

Bản án số: **148/2022/DS-PT**

Ngày: 23-6-2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại*”

**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 Văn Tiến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tào

Ông Mai Xuân Thành

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Minh Hoàng, Thư ký 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:** Bà Bùi Ngô Ý Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022, 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 31/TBTL-TA ngày 23 tháng 02 năm 2022 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1814/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Đình Đ và bà Lê Thị Hoài T; địa chỉ: Số nhà 46 đường V, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình, đều có mặt.

- Bị đơn: Ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị C, địa chỉ: Số nhà 04, ngõ 52 đường V, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình; đều có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông L, bà C: ông Lê Khắc Đ2, địa chỉ xã B, huyện T1, tỉnh Thanh Hóa, có mặt.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ UBND thành phố Đ1.

Đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Ngọc Đ3, Chủ tịch UBND thành phố Đ1; Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thăng L1, Trưởng phòng Tài nguyên môi trường thành phố Đ1, có đơn đề nghị xử vắng mặt.

+ Ông Phạm H1 và bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: Số nhà 56 đường Đ4, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình. Ông H1 bị tai biến không tham gia tố tụng, bà M thay mặt chồng tham gia tố tụng, có mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Châu Đ5, địa chỉ: Số nhà 345 đường Lý Thánh Tông, xã Lộc Ninh, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

2. Ông Lê Đức H2, địa chỉ: Số nhà 48 đường V, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Hồng H3, địa chỉ: Số nhà 50 đường V, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

4. Ông Vũ Văn Tr, địa chỉ: Số nhà 08, ngõ 52 đường V, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Đình Th, địa chỉ: Số nhà 36 đường V, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

6. Ông Vũ Văn Q, địa chỉ: Số nhà 8, ngõ 52, đường V, phường N1, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được xác định như sau:

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải bà Lê Thị Hoài T và ông Trần Đình Đ trình bày:*

Năm 1993 vợ chồng bà T mua đất và làm nhà tại phường N1. Năm 2000 gia đình bà có mua thêm 20m<sup>2</sup> đất của bà Nguyễn Thị M và ông Phạm H1 liền kề với thửa đất đã mua trước đó (theo giấy bán đất ngày 03/3/2000), hướng Đông tiếp giáp với nhà anh Nguyễn Châu Đ5 có kích thước 5m, hướng Tây tiếp giáp với nhà ông Vũ Văn Tr có kích thước 4 m, hướng Nam tiếp giáp với nhà cũ bà T có kích thước 4,65 m, hướng Bắc tiếp giáp với nhà ông A có kích thước 4,65 m. Sau khi mua đất thì gia đình bà đã xây dựng công trình phụ kiên cố trên mảnh đất đó và không có tranh chấp gì, tại thời điểm mua đất thì giấy tờ đất của bà M đang thế chấp vay tại ngân hàng nên hai bên chưa làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền phần diện tích 20m<sup>2</sup> theo quy định của pháp luật. Việc mua bán 20m<sup>2</sup> đất giữa gia đình bà và bà M ông H1 tuân thủ đúng pháp luật. Chính ông H1, bà M xác nhận chỉ bán diện tích 20m<sup>2</sup> đất cho gia đình bà. Gia đình ông Đình Văn L và bà Nguyễn Thị C đòi đất và cho rằng diện tích 20m<sup>2</sup> đất đó ông L và bà C đã được bà M bán cho họ là không đúng, bởi diện tích đó gia đình bà đang quản lý, sử dụng và xây dựng công trình trên đất trước khi ông H1, bà M bán cho ông L, bà C. Khi cán bộ địa chính phường N1 lập hồ sơ để làm thủ tục chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị M và ông Phạm H1 sang ông Đình Văn L và bà Nguyễn Thị C không kiểm tra thực địa, ranh giới và không ký xác

nhận với các hộ liền kề nên mới dẫn đến sai sót. Gia đình bà đã làm đơn gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) phường N1 để được giải quyết. Ngày 12/3/2021, UBND phường N1 đã tiến hành tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Ngày 15/6/2021 bà T khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Thị M và ông Phạm H1 là vô hiệu và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần diện tích 20m<sup>2</sup> cho gia đình bà Lê Thị Hoài T, ông Trần Đình Đ với bà Nguyễn Thị M và ông Phạm H1; Tuyên hủy giấy CNQSD đất của ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị C được UBND thành phố Đ1 cấp ngày 04/5/2005 đối với thửa đất số 03 tờ bản đồ số 39 diện tích 295,2m<sup>2</sup>.

*Bị đơn ông Đinh Văn L, bà Nguyễn Thị C trình bày tại Đơn phản tố, tại bản tự khai, biên bản hòa giải:* Về nguồn gốc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 39, diện tích 295,2m<sup>2</sup> gia đình ông bà đang sử dụng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị M và ông Phạm H1 vào ngày 30/6/2004. Đến ngày 24/5/2005 gia đình ông bà được UBND thành phố Đ1 cấp giấy CNQSD đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng hoàn toàn tự nguyện, không có tranh chấp với ai. Năm 2002 con ông bà đã ở tại thửa đất đó để học trường chuyên. Năm 2011 khi cơ quan chức năng kiểm tra thì phát hiện phần diện tích khoảng 20m<sup>2</sup> của gia đình ông bà đang bị gia đình bà Lê Thị Hoài T, ông Trần Đình Đ sử dụng. Gia đình bà T đã lấn chiếm và xây dựng trái phép công trình trên phần diện tích mà gia đình ông bà được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc làm đó đã vi phạm quy định của pháp luật. Trong sự việc này cũng có phần lỗi của bà Nguyễn Thị M khi bà M đã bán đất cho gia đình ông bà nhưng vẫn viết tay đề ngày 03/3/2000 bán phần diện tích đó cho gia đình bà T để bao biện cho việc lấn chiếm đất của gia đình bà T. Việc mua bán không tuân thủ quy định pháp luật về nội dung cũng như hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bà T phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép và trả lại diện tích đất mà bà T đã lấn chiếm.

*Tại bản tự khai, tại phiên hòa giải ngày 13/7/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:* Gia đình bà có thửa đất số 03, tờ bản đồ số 39, diện tích 295,2m<sup>2</sup> được UBND thành phố Đ1 cấp giấy CNQSD đất ngày 22/8/2003. Năm 2000 bà đã viết tay chuyển nhượng diện tích 20m<sup>2</sup> đất cho gia đình bà Lê Thị Hoài T, ông Trần Đình Đ, tại thời điểm chuyển nhượng giấy tờ về đất của bà đang thế chấp vay tại quỹ tín dụng nên hai bên chưa làm thủ tục tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền phần diện tích 20m<sup>2</sup> theo quy định của pháp luật. Sau khi bán cho bà T thì bà T đã xây dựng công trình trên phần diện tích đó. Năm 2004 bà chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 39 cho ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị C, bà lấy trước 20 triệu từ ông L, bà C để lấy giấy tờ đất về, sau đó ông L, bà C trả hết số tiền mua đất và trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng nên bà M không biết ông L, bà C đã

chuyển toàn bộ diện tích 295,2m<sup>2</sup> trong đó có diện tích 20m<sup>2</sup> đất bà đã bán cho bà T. Bà đề nghị hai bên hòa giải vì đó cũng có phần lỗi của bà khi mua bán không xác định rõ ràng ranh giới. Bà có ý kiến sẽ trả lại số tiền đã bán phần diện tích 20m<sup>2</sup> đất cho ông L, bà C theo giá đất lúc hai bên mua bán vì hiện tại bà đã già yếu không có điều kiện để trả theo giá hiện tại.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Đ1 tại văn bản số 2032/UBND –TNMT ngày 14/7/2021 có ý kiến như sau:* Theo hồ sơ nộp tại Trung tâm giao dịch một cửa thành phố ngày 11/10/2004, ông Đinh Văn L, bà Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng 295,2m<sup>2</sup> (200m<sup>2</sup> đất ở và 95,2m<sup>2</sup> đất vườn) thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 39 phường N1 của ông, bà Phạm H1 – Nguyễn Thị M (thửa đất đã được UBND thị xã Đ1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/8/2003) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1095.CN được UBND phường N1 chứng thực ngày 30/6/2004 và UBND thành phố Đ1 xác nhận ngày 23/8/2004. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND phường N1 chứng thực và biên bản thẩm định ngày 29/6/2004 của Phòng đô thị nhà đất, ngày 24/5/2005, UBND thành phố Đ1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ H07960 cho ông L, bà C với diện tích 295,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất nói trên theo đúng quy định. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông L, bà C do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết vụ án theo luật định.

*Những người làm chứng tại phiên tòa gồm:* ông Đ5, ông Thù, ông Hạnh, ông Hòa tại phiên tòa đều trình bày không chứng kiến việc mua bán giữa hai gia đình nhưng biết ông Đ bà T xây dựng, sử dụng công trình (đang có tranh chấp) đã từ lâu, không nhớ cụ thể năm nào.

Với nội dung vụ án được xác định như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã Quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 705,706, 707,708,709, 710, 711, 712, 713, 733 Bộ luật dân sự năm 1995;

Áp dụng Điều 31, 33, 73 Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1999; Điều 50, Điều 52, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết của UBTVQH về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Xử: Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Đ, bà Lê Thị Hoài T về yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng 20m<sup>2</sup> đất giữa bà Nguyễn Thị M, ông Phạm H1 và bà Lê Thị Hoài T, ông Trần Đình Đ theo giấy mua bán đất ngày 23/3/2000; về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M, ông Đinh Văn L và về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L, bà C tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 39

phường N1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 277434 do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 24/5/2004; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn L, bà Nguyễn Thị C về yêu cầu buộc bà T trả lại đất lấn chiếm 15,3m<sup>2</sup> bằng giá trị tiền theo giá đất vườn 15,3m<sup>2</sup> x 39.000 đồng = 596.000 đồng, không buộc bà T, ông Đ phải tháo dỡ công trình trên đất.

Bà T được quyền sử dụng 15,3m<sup>2</sup> đất vườn có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Đ5 có kích thước: 3,5m

Phía Tây giáp đất ông L, bà C có kích thước: 2,43 mét và giáp đất ông Vũ Văn Tr kích thước 0,74 mét;

Phía Nam giáp đất bà C có kích thước: 1,66m kéo dài giáp đất bà T

Phía Bắc giáp đất ông A có kích thước: 4,54m

Phần diện tích nói trên có hình thể theo sơ đồ kèm theo bản án (từ điểm 24-5-2-21-19, phần gạch ngang trong sơ đồ).

Diện tích đất ông L bà C trừ phần diện tích đã nhận bồi thường giá trị bằng tiền từ bà T là 15,3 m<sup>2</sup> đất vườn. Ông L, bà C được nhận bồi thường tiền đất vườn từ bà T là 596.000 đồng.

Bà T, ông Đ, ông L, bà C có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất phù hợp với hiện trạng sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn Quyết định về: chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

**Sau khi xử sơ thẩm:** Ngày 28/02/2022, Nguyên đơn – ông Trần Đình Đ và bà Lê Thị Hoài T (sau đây gọi là Nguyên đơn) kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm: chấp nhận đơn khởi kiện, công nhận quyền sử dụng 20m<sup>2</sup> đất của Nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H1, bà M; hủy Giấy CNQSD đất của vợ chồng ông L, bà C để điều chỉnh lại diện tích; Nguyên đơn không phải chịu các khoản tiền chi phí thẩm định, tiền sử dụng đất và án phí;

Ngày 28/02/2022, Bị đơn – ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị C (sau đây gọi là Bị đơn) kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm: chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn: buộc ông Đ và bà T tháo dỡ công trình đã xây dựng trên diện tích đất 15,3m<sup>2</sup> để trả lại diện tích đất cho Bị đơn.

**Tại phiên tòa:** Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Những Người kháng cáo vẫn giữ nội dung kháng cáo như trên; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các nội dung kháng cáo của Nguyên đơn và Bị đơn vì các nội dung này cấp sơ thẩm đã xem xét, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

**Sau khi nghe:** Người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo; ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của

Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định về các nội dung kháng cáo của Nguyên đơn và Bị đơn như sau:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1]. Xét kháng cáo của Nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm: chấp nhận đơn khởi kiện, công nhận quyền sử dụng 20m<sup>2</sup> đất của Nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H1, bà M; hủy Giấy CNQSD đất của vợ chồng ông L, bà C để điều chỉnh lại diện tích; Nguyên đơn không phải chịu các khoản tiền chi phí thẩm định, tiền sử dụng đất, án phí và kháng cáo của Bị đơn đề nghị sửa Bản án sơ thẩm: chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn, buộc ông Đ và bà T tháo dỡ công trình đã xây dựng trên diện tích đất 15,3m<sup>2</sup> để trả lại diện tích đất cho Bị đơn thì thấy:

[1.1]. Các bên đương sự đều thừa nhận, diện tích đất 20m<sup>2</sup> ( đo đạc thực tế là 15,3m<sup>2</sup>) mà Nguyên đơn đang tranh chấp với Bị đơn nguyên là của bà Phạm Thị M và ông Phạm H1. Nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng 20m<sup>2</sup> đất của bà Phạm Thị M và ông Phạm H1 theo giấy mua bán đất ngày 03/3/2000; còn Bị đơn xác định nhận chuyển nhượng diện tích đất của bà M, ông H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND phường N1 ngày 30/6/2004 và đã được cấp Giấy CNQSD đất.

[1.2]. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn theo Giấy mua bán đất ngày 03/3/2000 là có căn cứ vì:

Việc chuyển nhượng đất giữa Nguyên đơn với bà Phạm Thị M và ông Phạm H1 chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được làm thủ tục tại UBND thị xã (nay là UBND thành phố Đ1) theo quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Giấy chuyển nhượng không ghi rõ loại đất, hạng đất, diện tích cụ thể, vị trí tứ cận tiếp giáp của diện tích đất nhận chuyển nhượng cũng không ghi đúng với hình thể kích thước phần thửa đất (chuyển nhượng) theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất được xác lập năm 1996. Năm 2004, bà T và ông Đ đăng ký quyền sử dụng đất 104,5m<sup>2</sup>; ngày 12/10/2006, tại tờ khai xác minh quyền sử dụng đất thì bà T và ông Đ cũng chỉ khai 104,5m<sup>2</sup> đất; ngày 21/11/2006, bà T và ông Đ được cấp Giấy CNQSD đất AG 388106, diện tích 99m<sup>2</sup> nếu so với diện tích đất đăng ký thiếu 4,5m<sup>2</sup> nhưng bà T và ông Đ cũng không có ý kiến nào phản đối về việc thiếu diện tích nói trên; diện tích đất hiện nay bà T và ông Đ đang sử dụng theo Biên bản thẩm định ngày 14/11/2021 của Tòa án là 119m<sup>2</sup>, thừa 20m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp trong Giấy CNQSD đất năm 2006.

Ngày 22/5/2002, bà M làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 295,2m<sup>2</sup> chứ không phải xin cấp diện tích còn lại là 275,2m<sup>2</sup>( không trừ diện tích đã chuyển nhượng cho Nguyên đơn); ngày 22/8/2003, bà M và ông H1 đã được cấp Giấy CNQSD đất và trước khi làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và bà C thì bà M và ông H1 cũng không làm thủ tục tách

phần diện tích trong Giấy CNQSD đất đã chuyển nhượng cho ông Đ và bà T. Biên bản thẩm định ngày 14/11/2021 của Tòa án thì diện tích đất hiện nay ông L và bà C đang sử dụng là 278m<sup>2</sup>, thiếu 17m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp trong Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông L và bà C. Vì vậy, kháng cáo của Nguyên đơn đề nghị sửa Bản án sơ thẩm: chấp nhận đơn khởi kiện, công nhận quyền sử dụng 20m<sup>2</sup> đất của Nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H1, bà M; hủy Giấy CNQSD đất của vợ chồng ông L, bà C để điều chỉnh lại diện tích; Nguyên đơn không phải chịu các khoản tiền chi phí thẩm định, tiền sử dụng đất, án phí là không có căn cứ để chấp nhận.

[1.3]. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà T, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn L, bà Nguyễn Thị C về yêu cầu buộc bà T, ông Đ trả lại diện tích đất lấn chiếm 15,3m<sup>2</sup> là có căn cứ, đúng pháp luật, nhưng không buộc bà T, ông Đ phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm mà trả bằng giá trị tiền theo giá đất vườn 15,3m<sup>2</sup> x 39.000 đồng = 596.000 đồng là không đúng. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2021 kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất của Tòa án (BL 110 - 112) thì chỉ có: “phần diện tích 3,5 m<sup>2</sup> có phần nhà kết cấu móng bê tông” còn phần diện tích đất 15,3m<sup>2</sup> chỉ có “phần mái che lợp tôn lạnh, xung quang ốp gạch, dưới móng có hầm chứa nước thải” nên buộc bà T và ông Đ tháo dỡ vật kiến trúc trả lại phần diện tích đất 15,3m<sup>2</sup> cho ông Cảnh và bà Lài đúng như Giấy CNQSD đất đã cấp cho ông Cảnh và bà Lài, phù hợp với nhận định của Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, ông Cảnh và bà Lài tự nguyện hỗ trợ 13.000.000 đồng để ông Đ và bà T thực hiện việc tháo dỡ các vật kiến trúc trên diện tích đất 15,3m<sup>2</sup>, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2]. Từ những nhận định trên, có căn cứ để khẳng định: Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Đ, bà Lê Thị Hoài T; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn L, bà Nguyễn Thị C về yêu cầu buộc bà T trả lại đất lấn chiếm 15,3m<sup>2</sup> đất nhưng bằng giá trị tiền theo giá đất vườn 15,3m<sup>2</sup> x 39.000 đồng = 596.000 đồng là không đúng. Vì vậy, buộc bà T, ông Đ phải tháo dỡ công trình trên đất là đúng với thực tế quản lý, sử dụng đất của cả hai bên, đúng với Giấy CNQSD đất đã cấp cho 02 bên, phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm: ông Trần Đình Đ, bà Lê Thị Hoài T kháng cáo nhưng không có căn cứ để chấp nhận; kháng cáo của ông Đinh Văn L, bà Nguyễn Thị C có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022 ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

[3]. Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: ông Trần Đình Đ và bà Lê Thị Hoài T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc

thẩm; ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các quyết định về: Chi phí thẩm định; Án phí sơ thẩm và quy định về thi hành án, chậm thi hành án được thực hiện theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Từ những nhận định trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Trần Đình Đ và bà Lê Thị Hoài T; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị C. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Áp dụng: Điều 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 733 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 31, 33, 73 Luật Đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1999; Điều 50, Điều 52, Điều 127 Luật đất đai năm 2003;

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình Đ, bà Lê Thị Hoài T về: yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng 20m<sup>2</sup> đất giữa bà Nguyễn Thị M, ông Phạm H1 và bà Lê Thị Hoài T, ông Trần Đình Đ theo giấy mua bán đất ngày 03/3/2000; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M, ông Phạm H1 với ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị C bị vô hiệu và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 277434 do UBND thành phố Đ1 cấp ngày 24/5/2004 cho ông Đinh Văn L và bà Nguyễn Thị C tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 39 phường N1, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Bình.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn L, bà Nguyễn Thị C về yêu cầu buộc bà T phải tháo dỡ các vật kiến trúc để trả lại diện tích đất lấn chiếm 15,3m<sup>2</sup> có tứ cận:

Phía Đông giáp đất ông Đ5 có kích thước: 3,5m

Phía Tây giáp đất ông L, bà C có kích thước: 2,43 mét và giáp đất ông Vũ Văn Tr kích thước 0,74 mét;

Phía Nam giáp đất bà C có kích thước: 1,66m kéo dài giáp đất bà T

Phía Bắc giáp đất ông A có kích thước: 4,54m

Phần diện tích nói trên có hình thể theo sơ đồ kèm theo Bản án sơ thẩm (từ điểm 24-5-2-21-19, phần gạch ngang trong sơ đồ).

3. Chấp nhận việc ông Đinh Văn L, bà Nguyễn Thị C hỗ trợ ông Trần Đình Đ, bà Lê Thị Hoài T số tiền 13.000.000 đồng để tháo dỡ các vật kiến trúc trên diện tích đất 15,3m<sup>2</sup>.



**4. Án phí phúc thẩm:** Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: ông Trần Đình Đ và bà Lê Thị Hoài T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các biên lai số 0004905 ngày 08/3/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

**5. Các quyết định về:** Chi phí thẩm định; Án phí sơ thẩm và Quy định về thi hành án; chậm thi hành án được thực hiện theo Quyết định tại Bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Văn Tiến**