

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 16 /2021/DS-PT
Ngày: 15-3-2021
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

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

Các Thẩm phán:

Bà Vũ Thị Mai Hương

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm C1 khai vụ án thụ lý số 70/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Vũ Ngọc T; sinh năm 1972 và chị Nguyễn Thị Thanh N; sinh năm 1972; cùng trú tại: Xóm X, xã H, huyện H, tỉnh N.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của chị Nguyễn Thị Thanh N:* Anh Vũ Ngọc T theo văn bản uỷ quyền ngày 12-3-2021.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ; sinh năm 1957 và bà Đỗ Thị N1; sinh năm 1962; cùng trú tại: Xóm X, xã H, huyện H, tỉnh N.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Vũ Văn C; sinh năm 1962; trú tại: Xóm 4, H, xã H1, huyện H, tỉnh N.

2. Ông Trần Thành B; sinh năm 1964; trú tại: Xóm 11, xã H2, huyện H, tỉnh N.

3. Ông Nguyễn Văn Q; sinh năm 1962; trú tại: Xóm 8, xã H2, huyện H,

tỉnh N.

4. Anh Nguyễn Văn C1; sinh năm 1982; trú tại: Xóm T, xã H3, huyện H, tỉnh N.

5. Ông Nguyễn Văn H; sinh năm 1950; trú tại: Xóm T, xã H4, huyện huyện H, tỉnh N.

- *Người kháng cáo:*

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Đỗ Thị N1 là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa: Anh T, ông Đ, bà N1, anh C1 có mặt; vắng mặt chị N, ông C, ông B, ông Q, ông H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 09-4-2020, bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn vợ chồng anh Vũ Ngọc T và chị Nguyễn Thị Thanh N trình bày: Năm 2003, vợ chồng anh T, chị N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ, bà Đỗ Thị N1 thổ đất diện tích 150 m² tại xóm X, xã H, huyện H, tỉnh N. Sau khi thỏa thuận thống nhất, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay với nội dung: Ông Đ, bà N1 chuyển nhượng cho ông T, bà N thổ đất có chiều rộng 5m (giáp đường Quốc lộ 21), chiều dài hết cội, giá chuyển nhượng là 160.000.000đ. Thời điểm đó hộ ông Đ có 01 ngôi nhà cấp bốn cũ, xây ngang đất ở vị trí cuối phía Đông của thửa đất, giáp sông 1-5, nhà quay hướng Tây. Nhà xây ngang nên có khoảng 01 gian thuộc diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị N, phần còn lại vẫn thuộc diện tích đất hộ ông Đ đang sử dụng. Vì vậy, gia Đ anh T và gia Đ ông Đ thỏa thuận: Gian nhà cấp bốn thuộc phần đất của anh T đã nhận chuyển nhượng thì vợ chồng anh T được sở hữu; phần còn lại thuộc quyền sở hữu của ông Đ. Ông Đ đã nhận đủ tiền, hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã H, đại diện xã cùng bên chuyển nhượng đã đo đạc, bàn giao thực địa cho gia Đ anh T quản lý, sử dụng.

Khi nhận bàn giao thực địa, phần đất anh T, chị N nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà N1 có vị trí chiều cạnh như sau: Phía Tây giáp đường Quốc lộ 21 dài 5m, phía Đông giáp sông 1-5 dài 5m; phía Bắc giáp thổ ông Đ, phía Nam giáp thổ ông Mẫu dài 30m. Diện tích, chiều cạnh, tứ cận thửa đất anh T nhận chuyển nhượng từ ông Đ còn được thể hiện bằng sơ đồ, hợp đồng chuyển nhượng thuộc bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị N và ông Đ, bà N1 hiện Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hải Hậu đang lưu giữ. Ngày 31-5-2004, vợ chồng anh T, chị N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số Y 030362 diện tích 150 m² trong đó 100m² đất ở, 50 m² đất vườn tạp, mang tên hộ ông Vũ Ngọc T. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, vợ chồng anh T đã xây nhà kiên cố để ở. Quá trình xây dựng, anh T đã khoan giếng phía Đông (sau phần gian nhà cấp bốn nhận chuyển nhượng từ ông Đ) và làm đường ống thoát nước nối từ nhà chính ra phía Đông đến mương thoát nước thuộc đất do UBND xã H quản lý. Tuy nhiên, vì khi đó kinh tế có hạn C1 trình xây mới chưa xây hết chiều dài thửa đất, nên gian nhà cấp bốn anh

T không phá dỡ mà giữ lại để chứa vật liệu xây dựng và cho thợ xây ăn uống, nghỉ ngơi trong khi xây dựng C1 trình, đến khi xây xong nhà mới, gian nhà cấp bốn anh T khóa cửa, chỉ để vài vật dụng lặt vặt. Khoảng năm 2007, vợ chồng anh T mừng tân gia vẫn sử dụng gian nhà cấp bốn phía sau để bày cỗ. Một thời gian sau, ông Đ hỏi mượn gian nhà cấp bốn (Nêu trên) để chứa đồ đạc cho em gái. Vì chưa sử dụng nên anh T nhất trí giao chìa khóa cho ông Đ mượn. Sau đó, ông Đ tự ý chuyển khóa ngoài thành khóa trong. Do kinh tế khó khăn đến năm 2019, anh T mới có điều kiện mở rộng phòng ăn ra phía sau, đã yêu cầu ông Đ thu dọn đồ đạc, bàn giao gian nhà cấp bốn mà ông Đ đang chứa đồ để anh T tháo dỡ xây dựng lại, nhưng ông Đ không chịu bàn giao.

Tháng 09-2019, anh T đã làm đơn đề nghị UBND xã H giải quyết việc tranh chấp đất đai giữa gia Đ anh T và gia Đ ông Đ. Đại diện UBND cùng địa chính xã đã đến thực địa đo đạc theo hồ sơ địa chính và vạch rõ mô mốc trước sự chứng kiến của cả hai gia Đ. Ông Đ đồng ý, cam kết thu dọn đồ đạc nhưng đưa ra yêu cầu anh T phải thanh toán tiền C1 vượt lập đất phía sau gian nhà cấp bốn (phần đất sông 1/5 đã được vượt lập). Để giữ tình hàng xóm, anh T đồng ý để ông Đ tự thu dọn đồ đạc, tự tháo dỡ gian nhà cấp bốn và nhất trí hỗ trợ ông Đ C1 vượt đất sông như ông Đ yêu cầu.

Tuy nhiên, sau xét nguyên án, ông Đ thay đổi quan điểm, không nhất trí với mô mốc mà UBND xã đã giải quyết mà nói chỉ bán phần đất vợ chồng anh T đã xây C1 trình, phần còn lại gồm diện tích đất có gian nhà cấp bốn, đại phía trước nhà và một phần đất sông 1/5 phía sau gian nhà cấp bốn vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia Đ ông Đ. Vì vậy, anh T, chị N làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

C1 nhận quyền sử dụng đất vợ chồng anh T, chị N được quyền sử dụng hợp pháp là 150 m² trong đó 100 m² đất ở và 50 m² đất vườn tạp thuộc thửa số 68-1, tờ bản đồ số 14 xã H, đã được UBND huyện Hải Hậu cấp GCNQSDĐ năm 2004 mang tên chủ hộ ông Vũ Ngọc T, có chiều cạnh và tứ cận như sau: Phía Đông giáp sông 1-5 dài 5m; phía Tây giáp đường Quốc lộ 21 dài 5m; phía Bắc giáp đất ông Đ dài 30 m; phía Nam giáp đất ông Mẫu dài 30 m, nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà N1.

Buộc ông Đ, bà N1 phải bàn giao phần gian nhà cấp bốn cũ xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng anh T, chị N. Cụ thể phần nhà cấp bốn buộc bàn giao như sau: Cạnh Nam (tính từ Đông giáp sông 1/5 sang Tây) 3,3m; cạnh Bắc (tính từ Đông giáp sông 1/5 sang Tây nằm trên đoạn thẳng 1-2 của sơ đồ hiện trạng) dài 2,9m; Cạnh Tây song song với cạnh Đông nhà chính của vợ chồng anh T là 4,6m; cạnh Đông giáp sông 1-5 là 4,66m. Do không có ý định tận dụng vật liệu từ gian nhà cấp bốn và để giữ tình cảm, anh T nhất trí để ông Đ tự tháo dỡ gian nhà cấp bốn. Nếu ông Đ không tự nguyện tháo dỡ trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án thì đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Đ, bà N1 phải bàn giao gian nhà và quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh T, chị N cho anh T, chị N sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20-4-2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Đỗ Thị N1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Năm 1979, ông Đ, bà N1 nhận chuyển nhượng toàn bộ thổ đất của ông Đinh Văn T1 (đã chết). Khi đó, toàn bộ thổ đất chỉ có 01 nhà cấp bốn nằm sát chân đê. Từ năm 1979 đến năm 1993, ông Đ, bà N1 đã dày C1 vượt lập, san lấp, mở rộng diện tích đất thậm chí vượt cả phần đất sông 1/5 thành đất vườn, xây nhà cấp bốn ở như hiện nay. Năm 2003, ông Đ, bà N1 chuyển nhượng cho anh T, chị N một phần thửa đất diện tích 150 m² chiều rộng giáp Quốc lộ 5m và dài 30 m; giá chuyển nhượng là 160.000.000đ. Chiều dài Đông Tây phần đất chuyển nhượng được đo từ giáp đường Quốc lộ 21 cũ đến hết phần C1 trình nhà chính của anh T đã xây, phần đất còn lại trong đó có gian nhà cấp bốn mà anh T đã kê khai vẫn thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ. Tháng 5-2004, anh T đã được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng. Nay anh T, chị N khởi kiện, ông Đ, bà N1 không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn và có ý kiến như sau:

Phần đất nguyên đơn cho rằng bị đơn bán cho nguyên đơn thực tế là đất thuộc sông 1/5 do bị đơn san lấp, sử dụng, không thuộc quyền sở hữu của bị đơn. Do đó, việc bị đơn ghi trong giấy chuyển nhượng “bán hết cỗi” là bán đến hết phần đất bị đơn được Nhà nước C1 nhận trong GCNQSDĐ, phần đất có nhà cấp 4 nằm trên đất sông 1/5 do bị đơn san lấp, xây dựng nhà để sử dụng. Thời điểm ông Đ, bà N1 chuyển nhượng đất cho anh T, chị N, vợ chồng con trai ông Đ là anh Nguyễn Văn C1 vẫn sống tại căn nhà cấp bốn. Sau đó vài năm, anh C1 mua nhà riêng để ở thì căn nhà cấp bốn thành kho chứa đồ của gia Đ ông Đ.

Phần diện tích nguyên đơn bị thiếu chính là phần đất đã bị thu hồi do giải phóng mặt bằng năm 2006 gia Đ anh T đã được bồi thường. Lý do có sự tranh chấp là do khi đo đạc cấp GCNQSDĐ, cán bộ địa chính đo nhầm, khi đo không trừ phần giáp đường (tức là đo từ giáp mặt đường nhựa Quốc lộ 21 cũ đến phần bán cho ông T là 30m) nhưng khi đưa vào sơ đồ lại trừ đi đất hành lang (phần giáp Quốc lộ 21) để tính từ giáp đất hành lang đường vào sâu phía trong 30m. Thời điểm năm 2004, Quốc lộ 21 chưa được nâng cấp nên hành lang đường còn nằm ở phía ngoài so với hiện nay. Đồng thời, trong Hợp đồng chuyển nhượng hai bên không nói đến phần trừ đi hành lang đường Quốc lộ 21 này.

Gia Đ ông bà cũng được cấp diện tích hành lang đường vào GCNQSDĐ. Tuy nhiên, sau khi giải phóng mặt bằng năm 2006, các hộ mặc dù có bị thu hồi đất nhưng lại không được dính chính phần đất bị thu hồi trong GCNQSDĐ. Việc cơ quan Nhà nước không dính chính lại đất trong GCNQSDĐ của các hộ là nguyên nhân dẫn đến tranh chấp hiện nay. Vì vậy, ông Đ, bà N1 không nhất trí với toàn bộ các yêu cầu của anh T, chị N.

Người làm chứng ông Vũ Văn C, ông Trần Thành B, ông Nguyễn Văn Q có lời khai phù hợp với lời khai của anh T về vị trí khoan giếng UNICEF, đường ống thoát nước và về việc anh T có sử dụng gian nhà cấp bốn nằm ở phía Đông cùng diện tích đất chuyển nhượng để làm cơ sở chứa vật liệu xây dựng, chỗ ăn

nghi cho thợ trong suốt quá trình xây dựng nhà chính hiện nay anh T, chị N đang ở.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày: Thời điểm anh T, chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ, bà N1, ông H giữ chức vụ cán bộ địa chính xã H. Theo đơn yêu cầu của các bên, ông H cùng đại diện UBND xã đã tổ chức đo đạc, bàn giao thực địa, lập hồ sơ chuyển nhượng cho các bên. Việc đo đạc, bàn giao thực địa, lập hồ sơ chuyển nhượng được thực hiện trên cơ sở hồ sơ địa chính quản lý đất đai tại địa phương, có sự chứng kiến xác nhận mô mốc, hình thể thửa đất của các bên, nên không thể có việc đo nhầm, xác định nhầm như quan điểm của ông Đ, bà N1.

Anh Nguyễn Văn C1 (con ông Đ) trình bày: Khi anh T xây nhà, ông Đ chỉ cho anh T mượn phần dãi và mái hiên của gian nhà cấp bốn để vật liệu, và cho thợ ngồi uống nước giải lao mà không cho mượn bên trong gian nhà, vì căn nhà cấp bốn vẫn do vợ chồng anh là người sử dụng đến năm 2008.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 140, 163, 164, 166, 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai; các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự,

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Ngọc T và chị Nguyễn Thị Thanh N;

2. Xác nhận quyền sử dụng đất diện tích 150 m² trong đó 100 m² đất ở (ONT), 50 m² đất vườn tạp (CLN) thuộc thửa số 68-1, tờ bản đồ số 14 xã H (được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 9, 12, 13, 1) có tứ cận: Cạnh Bắc giáp đất ông Đ dài 30 m; cạnh Nam giáp đất ông Mẫu dài 30 m; cạnh Đông giáp sông 1/5 dài 5m; cạnh Tây giáp đường Quốc lộ 21 dài 5m thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng anh Vũ Ngọc T, chị Nguyễn Thị Thanh N;

3. Xác định phần gian nhà cấp bốn diện tích 14,5 m² chiều cạnh, tứ cận như sau: “Cạnh Bắc giáp phần gian nhà cấp bốn còn lại của ông Đ, bà N1 giới hạn bởi các điểm 3-4 dài 2,9m; cạnh Nam giáp phần đất còn lại của anh T, chị N giới hạn bởi các điểm 10-11 dài 3,3m; cạnh Đông giáp sông 1-5 giới hạn bởi các điểm 4-10 dài 4,66m; cạnh Tây giới hạn bởi các điểm 3-11 dài 4,6m” nằm trên phần đất thuộc thửa đất số 68-1, tờ bản đồ số 14 xã H thuộc quyền sở hữu của anh T, chị N. Buộc ông Đ, bà N1 phải thu dọn toàn bộ tài sản trong phần diện tích nhà cấp bốn này trả lại phần nhà và quyền sử dụng đất cho anh T, chị N sở hữu, sử dụng.

Ngày 22-9-2020 ông Nguyễn Văn Đ và bà Đỗ Thị N1 là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm vì đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia Đ ông bà, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, người kháng

cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Trong Hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh T hoàn toàn không đề cập đến gian nhà cấp bốn, việc ghi chiều dài hết cỗi là anh T viết, đưa ông Đ ký, việc ghi hết cỗi có nghĩa là hết phần đất trống đến giáp gian nhà cấp bốn, gian nhà này ngay từ đầu vẫn là khoá phía trong, không có việc chuyển từ khoá ngoài vào trong, cũng không khi nào giao chìa khoá cho gia Đ anh T. Ông bà không quen biết những người làm chứng, không biết lý do vì sao họ lại khai về việc gia Đ anh T có sử dụng gian nhà cấp bốn. Anh T khoan giếng phía sau gian nhà cấp bốn là sử dụng nhờ đất sông 1/5. Giá đền bù khi lấy đất làm đường 21 là giá đền bù thu hồi đất trong GCNQSDĐ, không phải chỉ là tiền hỗ trợ vì lấy đất hành lang đường. Gia Đ anh T đã được đền bù 21 m² đất, nay lại đòi lấy đến hết gian nhà cấp bốn cho đủ 30m là không thể chấp nhận được. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông bà đã được giải thích quyền được miễn án phí, nhưng ông bà không xin miễn.

Anh T trình bày: Trong hợp đồng chuyển nhượng đất đã ghi rõ chiều ngang 5m, chiều dài hết cỗi, gian nhà cấp bốn khi đó không còn giá trị để ở, chỉ sử dụng vào việc chứa đồ, hơn nữa chỉ có 01 gian thuộc vào phần đất chuyển nhượng cho anh, nên anh và gia Đ ông Đ thoả thuận miệng phần nhà cấp bốn thuộc đất của ai, người đó sử dụng, cửa của nhà cấp bốn khi đó khoá ngoài và thuộc phần đất chuyển nhượng cho anh, nên anh đã được ông Đ bàn giao chìa khoá và sử dụng suốt quá trình xây dựng C1 trình, đến khi mừng nhà mới vẫn còn bày cỗ ở đó. Sau này ông Đ mới mượn lại chìa khoá nói để chứa đồ cho em gái và tự ý chuyển khoá vào trong. Việc anh có chìa khoá và sử dụng nhà đã có rất nhiều người biết và đã có lời khai với Toà án. Trước khi anh làm nhà, gia Đ ông Đ còn phải đánh cây xanh cảnh phía sau gian nhà cấp bốn cho anh khoan giếng sử dụng từ đó đến nay. Mặt khác, khi chuyển nhượng hai bên đã tiến hành đo đạc bàn giao thực địa, có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Quyết định thu hồi đất khi làm đường đã ghi rõ thu hồi 0m² trong GCNQSDĐ, như vậy diện tích đất trong GCNQSDĐ của gia Đ anh vẫn nguyên vẹn, phải bao gồm diện tích đất có gian nhà cấp bốn mới là 150m², như vậy diện tích đất tranh chấp thuộc GCNQSDĐ hợp pháp của gia Đ anh. Khi làm đường Nhà nước lấy đất hành lang đường và có hỗ trợ, không chỉ gia Đ anh mà cả ông Đ cũng như các gia Đ khác, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ tài liệu về việc thu hồi đất và nội dung cung cấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có căn cứ xác định khi lấy đất làm đường 21 là đất hành lang đường, không phải đất trong GCNQSDĐ đã cấp cho các gia Đ, căn cứ lời khai những người làm chứng có cơ sở xác định tại thời điểm chuyển nhượng gia Đ ông Đ có giao gian nhà cấp bốn cho gia Đ anh T, anh T còn khoan giếng phía sau gian nhà cấp bốn để sử dụng, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Các đương sự đều trình bày thống nhất: Năm 2003 gia Đ ông Đ đã chuyển nhượng cho gia Đ anh T thửa đất (giáp đường Quốc lộ 21) có chiều rộng 5m, chiều dài 30m, diện tích 150m², là vấn đề không phải chứng minh theo quy định của Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Đ, bà N1 thấy rằng: Căn cứ hợp đồng mua bán viết tay ông Đ đã ký, còn bà N1 không ký nhưng suốt từ năm 2003 đến trước khi xảy ra tranh chấp không có ý kiến phản đối, có nghĩa đã chấp nhận, có ghi nội dung “chiều rộng 5m, chiều dài hết cỗi”, tại cấp sơ thẩm ông Đ, bà N1 cho rằng Hợp đồng ghi “hết cỗi” tức là bán hết phần đất được Nhà nước công nhận trong GCNQSDĐ của ông bà, không bao gồm phần đất ông bà lấn chiếm ra sông 1/5, đến phiên toà phúc thẩm bà N1 lại trình bày “hết cỗi” là hết phần đất trồng đến giáp gian nhà cấp bốn, các quan điểm này đều không có căn cứ chấp nhận vì, không phù hợp với nghĩa tiếng Việt cũng như tập quán tại nơi ký hợp đồng của từ “hết cỗi”. Từ “hết cỗi” hiểu đúng nghĩa tiếng Việt cũng như tập quán phải là hết chiều dài của thửa đất.

[3] Đối với quan điểm ông Đ, bà N1 cho rằng: Phần diện tích nguyên đơn bị thiếu chính là phần đất đã bị Nhà nước thu hồi do giải phóng mặt bằng năm 2006, khi đo đạc cấp GCNQSDĐ, cán bộ địa chính đo nhầm, không trừ phần giáp đường, nhưng khi đưa vào sơ đồ lại trừ đi đất hành lang (phần giáp Quốc lộ 21) để tính vị trí 30m từ giáp đất hành lang đường vào sâu phía trong, Gia Đ ông bà cũng được cấp diện tích hành lang đường vào GCNQSDĐ. Tuy nhiên, sau khi giải phóng mặt bằng năm 2006, các hộ mặc dù có bị thu hồi đất nhưng lại không được dính chính phần đất bị thu hồi trong GCNQSDĐ. Quan điểm này của ông Đ, bà N1 không được chấp nhận bởi lẽ: Căn cứ hồ sơ giải phóng mặt bằng do Phòng Công thương huyện Hải Hậu cung cấp, Quyết định số 5211/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2006 của UBND huyện Hải Hậu về việc thu hồi đất của hộ gia Đ cá nhân để giải phóng mặt bằng nâng cấp, cải tạo Quốc lộ 21 thuộc địa phận xã H, huyện Hải Hậu và C1 văn số 17/TNMT ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hải Hậu (BL 60) thì diện tích đất 21,4 m² thu hồi của hộ ông Vũ Ngọc T theo Quyết định số 5211/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2006 của UBND huyện Hải Hậu không nằm trong diện tích đất được cấp GCNQSDĐ. Trong quyết định thu hồi đất (BL 76) đã ghi rõ, diện tích đất được cấp GCNQSDĐ là 0m², cũng không thể có việc các gia Đ được cấp diện tích hành lang đường vào GCNQSDĐ như trình bày của ông Đ, bà N1. Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày: “Thời điểm anh T, chị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ, bà N1, ông H giữ chức vụ cán bộ địa chính xã H. Theo đơn yêu cầu của các bên, ông H cùng đại diện UBND xã đã tổ chức đo đạc, bàn giao thực địa, lập hồ sơ chuyển nhượng cho các bên. Việc đo đạc, bàn giao thực địa, lập hồ sơ chuyển nhượng được thực hiện trên cơ

sở hồ sơ địa chính quản lý đất đai tại địa phương, có sự chứng kiến xác nhận mô mốc, hình thể thửa đất của các bên, nên không thể có việc đo nhầm, xác định nhầm như quan điểm của ông Đ, bà N1”.

[4] Như vậy, có đủ căn cứ xác định sau giải phóng mặt bằng năm 2006, diện tích đất hộ anh T đã được cấp GCNQSDĐ vẫn được giữ nguyên không bị giảm đi như ông Đ, bà N1 trình bày nên diện tích đất có gian nhà cấp bốn các bên đang tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ hợp pháp của gia Đ anh T.

[5] Việc ông Đ, bà N1, anh C1 cho rằng chưa khi nào gia Đ anh T sử dụng gian nhà cấp bốn cũng không được chấp nhận vì: Căn cứ lời khai những người làm chứng gồm ông Vũ Văn C, ông Trần Thành B, ông Nguyễn Văn Q đều có lời khai thống nhất và phù hợp với lời khai của anh T về việc anh T khoan giếng UNICEF vượt qua đất có gian nhà cấp bốn ra phía giáp sông 1/5, lắp đặt đường ống thoát nước và sử dụng gian nhà cấp bốn để làm cơ sở chứa vật liệu xây dựng, chỗ ăn nghỉ cho thợ trong suốt quá trình anh T, chị N xây dựng C1 trình và sử dụng làm nơi bày cỗ khi mừng nhà mới.

[6] Mặt khác, nếu ông Đ, bà N1 đã thống nhất chỉ bán đến hết phần đất anh T đã xây C1 trình, còn phần đất phía sau vẫn thuộc quyền sử dụng của gia Đ, thì không khi nào chính ông Đ, bà N1 lại tự xây tường bao nối từ nhà ở của anh T, chị N mới xây đến gian nhà cấp bốn cũ để ngăn cách với chính thửa đất của gia Đ ông Đ, bà N1 đang ở còn cho phép anh T mặc dù nhận chuyển nhượng thửa đất rộng tới 150m², dài tới 30m vẫn không khoan giếng trên đất của mình mà vượt qua cả gian nhà cấp bốn ra tận phía sau để khoan giếng sử dụng từ đó đến nay, gia Đ ông Đ không ai có ý kiến gì.

[7] Căn cứ quy định tại Điều 404 Bộ luật Dân sự năm 2015: “Khi Hợp đồng có Điều khoản không rõ ràng thì việc giải thích Điều khoản đó không chỉ dựa vào ngôn từ của Hợp đồng mà phải căn cứ vào ý chí các bên được thể hiện trong toàn bộ quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng. Khi Hợp đồng có Điều khoản hoặc ngôn từ có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì phải giải thích theo nghĩa phù hợp nhất với mục đích, tính chất của Hợp đồng” và căn cứ vị trí, hiện trạng sử dụng, chiều cạnh thửa đất, cung cấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về diện tích đất thu hồi và lời khai của những người làm chứng, có đủ cơ sở khẳng định gian nhà cấp bốn xây dựng trên phần đất hiện đang tranh chấp giữa anh T, chị N và ông Đ, bà N1 nằm trên diện tích đất mà anh T, chị N đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà N1, đã được cấp GCNQSDĐ hợp pháp, chỉ có một phần nhỏ (3,7m²) là đất sông 1/5 do UBND xã H quản lý. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xác định phần gian nhà cấp bốn diện tích 14,5 m² có chiều cạnh: Cạnh Nam tính từ Tây sang Đông 3,3m; cạnh Bắc tính Tây sang Đông nằm trên đoạn thẳng 1-2 dài 2,9m; Cạnh Tây song song với cạnh Đông nhà chính của anh T là 4,6m; cạnh Đông giáp sông 1/5 dài 4,66m thuộc quyền sở hữu của anh T, chị N. Buộc ông Đ, bà N1 phải có trách nhiệm thu dọn toàn bộ những tài sản hiện có trong gian nhà này để anh T, chị N sở hữu, sử dụng là có cơ sở, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà N1.

[8] Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi, đã được Tòa án cấp sơ thẩm hướng dẫn nhưng không làm đơn xin miễn án phí, tại phiên toà phúc thẩm ông Đ, bà N1 vẫn giữ quan điểm không xin miễn án phí, nên ông Đ, bà N1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Buộc ông Đ, bà N1 phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền dự thu án phí phúc thẩm ông Đ đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002286 ngày 22-9-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định (Ông Đ, bà N1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND+VKSND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THA huyện Hải Hậu;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Thị Bạch Tuyết
(Đã ký)**