích là 1940 m²; phần diện tích đất liên quan đến tranh chấp thuộc thửa đất số 643 mang tên ông Báo là đất trồng lúa diện tích 270 m². Theo bản đồ địa chính xã Bình Hòa lập năm 1995, ông Th đứng tên thửa đất số 239, diện tích 2025 m², trong đó đất ở là 200 m², đất trồng cây lâu năm là 850 m², đất nuôi trồng thủy sản là 145 m², đất chuyên trồng lúa nước là 830 m²; ông Lương đứng tên trên thửa đất số 240, diện tích 660 m², năm 2022, bà D bán một phần diện tích của thửa đất nên diện tích đất còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 449 m²; các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 5. Phần đất hiện đang tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th.

- Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Thửa đất bà D và ông Th hiện đang sử dụng là đất của ông Phạm Công Báo (ông Báo là bố đẻ của ông Th, bố chồng của bà D). Phần đất hai bên đang tranh chấp là đất trồng lúa nằm sát với thửa đất bà D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần đất này trước kia ông Báo đã cho vợ chồng bà D, ông Lương sử dụng nhưng không thể hiện bằng văn bản mà chỉ nói bằng miệng. Sau khi, vợ chồng bà D vào miền Nam làm ăn kinh tế một thời gian dài thì ông Th ở nhà làm thủ tục chuyển diện tích đất tranh chấp này vào diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, bà D đã san lấp đất trồng lúa thành vườn, xây tường bao xung quanh và đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đối với đất tranh chấp: Về phần đất: Phía Tây Bắc giáp đường dong dài 17m; phía Đông Nam giáp móng nhà bà D dài 17m; phía Tây Nam giáp nhà ông Thới dài 9,5m; phía Đông Bắc giáp đất bà D đang trồng rau dài 9,5m; Về giá trị quyền sử dụng đất là: 100.000 đồng/m².

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định đã quyết định: Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bà Bùi Thị D, cụ thể như sau: Bà Bà Bùi Thị D được quyền sử dụng diện tích đất trồng lúa 161,5m² vị trí đại lý như sau: Phía Tây Bắc giáp đường dong dài 17m; phía Đông Nam giáp móng nhà bà D dài 17m; phía Tây Nam giáp nhà ông Thới dài 9,5m; phía Đông Bắc giáp đất bà D dài 9,5m (Có sơ đồ kèm theo). Bà D, ông Th có quyền đề nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, để đăng ký cấp và điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 31/7/2023, ông Phạm Hồng Th làm đơn kháng cáo với nội dung: Gia đình ông được Nhà nước cấp đất và sử dụng ổn định diện tích 2025 m² và được cấp bìa đỏ năm 1998. Năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp lại bìa đỏ lần hai. Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy xét xử như vậy là trái pháp luật. Ông không chấp nhận quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ việc tranh chấp đất giữa gia đình nhà ông và gia đình bà Bà Bùi Thị D.

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 những quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Hồng Th, sửa bản án sơ thẩm. Về án phí đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Phạm Hồng Th nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của anh Phạm Hồng Th.

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo bản đồ địa chính 299 xã Bình Hòa lập năm 1987, ông Báo sử dụng 03 thửa đất gồm thửa đất số 641, 643 và 644; đều thuộc tờ bản đồ số 2A, diện tích các thửa đất lần lượt là 500 m², 270 m² và 95 m²; thửa đất số 642 đứng tên ông Lương và ông Báo diện tích là 1940 m²; phần diện tích đất liên quan đến tranh chấp thuộc thửa đất số 643 mang tên ông Báo là đất trồng lúa diện tích 270 m². Theo Bản đồ địa chính xã Bình Hòa lập năm 1995, ông Th đứng tên thửa đất số 239, diện tích 2025m², trong đó đất ở là 200 m², đất trồng cây lâu năm là 850 m², đất nuôi trồng thủy sản là 145 m², đất chuyên trồng lúa nước là 830 m²; ông Lương đứng tên trên thửa đất số 240, diện tích 660m², năm 2022, bà D bán một phần diện tích của thửa đất nên diện tích đất còn lại trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 449 m²; các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 5. Phần đất hiện đang tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th.

Quá trình sử dụng đất: NLQ2 và cụ Nguyễn Thị Hoi có 07 người con là bà Phạm Thị Tin, ông Phạm Văn Sài, ông Phạm Văn Lương (chồng bà Bà Bùi Thị D, chết năm 2012), ông Phạm Văn Sơn, ông Phạm Văn Thơ, ông Phạm Hồng Th, ông Phạm Văn Thới. Năm 1980, cụ Nguyễn Thị Hoi chết; khoảng năm 1980-1981 NLQ2 lấy vợ khác và sống trên thửa đất của cha ông để lại. Khoảng năm 1991-1992, NLQ2 cùng vợ chuyển đi ở nơi khác. Toàn bộ nhà đất do ông Th là người quản lý, sử dụng. Gia đình vợ chồng ông Lương và bà D đi làm ăn sinh sống tại tỉnh Đắk Lắk từ năm 1993. Năm 2012, ông Lương bị ốm nặng nên vợ chồng ông Lương về quê, cũng trong năm 2012 thì ông Lương chết. Bà D thừa nhận vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không biết ai là người đứng ra kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Bà D thừa nhận NLQ2 cho đất vợ chồng bà nhưng không có văn bản, giấy tờ mà chỉ kéo thước dây và chỉ mốc giới là đường thẳng chứ diện tích cụ thể thì không biết. Năm 2014, bà D xây tường bao, vượt lập ruộng thành vườn và trồng một số cây ăn quả. Toàn bộ chi phí xây tường bao, vượt lập ruộng thành vườn và trồng cây khoảng 50.000.000 đồng. Bà D khẳng định diện tích đất trong khuôn viên bà đã xây tường bao là của NLQ2 đã cho vợ chồng bà. Do đó, những tài sản trên đất là của của bà chứ bà không yêu cầu ai phải thanh toán giá trị những tài sản trên đất cho bà.

Ông Phạm Hồng Th xác nhận, ông là người đứng ra kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Diện tích đất của gia đình ông đã đứng tên trên bản đồ năm 1995 và đến năm 1998 được cấp bìa đỏ. Năm 2019, ông được cấp bìa đỏ lần hai cũng diện

tích được cấp như năm 1998. Phần diện tích đất 161,5m², bà D yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất là không đúng vì diện tích này là của ông đã được Nhà nước cấp bìa đỏ từ năm 1998.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của bà Bà Bùi Thị D: Bà D yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất trong khuôn viên bà đã xây tường bao và trồng cây (diện tích đo thực tế là 161,5 m²) là của bà. Căn cứ để bà D xác định phần diện tích đất nêu trên của gia đình bà là do đất cha ông để lại và bà đã được NLQ2 cho vợ chồng bà. Ngoài ra, bà D không xuất trình được văn bản, giấy tờ để làm căn cứ xác định việc NLQ2 cho vợ chồng bà. Theo bản đồ địa chính xã Bình Hòa lập năm 1995, ông Th đứng tên thửa đất số 239, diện tích 2025 m², trong đó đất ở là 200 m², đất trồng cây lâu năm là 850 m², đất nuôi trồng thủy sản là 145 m², đất chuyên trồng lúa nước là 830 m²; ông Lương đứng tên trên thửa đất số 240, diện tích 660 m².

[2.3] Hội đồng xét xử nhận định: Bà D yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 161,5 m² nhưng bà D không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. NLQ2 xác nhận có cho vợ chồng ông Lương và bà D nhưng chỉ nói miệng chứ không có văn bản, giấy tờ gì cũng không thể hiện diện tích và vị trí cụ thể như thế nào. Quá trình sử dụng đất thì bà D cũng không biết ai là người đứng ra kê khai để gia đình bà được cấp bìa đỏ. Năm 1991- 1992, NLQ2 cũng không ở trên thửa đất của cha ông để lại. Vợ chồng bà D thì đi làm ăn, sinh sống tại tỉnh Đắk Lắk từ năm 1993 đến năm 2012 mới về quê. Năm 1995, ông Th và ông Lương đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân xã Bình Hòa cung cấp: Theo Quyết định 115 và 990 thì mỗi người sẽ được cấp hai lúa là 1,2 sào, ngoài ra còn được một mảnh nữa, tổng là 1,3 sào. Năm 1996, điều chỉnh lại thì những người sinh sau năm 1993 sẽ được chia thêm 0,9 sào. Đến năm 2010-2015, UBND xã vận động hiến tặng mỗi sào hiến một miếng tương ứng 30 m² để làm các công trình công ích của xã. Gia đình ông Th, NLQ1 có 03 người con sinh các năm 1993, 1997, 2007. Đối với diện tích đất 830 m² của hộ ông Th đã lập hồ sơ để cấp giấy chứng nhận lần đầu từ năm 1995 và đến năm 1998 thì nhận giấy chứng nhận. Năm 2019, là cấp giấy chứng nhận lần 2. Điều kiện để được cấp hai lúa là còn phải sinh sống tại địa phương, có mặt thực tế và có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp, đất không tranh chấp với người khác. Tổng diện tích đất hai lúa trong giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Th 830 m² được xác định theo Quyết định 115 và 990. Cụ thể, hộ ông Th có 03 khẩu đủ tiêu chuẩn ruộng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận lần đầu. Hộ ông Th được cấp 830 m² đất hai lúa là đúng theo quy định pháp luật. Như vậy, việc bà D yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 161,5m² của gia đình bà là không có căn cứ chấp nhận.

Trên diện tích đất tranh chấp bà D đã xây tường bao, vượt lập và trồng cây, theo bà D trị giá khoảng 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà D không yêu cầu ai phải thanh toán giá trị xây tường bao, vượt lập và trồng cây nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Như vậy, những căn cứ mà bà D đưa ra để yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 161,5m² là không có căn cứ. HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông Th, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[4] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Phạm Hồng Th không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Yêu cầu khởi kiện của bà D không được chấp nhận nên bà D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/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 kháng cáo của ông Phạm Hồng Th, sửa bản án sơ thẩm.
2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bà Bùi Thị D về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 161,5m².
3. Về án phí dân sự:

Ông Phạm Hồng Th không phải nộp án phí phúc thẩm; trả lại cho ông Phạm Hồng Th số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0000493 ngày 01/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy.

Bà Bà Bùi Thị D phải nộp án phí sơ thẩm 300.000 đồng; đối trừ với số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0000243 ngày 20-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, bà Bà Bùi Thị D đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Mai Anh Tuấn