

Bản án số: 173/2024/DS-PT

Ngày: 19 - 9 - 2024

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 Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Công

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: Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 164/2024/TLPT- DS ngày 24/6/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất.”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS – ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2024/QĐXX-PT ngày 26/8/2024

* **Nguyên đơn:** Ông Mai Đức T, sinh năm 1965; địa chỉ: Số nhà D C, đường L, phường A, quận C, thành phố Hồ Chí Minh;

* **Bị đơn:** Ông Mai Ngọc K, sinh năm 1972; địa chỉ: Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

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

- Ông Mai Ngọc T1, sinh năm 1967; địa chỉ: Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

- Bà Mai Thị S, sinh năm 1971; địa chỉ: Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Mai Ngọc T1 và bà Mai Thị S: Ông Mai Đức T, sinh năm 1965; địa chỉ: Số nhà D C, đường L, phường A, quận C, thành phố Hồ Chí Minh;

- Bà **Mai Thị H**, sinh năm 1962; địa chỉ: **Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định**;

- Bà **Mai Thị H1**, sinh năm 1968; địa chỉ: **Xóm Đ, xã H, huyện H, tỉnh Nam Định**;

- Bà **Mai Thị H2**, sinh năm 1975; địa chỉ: **Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định**

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Mai Thị H1** và bà **Mai Thị H2**: Ông **Mai Ngọc K**, sinh năm 1972; địa chỉ: **Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định**;

- Ông **Mai Văn P**, sinh năm 1975 và bà **Ngô Thị H3**, sinh năm 1987; địa chỉ: **Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định**;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Ngô Thị H3**: Ông **Mai Văn P**, sinh năm 1975; địa chỉ: **Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định**;

- Ông **Mai Ngọc H4**, sinh năm 1978 và bà **Ngô Thị N**, sinh năm 1986; địa chỉ: **Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định**;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Ngô Thị N**: Ông **Mai Văn H5**, sinh năm 1978; địa chỉ: **Xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định**.

* **Người kháng cáo**: Ông **Mai Ngọc K** là bị đơn, bà **Mai Thị H**, ông **Mai Văn P**, ông **Mai Văn Ngọc H6** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt ông **T**, ông **K**, bà **H**, bà **H1**, bà **H2**, ông **P**, ông **H6**, bà **H3**, bà **N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại tòa án, nguyên đơn là ông **Mai Đức T** đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền ông **Mai Ngọc T1** và **Mai Thị S** trình bày:

Bố mẹ của ông là **Mai Ngọc V**, sinh năm 1927, chết năm 1976 và **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1938, chết năm 1997, khi chết bố mẹ ông không để lại di chúc. Bố mẹ ông có 03 người con đẻ (không có con nuôi, không ai có con riêng) là ông (**Mai Đức T**), **Mai Ngọc T1** và **Mai Thị S**.

Vợ chồng ông **Mai Đức P1**, chết năm 2019 và bà **Vũ Thị Q**, chết năm 2019 (ông **P1** là em trai bố ông) có 5 người con là **Mai Thị H**, **Mai Thị H1**, **Mai Ngọc K**, **Mai Văn P**, **Mai Văn H5**.

Sinh thời bố mẹ ông (**Mai Ngọc V**) được ông bà nội là cụ **Mai Ngọc B** và cụ **Đinh Thị K1** tặng cho 362m² đất (trong đó đất ở 224m², đất vườn 138m²) thuộc thửa đất số 250 tờ bản đồ số 36 bản đồ **xã X** lập năm 1992 và 35m² đất ao chung thửa số 159 tờ bản đồ số 36 đứng tên ông **Mai Đức P1**, địa chỉ hai thửa đất tại **xóm A, xã X**. Cả hai thửa đất do tranh chấp 35m² đất ao và tranh chấp ranh giới giữa hai thửa đất nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Từ sau khi mẹ ông mất, ông là người đi về trông coi, quản lý, sử dụng thửa đất của bố mẹ ông.

Đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 36 năm 1992, diện tích 378m², trong đó đất ở 308m², riêng đất ao trên sơ đồ hiện trạng năm 1992 được phân ra làm đôi, phần ký hiệu “Ao 35m²” thuộc về hộ ông P1, còn lại 35m² của bố mẹ ông được ký hiệu “Viêng 35” trong bản đồ. Trước đây khi còn sống vợ chồng ông Mai Đức P1 quản lý và sử dụng đất ở 308 m², đất ao 35 m², khi vợ chồng ông P1, bà Q chết thì vợ chồng ông K, bà H2 quản lý và sử dụng diện tích đất nêu trên. Đối với diện tích 35 m² đất ao ký hiệu Viêng trên bản đồ của bố mẹ ông đang chung thửa số 159, tờ bản đồ số 36 (bản đồ năm 1992) với nhà ông P1 khi còn sống bố mẹ ông vẫn là người quản lý và sử dụng diện tích ao này, sau khi mẹ ông chết vì anh em ông ở xa chỉ đi về trông nom và hương khói dọn dẹp nhà cửa nên cách đây 5 năm ông K đã tự ý san lấp ao của bố mẹ ông và trồng rau trên diện tích đất của bố mẹ ông.

Thửa đất của ông P1, bà Q hiện nay các con của ông P1 đã xây nhà và sinh sống trên đất gồm vợ chồng anh Mai Ngọc K và chị Mai Thị H2, vợ chồng anh Mai Văn P và chị Ngô Thị H3, vợ chồng anh Mai Văn H5 và chị Ngô Thị N.

Về diện tích 35 m² đất ao này hai bên gia đình đã xảy ra tranh chấp từ lâu, còn tranh chấp ranh giới thửa đất 250 với thửa 159 thì thời gian gần đây khi anh em ông làm thủ tục thoả thuận phân chia di sản thừa kế thửa đất 250 thì mới xảy ra tranh chấp do ông K không ký giáp ranh, không công nhận ranh giới hiện tại. Chính vì xảy ra tranh chấp, chưa được cấp có thẩm quyền giải quyết dứt điểm nên khi cấp GCNQSDĐ lần đầu (đợt đại trà) cả thửa đất của bố mẹ ông và thửa đất của ông P1, bà Q đều chưa được xem xét cấp GCNQSDĐ.

Trước đây ông cũng đã làm đơn đề nghị ra Ủy ban nhân dân xã X nhờ can thiệp giải quyết. Xóm và xã đã tổ chức hoà giải nhưng không thành. Khi làm việc ở xóm, ở xã ông không muốn kiện cáo, tranh chấp, muốn giữ tình cảm anh em nên đã nhân nhượng, nhưng anh em ông K không thiện chí nên ông khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong đơn khởi kiện do trước đây ông đi xin tài liệu, xin trích lục bản đồ qua các thời kỳ nhưng cơ quan nhà nước chỉ cấp cho ông trích lục bản đồ địa chính xã X lập năm 1992 chính lý năm 2003 nên ông đề nghị Toà án công nhận thửa đất số 250, tờ bản đồ số 36 xã X diện tích 362m² (trong đó đất ở 224m², đất vườn 138m²) và 35m² đất ao chung thửa số 159, tờ bản đồ số 36 đứng tên ông Mai Đức P1 là của bố mẹ ông (Mai Ngọc V và Nguyễn Thị C), tuy nhiên nay ông được biết theo bản đồ lập năm 1988 và sổ đăng ký ruộng đất năm 1987 thì đất bố mẹ ông được sử dụng là 432m² (trong đó đất ở 324m², đất ao 108m²); còn đất ông P1 được sử dụng chỉ có 396m² (trong đó đất ở 288m², đất ao 108m²). Như vậy một phần đất anh em ông K đang sử dụng là của anh em ông. Nay ông đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất cho anh em ông theo như bản đồ năm 1988; ông K đang sử dụng phần đất ao của gia đình ông thì phải trả lại đất cho anh em ông, ông sẽ thanh toán cho ông K giá trị san lấp ao như Hội đồng định giá đã xác định là 5.000.000 đồng.

* Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn là ông Mai Ngọc K đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của bà Mai Thị H1 và Mai Thị H2 trình bày:

Ông và ông T là anh em con chú con bác với nhau. Năm 1964 ông bà nội ông là Mai Ngọc C1 (tên thường gọi Mai Ngọc B) và Đinh Thị K1 có mảnh đất

diện tích 2 sào 4 miếng chia đều cho 3 người con trai: Ông **Mai Ngọc V** (bố ông **T**), ông **Mai Ngọc K2** và ông **Mai Đức P1** (là bố ông). Do chật chội nên ông **Mai Ngọc K2** đã bán phần đất được chia cho bố mẹ ông là **Mai Đức P1** (sinh năm 1935, chết năm 2019) và **Vũ Thị Q** (sinh năm 1937, chết năm 2019) lấy tiền đi nơi khác (có giấy xác nhận của ông **Mai Ngọc K2**). Như vậy bố mẹ ông được hưởng 2/3 diện tích mảnh đất đó.

Do có móng nhà cũ nên ông bà nội ông chia cho ông **Mai Ngọc V** theo móng nhà cũ thẳng về phía nam. Phần đất của bố mẹ ông từ nền nhà cũ ra áp đường, còn cái ao thuộc về phần chia của bố mẹ ông là ông **Mai Đức P1**, bà **Vũ Thị Q**. Vì cả gia đình có một cái ao nên mọi người rửa chung (nhưng không phải đất chung).

Năm 1992 bố mẹ ông có đơn đề nghị UBND xã xác định ranh giới thì bố mẹ ông mới biết bà **Nguyễn Thị C** (vợ ông **Mai Ngọc V**) tự động vào địa chính xã điều chỉnh bản đồ lán vào ao của gia đình ông (trên bản đồ có ký hiệu “*Ao 35 Viêng*”). Đến nay gia đình và nội tộc các ông không ai được biết, như vậy bà **C** đã lán vào phần đất ông bà nội đã chia cho bố mẹ ông. Bố mẹ ông đã làm đơn lên UBND xã đề nghị giải quyết, UBND xã đã làm việc và giao cho nội tộc trong gia đình tự giải quyết.

Ngày 10/8/1998 bố mẹ ông và các bác đội trưởng đội sản xuất tổ chức họp hội đồng gia tộc và đã thống nhất không đồng ý với bản đồ địa chính năm 1992, lý do bà **C** lán vào phần ao được chia của ông **Mai Đức P1**. Cuối năm 1998 bố mẹ ông lập ao, xây nhà 2 tầng cho ông, mỗi tầng khoảng 43m², bếp khoảng 9,7m², công trình phụ khoảng 22m², khu chăn nuôi khoảng 39m². Năm 2006 bố ông xây nhà 2 tầng cho ông **Mai Văn P** (em trai ông), diện tích mỗi tầng khoảng 65m². Năm 2011 bố ông xây nhà 2 tầng cho ông **Mai Ngọc H4** (em trai ông), mỗi tầng khoảng 65m². Bố mẹ ông sử dụng diện tích đất khoảng 60m² còn lại là hiên nhà, sân vườn và hẻm. Tất cả những nhà trên đều được xây dựng trên phần đất mà ông nội chia cho bố mẹ ông. Trong thời gian từ năm 1998 cho đến nay gia đình ông canh tác ổn định, không có ai khiếu nại. Về đơn khởi kiện của ông **Mai Đức T** dựa theo bản đồ năm 1992 là không đúng, lý do đã lán sang phần đất của ông **Mai Đức P1** nên ông không đồng ý.

* Bà **Mai Thị H**, ông **Mai Văn P**, ông **Mai Ngọc H4** là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà **Ngô Thị H3** và bà **Ngô Thị N** trình bày: Các ông bà hoàn toàn nhất trí với nội dung trình bày và quan điểm của ông **K** đối với yêu cầu khởi kiện của ông **T**.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Theo kết quả đo đạc hiện trạng ngày 29/8/2024 thì tổng diện tích hai thửa đất anh em ông **T** và anh em ông **K** đang sử dụng là 805,2m².

Diện tích đất anh em ông **T** đang sử dụng là 319,7m² tại thửa số 250 tờ bản đồ số 36 năm 1992 chỉnh lý năm 2003.

Diện tích đất anh em ông **K** đang sử dụng là 485,5m² tại thửa số 159 tờ bản đồ số 36 năm 1992 chỉnh lý năm 2003; trên đất có công trình xây dựng do vợ

chồng ông **K**, vợ chồng ông **P**, vợ chồng ông **H4** xây dựng và đang quản lý sử dụng.

Diện tích đất ao hiện nay ông **K** đã san lấp làm vườn, có hàng rào lưới B40, trên đất có lán tôn và một số cây cối của gia đình ông **K**.

- Giá trị tài sản:

+ Thừa đất anh em ông **K** đang sử dụng: 10.000.000 đồng/m² đất ở; 7.000.000 đồng/m² đất vườn, ao.

+ Thừa đất anh em ông **T** đang sử dụng: 6.000.000 đồng/m² đất ở; 4.000.000 đồng/m² đất vườn, ao.

* Kết quả thu thập chứng cứ tại chính quyền địa phương và các cơ quan quản lý đất đai:

- Ông **Mai Đức T** và ông **Mai Ngọc K** là anh em con chú, con bác với nhau. Bố ông **T** (cụ **Mai Ngọc V**) là anh trai bố ông **K** (cụ **Mai Đức P1**). Bố mẹ ông **T** và bố mẹ ông **K** đều đã chết.

- Nguồn gốc thừa đất tranh chấp là do ông bà nội của ông **T** và ông **K** (vợ chồng cụ **Mai Ngọc C1** (tên gọi khác **Mai Ngọc B**) và cụ **Đinh Thị K1**) để lại.

- Theo hồ sơ địa chính lập năm 1988 của xã **X** thể hiện: Đất ông **V** sử dụng thuộc thửa 412 với diện tích 432 m² trong đó đất ở 324 m², đất ao 108 m². Đất ông **P1** sử dụng thuộc thửa 411 với diện tích 396 m² trong đó đất ở 288 m², đất ao 108 m²;

- Sổ đăng ký ruộng đất năm 1987 của xã **X** thể hiện: Đất ông **Mai Văn P2** sử dụng tại thửa số 411 là 396 m² trong đó đất ở 288 m², đất ao 108 m². Đất bà **Mai Thị V1** sử dụng tại thửa số 412 là 432 m² trong đó đất ở 324 m², đất ao 108 m²;

- Theo bản đồ địa chính lập năm 1992 của xã **X** thể hiện: Đất của hộ ông **V1** thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 36 với diện tích 362 m² trong đó đất ở 224 m², đất vườn 138 m² và sát với đất vườn, giáp với đất hộ ông **P2** là đất ao ghi tên chủ sử dụng Viêng 55 m² ao (55 m² đất ao chung thửa 159 với đất ông **P2**). Đất của hộ ông **P2** thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 36 với diện tích 468 m² trong đó đất ở 358 m²; đất ao 55 m² (**P2**) và 55 m² (Viêng)

- Theo bản đồ địa chính lập năm 1992 chỉnh lý năm 2003: Đất của hộ ông **V1** thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 36 với diện tích 362 m² trong đó đất ở 224 m², đất vườn 138 m² và sát với đất vườn, giáp với đất hộ ông **P2** là đất ao ghi tên chủ sử dụng Viêng 35 m² ao (35 m² đất ao chung thửa 159 với đất ông **P2**). Đất của hộ ông **P2** thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 36 với diện tích 378 m² trong đó đất ở 308 m²; còn lại 70 m² đất ao - Ao 35 m² (**P2**) và 35 m² (Viêng);

- Sổ mục kê ruộng đất năm 1992: Đất bà **Mai Thị V1** sử dụng tại thửa số 159 là 55 m² đất ao; tại thửa số 250 có diện tích là 362 m² trong đó đất ở là 224 m², đất thổ canh là 138 m². Đất ông **Mai Văn P2** sử dụng tại thửa số 159 là 413 m² trong đó đất ở 358 m², đất ao 55 m².

- Theo bản đồ địa chính lập năm 2011: Đất ông **V1** thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 46 với diện tích 359,3 m² trong đó 228,6 m² đất ở và 130,7 m² đất trồng cây lâu năm. Đất ông **P2** thuộc thửa 157 tờ bản đồ số 46 với diện tích 282,5 m² đất ở. Đất ông **K** sử dụng thuộc thửa số 165 tờ bản đồ số 46 với diện tích 142,4 m² đất ở. Tuy nhiên bản đồ lập năm 2011 là bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất, tại thời điểm đo đạc hộ ông **K** là người đang sử dụng đất nên ghi tên **K** trên bản đồ chứ chưa có văn bản giấy tờ gì thể hiện việc chuyển quyền sử dụng đất từ **P2** sang **K**.

- Sổ kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ và nguồn gốc sử dụng đất năm 2003 thể hiện:

+ Người sử dụng **Mai Thị V1**: tại thửa số 250 tờ bản đồ số 36 được sử dụng 362 m² (đất ở 224 m², đất vườn 138 m²) nguồn gốc sử dụng thửa đất là hồ sơ 299 tờ 7, thửa 412 (*ghi chú: đất tranh chấp*) và tại thửa số 159 tờ bản đồ số 36 được sử dụng 35 m² đất ao, nguồn gốc sử dụng thửa đất là hồ sơ 299 tờ 7, thửa 412.

+ Người sử dụng **Mai Văn P2**: Tại thửa số 159 tờ bản đồ số 36 được sử dụng 343 m² (đất ở 308 m², đất ao 35 m²) nguồn gốc sử dụng thửa đất là hồ sơ 299 tờ 7, thửa 411 + 412 (*ghi chú: đất tranh chấp*).

- Các thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất.

- Không có tài liệu giấy tờ gì thể hiện việc ông **K2** chuyển nhượng, tặng cho đất ông **P2** tại thửa 159 và thửa 250 tờ bản đồ số 36 năm 1992 chính lý năm 2003

* Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS – ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường quyết định.

1. Căn cứ vào các Điều 166, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 95; 166, 168, 170 của Luật đất đai; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Mai Đức T** đối với ông **Mai Ngọc K**;

3. Ông **Mai Đức T**, ông **Mai Ngọc T1**, bà **Mai Thị S** được quyền sử dụng diện tích 419,7 m² trong đó 324 m² đất ở; 95,7 m² đất vườn tại thửa đất số 165, 166 tờ bản đồ số 46 **xã X, huyện X, tỉnh Nam Định**.

4. Ông **Mai Ngọc K**, bà **Mai Thị H**, bà **Mai Thị H1**, ông **Mai Văn P**, ông **Mai Ngọc H4** được quyền sử dụng diện tích 384,7 m² trong đó 288 m² đất ở; 96,7 m² đất vườn tại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 46 **xã X, huyện X, tỉnh Nam Định**.

(Độ dài các cạnh, diện tích từng loại đất cụ thể các đương sự được quyền sử dụng có sơ đồ đo vẽ kèm theo bản án).

Các đương sự có trách nhiệm kê khai, đăng ký, làm thủ tục và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án. (Cơ quan

nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất cho các đương sự theo bản án có hiệu lực pháp luật).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Đức T thanh toán tiền san lấp đất ao cho ông Mai Ngọc K, bà Mai Thị H, bà Mai Thị H1, ông Mai Văn P, ông Mai Ngọc H4 số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng);

- Ông Mai Ngọc K, bà Mai Thị H, bà Mai Thị H1, ông Mai Văn P, ông Mai Ngọc H4 được nhận từ ông Mai Đức T tiền san lấp đất ao là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền người phải thi hành án chậm thi hành án phải chịu lãi suất hàng tháng theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí: Ông Mai Ngọc K, bà Mai Thị H, bà Mai Thị H1, ông Mai Văn P, ông Mai Ngọc H4 phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- H7 lại cho ông Mai Đức T số tiền 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000037 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường.

* Ngày 23/5/2024 ông Mai Ngọc K, bà Mai Thị H, ông Mai Văn P, ông Mai Ngọc H4 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm để đảm bảo công tâm theo đúng quy định của pháp luật;

* Tại phiên tòa các đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về toàn bộ các vấn đề cần giải quyết trong vụ án, cụ thể như sau:

- Xác định thửa đất số 159 và thửa 250, tờ bản đồ số 36 lập năm 1992 (chỉnh lý năm 2003) tại xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định là của vợ chồng cụ Mai Đức P1 - Vũ Thị Q và vợ chồng cụ Mai Ngọc V - Nguyễn Thị C để lại. Hiện nay vợ chồng cụ Mai Đức P1 và vợ chồng cụ Mai Ngọc V đều đã chết không để lại di chúc nên ông Mai Đức T, ông Mai Ngọc T1, bà Mai Thị S - là con đẻ của vợ chồng cụ Mai Ngọc V được thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 250; ông Mai Ngọc K, bà Mai Thị H, bà Mai Thị H1, ông Mai Văn P, ông Mai Ngọc H4 - là con đẻ của vợ chồng cụ Mai Đức P1 được thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 159.

- Căn cứ vào sơ đồ, số liệu đo đạc hiện trạng thửa đất số 159 và thửa 250 ngày 29/8/2024 để làm cơ sở thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất:

+ Ông Mai Đức T, ông Mai Ngọc T1, bà Mai Thị S được quyền sử dụng diện tích 359,7m² đất tại thửa số 250 và một phần thửa số 159, tờ bản đồ số 36 lập năm 1992 chỉnh lý năm 2003, xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

+ Ông Mai Ngọc K, bà Mai Thị H, bà Mai Thị H1, ông Mai Văn P, ông Mai Ngọc H4 được quyền sử dụng diện tích 445,5 m² đất tại thửa số 159 và một phần tại thửa số 250, tờ bản đồ số 36 lập năm 1992 chỉnh lý năm 2003, xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Ông **Mai Ngọc K** và bà **Mai Thị H2** phải tháo dỡ công trình xây dựng, di dời cây cối và các vật dụng khác trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông **Mai Đức T**, ông **Mai Ngọc T1**, bà **Mai Thị S**.

- Các ông bà có trách nhiệm bàn giao đất cho nhau và hoàn tất các thủ tục kê khai, đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

* 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: Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS – ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

- 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 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

- Các đương sự đều thống nhất xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của vợ chồng cụ **B** và cụ **K1** (bố mẹ ông **V** và ông **P1**) để lại cho ông **V** và ông **P1**. Sau khi vợ chồng ông **V**, vợ chồng ông **P1** chết thì các con của ông **V** và ông **P1** sử dụng đất cho đến nay. Nhưng do từ năm 1992 giữa hai hộ đã xảy ra tranh chấp nên thửa đất của hộ ông **V** và hộ ông **P1** chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo hồ sơ địa chính lập năm 1988 của xã **X** thể hiện: Đất ông **V** sử dụng thuộc thửa 412 với diện tích 432 m² trong đó đất ở 324 m², đất ao 108 m². Đất ông **P1** sử dụng thuộc thửa 411 với diện tích 396 m² trong đó đất ở 288 m², đất ao 108 m²;

- Sổ đăng ký ruộng đất năm 1987 của xã **X** thể hiện: Đất ông **Mai Văn P2** sử dụng tại thửa số 411 là 396 m² trong đó đất ở 288 m², đất ao 108 m². Đất bà **Mai Thị V1** sử dụng tại thửa số 412 là 432 m² trong đó đất ở 324 m², đất ao 108 m²;

- Theo bản đồ địa chính lập năm 1992 của xã **X** thể hiện: Đất của hộ ông **V1** thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 36 với diện tích 362 m² trong đó đất ở 224 m², đất vườn 138 m² và sát với đất vườn, giáp với đất hộ ông **P2** là đất ao ghi tên chủ sử dụng Viêng 55 m² ao (55 m² đất ao chung thửa 159 với đất ông **P2**). Đất của

hộ ông **P2** thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 36 với diện tích 468 m² trong đó đất ở 358 m²; đất ao 55 m² (**P2**) và 55 m² (Viêng)

- Theo bản đồ địa chính lập năm 1992 chỉnh lý năm 2003: Đất của hộ ông **V1** thuộc thửa số 250, tờ bản đồ số 36 với diện tích 362 m² trong đó đất ở 224m², đất vườn 138 m² và sát với đất vườn, giáp với đất hộ ông **P2** là đất ao ghi tên chủ sử dụng Viêng 35 m² ao (35 m² đất ao chung thửa 159 với đất ông **P2**). Đất của hộ ông **P2** thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 36 với diện tích 378 m² trong đó đất ở 308 m²; còn lại 70 m² đất ao - Ao 35 m² (**P2**) và 35 m² (Viêng);

- Sổ mục kê ruộng đất năm 1992: Đất bà **Mai Thị V1** sử dụng tại thửa số 159 là 55 m² đất ao; tại thửa số 250 có diện tích là 362 m² trong đó đất ở là 224m², đất thổ canh là 138 m². Đất ông **Mai Văn P2** sử dụng tại thửa số 159 là 413 m² trong đó đất ở 358 m², đất ao 55 m².

- Theo bản đồ địa chính lập năm 2011: Đất ông **V1** thuộc thửa số 166, tờ bản đồ số 46 với diện tích 359,3 m² trong đó 228,6 m² đất ở và 130,7 m² đất trồng cây lâu năm. Đất ông **P2** thuộc thửa 157 tờ bản đồ số 46 với diện tích 282,5 m² đất ở. Đất ông **K** sử dụng thuộc thửa số 165 tờ bản đồ số 46 với diện tích 142,4 m² đất ở. Tuy nhiên bản đồ lập năm 2011 là bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất, tại thời điểm đo đạc hộ ông **K** là người đang sử dụng đất nên ghi tên **K** trên bản đồ chứ chưa có văn bản giấy tờ gì thể hiện việc chuyển quyền sử dụng đất từ **P2** sang **K**.

- Sổ kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ và nguồn gốc sử dụng đất năm 2003 thể hiện:

+ Người sử dụng **Mai Thị V1**: tại thửa số 250 tờ bản đồ số 36 được sử dụng 362 m² (đất ở 224 m², đất vườn 138 m²) nguồn gốc sử dụng thửa đất là hồ sơ 299 tờ 7, thửa 412 (*ghi chú: đất tranh chấp*) và tại thửa số 159 tờ bản đồ số 36 được sử dụng 35 m² đất ao, nguồn gốc sử dụng thửa đất là hồ sơ 299 tờ 7, thửa 412.

+ Người sử dụng **Mai Văn P2**: Tại thửa số 159 tờ bản đồ số 36 được sử dụng 343 m² (đất ở 308 m², đất ao 35 m²) nguồn gốc sử dụng thửa đất là hồ sơ 299 tờ 7, thửa 411 + 412 (*ghi chú: đất tranh chấp*).

- Các thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất.

- Không có tài liệu giấy tờ gì thể hiện việc ông **K2** chuyển nhượng, tặng cho đất ông **P2** tại thửa 159 và thửa 250 tờ bản đồ số 36 năm 1992 chỉnh lý năm 2003

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tại phiên tòa các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[2.3] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Các vấn đề khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS – ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường

Căn cứ vào các Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, 148, 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1. Xác định thửa đất số 159 và thửa 250, tờ bản đồ số 36 lập năm 1992 (chỉnh lý năm 2003) tại xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định là của vợ chồng cụ Mai Đức P1 - Vũ Thị Q và vợ chồng cụ Mai Ngọc V - Nguyễn Thị C để lại. Hiện nay vợ chồng cụ Mai Đức P1 và vợ chồng cụ Mai Ngọc V đều đã chết không để lại di chúc nên ông Mai Đức T, ông Mai Ngọc T1, bà Mai Thị S - là con đẻ của vợ chồng cụ Mai Ngọc V được thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 250; ông Mai Ngọc K, bà Mai Thị H, bà Mai Thị H1, ông Mai Văn P, ông Mai Ngọc H4 - là con đẻ của vợ chồng cụ Mai Đức T được thừa kế quyền sử dụng thửa đất số 159.

1.2. Căn cứ vào sơ đồ, số liệu đo đạc hiện trạng thửa đất số 159 và thửa đất số 250 ngày 29/8/2024 để làm cơ sở thỏa thuận xác định quyền sử dụng đất:

- Ông Mai Đức T, ông Mai Ngọc T1, bà Mai Thị S được quyền sử dụng 328,9m² đất tại thửa số 250 và 30,8m² đất tại thửa số 159, tờ bản đồ số 36 lập năm 1992 (chỉnh lý năm 2003), xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. Tổng diện tích đất ông T, ông T1, bà S được quyền sử dụng là 359,7m² (trong đó 224m² đất ở, 135,7m² đất vườn, ao)

- Ông Mai Ngọc K, bà Mai Thị H, bà Mai Thị H1, ông Mai Văn P, ông Mai Ngọc H4 được quyền sử dụng 414,7m² đất tại thửa số 159 và 30,8m² đất tại thửa số 250, tờ bản đồ số 36 lập năm 1992 (chỉnh lý năm 2003), xóm A, xã X, huyện X, tỉnh Nam Định. Tổng diện tích đất ông K, bà H, bà H1, ông P, ông H4 được quyền sử dụng là 445,5m² (trong đó 308m² đất ở, 137,5m² đất vườn, ao)

(có sơ đồ thửa đất kèm theo).

1.3. Ông Mai Ngọc K và bà Mai Thị H2 phải tháo dỡ công trình xây dựng, di dời cây cối và các vật dụng khác trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Mai Đức T, ông Mai Ngọc T1, bà Mai Thị S.

1.4. Ông Mai Đức T, ông Mai Ngọc T1, bà Mai Thị S, ông Mai Ngọc K, bà Mai Thị H, bà Mai Thị H1, ông Mai Văn P, ông Mai Ngọc H4 có trách nhiệm bàn

giao đất cho nhau và hoàn tất các thủ tục kê khai, đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Ông **Mai Ngọc K** phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông **Mai Ngọc K**, bà **Mai Thị H**, ông **Mai Văn P**, ông **Mai Ngọc H4** mỗi người phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại các Biên lai thu tiền số 0000163, 0000164, 0000165, 0000166 ngày 23/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định. Ông **K**, bà **H**, ông **P**, ông **H4** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Trả lại cho ông **Mai Đức T** số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số 0000037 ngày 18/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

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 Xuân Trường;
- Chi cục THADS huyện Xuân Trường;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Tiến Dũng