

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 18/2020/DS - PT  
Ngày: 14 - 12 - 2020  
V/v đòi lại đất bị lấn chiếm

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có :**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa :* Ông Nguyễn Văn Nghĩa

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Bá Lưu

Ông Trần Đức Long

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thuận – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:**  
Bà Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2020, tại phòng xét xử án dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2020/TLPT - DS ngày 22 tháng 10 năm 2020, về đòi lại đất bị lấn chiếm.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS – ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1657/2020/QĐ - PT ngày 03 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Cao Minh Th, sinh năm 1994

Địa chỉ: Thôn Th, xã Tr, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt

**Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Dương Văn Th, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số A, đường D, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Đặng Quang Th, sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn Y, xã Tr, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt

**- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Cao Xuân Đ và bà Cao Thị H

Địa chỉ: Thôn L, xã Tr, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

2. Ủy ban nhân huyện M, tỉnh Quảng Bình.

*Dại diện theo ủy quyền:* Ông Đinh Minh T – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M; vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã Tr, huyện M, tỉnh Quảng Bình.

Ông Cao Xuân Đ – Chủ tịch UBND xã Tr; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Quang Th, sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn Y, xã Tr, huyện M, tỉnh Quảng Bình; có mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa thì nội dung vụ án như sau: Ngày 03 tháng 9 năm 2004, ông Cao Xuân Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án có viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Đặng Quang Th là bị đơn trong vụ án với diện tích 13 mét chiều rộng, chiều dài từ cột mốc giải phóng mặt bằng đến mặt ra hậu (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 2.500.000 đồng. Tại thời điểm ông Đ viết giấy chuyển nhượng đất cho ông Th bà Cao Thị H đi vắng, sau khi về nhà bà H không nhất trí việc chuyển nhượng đất cho ông Th nên đã mang tiền đến trả lại nhưng ông Th không nhận. Ngày 31 tháng 12 năm 2007 vợ chồng ông Đ, bà H được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) với diện tích 4.805m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup> đất ở, 4.405m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr, huyện M.

Năm 2017, vợ chồng ông Cao Xuân Đ, bà Cao Thị H chuyển nhượng cho chị Cao Thị Tuyết Nh 937m<sup>2</sup> đất. Chị Nh đã được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ số CG 613904 ngày 19/10/2017 tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr, huyện M. Ngày 12/6/2019 chị Cao Thị Tuyết Nh tặng cho anh Cao Minh Th toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà H, việc tặng cho này được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác nhận. Do ông Đặng Quang Th đến lấn chiếm đất để làm nhà nên anh Cao Minh Th khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Th trả lại đất đã lấn chiếm; ông Đặng Quang Th cho rằng diện tích đất anh Th tranh chấp ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Cao Xuân Đ từ năm 2004 (có giấy viết tay) nên diện tích đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS - ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa đã quyết định: Áp dụng Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 143, 146, 147, 157, 156, 165 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158; Điều 163; Điều 166, Điều 189 Bộ luật Dân sự; Điều

5, Điều 6, Khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn anh Cao Minh Th về yêu cầu ông Đặng Quang Th trả lại toàn bộ diện tích đã chiếm dụng là 937m<sup>2</sup> tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr, huyện M, tỉnh Quảng Bình.

Buộc ông Đặng Quang Th trả lại toàn bộ diện tích 937 m<sup>2</sup> đã chiếm dụng cho anh Cao Minh Th. Tứ cận của thửa đất như sau, Phía Bắc giáp đất bà Cao Thị Th dài 62,02 mét; phía Tây giáp đất trồng cây lâu năm dài 17,21mét; phía Nam giáp đất nhà ông Cao Đình Th dài 61,86 mét; phía Đông giáp đường H dài 13mét. Trên diện tích đất đang tranh chấp có một móng nhà kết cấu bê tông cốt thép, kết hợp móng đá diện tích 129,36 m<sup>2</sup>. Địa chỉ thửa đất tại thôn L, xã Tr, huyện M, tỉnh Quảng Bình.

Buộc ông Đặng Quang Th tháo dỡ tài sản là móng nhà kết cấu bê tông cốt thép, kết hợp móng đá diện tích 129,36 m<sup>2</sup>, giải phóng mặt bằng trả lại nguyên hiện trạng đất cho ông Cao Minh Th.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên buộc chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 04 và 06 tháng 9 năm 2020, bị đơn ông Đặng Quang Th kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án kiến nghị UBND tỉnh Quảng Bình ra quyết định hủy bỏ GCNQSDĐ số CĐ 613904 ngày 19/10/2017 của UBND huyện M, tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr; Ông Cao Xuân Đ, bà Cao Thị H làm thủ tục cấp GCNQSDĐ không đúng quy định của pháp luật; việc UBND xã Tr, huyện M làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông Cao Xuân Đ, bà Cao Thị H không đúng quy định; làm rõ việc ông Cao Xuân Đ, bà Cao Thị H tự ý bán 01 thửa đất cho hai chủ với hai khoảng thời gian khác nhau và phân lô bán đất bất hợp pháp thu lợi cá nhân (bán cho 05 người) và yêu cầu ông Cao Xuân Đ, bà Cao Thị H trả lại toàn bộ diện tích đã bán cho ông Đặng Quang Th từ tháng 9 năm 2004.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn diện tích đất làm móng nhà, buộc tháo dỡ tài sản trên đất lấn chiếm.

Sau khi xem xét nội dung kháng cáo, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên; nguyên đơn và bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 25 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa xét xử sơ thẩm và ban hành Bản án số 21/2020/DS – ST về đòi lại đất bị lấn chiếm, ngày 04 và 06 tháng 9 năm 2020 bị đơn ông Đặng Quang Th làm đơn kháng cáo, đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận để xét xử phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn anh Cao Minh Th khởi kiện đòi lại đất bị lấn chiếm nhưng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng quy định cần rút kinh nghiệm. Bởi lẽ, quyền sử dụng đối với thửa đất đang tranh chấp số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr đã được cấp GCNQSDĐ số CH 02833 ngày 19/10/2017.

[3] Ngày 31 tháng 12 năm 2007 vợ chồng ông Cao Xuân Đ, bà Cao Thị H được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ với diện tích 4.805m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup> đất ở, 4.405m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr, huyện M; Năm 2017 vợ chồng ông Đ, bà H chuyển nhượng cho chị Cao Thị Tuyết Nh 937m<sup>2</sup> đất và chị Nh đã được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ số CG 613904 ngày 19/10/2017 tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr, huyện M; Ngày 12/6/2019 chị Cao Thị Tuyết Nh tặng cho anh Cao Minh Th toàn bộ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà H việc tặng cho được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác nhận đăng ký biến động đất đai. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đ, bà H, chị Nh và việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị Nh, anh Th được thực hiện đúng trình tự, quy định của pháp luật, các bên không tranh chấp việc thực hiện các hợp đồng trên.

[4] Xét kháng cáo yêu cầu đề nghị UBND tỉnh Quảng Bình ra quyết định hủy bỏ GCNQSDĐ số CD 613904 ngày 19/10/2017 của UBND huyện M, tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Trung Hóa; việc ông Cao Xuân Đ, bà Cao Thị H làm thủ tục cấp GCNQSDĐ không đúng quy định của pháp luật; UBND xã Tr, huyện

M làm thủ tục cấp GCNQSDD cho ông Cao Xuân Đ, bà Cao Thị H không đúng quy định; làm rõ việc ông Cao Xuân Đ, bà Cao Thị H tự ý bán 01 thửa đất cho hai chủ với hai khoảng thời gian khác nhau và phân lô bán đất bất hợp pháp thu lợi cá nhân (bán cho 05 người) và yêu cầu ông Cao Xuân Đ, bà Cao Thị H trả lại toàn bộ diện tích đã bán cho ông Đặng Quang Th từ tháng 9 năm 2004, thấy: Quá trình thu thập chứng cứ tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn ông Đặng Quang Th không làm đơn yêu cầu phản tố đối với việc khởi kiện của nguyên đơn và những nội dung bị đơn kháng cáo này bị đơn không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết. Theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự thì “Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị”. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét việc kháng cáo của bị đơn.

[5] Tại đơn khởi kiện ngày 06 tháng 12 năm 2019, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 120m<sup>2</sup> đã lấn chiếm; tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12 tháng 3 năm 2020 xác định bị đơn xây móng nhà lấn chiếm 129,36m<sup>2</sup> (BL số 83), cụ thể theo sơ đồ lập ngày 03/12/2020 thì phía Bắc giáp thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr từ điểm 8 đến điểm 9 dài 15,40 mét; phía Đông giáp thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr từ điểm 9 đến điểm 10 dài 8,40 mét; phía Nam giáp thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr từ điểm 10 đến điểm 11 dài 15,40 mét; phía Tây giáp diện tích đất thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr từ điểm 8 đến điểm 11 dài 8,40 mét. Quá trình thu thập chứng cứ nguyên đơn không có đơn khởi kiện bổ sung về việc bị đơn lấn chiếm toàn bộ diện tích 937m<sup>2</sup> tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr, huyện M nhưng bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất này là vượt quá phạm vi đơn khởi kiện của nguyên đơn và không đúng với thực tế diện tích đất bị đơn đã lấn chiếm nên cần sửa bản án sơ thẩm đối với diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thừa nhận diện tích đất tranh chấp 129,36m<sup>2</sup>. Vì vậy cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn trả lại 129,36m<sup>2</sup> đã lấn chiếm của nguyên đơn tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr, huyện M.

[6] Về chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu thẩm định lại diện tích đất bị đơn lấn chiếm, ngày 03/12/ 2020, Hội đồng thẩm định, định giá tài sản chi phí hết 3.800.000 đồng, do kháng cáo của bị đơn được cấp phúc thẩm chấp nhận một phần để sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng

này (nguyên đơn đã nộp đủ). Đối với chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm 3.000.000 đồng bị đơn phải chịu.

[7] Về án phí: Bị đơn kháng cáo được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, Điều 272, Điều 273, Điều 293, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 158, Điều 163, Điều 166 và Điều 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 6, Khoản 1 Điều 12, Điều 203 Luật Đất Đai 2013; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Đặng Quang Th, sửa Bản án sơ thẩm số 21/2020/DS - ST ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Minh Hóa.

2. Buộc ông Đặng Quang Th trả lại 129, 36m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr, huyện M, tỉnh Quảng Bình cho anh Cao Minh Th, cụ thể: Phía Bắc giáp thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr từ điểm 8 đến điểm 9 dài 15,40 mét; phía Đông giáp thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr từ điểm 9 đến điểm 10 dài 8,40 mét; phía Nam giáp thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr từ điểm 10 đến điểm 11 dài 15,40 mét; phía Tây giáp diện tích đất thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr từ điểm 8 đến điểm 11 dài 8,40 mét (có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Buộc ông Đặng Quang Th phải tháo dỡ toàn bộ tài sản đã làm trên diện tích 129,36 m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 11 xã Tr, huyện M (móng nhà kết cấu bê tông cốt thép, đá học diện tích 129,36 m<sup>2</sup>) để trả lại mặt bằng cho anh Cao Minh Th.

4. Anh Cao Minh Th phải chịu 3.800.000 đồng tiền chi phí tố tụng (anh Th đã nộp đủ). Ông Đặng Quang Th có nghĩa vụ trả cho anh Cao Minh Th 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản.

5. Về án phí: Ông Đặng Quang Th không phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0004346 ngày 04/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Minh Hóa. Trả lại cho anh Cao Minh Th 300.000

đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0004259 ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Minh Hóa.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án 14/12/2020.

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh QB (P9);
- TAND huyện Minh Hóa;
- CC THADS huyện Minh Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Nguyễn Văn Nghĩa**

