

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 18/2023/DS-PT  
Ngày 23-02-2023  
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 tòa:* Ông Nguyễn Đức Cảnh.

*Các Thẩm phán:* Bà Vũ Thị Thu

Ông Mai Anh Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Lan Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:**

Bà Đặng Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 93/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 163/2022/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2022 và các Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2022 và số 04/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: Số nhà 92 đường Trần Huy L, phường Trần Đăng N, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

2. Bị đơn: Ông Ngô Quý B, sinh năm 1953.

Nơi cư trú: Số nhà 35 đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Ngô Thị M, sinh năm 1975.

Nơi cư trú: Số nhà 92 đường Trần Huy L, phường Trần Đăng N, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị M là ông: Trần Ngọc S (văn bản ủy quyền ngày 04-5-2022)

3.2. Bà Cao Thị A, sinh năm 1934.

Nơi cư trú: Số nhà 7/413 đường Trần Huy L, phường Văn M, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

3.3. Ông Trần Văn T, sinh năm 1967

Nơi cư trú: Số nhà 1/2/228 đường Trần Huy L, phường Trường T, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

3.4. Ông Trần Quang T, sinh năm 1965

Nơi cư trú: Số nhà 253 Nguyễn Văn T, phường Năng T, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

3.5. Ông Trần Quang B, sinh năm 1955

Nơi cư trú: Số nhà 37 đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

3.6. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1950

Nơi cư trú: Số nhà 37 đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

3.7. Bà Trần Thị T, sinh năm 1951. (Chết ngày 29-12-2022, theo giấy khai tử ngày 30-12-2022). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị T gồm:

3.7.1. Ông Ngô Quý B, sinh năm 1953. Nơi cư trú: Số nhà 35 đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

3.7.2. Chị Ngô Thị Hoài H, sinh năm 1977. Nơi cư trú: Số 90/124 Trần Huy L, phường Trường T, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

3.7.3. Chị Ngô Thị Thu H, sinh năm 1979. Nơi cư trú: Số 11 đường Nguyễn B, phường Trần Quang K, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

3.7.4. Anh Ngô Quý T, sinh năm 1985. Nơi cư trú: Số 35 đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Ngô Thị Thu H và anh Ngô Quý T là ông Ngô Quý B, sinh năm 1953. Nơi cư trú: Số nhà 35 đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quý B là ông Phùng Thê P, sinh năm 1969. Nơi cư trú: Xóm Đ, An D, xã Đại A, huyện Vụ B, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn: Ông Ngô Quý B.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông S, ông B, bà M; ông T; chị H; anh P có mặt.  
Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18-4-2022 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trần Ngọc S trình bày:

Tháng 10 năm 2018 ông và vợ là bà Ngô Thị M nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị A thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, diện tích 95,9 m<sup>2</sup>, địa chỉ số 33 (số cũ là 26) đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định. Sau đó vợ chồng ông làm thủ tục sang tên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số chứng minh 986973 ngày 24-10-2018 mang tên ông Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M. Thửa đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng một mặt giáp đường Trần Huy L, một mặt giáp thửa số 2, thửa số 9, thửa số 10, một mặt giáp ngõ đi vào nhà ông Ngô Quý B, phần cuối thửa đất giáp thửa số 3.

Năm 2020 vợ chồng ông phá dỡ căn nhà cấp 4 đã xuống cấp để xây dựng lại đúng như diện tích trong GCNQSDĐ đã mua của bà A, tuy nhiên ông Ngô Quý B không cho xây ra phần ngõ đi vào nhà ông B vì ông B cho rằng phần diện tích đất này bà A đã bán cho ông Trần Quang T và vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Trần Thị H1 dùng làm nơi bán hàng hoa quả. Sau đó ông T đã mua lại của ông H, bà H1 và ông T cho chị gái là bà Trần Thị T (vợ ông B) dùng làm ngõ đi vào trong thửa đất của nhà ông B. Do ông B không đồng ý hòa giải, nên vợ chồng ông phải xây lùi vào khoảng hơn 4m<sup>2</sup> so với diện tích đã mua trong GCNQSDĐ. Theo ông, năm 2018 khi nhận chuyển nhượng đất, giữa vợ chồng ông và bà A không có thỏa thuận về việc vợ chồng ông phải cắt lại một phần đất khoảng hơn 4m<sup>2</sup> để làm ngõ đi vào thửa đất nhà ông Ngô Quý B. Hiện nay, trên thửa đất số 11 vợ chồng ông đã xây nhà cấp bốn mái lợp tôn, diện tích xây dựng khoảng 92 m<sup>2</sup> để cho thuê.

Ông nhất trí với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28-6-2022 và kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 11 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã đo đạc. Hiện nay, diện tích đất ông đang sử dụng là 93,3 m<sup>2</sup>, thiếu 2,6 m<sup>2</sup> so với diện tích tại GCNQSDĐ.

Ông nhất trí với giá do Hội đồng định giá quyết định tại Biên bản định giá tài sản ngày 26-8-2022, trong đó: Giá đất là 27 triệu đồng/1m<sup>2</sup> và giá trị tài sản trên phần đất ông B đang sử dụng là 2.518.452 đồng.

Ông đề nghị: Buộc ông Ngô Quý B trả lại cho vợ chồng ông 2,6m<sup>2</sup> diện tích đất hiện đang bị ông B sử dụng trái phép; Buộc ông B phải tháo dỡ phần công trình trên đất; Ông không đồng ý nhận tiền.

Ông tự nguyện nộp toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và không yêu cầu ông B phải thanh toán cho ông.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại tòa án, bị đơn ông Ngô Quý B trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 9, địa chỉ số 35 Trần Huy L (số cũ 24B), phường Năng T, thành phố Nam Định mà vợ chồng ông đang sử dụng được ông Trần Quang Lũng là bố vợ cho, thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ ngày 09-11-2004 mang tên bà Trần Thị T, diện tích 91,3 m<sup>2</sup>. Về nguồn gốc ngõ đi ra đường Trần Huy L: Năm 1997 khi họp gia đình chia đất cho các con, ông Lũng đã cắt cho con gái là bà Trần Thị T ngõ đi rộng một mét để đi ra đường Trần Huy L. Trong GCNQSDĐ đã cấp cho bà Thường có thể hiện phần ngõ đi ra đường Trần Huy L ở điểm 8 và 9 rộng 1,19 m. Ngõ đi này chỗ hẹp nhất là 1,05 m, chỗ rộng nhất là 1,64m, trước đây là ngõ đi chung của gia đình ông và của ông Trần Quang B đi vào thửa đất số 12 của ông Trần Quang B, hiện nay ông Trần Quang B không đi ngõ đi này nên chỉ có gia đình ông sử dụng ngõ đi.

Năm 2020, khi vợ chồng ông S xây nhà có ý định xây lùi ra phần ngõ đi vào thửa đất của gia đình ông, nhưng ông không đồng ý và đã khiếu nại lên Ủy ban nhân dân phường Năng T với lý do phần đất hiện nay ông S đang yêu cầu ông trả lại có nguồn gốc như sau: Năm 1997 em vợ ông là Trần Quang T cùng vợ chồng bà Trần Thị H1, ông Trần Ngọc H đã mua của bà Cao Thị A khoảng hơn 2m<sup>2</sup> đất dùng để làm nơi chứa đồ buôn bán hoa quả với giá 5.000.000 đồng. Đến năm 2010 do vợ chồng ông H không có nhu cầu sử dụng nữa nên ông T đã thỏa thuận trả cho vợ chồng ông H 2.500.000 đồng là một nửa số tiền đã góp cùng ông T để mua hơn 2 m<sup>2</sup> đất của bà A. Sau khi ông T trả tiền cho vợ chồng ông H thì ông T đã cho toàn bộ phần đất mua của bà A cho chị gái là bà Trần Thị T. Giữa ông T, bà H1, ông H và bà A có lập một Giấy nhượng đất viết tay, đề ngày 18-3-1997 do con trai bà A là ông Trần Văn T lập là bên bán, bên mua là ông Trần Quang T, sau đó bà H1 là người trả tiền cho bà A. Khi cho bà Thường phần đất mua của bà A thì giữa ông T và bà Thường cũng chỉ nói miệng với nhau, không có văn bản gì.

Khi bà Cao Thị A và ông Trần Ngọc S chuyển nhượng đất cho nhau ông không hề biết, khi vợ chồng ông S xây nhà, ông đã gặp bà A để hỏi về diện tích đất đã bán cho ông T thì bà A có nói khi bán đất cho ông S đã nói với vợ chồng ông S về việc để lại phần đất đã bán cho ông T để làm ngõ đi vào gia đình ông. Giấy xác nhận ngày 02-5-2020 có nội dung bà A đã nhượng lại cho ông T một diện tích đất từ mép tường một bên nhà bà A và một bên nhà ông Lũng từ ngoài mặt đường vào bức tường xây chắn ngõ là do con gái ông viết và mang đến để

bà A điểm chỉ. Hiện tại trên phần đất đang tranh chấp và ngõ đi vào thửa đất nhà ông có một cổng sắt và mái tôn dài khoảng 8m.

Ông nhất trí với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26-8-2022 và sơ đồ đo đạc về hiện trạng diện tích đất đang tranh chấp là 2,6 m<sup>2</sup> và Biên bản định giá tài sản ngày 26-8-2022 về giá trị đất và tài sản trên đất.

Ông không nhất trí trả lại diện tích 2,6 m<sup>2</sup> đất đang sử dụng cho ông S vì diện tích đất này đã được bà Cao Thị A bán cho ông Trần Quang T, sau đó ông T cho vợ chồng ông dùng làm ngõ đi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị A trình bày: Khoảng năm 1996-1997 bà có bán cho ông Trần Ngọc Tính và vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Trần Thị H1 một phần diện tích đất khoảng hơn 2 m<sup>2</sup> vị trí mặt đường Trần Huy L giáp nhà bà với giá 5.000.000 đồng. Giữa hai bên có lập giấy viết tay, do bà không biết chữ nên đã nhờ con trai là ông Trần Quang Thịnh viết hộ và ký vào bên bán, bà là người nhận tiền, sau khi mua bán hai bên không khai báo với cơ quan có thẩm quyền. Năm 2004 khi Nhà nước tiến hành đo đạc thửa đất, bà đã kê khai và được cấp GCNQSDĐ mang tên chồng bà là ông Trần Văn Quý và Cao Thị A, diện tích thửa đất là 95,9 m<sup>2</sup>. Trong GCNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng bà có cả phần diện tích đất bà đã bán cho ông T, bà H1, ông H, lý do tại sao diện tích đất đã bán nhưng vẫn được cấp trong GCNQSDĐ bà không rõ vì hiện trạng sử dụng đất như thế nào thì được cấp như vậy. Sau khi ông Quý mất, năm 2018 các con trong gia đình đã làm thủ tục để bà đứng tên và chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông Trần Ngọc S, bà Ngô Thị M theo GCNQSDĐ đã được cấp năm 2004. Giữa bà và vợ chồng ông Trần Ngọc S không có thỏa thuận về việc bà yêu cầu vợ chồng ông S phải để lại phần đất bà đã bán cho ông T và vợ chồng ông H để làm ngõ đi cho nhà ông Ngô Quý B. Đối với giấy xác nhận ngày 02-5-2020 nội dung thể hiện bà xác nhận đã bán một phần đất cho ông T và trước khi bán cho ông S bà đã nói phải để lại diện tích đất này thì bà không nhớ ai đã viết và nội dung như thế nào để đưa cho bà điểm chỉ. Bà không có ý kiến gì về việc ông S khởi kiện ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang T trình bày: Năm 1997 ông và vợ chồng bà H1, ông H mua của bà Cao Thị A khoảng hơn 2 m<sup>2</sup> đất dùng để làm kho chứa đồ buôn bán hoa quả. Giữa các bên có lập một giấy nhượng đất viết tay đề ngày 18-3-1997, trong giấy nhượng đất không ghi rõ diện tích, kích thước mà chỉ mô tả hình thể diện tích đất được bán, sau khi mua xong hai bên không làm thủ tục kê khai, tách thửa. Năm 2010 do vợ chồng ông H không có nhu cầu sử dụng nên ông đã trả cho vợ chồng ông H 2.500.000 đồng là một nửa số tiền đã góp cùng ông để mua hơn 2m<sup>2</sup> đất của bà A để lấy toàn bộ

diện tích đất trên. Sau đó ông đã cho toàn bộ phần đất mua cho chị gái là Trần Thị T để làm ngõ đi vào thửa đất của gia đình ông B. Ông chỉ nói miệng khi cho bà Thường đất và ông chuyển lại cho bà Thường giấy nhượng đất đã mua của bà A. Quan điểm của ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T trình bày: Năm 1997 ông được bà A bảo viết giấy nhượng đất cho ông Trần Quang T để lấy tiền trả nợ, do mẹ ông không biết chữ nên nhờ ông viết. Nội dung giấy nhượng đất thể hiện bà A bán cho ông Trần Quang T phần đất từ mép tường một bên nhà ông và một bên nhà ông Lũng từ ngoài mặt đường vào tới bức tường chắn ngõ, rộng khoảng 0,66m chạy dài khoảng hơn 3m với giá 5.000.000 đồng. Thời điểm ông viết giấy nhượng đất cho ông T, thửa đất nhà ông chưa được cấp GCNQSDĐ. Ông xác nhận “Giấy nhượng đất” ngày 18-3-1997 là chữ viết, chữ ký của ông. Sau khi gia đình ông được cấp GCNQSDĐ thì bố mẹ ông quản lý nên ông không biết trong GCNQSDĐ có phần đất đã bán cho ông T hay không. Sau này khi chuyển nhượng cho ông S thì gia đình ông chuyển nhượng theo đúng GCNQSDĐ đã được cấp năm 2004. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S, ông không có quan điểm gì ông đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang B và bà Trần Thị Phi trình bày: Nguồn gốc thửa đất thửa đất số 1, tờ bản đồ số 4 và thửa đất số 12 tờ bản đồ số 4 của ông bà là do ông Trần Quang Lũng bán và chia đất cho các con. Hai thửa đất này giáp ngõ đi vào nhà ông Ngô Quý B. Trước đây thửa đất số 12 ông bà đi ra đường Trần Huy L theo ngõ đi vào thửa đất nhà ông Ngô Quý B, tuy nhiên sau khi xây dựng lại nhà trên thửa đất số 12 ông bà không đi lối đi theo ngõ vào nhà ông Ngô Quý B nữa mà đi ra đường Trần Huy L qua thửa đất số 1. Hiện nay ngõ đi giáp hai thửa đất của ông bà là ngõ đi riêng của ông Ngô Quý Bình, gia đình ông bà không đi ngõ đi này nữa. Nay ông S khởi kiện ông Ngô Quý B, quan điểm của ông bà là hiện nay ông bà không đi lại qua ngõ vào nhà ông Ngô Quý B nên ông bà không liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Trần Thị H1, ông Trần Ngọc H thống nhất trình bày: Năm 1997 vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Trần Thị H1 và ông Trần Quang T có mua của bà Cao Thị A khoảng hơn 2m<sup>2</sup> đất dùng để làm kho chứa đồ buôn bán hoa quả. Khoảng năm 2007-2008 do không có nhu cầu sử dụng nữa nên vợ chồng ông H đã nhượng lại cho ông T với giá 2.500.000 đồng. Khi mua đất của bà A các bên chỉ lập giấy viết tay, không có xác nhận của cơ quan, chính quyền địa phương. Trong giấy nhượng đất các bên chỉ mô tả mốc giới chứ không đo

đặc cụ thể, diện tích rộng khoảng 55-60 cm, dài khoảng 3-4 m. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S, vợ chồng ông H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo cung cấp của Ủy ban nhân dân phường Năng T: Nguồn gốc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số 33 (số cũ là 26) đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định là của bà Cao Thị A và ông Trần Văn Quý, việc mua bán giữa bà Cao Thị A và ông Trần Quang T chỉ có giấy viết tay, hai bên không làm thủ tục kê khai, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Năm 2004 khi tiến hành đo đạc hộ bà A đã kê khai và được cấp GCNQSDĐ theo hiện trạng các hộ đang sử dụng, diện tích là 95,9 m<sup>2</sup>. Năm 2018 bà A chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc S thửa đất của bà An theo GCNQSDĐ đã được cấp năm 2004. Về ngõ đi vào thửa đất nhà ông Ngô Quý B nguồn gốc do ông Trần Quang Lũng năm 1997 hợp chia đất cho các con đã cắt ra một mét đất để làm ngõ đi cho bà Trần Thị T.

Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đo đạc thì thửa đất ông Trần Ngọc S hiện đang sử dụng 93,3m<sup>2</sup>, bị thiếu 2,6m<sup>2</sup> so với GCNQSDĐ, mặt giáp đường Trần Huy L hiện ông S đang sử dụng là 5,55m, mặt giáp các thửa số 2, thửa số 9, thửa số 10, thửa số 3 đúng như trong GCNQSDĐ của ông S, chiều ngang mặt ngõ đi giáp đường Trần Huy L đi vào thửa đất ông Ngô Quý B hiện tại là 1,99m.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 158, Điều 163, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 10, Điều 11 Nghị định 17/NĐ-CP, ngày 29-3-1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

- Căn cứ Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S. Buộc ông Ngô Quý B phải trả lại phần diện tích đất 2,6m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông

Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M, được giới hạn bởi các điểm 2, A, 16, 1 (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

Ông Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M được quyền sử dụng diện tích 95.9 m<sup>2</sup> đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 986973 cấp ngày 24-10-2018 mang tên ông Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M.

2. Xác định giấy nhượng đất lập ngày 18-3-1997 giữa ông Trần Văn T và ông Trần Quang T là vô hiệu.

3. Buộc ông Ngô Quý B có trách nhiệm tháo dỡ cổng sắt dựng ở vị trí giáp tường nhà ông S và mặt đường Trần Huy L, tháo dỡ phần mái tôn và các công trình khác trên phần diện tích đất 2,6m<sup>2</sup> phải trả lại ông Trần Ngọc S. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01-10-2022 ông Ngô Quý B kháng cáo và đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do: Ngày 17-3-1997 ông Trần Quang T đã mua một khoảng đất rộng 3m<sup>2</sup> của bà Cao Thị A có giấy viết tay với chữ ký hai bên. Năm 2004 UBND thành phố tiến hành đo đạc cấp GCNQSDĐ thì bà A không khai báo phần đất này đã bán cho ông T. Năm 2010 ông T đã cho phần đất này cho bà Trần Thị T (là chị gái) đồng thời là vợ ông B là để làm ngõ đi lại, gia đình ông đã xây dựng cổng và sử dụng từ đó cho đến nay không xảy ra tranh chấp gì. Khi gia đình ông Trần Ngọc S phá dỡ, xây lại nhà theo đúng diện tích sử dụng không xảy ra tranh chấp gì. Nay ông S khởi kiện thì gia đình ông mới biết diện tích đất mà gia đình ông đã mua vẫn còn nằm trên diện tích đất được cấp quyền sử dụng của nhà bà A. Bản án của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định là không khách quan, không đúng với thực tế vì gia đình ông không biết việc bà A đã cố tình không khai báo và tiến hành mua bán một phần diện tích đất với cả hai người.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông Trần Ngọc S đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quý B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị HĐXX xử đúng người, đúng việc để bảo vệ quyền lợi cho gia đình bị đơn.

Ông Trần Quang T trình bày: Năm 1997 ông và vợ chồng bà H1, ông H mua của bà Cao Thị A khoảng hơn 2 m<sup>2</sup> đất dùng để làm kho chứa đồ buôn bán hoa quả. Giữa các bên có lập một giấy nhượng đất viết tay đề ngày 18-3-1997, trong giấy nhượng đất không ghi rõ diện tích, kích thước mà chỉ mô tả hình thể diện tích đất được bán, sau khi mua xong hai bên không làm thủ tục kê khai,



tách thửa. Năm 2010 do vợ chồng ông H không có nhu cầu sử dụng nên ông đã trả cho vợ chồng ông H 2.500.000 đồng là một nửa số tiền đã góp cùng ông để mua hơn 2m<sup>2</sup> đất của bà A để lấy toàn bộ diện tích đất trên. Sau đó ông đã cho toàn bộ phần đất mua cho chị gái là Trần Thị T để làm ngõ đi vào thửa đất của gia đình ông B. Việc cho đất ông chỉ nói miệng là cho bà Thường và ông chuyển lại cho bà Thường giấy nhượng đất đã mua của bà A. Quan điểm của ông đề nghị Tòa án giải quyết và đòi lại công bằng cho ông.

Chị Ngô Thị Hoài H trình bày: Nhất trí với trình bày của ông Ngô Quý B và người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Quý B như yêu cầu kháng cáo. Đề nghị HĐXX lấy lại công bằng, tinh thần cũng như cuộc sống của gia đình. Thực tế diện tích đất này bà A đã bán cho ông T và ông T đã cho lại mẹ chị (bà Thường) và được gia đình sử dụng từ nhiều năm nay

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về quan hệ pháp luật: Ông Trần Ngọc S khởi kiện yêu cầu ông Ngô Quý B trả lại 2,6m<sup>2</sup> đất nằm trong thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, diện tích 95,9m<sup>2</sup>, địa chỉ số 33 (số cũ là 26) đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định và đã được cấp GCNQSDĐ số CM 986973 ngày 24-10-2018 mang tên ông Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là có căn cứ. Về đường lối vụ án: Căn cứ vào các tài liệu thu thập lưu hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M, buộc ông Ngô Quý B trả lại 2,6 m<sup>2</sup> đất là có căn cứ pháp lý. Quan điểm kháng cáo của ông Ngô Quý B là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí giải quyết theo pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của ông Ngô Quý B:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1.] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng 2,6 m<sup>2</sup> đất nằm trong 95,9 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, địa chỉ

số 33 (số cũ là 26) đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định, hiện thửa đất số 11 đã được cấp GCNQSDĐ số CM 986973 ngày 24-10-2018 đứng tên ông Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[1.2.] Việc tham gia tố tụng của các đương sự: Việc ủy quyền tham gia tố tụng của các đương sự đã đảm bảo đúng trình tự theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Tại phiên tòa, việc vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án không làm ảnh hưởng đến việc xét xử của vụ án. Vì vậy căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số 33 (số cũ là 26) đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định là của vợ chồng ông Trần Văn Quý và bà Cao Thị A, thửa đất được cấp giấy phép làm nhà tạm ngày 05-6-1962. Năm 2004, khi vợ chồng bà A tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, thửa đất có tứ cận như sau: một mặt giáp đường Trần Huy L, một mặt giáp thửa số 2, thửa số 10, thửa số 9, mặt cuối thửa đất giáp thửa số 3 và một mặt giáp ngõ đi vào nhà ông Ngô Quý B. Vợ chồng bà A đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 11, có diện tích 95,9 m<sup>2</sup>. Sau khi ông Quý chết, năm 2018 bà A và các thành viên trong gia đình đã lập văn bản để bà A đứng tên lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông Trần Ngọc S. Sau đó vợ chồng ông S làm thủ tục sang tên và đã được cấp GCNQSDĐ số CM 986973 ngày 24-10-2018 mang tên ông Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M, thửa đất có diện tích 95,9 m<sup>2</sup>.

[3] Xét tính hợp pháp của GCNQSDĐ số CM 986973 ngày 24-10-2018 mang tên ông Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M thì thấy rằng: Từ năm 2004 khi vợ chồng bà A kê khai, đo đạc để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 11 thì các hộ giáp ranh không có tranh chấp gì, sau khi hộ bà A được cấp GCNQSDĐ thì cũng không có thắc mắc, khiếu kiện. Như vậy GCNQSDĐ cấp cho vợ chồng ông Trần Văn Quý và bà Cao Thị A tại thửa đất số 11 là hợp pháp và đúng pháp luật. Do vậy, sau khi hoàn tất thủ tục mua bán với bà Cao Thị A cùng các con của bà A nên vợ chồng ông S được cấp GCNQSDĐ số CM 986973 ngày 24-10-2018 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 4, địa chỉ số 33 (số cũ là 26) đường Trần Huy L, phường Năng T, thành phố Nam Định là hợp pháp.

[4] Về nguồn gốc ngõ đi vào thửa đất nhà ông Ngô Quý B: Năm 1997 ông Trần Quang Lũng là bố vợ ông Ngô Quý B đã họp gia đình phân chia đất cho các con. Theo biên bản họp gia đình ngày 25-3-1997, bà Trần Thị T là con gái được ông Lũng “cho một ngõ đi, phía dưới tính từ tường nhà bà Quý sang giáp

tường nhà anh Bình (Trần Quang B), phía trên mặt đường cắt một mét lối đi tính từ mép tường ngoài trở vào.” Ngõ đi này trước đây ông Trần Quang B cũng đi chung để đi vào thửa đất số 12 của ông Trần Quang B, sau đó ông Trần Quang B không đi ngõ này nữa. Theo biên bản xem xét thẩm định và sơ đồ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đo đạc thì hiện trạng phần ngõ đi từ thửa đất nhà ông Ngô Quý B ra đường Trần Huy L phù hợp với GCNQSDĐ của bà Trần Thị T cấp năm 2004 thể hiện phần ngõ đi ra đường Trần Huy L ở điểm 8 và 9 rộng 1,19 m, mặt ngõ giáp đường Trần Huy L rộng 1,99 m.

[5] Trong đơn khởi kiện ông Trần Ngọc S yêu cầu ông Ngô Quý B phải trả lại khoảng 4 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 11 hiện nay ông B dùng để làm ngõ đi. Tuy nhiên, sau khi có kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định, ông Trần Ngọc S có quan điểm đề nghị Tòa án buộc ông Ngô Quý B trả lại 2,6 m<sup>2</sup> đất, HĐXX xét thấy: Hiện nay thửa đất số 11 có diện tích 93,3 m<sup>2</sup>, bị thiếu 2,6 m<sup>2</sup> so với GCNQSDĐ đã cấp năm 2004 cho vợ chồng bà A và GCNQSDĐ cấp năm 2018 cho vợ chồng ông S. Do đó ông Trần Ngọc S có quan điểm đề nghị Tòa án buộc ông Ngô Quý B trả lại 2,6 m<sup>2</sup> đất là có căn cứ.

[6] Ông Ngô Quý B không đồng ý trả lại ông Trần Ngọc S diện tích đất đang tranh chấp và đề nghị hủy án sơ thẩm vì ông B cho rằng diện tích đất này ông Trần Quang T đã mua của bà Cao Thị A, sau đó ông T cho chị gái, đồng thời là vợ của ông Ngô Quý B là bà Trần Thị T phần đất này để dùng làm ngõ đi, HĐXX xét thấy: Ngày 18-3-1997 bà Cao Thị A và ông Trần Quang T có lập một giấy viết tay, do bà A không biết chữ nên đã nhờ con trai là ông Trần Văn T viết giấy nhượng đầy với nội dung: “Tên tôi là Trần Văn T ở tại số nhà 26 đường Vụ Bản hiện tôi có một cái ngõ nhượng lại cho anh Trần Quang T hoàn toàn sử dụng từ mép tường một bên nhà tôi và một bên nhà ông Lũng từ ngoài mặt đường vào tới bức tường xây chắn ngõ với số tiền là 5.000.000 đồng” bên bán là ông Trần Văn T ký, bên mua là ông Trần Quang T ký. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng ông Trần Văn Quý và bà Cao Thị A còn sống, ông Thịnh không phải là chủ sở hữu thửa đất, diện tích mua bán không có hình dạng, kích thước cụ thể, sau khi mua bán các bên không đăng ký với cơ quan quản lý đất đai, không làm thủ tục tách khỏi thửa chính, năm 2004 khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất ông Ngô Quý B không kê khai phần diện tích đất này, phần diện tích đất ông Thịnh đã bán vẫn được cấp trong GCNQSDĐ cho vợ chồng bà A và không ai có khiếu kiện gì. Ngoài ra, thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Thịnh và ông T vi phạm quy định về mặt hình thức theo quy định tại Điều

31 Luật đất đai năm 1993 và Điều 10, Điều 11 Nghị định 17/NĐ-CP, ngày 29-3-1999, về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, giấy nhượng đất ngày 18-3-1997 giữa bên bán là ông Trần Văn T và bên mua là ông Trần Quang T là vô hiệu nên việc ông T tặng cho bà Trần Thị T diện tích đất mua của bà A là không hợp pháp, không có hiệu lực. Vì vậy quan điểm kháng cáo của ông Ngô Quý B là không có căn cứ, không được HĐXX chấp nhận.

Về yêu cầu của ông Trần Quang T đề nghị Tòa án giải quyết và đòi lại công bằng cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của ông bị xâm phạm là vượt quá phạm vi khởi kiện. Tại cấp sơ thẩm các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, do vậy tại cấp phúc thẩm HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này. Nếu các đương sự không thỏa thuận được với nhau thì các đương sự có thể khởi kiện bằng vụ án khác.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Ngô Quý B không được chấp nhận nên ông B phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do ông B là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 158, Điều 163, Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 10, Điều 11 Nghị định 17/NĐ-CP, ngày 29-3-1999 về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;

Căn cứ Điều 100, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc S. Buộc ông Ngô Quý B phải trả lại phần diện tích đất 2,6 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M, được giới hạn bởi các điểm 2, A, 16, 1 (theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án).

Ông Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M được quyền sử dụng diện tích 95.9 m<sup>2</sup> đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 986973 cấp ngày 24-10-2018 mang tên ông Trần Ngọc S và bà Ngô Thị M.

2. Xác định giấy nhượng đất lập ngày 18-3-1997 giữa ông Trần Văn T và ông Trần Quang T là vô hiệu.

3. Buộc ông Ngô Quý B có trách nhiệm tháo dỡ cổng sắt dựng ở vị trí giáp tường nhà ông S và mặt đường Trần Huy L, tháo dỡ phần mái tôn và các công trình khác trên phần diện tích đất 2,6 m<sup>2</sup> phải trả lại ông Trần Ngọc S.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Quý B được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn T phải nộp 150.000 đồng (*một trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Quang T phải nộp 150.000 đồng (*một trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trần Ngọc S số tiền 1.800.000 đồng (*một triệu tám trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Ngọc S đã nộp tại biên lai số 0005233, ngày 19-4-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Ngô Quý B.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

***Nơi nhận:***

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

***(đã ký)***

**Nguyễn Đức Cảnh**