

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 15 /2020/DS-PT

Ngày: 04 - 11 - 2020

V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Long

Ông Trương Công Thi

Thư ký phiên tòa: Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Nam Anh, Kiểm sát viên.

Ngày 04 - 11 - 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 229/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị T sinh năm 1959, địa chỉ cư trú: thôn T1, xã H (H1), huyện B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Th sinh năm 1966; cùng địa chỉ cư trú: thôn T1, xã H (H1), huyện B, tỉnh Quảng Bình (đều vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn L: Bà Nguyễn Thị Lệ Th1 sinh năm 1989; địa chỉ cư trú: Thôn T1, xã H (H1), huyện B, tỉnh Quảng Bình (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền lập ngày 19/11/2018); có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Th: Bà Nguyễn Thị

X; địa chỉ cư trú: Thôn T1, xã H (H1), huyện B, tỉnh Quảng Bình (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền lập ngày 13/8/2018); có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Nguyễn L1 sinh năm 1957 và bà Hồ Thị H2 (là vợ ông L1) sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Thôn T1, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn L1 là ông Hồ Chí L2, địa chỉ cư trú: Thôn T1, xã H (H1), huyện B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị H2: Bà Hồ Thị H3 sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Thôn N1, xã H1, huyện B, tỉnh Quảng Bình (theo giấy ủy quyền lập ngày 15/5/2017); có mặt.

4. *Ngoài ra còn có một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, không liên quan đến kháng cáo nên không triệu tập.*

5. Người kháng cáo: Bà Hồ Thị T (là nguyên đơn trong vụ án) và bà Hồ Thị H3 (là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Hồ Thị H2); đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Tại Đơn khởi kiện ngày 15/7/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Năm 2012, bà Hồ Thị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản phát mại thông qua việc xử lý nợ của Phòng giao dịch L3, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện B (nay là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh B1 - Quảng Bình), là tài sản thế chấp của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Th. Tài sản nhận chuyển nhượng là toàn bộ nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, năm 1997, thôn T1, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có diện tích 100 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD) đất số Y 347836 ngày 02/12/2003 của Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Th. Đến ngày 17/4/2012, bà Hồ Thị T được UBND huyện B cấp GCNQSD đất số BI 420488, thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12 với diện tích 89 m².

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nêu trên, thửa đất số 816 có diện tích là 100 m², nhưng thực tế ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Th đã không giao đủ đất cho bà Hồ Thị T mà giữ lại một phần diện tích đất nằm xen giữa thửa đất số 816 và thửa đất số 453 của hộ ông Nguyễn

L1 và bà Hồ Thị H2.

Ngày 17/12/2013 UBND huyện B cấp lại GCNQSD đất số BQ 663085 cho bà Hồ Thị T với diện tích 95,8 m² (bao gồm 89 m² đất ở và 6,8 m² đất trồng cây HNK) tại thửa số 73 (tên thửa mới), tờ bản đồ số 9 năm 2013, địa chỉ thôn T1, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Sau khi được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Hồ Thị T vẫn thấy đất không được giao đủ theo tài sản thế chấp của ông L bà Th mà Bà mua lại từ Phòng giao dịch L3 nên khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn L bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trái phép và giao đủ cho bà 100 m² đất.

- Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 22/8/2018 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, ông Nguyễn L1 và bà Hồ Thị H2 trình bày: Ông Nguyễn L1, bà Hồ Thị H2 được bố mẹ của bà H2 là cụ Hồ Đàn và cụ Lê Thị Soi để lại cho một thửa đất tại thôn T1, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình có vị trí liền kề với thửa đất của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Th (đã thế chấp vay vốn Ngân hàng sau đó bị Ngân hàng phát mại bán cho bà Hồ Thị T). Thửa đất này được UBND huyện B cấp GCNQSD đất ngày 30/3/1997, số thửa 515, tờ bản đồ số 12 (ngày 10/9/2007 được đính chính thành thửa số 453, tờ bản đồ số 12, diện tích 160 m² mang tên bà Hồ Thị H2; ngày 11/9/2007, bổ sung thêm chủ sử dụng ông Nguyễn L1 và nay là thửa đất số 126, tờ bản đồ số 9 năm 2013 nhưng ông L1, bà H2 chưa cấp đổi GCNQSD đất theo bản đồ địa chính năm 2013). Theo diện tích đất được cấp thì ông L1 bà H2 không sử dụng đủ 160m² vì đã bị ông L bà Th lấn chiếm khoảng 24m² để xây dựng nhà ở trái phép. Nay bà Hồ Thị T khởi kiện yêu cầu ông L bà Th trả đủ đất, ông Nguyễn L1 cũng yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất lấn chiếm và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho ông bà.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Hồ Thị T: Bên bị đơn thừa nhận thửa đất bà Hồ Thị T đang sử dụng có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L bà Nguyễn Thị Th thế chấp để vay vốn Ngân hàng sau đó bị Phòng giao dịch L3, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện B phát mại bán cho bà Hồ Thị T. Mặc dù tại GCNQSD đất thể hiện có diện tích 100m² nhưng sau khi mua lại tài sản phát mại, Phòng giao dịch L3 cùng các cơ quan chức năng tiến hành bàn giao nhà, đất thì bà Hồ Thị T đã chấp nhận nhận đất theo diện tích thực tế đo vẽ, thẩm định để cấp lại GCNQSD đất của Cơ quan có thẩm quyền và đã được UBND huyện B cấp GCNQSD đất theo diện tích sử dụng thực tế đó. Vì vậy, bà T không có quyền khởi kiện đòi đủ diện tích đất theo GCNQSD đất mà ông L, bà Th thế

chấp để vay vốn Ngân hàng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn L1, bà Hồ Thị H2: bị đơn không thừa nhận vợ chồng ông L lần chiếm đất của ông L1 bà H2. Thừa đất mà vợ chồng ông L đang sử dụng là do bố mẹ ông L để lại nên ông L bà Th có quyền làm nhà ở; hiện nay trên đất đã có ngôi nhà 03 tầng của ông L bà Th nên không thể buộc ông L bà Th tháo dỡ nhà trả đất theo yêu cầu của ông L1 bà H2.

- *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ *Người đại diện hợp pháp của UBND huyện B trình bày:* Việc cấp GCNQSD đất cho bà Hồ Thị T sau khi mua tài sản phát mại của Phòng giao dịch L3, Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn B1 - Quảng Bình (Phòng giao dịch L3) được tiến hành đúng quy định của pháp luật; bà T đã ký nhận quyền sử dụng đất theo biên bản thẩm định, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, UBND huyện B sẽ căn cứ Bản án có hiệu lực pháp luật của Toà án để cấp lại GCNQSD đất cho các đương sự khi có thay đổi so với các GCNQSD đất đã cấp.

+ *Đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, Phòng giao dịch L3 trình bày:* Việc bà Hồ Thị T mua lại tài sản do Phòng giao dịch phát mại là nhà ở và quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Th, diện tích đất theo hợp đồng thế chấp được Phòng giao dịch phát mại bán cho bà Hồ Thị T là 100m², đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 19/4/2019, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Áp dụng các Điều 163, 164, 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị T. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Th phải trả cho bà Hồ Thị T giá trị quyền sử dụng 5,5 m² đất ở do không giao đủ diện tích 100 m² đất cho bà Hồ Thị T đối với thửa đất số 816, tờ bản đồ 12 năm 1997, nay là thửa đất số 73, tờ bản đồ số 9 năm 2013, địa chỉ: Thôn T1, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình trị giá 5.500.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn L1, bà Hồ Thị H2. Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Th phải thanh toán cho ông Nguyễn L1, bà Hồ Thị H2 giá trị quyền sử dụng 3,5 m² đất ở do đã lần chiếm quyền sử dụng đất của ông Nguyễn L1, bà Hồ Thị H2 đối với thửa đất số 453, tờ bản đồ số 12 năm 1997, nay là thửa đất số 126, tờ bản đồ số 9 năm 2013, thôn T1, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình trị giá 3.500.000 đồng.

Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Hồ Thị T; ông Nguyễn L1, bà Hồ Thị H2 theo diện tích các thửa đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác định theo sơ đồ các thửa đất 74, 126 tờ bản đồ số 9 năm 2013 thôn T1, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình gửi cho Tòa án ngày 12/4/2019 (có sơ đồ các thửa đất số 73, 126 tờ bản đồ số 9 năm 2013 kèm theo).

Ngày 25/5/2019 bà Hồ Thị T, ông Nguyễn L1, bà Hồ Thị H2 cùng kháng cáo.

[3] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 144/2020/DS-PT ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định: Hủy bản án sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 12/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26; các điểm a, c khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm c khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 228; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 164, 166, 175 Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T buộc ông Nguyễn Văn L và Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trái phép và trả lại cho bà 11m² đất lấn chiếm tại vị trí góc phía Tây Nam thửa đất bà T đang sử dụng.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Nguyễn L1 và bà Hồ Thị H2 về việc buộc ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Th trả lại cho ông bà 24m² đất.

[5] Kháng cáo:

Ngày 19-6-2020, nguyên đơn là bà Hồ Thị T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn trả lại cho Bà số đất đã lấn chiếm, cho đủ 100m².

Ngày 20-6-2020, bà Hồ Thị H3 đại diện cho bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn L1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn trả lại 24 m² đất đã lấn chiếm.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Hồ Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và toàn bộ nội dung kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn L1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị T, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông L bà Th phải hoàn trả bằng giá trị quyền sử dụng đất diện tích 5,5m² đất cho bà T; không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn L1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, nhận thấy:

[1] Xét kháng cáo của bà H2: Theo “Đơn yêu cầu độc lập” đề ngày 22/8/2018, Vợ chồng ông Nguyễn L1 bà Hồ Thị H2 yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông L phải trả lại 24 m² đất đã chiếm dụng trái phép và phải tự tháo dỡ các công trình trái phép trên đất đã chiếm dụng trên thửa đất số 453, tờ bản đồ số 12, diện tích 160 m². Tuy nhiên yêu cầu này đã được Tòa án nhân dân huyện B xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm, quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H2 (Bản án phúc thẩm dân sự số 05/2007/DS-PT ngày 01/02/2007). Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 144/2019/DS-PT ngày 21/8/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã nêu rõ yêu cầu độc lập của vợ chồng ông L1 là sự việc tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất do bị vợ chồng ông L bà Th chiếm giữ trái phép nêu trên đã được giải quyết bằng Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Từ những cơ sở đó, Bản án sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà H2, ông L1 là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bà Hồ Thị T:

Tại “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” ngày 03/01/2012 giữa Phòng giao dịch L3 thuộc NHNo&PTNT huyện B và bà Hồ Thị T thể hiện: Bà T được nhận “*Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 347836 do UBND huyện B - Quảng Bình cấp ngày 02/12/2003... thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, sổ vào sổ cấp GCNQSD đất 00229, diện tích 100 m²...*”. Ngày 10/01/2012, Phòng giao dịch L3 có Công văn gửi Chủ tịch UBND xã và Ban địa chính xã H với nội dung thông báo về việc bà Hồ Thị T đã được nhận chuyển nhượng tài sản thế chấp của ông L bà Th được phát mại là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo GCNQSD đất số

Y 347836 thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, diện tích 100 m² do UBND huyện B cấp ngày 02/12/2003 và tài sản trên đất gồm căn nhà mái bằng có công trình phụ khép kín.

Tại “*Biên bản giao nhà phát mại*” được lập ngày 02/3/2012 với các thành phần gồm đại diện Phòng giao dịch L3, đại diện UBND xã H, bà Hồ Thị T, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L5 và cụ Đặng Thị L4; các bên thỏa thuận nội dung: “*Sau khi xác định đo đạc số diện tích thực tế còn lại 91,4 m², phía gia đình của ông L, bà L4, ông L5 thỏa thuận giao đất thêm cho ông L ở phía Bắc kể từ mép tường nhà ông L sang phần đất của bà L4 và đất của ông L5 là 0,8 m kéo dài đến hết phần đất của ông L để bàn giao... sau khi đo đạc và xác định lại vị trí như sau: Phía Đông 6,5 m; phía Tây 7,9 m; phía Nam 13,5 m; phía Bắc 13,5 m; tổng diện tích là 97,2 m. Gia đình bà L4 và ông L5 phải tự giác đập phần tài sản trên đất để bà Hồ Thị T xây tường rào ranh giới chậm nhất là ngày 6/3/2012*” (BL.67,68).

Tại “*Biên bản thẩm định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất*” lập ngày 07/3/2012 (BL.48) thể hiện việc đo đạc kiểm tra thực địa thửa đất số 816, xác định tổng diện tích đất bàn giao theo chuyển nhượng thực tế là 89 m², thiếu 11 m²; trong đó, cạnh phía Nam thửa đất chuyển nhượng ranh giới là đường gấp khúc (phần lồi ra tiếp giáp với Nguyễn Thị X; phần còn lại tiếp giáp với Nguyễn L1), bà Hồ Thị T có ký tên vào biên bản. Tại “*Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất*” lập ngày 06/4/2012 (BL.64) thể hiện cạnh phía Bắc thửa đất của bà Hồ Thị T tiếp giáp với thửa đất của bà Đặng Thị L4 ranh giới là một đường thẳng; cạnh phía Nam thửa đất có ranh giới là đường gấp khúc (phần lồi ra tiếp giáp với đường N2; phần còn lại tiếp giáp với bà H2).

Ngày 17/4/2012, UBND huyện B cấp GCNQSD đất số BI 420488 cho bà Hồ Thị T đối với thửa đất số 816, tờ bản đồ số 12, diện tích 89 m². Ngày 30/5/2012, đại diện UBND xã H và đại diện Phòng giao dịch L3 lập “*Biên bản bàn giao Giấy chứng nhận QSDĐ*” cho bà Hồ Thị T (BL07) có nội dung: “*Căn cứ vào biên bản bàn giao nhà phát mại ngày 02/3/2012 của Hội đồng phát mại tài sản... các bên liên quan có ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L5, bà Đặng Thị L4 đã nhất trí giao thêm phần đất phía Bắc cho người mua là bà Hồ Thị T theo diện tích đã ghi trong biên bản được chính quyền địa phương và PGD L3 thuộc NHNo&PTNT B xác nhận... PGD L3 thuộc NHNo&PTNT B cùng UBND xã đã tiến hành mời gia đình bà Đặng Thị L4 giao GCNQSD đất lên UBND xã để cắt phần đất sang cho bà Hồ Thị T. Nhưng gia đình bà L4 trả lời đang thế chấp vay tại ngân hàng đầu tư chưa lấy về được hứa là lúc nào xã tổ chức làm lại GCNQSD đất đồng loạt sẽ làm một lần*”. Sau đó, vào tháng 3 - 2013 bà Hồ Thị T đã làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất và đã được UBND huyện B cấp GCNQSD đất số BQ 663085 ngày 17/12/2013, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 9, diện tích 95,8 m²; tuy nhiên theo

đo đạc thẩm định thực tế thì thửa đất số 73 nêu trên có diện tích 94,5m².

Trên cơ sở tài liệu là Trích lục Tờ bản đồ số 12 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B ký xác nhận ngày 25/9/2007 (BL.12) thì thửa đất số 816, diện tích 100 m² và thửa đất số 453, diện tích 160 m² nằm liền kề tiếp giáp nhau và giữa hai thửa đất này không có thửa đất hoặc phần diện tích đất trống nào khác.

Như vậy vợ chồng ông L không bàn giao đủ diện tích 100 m² theo GCNQSD đất cho bà T mà chiếm giữ lại một phần diện tích nằm trên ranh giới giữa thửa đất của bà T và thửa đất của vợ chồng ông L1 bà H2 để xây dựng nhà ở trên thực tế mà không có sơ đồ bản vẽ thửa đất, không có căn cứ sử dụng đất. Như vậy theo Hợp đồng chuyển nhượng thì ông L phải giao đủ cho bà T 100m² đất, khi giao thì còn thiếu 11m² đất, tuy nhiên sau đó theo “*Biên bản giao nhà phát mại*” lập ngày 02/3/2012 và tại “*Biên bản bàn giao Giấy chứng nhận QSDĐ*” ngày 30/5/2012 có thể hiện việc ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L5, bà Đặng Thị L4 đã nhất trí giao thêm phần đất phía Bắc cho bà Hồ Thị T và được bà T đồng ý. Đến năm 2013 bà T được UBND huyện B cấp GCNQSD đất đổi thành thửa số 73, tờ bản đồ số 9, diện tích 95,8 m², nhưng thực tế bà T mới chỉ được sử dụng 94,5m² đất, bà T còn thiếu 05,5m². Do bà T mới được bàn giao quản lý trên thực tế 94,5m² nên nghĩa vụ của vợ chồng ông L là phải bàn giao tiếp cho bà T 05,5m² đất theo đúng Hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, hiện nay ông L xây dựng nhà kiên cố vào năm 2017 trên phần đất lấn chiếm, không còn diện tích đất trống để tiếp tục bàn giao cho bà T. Như vậy ông L phải hoàn trả bằng giá trị (theo định giá đất ở nông thôn là 108.000 đồng/1m², nhưng các bên thỏa thuận mỗi 01 m² = 1.000.000 đồng) cho bà T theo như giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình là có căn cứ. Việc buộc ông L trả giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu cho bà T là thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng trước đây, không phải là căn cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông L trên phần diện tích 35 m² mà ông L đã xây dựng nhà. Ông L và bà L4 đề nghị giao thêm đất cho bà T bên phía nhà đất của bà L4 ở phía sau nhà bà T, nhưng không được bà T đồng ý vì nhận thêm đất bên phía này không thuận tiện trong việc sử dụng theo cấu trúc nhà ở hiện có của bà T. Do vậy cần sửa một phần Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T, buộc ông L và bà Th phải trả bằng giá trị phần quyền sử dụng đất chưa bàn giao cho bà T là hợp lý.

[3] Về án phí: Bà Hồ Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn L và bà Hồ Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính theo giá trị quyền sử dụng đất phải bồi thường cho nguyên đơn theo điểm b khoản 2 Nghị quyết 327/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Ông Nguyễn L1 và bà Hồ Thị H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị T, không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn L1, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 12 tháng 06 năm 2020 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

2. Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đình chỉ giải quyết đối với khởi kiện của ông Nguyễn L1 và bà Hồ Thị H2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại diện đất 24m² do ông L bà Th lấn chiếm xây dựng nhà trái phép.

3. Áp dụng các Điều 166, Điều 170, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị T, buộc ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Th phải trả cho bà Hồ Thị T giá trị quyền sử dụng 5,5 m² đất ở do không giao đủ diện tích 100 m² đất cho bà Hồ Thị T đối với thửa đất số 816, tờ bản đồ 12 năm 1997, nay là thửa đất số 73, tờ bản đồ số 9 năm 2013, địa chỉ: Thôn T1, xã H (H1), huyện B, tỉnh Quảng Bình trị giá 5.500.000 đồng (*Năm triệu, năm trăm nghìn đồng*).

4. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm bà Hồ Thị T không phải chịu, bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004530 ngày 02/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn L1 và bà Hồ Thị H2 phải chịu là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004542 ngày 28/8/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng y*).

- Án phí dân sự phúc thẩm bà Hồ Thị T không phải chịu, Hoàn trả cho bà Hồ Thị T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0007900 ngày 26/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Án phí dân sự phúc thẩm vợ chồng bà Hồ Thị H2 và ông Nguyễn L1 phải chịu là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001651 ngày 26/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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.

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, 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, 7a, 7b 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:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long