

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 07/2023/DS-PT

Ngày: 10- 01 - 2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất;

Yêu cầu hủy một phần giấy

CNQSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Anh Tuấn

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thu Phương - 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 Trọng Dân- Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định có kháng cáo của ông Trần Văn D là nguyên đơn trong vụ án. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 169/2022/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn D, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm 13, xã L, huyện H, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1983 và chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1986; địa chỉ: Xóm 13, xã L, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị T: Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1983; địa chỉ: Xóm 13, xã L, huyện H, tỉnh Nam Định (Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022).

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

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1963; địa chỉ: Xóm 13, xã L, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V: Ông Trần Văn D, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm 13, xã L, huyện H, tỉnh Nam Định (Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2022).

2. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hải Đ - chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Văn K - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định (Văn bản ủy quyền thường xuyên ngày 08-7-2021).

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956; địa chỉ: Xóm 11, xã L, huyện H, tỉnh Nam Định.

2. Bà Phạm Thị X, sinh năm 1961; địa chỉ: Xóm 11, xã L, huyện H, tỉnh Nam Định.

3. Ông Trần Mạnh Đ1, sinh năm 1952 và bà Phạm Thị N, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Xóm 13, xã L, huyện H, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa: Ông D, anh S, bà X, bà N có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25-02-2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01-07-2022 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày: Ông Trần Văn D được bố đẻ là cụ Trần Văn T1 cho tặng quyền sử dụng đất từ năm 1981, theo bản đồ 299 năm 1985 có diện tích 540m². Nguồn gốc đất của cụ Trọng là do đổi đất cho UBND xã L từ năm 1978. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất giữa thổ của ông và thổ hộ ông Trần Mạnh Đ1 (nay là thổ anh S) có một lối đi của ruộng 2 lúa, ông tự kê khai phần diện tích lối đi này nên ngày 22-01-1997 ông được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 770m² tại tờ bản đồ số 13, thửa số 138. Quá trình sử dụng đất hộ ông Đ1 đã chuyển nhượng cho hộ ông Đ2, sau đó ông Đ2 đã tặng cho anh Nguyễn Văn S (là con trai). Hai bên sử dụng đất không có tranh chấp gì. Đến năm 2020, anh Nguyễn Văn S là hộ liền kề ở phía Nam của gia đình ông đã xây xưởng làm mộc ở phía Tây đã xây bức tường bao dài khoảng 14m, rộng 4m đã xây lấn sang phía Nam thổ đất nhà ông khoảng 5m² nên ông đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn S phải tháo dỡ tường bao trả lại đất cho gia đình ông. Sau khi có kết quả đo vẽ của Công ty TNHH

A, ngày 19-5-2022, và đối chiếu với bản đồ địa chính năm 1994, chỉnh lý năm 1997 thì ông đã có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị T phải tháo dỡ công trình xây dựng trả cho ông diện tích đất lấn chiếm 5,6m² ở phía Tây thổ hộ anh S.

Bà Nguyễn Thị V (vợ ông D) nhất trí ý kiến trình bày của ông D, không bổ sung gì.

Bị đơn anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị T thống nhất trình bày: Năm 1995, bố anh là ông Nguyễn Văn Đ2 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn Đ1 một thổ đất (Cạnh Đông - Tây dài 5,8m, chạy dọc hết thổ) hiện anh đang sử dụng với giá tiền là 15.000.000đ, 02 bên chỉ viết giấy tay. Khoảng năm 1996, Đoàn đo đạc của tỉnh Nam Định về đo vẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho các hộ dân của xã L, trong đó có gia đình nhà anh. Ngày 22-01-1997 Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận lần đầu cho anh (nhưng lại viết nhầm tên là Nguyễn Văn A) có diện tích 151m². Sau khi gia đình anh có ý kiến đề nghị, Ủy ban nhân dân xã L đã lập hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh. Ngày 14-6-2005 anh được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng có diện tích 151m² tại thửa số 165, tờ bản đồ số 13 tại xã L. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Đ1, bố anh là ông Đ2 đã xây dựng 01 nhà mái bằng vào năm 1996, năm 2011, anh lấy vợ và tiếp tục xây tầng 2. Năm 2020 gia đình anh xây lán làm mộc ở phía Tây của thổ đất thì xảy ra tranh chấp với ông D, anh khẳng định đã xây dựng đúng mốc giới, không lấn chiếm đất của hộ ông D. Do vậy, anh đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Trần Văn D. Sau khi có kết quả đo vẽ của Công ty TNHH A và xem xét lại bản đồ địa chính năm 1994, chỉnh lý năm 1997, anh cho rằng việc các cơ quan Nhà nước cấp diện tích đất 5,6m² ở phía Tây thổ của gia đình anh cho gia đình ông D là không đúng nên anh có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông D để trả lại diện tích đất trên cho gia đình anh.

Tại văn bản số 682/UBND-TNMT ngày 24-8-2022 của Ủy ban nhân dân huyện H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Về diễn biến quá trình sử dụng đất của hộ ông Trần Văn D và anh Nguyễn Văn S, đã được thể hiện đầy đủ, chi tiết theo bản đồ địa chính, sổ mục kê, sổ địa chính... Căn cứ pháp lý và trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D, anh S theo quy định, đề nghị Tòa án nhân dân huyện H căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn D và anh Nguyễn Văn S để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại các biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Trần Mạnh Đ1, bà Phạm Thị N trình bày: Ông bà công nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ2 là bố mẹ đẻ anh S vào năm 1995 (chiều ngang 5,8m

nhưng thực tế là 6m và chiều dài 28m từ Đông sang Tây). Nguồn gốc đất của ông bà là do đổi đất cho Ủy ban nhân dân xã L mà có. Theo bản đồ địa chính 299 năm 1985, ông bà có tổng diện tích là 880m² vị trí tại thửa đất 321, tờ số 3A. Mấy năm sau ông bà lại tiếp tục bán cho gia đình ông Đ2 5m mặt tiền nữa. Ông bà khẳng định từ trước đến nay không có phần diện tích đất 5,6m² của hộ ông Trần Văn D ở phía Tây nhà ông bà. Trước đây giữa thổ nhà ông bà (nay là thổ anh S) và thổ ông D có một lối đi của ruộng 2 lúa rộng khoảng 2m, ông bà không biết ông D đã mua hay tự kê khai vào thổ nhà ông D khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông D. Về diện tích đất 5,6m² ở phía Tây hộ anh S, hiện tranh chấp, theo bà là do có sự sai sót, nhầm lẫn của các Cơ quan Nhà nước. Ông bà đã chuyển nhượng cho gia đình anh S nên ông bà không còn quyền lợi gì đối với thổ đất này. Nay anh S có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông D, bà V trả lại diện tích 5,6m² ở phần đất phía Tây của thổ anh S, ông bà thấy như thế là phù hợp.

Bà Phạm Thị X trình bày: Bà là mẹ đẻ của anh Nguyễn Văn S. Bà xác nhận năm 1995, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ1, bà N cụ thể (chiều ngang tức mặt tiền 5,8m nhưng thực tế là 6m và chạy dọc hết thổ đến ruộng hai lúa với giá 15.000.000đ, việc mua bán hai bên có lập giấy viết tay. Mấy năm sau ông Đ1 lại tiếp tục bán cho gia đình bà 5m mặt tiền nữa. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông bà có tặng cho anh S mặt tiền 5,8m và chạy dọc hết thổ. Sau khi đoàn đo đạc của tỉnh Nam Định về đo vẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho tất cả các hộ dân của xã L, ông bà đã đề nghị đoàn đo đạc cấp giấy cho con trai bà là anh Nguyễn Văn S. Nhưng khi cấp giấy chứng nhận cho anh S, các Cơ quan Nhà nước đã cấp giấy có sự sai sót về tên trong giấy chứng nhận cụ thể là Nguyễn Văn A. Đến năm 2005, bà là người trực tiếp đến gặp ông Nguyễn Văn H - Cán bộ địa chính thời kỳ đó, làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận cho anh S. Bà khẳng định các công trình trước đây vợ chồng bà xây dựng cũng như sau này, anh S xây các công trình ở phía Tây là đúng mốc giới, không xây sang đất của hộ ông D. Bà nhất trí với đơn phản tố của anh S đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông D, bà V trả lại diện tích đất 5,6m² ở phần đất phía Tây của thổ anh S cho vợ chồng anh S.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông nguyên là cán bộ địa chính xã L từ năm 2004 đến năm 2016, ông công nhận năm 2005, bà Nguyễn Thị Xuyên là mẹ đẻ của anh Nguyễn Văn S có nhờ ông làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S vì năm 1997 nhà nước cấp giấy chứng nhận cho anh S nhưng không đúng tên. Khi làm thủ tục sang tên cho anh S ông cũng không xuống thực địa đo vẽ lại mà chỉ dựa vào hồ sơ để đo vẽ. Về diện tích đất 5,6m² tranh chấp ở phía Tây thổ anh S lại thuộc về hộ ông D thì ông không rõ vì là do các cơ quan chuyên môn cấp trên về đo vẽ nên ông không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án. Tại phiên tòa: Ông Trần Văn D nêu ý kiến nếu anh S chuyển phần diện tích đất theo sơ đồ đo vẽ của Công ty TNHH A gồm diện tích $S5 = 3,3m^2$ và diện tích $S6 = 1,7m^2$ là phần tường nhà xưởng của anh S thì ông đồng ý để anh Nguyễn Văn S được hưởng diện tích $S3 = 5,1m^2$, $S2 = 0,5m^2$. Anh Nguyễn Văn S chỉ đồng ý một phần yêu cầu của ông Trần Văn D, cụ thể anh S chỉ đồng ý giao diện tích $S5=3,3m^2$ đất cho ông D, còn anh không chấp nhận dỡ tường nhà để giao diện tích $S6 = 1,7m^2$ đất cho ông D.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Nam Định đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 164, 166, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D về việc tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất đối với vợ chồng anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị T.

1.1. Ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng diện tích $3,3m^2$ đất ký hiệu S5 thuộc thửa số 165, tờ bản đồ số 13 vị trí tại xóm 13, xã L, huyện H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AB 545192 đứng tên anh Nguyễn Văn S và diện tích $764,4 m^2$ đất tại thửa số 138, tờ bản đồ 13. Tổng cộng diện tích ông D, bà V được sử dụng là $767,7m^2$ (trong đó $357,7m^2$ đất ở; $278m^2$ ao nuôi cá; $132m^2$ đất vườn tạp). Xác định ranh giới quyền sử dụng của ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị V theo các điểm mốc số 1, 2, 3, 4, 11, 10, 9, 1 trên sơ đồ kèm theo bản án.

1.2. Anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích $5,6m^2$ đất cạnh phía Tây ký hiệu $S2+S3$ thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 13 vị trí tại xóm 13, xã L, huyện H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri L 422195 đứng tên hộ ông Trần Văn D và diện tích $147,7 m^2$ đất tại thửa số 165, tờ bản đồ 13. Tổng diện tích anh S, chị T được sử dụng là $153,3m^2$ (đất ở). Xác định ranh giới quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị T theo các điểm mốc số 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4 trên sơ đồ kèm theo bản án.

(Kèm theo bản án là sơ đồ ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trần Văn D và hộ anh Nguyễn Văn S).

1.3 Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị V số tiền là 23.000.000 đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho

người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn S đề nghị Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D để buộc ông D và bà V phải trả lại diện tích 5,6m² đất.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đăng ký với cơ quan có thẩm quyền về quyền sử dụng đất theo ranh giới được xác định tại bản án theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Nghĩa vụ bàn giao: Buộc các đương sự phải có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất đã được xác định theo quyết định của bản án.

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

Ngày 07/10/2022, ông Trần Văn D làm đơn kháng cáo với nội dung: Gia đình anh S không xây nhà kiên cố mà chỉ xây một bức tường bình thường nên có thể phá dỡ trả lại diện tích đất 5,6 m2. Vị trí lấn chiếm là phía Nam thổ đất của nhà tôi chứ không phải là phía Tây thổ đất nhà anh S; Khi nhận bản án tôi mới biết yêu cầu khởi kiện thay đổi là tranh chấp vị trí lấn chiếm 5,6 m2 ở phía Tây hộ anh S. Trong quá trình giải quyết vụ án, do không hiểu biết pháp luật nên có sự nhầm lẫn vị trí lấn chiếm đất 5,6 m2 ở vị trí phía Nam nhà tôi. Việc thay đổi nội dung khởi kiện là tranh chấp phần diện tích lấn chiếm ở phía Nam nhà tôi sang phía Tây nhà anh S, tôi không nghe rõ ý của Thư ký Tòa án nên đã đồng ý ký văn bản thay đổi nội dung khởi kiện; Tôi không đồng ý để anh S sử dụng 5,6 m2 và trả tôi 23.000.000 đồng; Ngoài ra, ông D không kháng cáo nội dung nào khác.

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: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí đương sự phải nộp theo qui định pháp luật.

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 tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Trần Văn D có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Tại phiên toà, 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 ông Trần Văn D:

[2.1] Xác định nguồn gốc đất và phần diện tích đất tranh chấp.

Gia đình ông Trần Văn D có nguồn gốc đất là do bố đẻ ông cho tặng từ năm 1981, diện tích 540m² và ông tự kê khai thêm lối đi của ruộng 02 lúa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông D từ năm 1997. Nguồn gốc phần đất tranh chấp của anh Nguyễn Văn S là do gia đình anh S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông Trần Mạnh Đ1 từ năm 1995. Nguyên nhân tranh chấp là do năm 2020, vợ chồng anh Nguyễn Văn S xây nhà xưởng làm mộc ở phía Tây của thổ đất thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông Trần Văn D diện tích khoảng 5m² ở phía Nam của thổ của ông D. Sau khi Tòa án trung cầu đo vẽ của Công ty TNHH A và đối chiếu với bản đồ địa chính năm 1994, chỉnh lý năm 1997 thì nguyên đơn ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện. Bị đơn cũng có yêu cầu phản tố, xác định diện tích đất tranh chấp ở phần đất phía Tây của thổ anh S có diện tích 5,6m².

[2.2] Kết quả xem xét thẩm định trên hồ sơ địa chính:

- Về thửa đất số 138, tờ bản đồ số 13 tại xóm 13, xã L đứng tên hộ ông Trần Văn D: Tại Bản đồ địa chính 299 đo vẽ ngày 27-7-1985, tờ số 3A; vị trí thửa 290, diện tích 540m² tên chủ sử dụng D trong đó (đất TC 60m², đất T: 300m², đất Ao: 180m²); Tại Bản đồ địa chính năm 1994, chỉnh lý năm 1997, tờ số 13, thửa số 138, diện tích 770m² (gồm: đất ở 360m², đất vườn 132m², đất ao 278m²) đứng tên ông Trần Văn D; Tại Sổ mục kê đất đai lập năm 1999 trang 116: Thửa số 138, diện tích 770m² (gồm đất ở 360m², đất vườn 132m², đất ao 278m²) đứng tên Trần Văn D; Tại Sổ địa chính được Sở địa chính tỉnh Nam Định phê duyệt ngày 28-5-1999, quyển số 17, xóm 17 (nay là xóm 13), trang 28 thể hiện tên chủ sử dụng là Trần Văn D, họ tên vợ Nguyễn Thị V; nơi thường trú xóm 17, xã L. Ngày tháng năm vào sổ 22-01-1997, tờ bản đồ 13, thửa 138, địa danh xóm 17 diện tích đất ở 360m², đất vườn 132m², đất ao 278m². Căn cứ pháp lý số 07/QĐUB-H97; Tại phiếu điều tra không ghi ngày, tháng 8 năm 1992 xã L. Chủ hộ Trần Văn D, đội 17, kết quả điều tra diện tích 780m², trong đó 492m² đất T, 288m² đất Ao.

- Về thửa đất số 165, tờ bản đồ số 13, diện tích 151m² đứng tên anh Nguyễn Văn S có nguồn gốc từ thửa số 139, tờ bản đồ số 13 tại xóm 13, xã L đứng tên hộ ông Trần Văn Đ1. Nguồn gốc đất thể hiện như sau: Tại Bản đồ địa chính 299 đo vẽ ngày 27-7-1985, tờ số 3A; vị trí thửa 321, diện tích 880m² tên chủ sử dụng Đạt trong đó (đất TC 160m², đất Ao: 360m², đất Ao: 360m²); Bản đồ lập năm 1994, chỉnh lý năm 1997 tờ số 13, thửa số 165, diện tích 151m² đất ở đứng tên Nguyễn Văn A; Tại Sổ mục kê đất đai lập năm 1999 được Sở địa chính phê duyệt ngày 28-5-1999, Thửa số 165, diện tích 151m² đất ở đứng tên Nguyễn Văn A; Tại sổ địa chính được Sở địa chính phê duyệt ngày 28-5-1999, quyển số 14, trang 01 thể hiện tên chủ sử dụng

là Nguyễn Văn A, sinh năm 1970, họ tên vợ: Chưa; nơi thường trú xóm 14, xã L; Tại đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/9/1996 có ghi tên Nguyễn Văn A, sinh năm 1979; nơi thường trú xóm 14, xã L, huyện H, đơn đăng ký 01 thửa tổng diện tích là 151m²; Lý do thừa đất của anh Nguyễn Văn S đứng tên là Nguyễn Văn A như sau: Năm 1995, ông Nguyễn Văn Đ2 là bố đẻ của anh S nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Mạnh Đ1 và bà Phạm Thị N, 02 bên chỉ lập hợp đồng viết tay. Do thời gian chuyển nhượng năm 1995, ông Đ1, bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do cấp giấy lần đầu có sai sót về tên chủ sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Nguyễn Văn A. Năm 2004, ông Nguyễn Văn H nguyên là cán bộ địa chính xã L đã hợp pháp hóa thủ tục lập hồ sơ chuyển nhượng đất từ tên anh Nguyễn Văn A sang cho anh Nguyễn Văn S. Như vậy, anh Nguyễn Văn A và anh Nguyễn Văn S là cùng một người.

[2.3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ thực địa do Công ty TNHH A tiến hành khảo sát ngày 19-5-2022 đo vẽ bằng máy trên thực địa thể hiện: Thửa đất số 138 của ông D diện tích theo hồ sơ là 770m², diện tích thực tế sử dụng không tranh chấp là 764,4m² (giảm 5,6m²). Thửa đất số 165 của anh S theo hồ sơ địa chính là 151m², diện tích thực tế sử dụng là 156,6m² (tăng 5,6m²). Tuy nhiên, phần đất ông Trần Văn D khởi kiện là bức tường phía Nam của thổ đất ông D không bị lấn. Nhưng diện tích đất tăng 5,6m² của thổ anh S lại ở phần đất phía Tây của gia đình anh Nguyễn Văn S. Theo bản đồ địa chính năm 1994, chỉnh lý năm 1997 thì diện tích đất 5,6m² thuộc về phần đất của hộ ông Trần Văn D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng trong tổng diện tích 770m². Ngoài ra, khi đo đạc phân tích địa chính của Công ty thì hộ anh S lại có một phần diện tích đất 3,3m² (nằm trong tổng diện tích 151m²) ở cạnh phía Bắc ngoài bức tường nhà anh S đã xây kiên cố sát với cạnh phía Nam thổ đất hộ ông D.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn ông Trần Văn D khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị T phải tháo dỡ tường bao dài khoảng 14m, cao 4m đã xây lấn sang phía Nam thổ đất nhà ông khoảng 5m² vì ông cho rằng bị đơn đã xây đè lên chân móng của tường rào nhà ông. Tuy nhiên, ông D không đưa ra được các căn cứ, chứng minh việc gia đình anh S đã xây công trình trên đất của gia đình ông D vì thực tế thể hiện năm 2020 gia đình anh S xây dựng các công trình giữa gia đình anh S và ông D không xảy ra tranh chấp gì, mãi đến tháng 11/2021, ông D mới cho rằng anh S đã xây dựng công trình sang đất của ông nên 02 bên mới xảy ra tranh chấp. Sau khi có kết quả đo vẽ của Công ty TNHH A ngày 19-5-2022 và trích sao bản đồ địa chính xã L thể hiện phần diện tích 5,6m² cạnh phía Tây thổ hộ anh S lại nằm trong Giấy chứng nhận của hộ ông D nên ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh S trả lại diện tích đất 5,6m² này cho gia đình ông. Theo kết quả đo vẽ trên thực địa và thẩm định trên hồ sơ thì

diện tích đất 5,6m² nằm trong tổng diện tích đất 770 m² của hộ ông Trần Văn D đã được cấp giấy chứng nhận đất từ năm 1997. Đến nay ông Trần Văn D thay đổi nội dung khởi kiện đòi lại diện tích đất 5,6m² này là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ, tại bản đồ địa chính năm 1994, chỉnh lý năm 1997, sổ mục kê đất đai lập năm 1999 và sổ địa chính năm 1999 thì phần diện tích 5,6m² đất này đã được thể hiện và được chỉnh lý trong tổng diện tích đất của gia đình ông D và cũng phù hợp với diện tích trong giấy chứng nhận của hộ ông D. Trong khi hộ ông Nguyễn Văn Đ2 (hiện nay là hộ anh S) nhận chuyển nhượng của hộ ông Trần Mạnh Đ1 từ năm 1995, khi đo đạc và chỉnh lý bản đồ và qua 02 lần cấp đổi giấy chứng nhận cho anh Nguyễn Văn S, thì anh S cũng chỉ được cấp tổng diện tích đất 151m², không có diện tích 5,6m² đất này. Như vậy, cần buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn S phải có trách nhiệm trả lại ông Trần Văn D diện tích đất 5,6m² này là phù hợp. Tuy nhiên, vợ chồng anh Nguyễn Văn S đã xây dựng các công trình kiên cố, diện tích đất lại ở phía Tây có diện tích nhỏ, giá trị sử dụng không lớn nên cần buộc vợ chồng anh S phải trả bằng giá trị tiền cho ông D theo kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 19-5-2022 là 10.000.000 đ/01m² là phù hợp.

[2.5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Anh Nguyễn Văn S cho rằng diện tích đất 5,6m² có nguồn gốc của hộ ông Trần Mạnh Đ1 nay anh đang sử dụng vì theo anh từ khi bố mẹ anh nhận chuyển nhượng từ ông Đ1, bà N thì thổ đất được chạy dọc hết thổ từ Đông sang Tây đến ruộng hai lúa, không có phần diện tích 5,6m² thuộc quyền sử dụng của hộ ông D. Quá trình sử dụng giữa gia đình anh và gia đình ông D không có tranh chấp và bản thân ông D cũng thừa nhận chưa bao giờ sử dụng diện tích 5,6m² đất này. Việc trên sơ đồ ghi diện tích đất này cho gia đình ông D có thể là do các cơ quan Nhà nước có sự sai sót trong quá trình đo đạc và vẽ bản đồ nên anh S có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D để trả lại diện tích 5,6m² đất cho gia đình anh. Xét yêu cầu của anh S là không có căn cứ chấp nhận, vì theo bản đồ địa chính năm 1994 và được chỉnh lý năm 1997 đã thể hiện rõ phần diện tích 5,6m² đất trong tổng diện tích 770 m² thuộc quyền sử dụng hộ ông D đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-01-1997. Kết quả đo đạc thực tế thửa đất số 138 của ông D diện tích theo hồ sơ là 770m², diện tích thực tế sử dụng không tranh chấp là 764,4m² (giảm 5,6m²). Thửa đất số 165 của anh S theo hồ sơ địa chính là 151m², diện tích thực tế sử dụng là 156,6m² (tăng 5,6m²). Ngoài ra, anh S cũng không cung cấp được giấy tờ, tài liệu nào chứng minh phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình anh, anh chỉ trình bày việc chuyển nhượng trước đây giữa bố mẹ anh và ông Đ1 bà N có văn bản viết tay chiều ngang 5,8m, chiều dài khoảng 28m chạy dọc hết thổ nhưng không thể hiện diện tích là bao nhiêu, giả sử có diện tích đất này đi nữa thì hộ ông Đ1 có yêu cầu khởi kiện mới đúng.

[2.6] Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Trần Mạnh Đ1, bà Phạm Thị N và bà Phạm Thị X trình bày: Năm 1995 vợ chồng bà X và ông Đ2 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ1, bà N chiều ngang tức mặt tiền 5,8m nhưng thực tế là 6m và chiều dài 28m chạy dọc hết thổ từ Đông sang Tây. Việc mua bán chuyển nhượng đất giữa các ông bà chỉ thể hiện bằng văn bản viết tay, các chiều cạnh ước lượng bằng mét không cụ thể tổng diện tích là bao nhiêu m². Năm 1997 khi Nhà nước có chủ trương đo đạc và cấp Giấy chứng nhận đồng loạt cho các hộ dân xã L trong đó có hộ anh S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện diện tích đất là 151m². Nhưng kết quả đo đạc thực tế thửa đất số 138 của ông D diện tích theo hồ sơ là 770m², diện tích thực tế sử dụng không tranh chấp là 764,4m² (giảm 5,6m²). Thửa đất số 165 của anh S theo hồ sơ địa chính là 151m², diện tích thực tế sử dụng là 156,6m² (tăng 5,6m²). Các ông bà cho rằng phần diện tích đất tăng 5,6m² phía Tây thổ anh S không phải của gia đình ông D, nhưng cũng không có căn cứ, tài liệu nào để chứng minh.

[2.7] Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc ông Trần Văn D thay đổi nội dung khởi kiện đòi vợ chồng anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị T phải trả lại diện tích đất 5,6m² là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp với quy định tại Điều 164, 166, 175 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, để thuận lợi cho các bên sử dụng và tránh xảy ra tranh chấp sau này cũng phù hợp với yêu cầu của các đương sự, cần giao diện tích 3,3m² ký hiệu là S5 (theo kết quả đo vẽ của Công ty TNHH A) cho hộ ông D sử dụng vì diện tích đất này nằm ngoài diện tích đất gia đình anh Nguyễn Văn S đã xây dựng công trình là nhà kiên cố. Giao hộ anh Nguyễn Văn S sử dụng diện tích đất 5,6 m² ký hiệu S2+S3 (theo kết quả đo vẽ của Công ty TNHH A) vì hiện nay gia đình anh S đang sử dụng và đã xây công trình là nhà làm xưởng mộc kiên cố. Do gia đình ông Trần Văn D được sử dụng 3,3m² đất ở của gia đình anh Nguyễn Văn S. Vì nếu để anh S sử dụng diện tích 3,3m² đất giáp cạnh Nam nhà ông D thì không phù hợp do anh S đã xây nhà kiên cố phần diện tích này nằm ngoài tường nhà còn phần diện tích đất 5,6 m² thuộc hộ ông D nếu giao cho ông D cũng không phù hợp do hiện nay vợ chồng anh S đã xây tường nhà kiên cố. Ngoài ra, các phần diện tích này đều nhỏ nên cần đối trừ cho nhau cho phù hợp thực tế các bên đang sử dụng. Sau khi đối trừ phần diện tích 2,3m² của hộ ông D thuộc cạnh phía Tây hộ anh S đang sử dụng nhỏ và gia đình anh S đã xây tường kiên cố nên buộc anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị T thanh toán 2,3m² đất bằng giá trị tiền cho ông D theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá 2,3m² đất có trị giá là 23.000.000 đồng là phù hợp.

[2.8] Về nội dung kháng cáo:

Gia đình anh S không xây nhà kiên cố mà chỉ xây một bức tường bình thường nên có thể phá dỡ trả lại diện tích đất 5,6 m². Vị trí lấn chiếm là phía Nam thổ đất của nhà tôi chứ không phải là phía Tây thổ đất nhà anh S. Như vậy, phần diện tích đất 5,6 m² nằm ở phía Tây nhà anh S (tức là phía sau nhà anh S) không tiếp giáp với diện tích đất nhà ông D đang sử dụng. Việc anh S chỉ xây bức tường bao là sự thật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định việc sử dụng đất trên thực tế và đối trừ diện tích đất của hai gia đình để thanh toán giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp thực tế và pháp luật. Như vậy, nội dung kháng cáo này của ông D không có căn cứ chấp nhận.

Khi nhận bản án tôi mới biết yêu cầu khởi kiện thay đổi là tranh chấp vị trí lấn chiếm 5,6 m² ở phía Tây hộ anh S. Trong quá trình giải quyết vụ án, do không hiểu biết pháp luật nên có sự nhầm lẫn vị trí lấn chiếm đất 5,6 m² ở vị trí phía Nam nhà tôi. Việc thay đổi nội dung khởi kiện là tranh chấp phần diện tích lấn chiếm ở phía Nam nhà tôi sang phía Tây nhà anh S, tôi không nghe rõ ý của Thư ký Tòa án nên đã đồng ý ký văn bản thay đổi nội dung khởi kiện; Tôi không đồng ý để anh S sử dụng 5,6 m² và tôi phải trả anh S 23.000.000 đồng; Ngoài ra, ông D không kháng cáo nội dung nào khác. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông D làm đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 01/7/2022 và biên bản lấy lời khai ngày 01/07/2022 thì ông D đều xác định và đồng ý để gia đình anh S sử dụng phần diện tích 5,6 m² nằm ở phía Tây nhà anh S. Ông D xác định phần diện tích 5,6 m² gia đình ông chưa bao giờ sử dụng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đối trừ diện tích đất giữa hai gia đình và buộc thanh toán chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là đảm bảo quyền, lợi ích của các đương sự. Như vậy, nội dung kháng cáo này của ông D không có căn cứ chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, ông D không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D. HĐXX quyết định giữ nguyên 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: Kháng cáo không được chấp nhận nhưng ông Trần Văn D thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào các Điều 164, 166, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D về việc tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất đối với vợ chồng anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị Thảo.

2.1. Ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng diện tích 3,3m² đất ký hiệu S5 thuộc thửa số 165, tờ bản đồ số 13 vị trí tại xóm 13, xã L, huyện H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AB 545192 đứng tên anh Nguyễn Văn S và diện tích 764,4 m² đất tại thửa số 138, tờ bản đồ 13. Tổng cộng diện tích ông D, bà V được sử dụng là 767,7m² (trong đó 357,7m² đất ở; 278m² ao nuôi cá; 132m² đất vườn tạp). Xác định ranh giới quyền sử dụng của ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị V theo các điểm mốc số 1, 2, 3, 4, 11, 10, 9,1 trên sơ đồ kèm theo bản án.

2.2. Anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích 5,6m² đất cạnh phía Tây ký hiệu S2+S3 thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 13 vị trí tại xóm 13, xã L, huyện H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri L 422195 đứng tên hộ ông Trần Văn D và diện tích 147,7 m² đất tại thửa số 165, tờ bản đồ 13. Tổng diện tích anh S, chị T được sử dụng là 153,3m² (đất ở). Xác định ranh giới quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị T theo các điểm mốc số 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4 trên sơ đồ kèm theo bản án.

(Kèm theo bản án là sơ đồ ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ ông Trần Văn D và hộ anh Nguyễn Văn S).

2.3. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Văn S và chị Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị V số tiền là 23.000.000đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn S đề nghị Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D để buộc ông D và bà V phải trả lại diện tích 5,6m² đất.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đăng ký với cơ quan có thẩm quyền về quyền sử dụng đất theo ranh giới được xác định tại bản án theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Nghĩa vụ bàn giao: Buộc các đương sự phải có nghĩa vụ bàn giao quyền sử dụng đất đã được xác định theo quyết định của bản án.

5. Về án phí: Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 32 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV. Ông Trần Văn D được miễn án phí dân sự phúc 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;
- VKSND-TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Mai Anh Tuấn

