

Bản án số: 12/2023/DS-PT
Ngày: 13 - 01 - 2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**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 toà: Ông Nguyễn Tiên Dũng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu

Ông Lại Văn Tùng

- Thư ký phiên toà: Ông Ngô Lê Huân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2022/TLPT- DS ngày 02/11/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS – ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 172/2022/QĐXX-PT ngày 28/12/2022.

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn P, sinh năm 1951; địa chỉ: Xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định.

2. Bị đơn:

- Ông Trần Văn T, sinh năm 1957 và bà Vũ Thị E, sinh năm 1961; địa chỉ: Xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định.

- Ông Trần Văn R, sinh năm 1968 và bà Lưu Thị L, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn T, bà Vũ Thị E, ông Trần Văn R và bà Lưu Thị L: Anh Trần Văn T2, sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định. (Theo văn bản uỷ quyền ngày 18/9/2022).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ: Xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị L: Ông Trần Văn P, sinh

năm 1951; địa chỉ: Xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định. (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2022).

5. Người kháng cáo: Ông Trần Văn T, ông Trần Văn R là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt ông P, anh T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện ngày 07/01/2022 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trần Văn P đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất của ông P do nhận chuyển nhượng của cụ Trần Thị Quế từ khoảng năm 1979 - 1980. Năm 1992, xã P tổ chức đo đạc lập bản đồ, ông P đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/12/1996 đối với thửa số 126, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.710m² (gồm đất ở 350m² đất ở, đất vườn tạp 920m², đất ao 890m², đất hai vụ lúa 560m²). Quá trình sử dụng, ông P có chuyển nhượng cho ông Trần Văn T một phần đất phía Tây (đo đạc thực tế là 21m²) giáp đất ông T để cho ông T được vuông thổ, ông T đã nhận đất sử dụng nhưng hai bên chưa đăng ký sang tên theo quy định pháp luật.

Năm 2011, ông P xin tách thửa 126 để chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mịn diện tích 154m² đất ở phía Đông. Bà M đã nhận đất xây tường rào ngăn cách, đến nay ranh giới đất hai nhà không có tranh chấp gì.

Cuối năm 2021, ông P tiếp tục xin tách thửa đất số 126 với diện tích còn lại 2.556m² để chuyển nhượng một phần cho cháu, còn lại tặng cho con trai nhưng khi đo đạc phát hiện thửa đất bị thiếu diện tích nên hồ sơ bị dừng lại. Sau khi đối chiếu với bản đồ địa chính xã P thì thấy hộ ông T và hộ ông R đã lấn chiếm phần đất phía Tây giáp đường xóm, diện tích đất bị hai hộ lấn chiếm sau khi đo đạc xác định là 161m².

Nay ông P yêu cầu gia đình ông T và gia đình ông R trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, cụ thể ông T lấn chiếm 59m², ông R lấn chiếm 102m². Đối cây cối gia đình ông T, gia đình ông R trồng trên đất lấn chiếm gồm 25 cây cau và 03 khóm chuối có tổng giá trị theo định giá là 6.850.000 đồng, nếu hai gia đình ông T, ông R không di chuyển đi mà để lại cho ông P sử dụng thì ông đồng ý thanh toán giá trị cây cối trên đất cho các hộ trên theo giá trị đã định giá.

Ngoài ra ông P bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 21m² tại thửa số 126 giữa ông P với vợ chồng ông T, bà E.

* Tại đơn trình bày ý kiến ngày 10/3/2022, bị đơn ông Trần Văn T, bà Vũ Thị E và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Trần Văn T2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất của ông Trần Văn T, bà Vũ Thị E do mua lại của ông Trần Xuân T3 (là anh trai ông T) từ năm 1979. Trước đó, đất của ông Thủy là đất ruộng của cụ Q (đã chết). Trong quá trình sử dụng, ông T, bà E có lấn thêm

đất ruộng lúa ở phía Bắc, chiều dài khoảng 05m giáp ngõ vào nhà ông K và ngày 23/02/1994 ông T mua của ông Trần Văn P 57,6m² đất liền kề phía Đông Nam chạy dài 24m từ giáp đất ông K đến giáp đất ông S (nay là đất ông R) để cho vuông thỏ. Hai bên có lập giấy viết tay và có người làm chứng ký chứng kiến là ông Trần Xuân T3, ông Trần Văn S và ông Trần Văn T4 nhưng chưa đăng ký sang tên theo quy định pháp luật. Kết quả đo đạc thực tế diện tích đất ông T mua của ông P chỉ có 21m² là không đúng.

Đến ngày 25/12/1996 hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 127, tờ bản đồ số 5, diện tích 915m². Do cấp đại trà nên không vẽ sơ đồ ranh giới thửa đất trên giấy chứng nhận. Từ khi mua đất của ông Thủy năm 1979 đến nay, ông T, bà E sử dụng liên tục, không tranh chấp với ai. Chỉ đến năm 2021 ông T và ông R được UBND xã P mời đến làm việc về việc ông P có đơn khiếu nại thiếu diện tích đất thì mới được biết bản đồ địa chính xã P vẽ thửa đất 126 của ông P có một phần nằm giữa đất ông T và đất ông R (trước đây là đất ông S) là không đúng thực tế sử dụng đất của ông T nên ông T không nhất trí với yêu cầu đòi diện tích 59m² đất của ông P. Hiện tại trên diện tích đất ông P tranh chấp, ông T, bà E làm vườn trồng cau, số lượng khoảng 10 cây cau đã trưởng thành.

* Tại đơn trình bày ý kiến ngày 10/3/2022, biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2022, bị đơn ông Trần Văn R, bà Lưu Thị L và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Trần Văn T2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất của ông Trần Văn R, bà Lưu Thị L là do nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S (là em trai ông P hiện đã chết) vào năm 2001. Ông S đã được cấp giấy chứng nhận ngày 25/12/1996 đối với thửa số 99, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.581m². Ông S chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 99 cho vợ chồng ông R và ông R đã được UBND huyện H cấp đổi giấy chứng nhận ngày 27/9/2004. Ranh giới thửa đất có phía Nam giáp đất cụ Thận (là bố đẻ ông R hiện đã chết); phía Tây giáp đường xóm; phía Bắc giáp đất ông T; phía Đông giáp đất bà Nam, ông Thúc, ông P.

Quá trình sử dụng, ông R, bà L không giao dịch chuyển quyền sử dụng thửa đất số 99 nhưng trước đây chủ cũ là ông S có đổi đất giáp ranh với hộ bà Trần Thị N (tức Đinh Thị T5) để ranh giới thẳng thuận tiện cho việc sử dụng nhưng không rõ diện tích đất đổi, các bên cũng chưa đăng ký sang tên theo quy định pháp luật. Từ khi mua đất của ông S năm 2001 đến nay, gia đình ông R sử dụng liên tục, ổn định, không có tranh chấp với ai. Chỉ đến năm 2021 ông R và ông T được UBND xã P mời đến làm việc về việc ông P có đơn khiếu nại thiếu diện tích đất thì mới được biết bản đồ địa chính xã P đã vẽ thửa đất 126 của ông P có một phần nằm giữa đất ông T và đất ông R (trước đây là đất ông S) là không đúng thực tế sử dụng đất của hộ ông R nên ông R, bà L không nhất trí với yêu cầu đòi diện tích 102m² đất của ông P. Hiện tại trên diện tích đất ông P tranh chấp, ông R, bà L làm vườn trồng cau và chuối, số lượng khoảng 15 cây cau đã trưởng thành và 03 khóm chuối.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS – ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H quyết định.

Căn cứ vào các Điều 166, 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn P về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị E và vợ chồng ông Trần Văn R, bà Lưu Thị L.

2. Buộc vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị E trả cho vợ chồng ông Trần Văn P, bà Trần Thị L diện tích 59m² đất (loại đất LUC) thuộc thửa số 126, tờ bản đồ số 5 tại xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri I 934169 ngày 25/12/1996 đứng tên hộ ông Trần Văn P.

Ranh giới đất như sau: Phía Đông giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 3,7m; phía Tây giáp đường xóm dài 2,4m; phía Bắc giáp thửa đất số 127 của ông Trần Văn T dài 18,6m; phía Nam giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 1,0m + 18,3m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Trần Văn P và bà Trần Thị L được quyền sở hữu 10 cây cau trên đất và có nghĩa vụ thanh toán trị giá cây cối trên đất cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị E là 2.500.000 đồng.

3. Buộc vợ chồng ông Trần Văn R, bà Lưu Thị L trả cho vợ chồng ông Trần Văn P, bà Trần Thị L diện tích 102m² đất (loại đất LUC) thuộc thửa số 126, tờ bản đồ số 5 tại xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri I 934169 ngày 25/12/1996 đứng tên hộ ông Trần Văn P.

Ranh giới đất như sau: Phía Đông giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 3,3m; phía Tây giáp đường xóm dài 5,0m; phía Bắc giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 18,3m + 6,1m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Trần Văn P và bà Trần Thị L được quyền sở hữu 15 cây cau, 03 khóm chuối trên đất và có nghĩa vụ thanh toán trị giá cây cối trên đất cho vợ chồng ông Trần Văn R, bà Lưu Thị L là 4.350.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994 giữa ông Trần Văn P và ông Trần Văn T. Vợ chồng ông Trần Văn T và bà Vũ Thị E có quyền sử dụng diện tích 21m² đất (loại đất LUC) thuộc thửa số 126, tờ bản đồ số 5 tại xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri I 934169 ngày 25/12/1996 đứng tên hộ ông Trần Văn P.

Ranh giới đất như sau: Phía Đông giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 20,6m; phía Tây giáp thửa số 127 của ông Trần Văn T dài 20,6m; phía Bắc giáp thửa số 128 của ông Trần Hồng K và thửa số 127 của ông Trần Văn T dài 0,3m + 1,0m; phía Nam giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 0,8m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

5. Các đương sự có trách nhiệm đăng ký với cơ quan có thẩm quyền về quyền sử dụng đất được sử dụng theo ranh giới đã được xác định như trên theo quy định của pháp luật đất đai.

6. Về nghĩa vụ bàn giao: Buộc vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị E và vợ chồng ông Trần Văn R, bà Lưu Thị L bàn giao diện tích đất phải trả cho vợ chồng ông Trần Văn P, bà Trần Thị L theo quyết định của bản án.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn P nhận nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận ông Trần Văn P đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án và đã chi phí xong.

8. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn P, bà Trần Thị L, ông Trần Văn T và bà Vũ Thị E do là người cao tuổi.

Ông Trần Văn R và bà Lưu Thị L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

* Ngày 19/9/2022 ông Trần Văn T, ông Trần Văn R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên lời trình bày, quan điểm, yêu cầu như đã nêu trên.

* 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 quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS – ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Theo lời trình bày của các bên đương sự thì thửa đất số 126 của ông Trần Văn P có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của cụ Q (đã chết) từ khoảng năm 1979 - 1980, ngày 25/12/1996 hộ ông Trần Văn P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thửa số 126, diện tích 2.710m². Thửa đất số 127 của ông Trần Văn T có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Trần Xuân T3 (là anh trai ông T) từ năm 1979, trước đó đất của ông Thủy là đất ruộng của cụ Q (đã chết), hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 25/12/1996, diện tích 915m². Thửa đất số 99 của ông Trần Văn R có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S (là em trai ông Trần Văn P) từ năm 2001 và hộ ông R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/2004, diện tích 1.581m² (trước khi chuyển nhượng hộ ông S đã được cấp giấy chứng nhận lần đầu ngày 25/12/1996).

[2.2] Về quá trình sử dụng đất: Trong quá trình sử dụng, ông P đã chuyển nhượng cho ông T một phần đất ở phía Tây thửa 126 giáp ranh hai nhà, theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 21m² (theo ông T cung cấp là 57,6m²) nhưng không kê khai đăng ký theo quy định pháp luật và chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mịn diện tích 154m² đất ở phía Đông, bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đất sử dụng xây tường rào ngăn cách. Thửa đất số 127 của hộ ông T không có thông tin đăng ký biến động nhưng thực tế ông T đã nhận chuyển nhượng một phần đất giáp ranh của ông P như trên. Thửa đất số 99 của hộ ông R không có thông tin đăng ký biến động từ khi ông R được cấp giấy chứng nhận năm 2004 đến nay nhưng thực tế trước khi ông R nhận chuyển nhượng thì chủ cũ là ông Trần Văn S đã đổi một phần đất giáp ranh với hộ bà Đinh Thị T5 (tức bà Trần Thị N) nhưng hai bên không kê khai đăng ký theo quy định pháp luật. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì diện tích đất thuộc thửa 99 của hộ ông S đổi cho hộ bà T5 bà T5 là 64m², còn diện tích đất thuộc thửa số 101 của hộ bà T5 bà T5 đổi cho hộ ông S hiện tại hộ ông R đang sử dụng là 100m² (do đó diện tích đất ông R đang sử dụng tăng thêm 36m² do đổi đất với hộ bà T5).

[2.3] Ông P cho rằng do ông T và ông R sử dụng không đúng ranh giới đất đã lấn chiếm phần đất phía Tây của gia đình ông giáp ngõ xóm, hiện tại hai gia đình trên đang sử dụng làm vườn trồng cau, chuối trên diện tích đất lấn chiếm. Ông T, bà E và ông R, bà L không nhất trí, cho rằng đã sử dụng đúng ranh giới đất từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay, không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông P. Kết quả đo đạc thực tế diện tích đất ông P và ông T, bà E đang tranh chấp là 59m² có vị trí ở phía Nam thửa đất hộ ông T đang sử dụng, diện tích đất ông P và ông R, bà L đang tranh chấp là 102m² có vị trí ở phía Bắc thửa đất hộ ông R đang sử dụng. Hai phần đất tranh chấp trên liền kề với nhau và giáp đường xóm phía Tây.

[2.4] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo vẽ thực địa: Thửa đất số 126 của hộ ông Trần Văn P theo hồ sơ địa chính diện tích còn lại sau khi đã chuyển nhượng cho bà M là 2.556m², thực tế đang sử dụng 2.374m² nên bị thiếu 182m² so với giấy chứng nhận nhưng ông P đã chuyển nhượng cho ông T 21m² chưa kê khai đăng ký, ông T đã nhận đất nên diện tích đất hộ ông P còn thiếu là 161m². Thửa đất số 127 của hộ ông Trần Văn T theo hồ sơ địa chính diện tích là 915m², thực tế đang sử dụng 1.119m², tăng thêm 204m² so với giấy chứng nhận. Trong diện tích tăng thêm có 21m² nhận chuyển nhượng của ông P chưa đăng ký sang tên nên diện tích tăng thêm còn lại là 183m² trong đó có 59m² tranh chấp với ông P. Thửa đất số 99 của hộ ông Trần Văn R theo hồ sơ địa chính diện tích là 1.581m², thực tế đang sử dụng 1.763m², tăng thêm 182m² so với giấy chứng nhận. Trong diện tích tăng thêm có nguyên nhân do đổi đất với hộ bà T5 (tức Nam) chưa đăng ký sang tên là 36m² nên diện tích tăng thêm còn lại là 146m² trong đó có 102m² đang tranh chấp với ông P.

[2.5] Hồ sơ địa chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn P, hộ ông Trần Văn T và hộ ông Trần Văn R đều không có số liệu về chiều dài cạnh thửa, không có tài liệu đo đạc khi cấp giấy chứng nhận, không có tài liệu về việc bàn giao mốc giới, ranh giới thửa đất trên thực địa sau khi cấp giấy chứng nhận và cũng không có văn bản thỏa thuận về ranh giới đất giữa các chủ sử dụng đất. Tuy nhiên căn cứ bản đồ địa chính xã P lập năm 1994 (chỉnh lý năm 1996) là cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ tranh chấp trên đã vẽ sơ đồ ranh giới các thửa đất thì thửa đất số 127 của hộ ông T và thửa đất số 99 của hộ ông R không có ranh giới liền kề mà bị ngăn cách bởi một phần đất thuộc thửa số 126 của hộ ông P. Phần diện tích đất hộ ông P bị thiếu 161m² so với giấy chứng nhận cũng tương ứng với diện tích đất tại vị trí có tranh chấp trên trong đó phần đất hộ ông T đang quản lý sử dụng là 59m² và phần đất hộ ông R đang quản lý sử dụng là 102m².

[2.6] Mặc dù các bị đơn ông T, bà E, ông R, bà L cho rằng đã sử dụng đất liên tục, ổn định, không có tranh chấp ranh giới đất với ông P từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến năm 2021 nhưng thực tế bản đồ địa chính lập năm 1994 (chỉnh lý năm 1996) xã P đã điều chỉnh sơ đồ các thửa đất trên cơ sở kết quả đo đạc lại so với bản đồ 299 lập năm 1985 xã P, việc các hộ sử dụng đất không đúng với ranh giới thửa đất theo bản đồ địa chính do các cơ quan có thẩm quyền lập đang có hiệu lực thi hành có thể có nguyên nhân là do không được cơ quan có thẩm quyền bàn giao ranh giới trên thực địa khi được cấp giấy chứng nhận nên không biết việc vi phạm. Đến nay các bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích đất đang tranh chấp nên quan điểm của các bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Như vậy có cơ sở xác định phần đất diện tích 59m² do hộ ông Trần Văn T đang quản lý sử dụng và phần đất diện tích 102m² do hộ ông Trần Văn R đang quản lý sử dụng là thuộc thửa đất số 126 của hộ ông Trần Văn P.

[2.7] Đối với các cây trồng trên đất tranh chấp, trong đó ông T, bà E có trồng 10 cây cau đã trưởng thành có trị giá 2.500.000 đồng; ông R và bà L có trồng 15 cây cau đã trưởng thành trị giá 3.750.000 đồng và 03 khóm chuối trị giá

600.000 đồng. Ông Trần Văn P nhận thanh toán giá trị các cây trồng trên cho các hộ nên được chấp nhận.

[2.8] Đối với phần đất tranh chấp là loại đất trồng lúa, tuy nhiên hiện trạng hiện nay hộ ông T và hộ ông R đều đã lập thành vườn trồng cây, các đương sự cũng không có yêu cầu xem xét về công sức vượt lập. Tuy nhiên việc thay đổi mục đích sử dụng đất phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật đất đai nhưng đến nay chưa được phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét, sau này các bên có tranh chấp về quyền lợi liên quan đến đất tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[2.9] Về yêu cầu công nhận diện tích đất đã chuyển nhượng của ông Trần Văn P: Ông P và ông T, bà E đều thống nhất đã thoả thuận chuyển nhượng đất giáp ranh cho nhau và hộ ông T đã nhận đất sử dụng, đến nay không có tranh chấp gì nhưng không thống nhất về diện tích đất đã chuyển nhượng. Ông T, bà E cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là 57,6m² theo như biên bản giao kèo viết tay lập ngày 23/02/1994 nhưng ông P cho rằng khi chuyển nhượng không đo diện tích, nay ông công nhận diện tích chuyển nhượng là 21m² theo kết quả đo đạc thực tế, ông yêu cầu Toà án công nhận diện tích đất đã chuyển nhượng trên cho ông T để sau này không còn liên quan đến thửa đất của gia đình ông. Xét thấy khi tiến hành đo đạc thực địa phục vụ việc giải quyết tranh chấp ngày 06/5/2022, các bên đương sự đã thống nhất mốc giới đất chuyển nhượng nên kết quả xác định diện tích đất ông P và ông T chuyển nhượng cho nhau là 21m², đến nay bị đơn chỉ đưa ra 01 giấy viết tay ghi diện tích là 57,6m², không mô tả mốc giới đo đạc, không có công chứng, chứng thực nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Mặc dù việc chuyển nhượng đất giữa hai bên vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định pháp luật nhưng đến nay hai bên đã giao đất, giao tiền cho nhau xong và nguyên đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nên có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy những quyết định của Bản án sơ thẩm là phù hợp và có căn cứ pháp luật, tại cấp phúc thẩm bị đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không đưa ra được lý lẽ thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng. Kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Ông T, bà E là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án án phí. Ông R và bà L phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS – ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H

Căn cứ vào các Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn P về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị E và vợ chồng ông Trần Văn R, bà Lưu Thị L.

2. Buộc vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị E trả cho vợ chồng ông Trần Văn P, bà Trần Thị L diện tích 59m² đất (loại đất LUC) thuộc thửa số 126, tờ bản đồ số 5 tại xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri I 934169 ngày 25/12/1996 đứng tên hộ ông Trần Văn P.

Ranh giới đất như sau: Phía Đông giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 3,7m; phía Tây giáp đường xóm dài 2,4m; phía Bắc giáp thửa đất số 127 của ông Trần Văn T dài 18,6m; phía Nam giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 1,0m + 18,3m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Trần Văn P và bà Trần Thị L được quyền sở hữu 10 cây cau trên đất và có nghĩa vụ thanh toán trị giá cây cối trên đất cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị E là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng)

3. Buộc vợ chồng ông Trần Văn R, bà Lưu Thị L trả cho vợ chồng ông Trần Văn P, bà Trần Thị L diện tích 102m² đất (loại đất LUC) thuộc thửa số 126, tờ bản đồ số 5 tại xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri I 934169 ngày 25/12/1996 đứng tên hộ ông Trần Văn P.

Ranh giới đất như sau: Phía Đông giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 3,3m; phía Tây giáp đường xóm dài 5,0m; phía Bắc giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 18,3m + 6,1m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Ông Trần Văn P và bà Trần Thị L được quyền sở hữu 15 cây cau, 03 khóm chuối trên đất và có nghĩa vụ thanh toán trị giá cây cối trên đất cho vợ chồng ông Trần Văn R, bà Lưu Thị L là 4.350.000đ (Bốn triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1994 giữa ông Trần Văn P và ông Trần Văn T. Vợ chồng ông Trần Văn T và bà Vũ Thị E có quyền sử dụng diện tích 21m² đất (loại đất LUC) thuộc thửa số 126, tờ bản đồ

số 5 tại xóm 2, xã P, huyện H, tỉnh Nam Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri I 934169 ngày 25/12/1996 đứng tên hộ ông Trần Văn P.

Ranh giới đất như sau: Phía Đông giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 20,6m; phía Tây giáp thửa số 127 của ông Trần Văn T dài 20,6m; phía Bắc giáp thửa số 128 của ông Trần Hồng K và thửa số 127 của ông Trần Văn T dài 0,3m + 1,0m; phía Nam giáp phần đất còn lại thuộc thửa 126 của ông Trần Văn P dài 0,8m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

5. Các đương sự có trách nhiệm đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quyền sử dụng đất được sử dụng theo ranh giới đã được xác định như trên theo quy định của pháp luật đất đai.

6. Về nghĩa vụ bàn giao: Buộc vợ chồng ông Trần Văn T, bà Vũ Thị E và vợ chồng ông Trần Văn R, bà Lưu Thị L bàn giao diện tích đất phải trả cho vợ chồng ông Trần Văn P, bà Trần Thị L theo quyết định của bản án.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn P nhận nộp toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận ông Trần Văn P đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng tại Tòa án và đã chi phí xong.

8. Án phí dân sự:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho ông Trần Văn T và bà Vũ Thị E. Ông T và bà E được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0006282 ngày 20/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H,

Ông Trần Văn R và bà Lưu Thị L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0006283 ngày 20/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, ông R và bà L còn phải nộp 300.000 đồng

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 và người phải thi hành án 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, 7a 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Tiến Dũng