

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 38 /2021/DS-PT

Ngày: 16/11/2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quảng Lực

Các Thẩm phán:

Ông Trần Hữu Sỹ

Ông Nguyễn Thái Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Ngọc- Thư ký 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 16/11/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2021/TLPT-DS ngày 18/8/2021 về tranh chấp quyền sử dụng đất, do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 13/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1989/2021/QĐ-PT, ngày 28 /10/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình H và bà Trần Thị L; địa chỉ thường trú: thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; bà L có mặt; ông H vắng mặt, có ủy quyền cho ông Phạm Đình T, trú tại thôn N, xã Q, thị xã B tham gia tố tụng tại phiên tòa, ông T có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Xuân L2 và bà Nguyễn Thị Thanh B; địa chỉ thường trú: thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt, có Đơn xin xét xử vắng mặt;

- Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Trần Xuân L2 bà Nguyễn Thị Thanh B: Ông Vũ Xuân H2; địa chỉ thường trú: số 85 T, Tổ dân phố 10, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

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

- Ông Lê Xuân V và bà Nguyễn Thị S; địa chỉ: Tổ dân phố 7, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

Đại diện theo ủy quyền cho ông Lê Xuân V và bà Nguyễn Thị S: Bà Phạm Thị Huyền T2; địa chỉ thường trú: Số 40 P, Tổ dân phố 3, phường B, thành phố Đ, tỉnh

Quảng Bình; có mặt;

4. Người làm chứng:

- Ông Trương Xuân V2; địa chỉ thường trú: Thôn X, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt;

- Ông Nguyễn Đình K; địa chỉ thường trú: thôn P, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt;

- Ông Trần Hữu C; địa chỉ thường trú: thôn T, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 15/3/2018, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/4/2018 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Đình H và bà Trần Thị L trình bày:

Năm 1995, Ông Lê Xuân V có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L một phần thửa đất diện tích 500m², thuộc quyền sử dụng của ông V, với diện tích 60m², trong đó phía Bắc giáp đất anh T3, có số đo 3m, phía Nam giáp đường giao thông ra xã H, có số đo 3m, phía Đông giáp đất ông Trương Xuân V2, có số đo 20m; phía Tây giáp phần đất còn lại của ông V, có số đo 20m. Sau khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất này, cùng với việc được ông V2 nhường lại thửa đất diện tích 200m², kích thước chiều rộng 10m, chiều dài 20m, vợ chồng ông H, bà L đã làm thủ tục và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/01/1996 đối với thửa đất số 356 tại thôn D, xã G, huyện Q, diện tích 250m² mang tên Nguyễn Đình H, trong đó số đo mặt tiền là 13m. Việc Ủy ban nhân dân huyện Q chỉ giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà L 250m² mà không phải là 260m² đất, vì trên diện tích đất này, khi đó có một bảng tên của cơ quan Lâm nghiệp chiếm diện tích 10m² đất phía sau. Hiện nay, ông Trần Xuân L2 và bà Nguyễn Thị Thanh B đang sử dụng phần diện tích đất 60m² nói trên, vì vậy ông H, bà L yêu cầu ông L2, bà B trả lại quyền sử dụng 60m² đất nói trên cho vợ chồng mình.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Trần Xuân L2, bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày:

Ngày 17/3/2016, vợ chồng ông L2, bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hoàng Văn L3 và bà Lê Thị P với diện tích 211,9m², thuộc thửa 61, Tờ bản đồ số 5 tại thôn D, xã G. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L2, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa đất số 403, Tờ bản đồ số 5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 784317 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 25/11/2018, mang tên Trần Xuân L2 và Nguyễn Thị Thanh B và sử dụng cho đến nay. Hiện nay, trên Thửa đất có căn nhà đã được

ông L3 và bà P xây dựng từ trước khi chuyển nhượng, có kích thước 7m x 10m. Vợ chồng ông L2, bà B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Ông Lê Xuân V, bà Nguyễn Thị S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:

Năm 1993, được sự cho phép của xã G, gia đình ông bà về khai hoang khu đất trống tại thôn D, xã G, cạnh đường đi ra xã H để làm nhà ở và canh tác. Vào khoảng năm 1993 đến 1994, ông H, bà L cũng ra xin đất và làm nhà phía sau đất nhà ông V, bà S. Ranh giới đất của ông V, bà S được phân định: Phía Đông giáp với tường nhà ông H, bà L (lấy móng nhà phía Tây của ông H, bà L làm mốc). Đến khoảng năm 1995 đến 1996, vợ chồng ông V, bà S có chuyển nhượng cho ông L3, bà P một phần thửa đất của Ông Bà, phía Đông giáp nhà ông H, bà L, phía Tây giáp tường nhà vợ chồng Ông Bà, diện tích không nhớ rõ. Khi chuyển nhượng ông V có giấy viết tay để ông L3 làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, vợ chồng ông L3 đã làm nhà trên thửa đất đó. Từ khi mua bán đất cho đến khi làm nhà, trong nhiều năm ông H, bà L không có ý kiến tranh chấp gì. Vợ chồng ông V, bà S không liên quan gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 13/7/2021, Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 16; các Điều 34, 35, 39, 92, 147, 157, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, các Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 3, 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình H và bà Trần Thị L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Ông Nguyễn Đình H và bà Trần Thị L phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, được khấu trừ số tiền 1.500.000 đồng đã nộp trước đó.

3. Buộc ông Nguyễn Đình H và bà Trần Thị L phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung vào công quỹ nhà nước, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án AA/2017/0004556 ngày 18/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh.

Án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo.

Ngày 21/7/2021, bà Trần Thị L có đơn kháng cáo, nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận vợ chồng bà có quyền sử dụng đối với 60m² đất đang tranh chấp, vì việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào những chứng

cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết; lời khai của bị đơn mâu thuẫn với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Toà án cấp sơ thẩm đã không làm rõ được nguồn gốc sử dụng đất; không làm rõ được hành vi vi phạm pháp luật của Bị đơn trong quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, nội dung tóm tắt như sau:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án và những người tham gia tố tụng khác đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Đơn kháng cáo của Ông H, bà L trong hạn luật định, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận để xét xử phúc thẩm;

- Có căn cứ để xác định có việc mua bán đất, do đó có cơ sở chấp nhận Đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tuy vậy việc buộc tháo dỡ nhà là lãng phí, nên đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất cho Nguyên đơn đối với phần đất không có công trình xây dựng. Đối với phần đất có công trình xây dựng cần buộc bị đơn trả tiền ngang giá trị tài sản; công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn đối với phần này.

- Đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1]. Tại đơn khởi kiện, cũng như quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông H, bà L trình bày: Năm 1995, ông V có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L 120m² đất, với chiều dài 20m, chiều rộng 6m, thuộc thửa đất 500m², kích thước 20m x 25m, mà ông V được Ủy ban nhân dân huyện Q giao tại Quyết định số 03-QĐ/UB ngày 26/01/1995. Sau khi hai bên chuyển nhượng 120m² đất nói trên, vợ chồng ông H, bà L tiếp tục được ông Trương Xuân V2 nhường lại thửa đất tiếp giáp, diện tích 200m², kích thước chiều rộng mặt tiền 10m, chiều dài 20m. Đây là thửa đất mà ông V2 được Ủy ban nhân dân xã G giao, nhưng chưa có quyết định giao đất và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Q. Khi thấy vợ chồng ông H, bà L được ông V2 nhường lại thửa đất và làm nhà trên đó, ông V thay đổi ý kiến, không chấp nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L 120m² đất như ban đầu, nên hai bên thoả thuận lại là chỉ chuyển nhượng 60m² đất, kích thước 20m x 3m; giáp với thửa đất mà vợ chồng ông Hội, bà Liễu được ông V2 nhường lại.

[2]. Lời trình bày của ông H, bà L phù hợp với các tài liệu, chứng cứ sau:

Thứ nhất, ngày 26/01/1995, Ủy ban nhân dân huyện Q có Quyết định số 03QĐ/UB giao cho ông Lê Xuân V thửa đất có diện tích 500m², kích thước 20m x 25m tại xã G, huyện Q; sau đó đến ngày 23/01/1996 cấp cho ông Lê Xuân V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 353, tại xã G, huyện Q, diện tích đất chỉ còn

420m²; so với lời khai trên của ông H, bà L là diện tích đất chuyển nhượng là 60m², thì diện tích này có bị thiếu 20m², nhưng do giai đoạn này việc đo đạc không sử dụng máy, nên việc chênh lệch 20m² đất nói trên là điều có thể giải thích được.

Thứ hai, ngày 20/6/1995, Ủy ban nhân dân huyện Q ban hành Quyết định số 21/QĐ/UB giao cho ông H 120m² đất, trong quyết định thể hiện rõ căn cứ để ban hành Quyết định là theo Đơn xin chuyển nhượng đất của ông Lê Xuân V. Như vậy có căn cứ để xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Việt với hộ ông H, dù ông H, bà S không thừa nhận việc này.

Thứ ba, ông Trương Xuân V2, tại Giấy xác nhận ngày 22/01/2018 và lời khai ngày 11/10/2018, theo đó đều xác nhận ông V2 có nhường lại cho vợ chồng ông H, bà L thửa đất giáp thửa đất của ông V, chiều rộng mặt tiền khoảng 10m; Thửa đất này ông V2 đã được Ủy ban nhân dân xã G giao, chưa có Quyết định giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó nghe vợ chồng ông H, bà L nói rằng Thửa đất này ông H, bà L cũng đã được ông K, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã G giao, nên ông nhường lại, không tranh chấp và Ông V2 cũng xác nhận diện tích đất mà ông H, bà L đang sử dụng là phần đất mà ông đã nhường lại, không phải là phần đất đang tranh chấp giữa ông H, bà L với ông L2, bà B.

Thứ tư, ông Nguyễn Đình K, tại giấy xác nhận ngày 25/4/2016, có xác nhận với nội dung: Việc chuyển nhượng đất giữa hai hộ gia đình ông V, bà S với ông H, bà L diễn ra vào năm 1995, khi đó ông K đang là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Gia N. Bên được chuyển nhượng là ông H có mời ông K và ông Trần Hữu C, cán bộ địa chính xã trực tiếp hướng dẫn công việc và làm thủ tục tách thửa. Sau khi được biết hai hộ đã thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau, cụ thể hộ ông V chuyển cho hộ ông H 3m đất mặt tiền theo đường liên xã từ quốc lộ 1A ra xã H, ông K và ông C đã trực tiếp hướng dẫn hoàn tất thủ tục và việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, có ghi rõ ở phần đính trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V.

Thứ năm, ngày 23/01/1996, ông H, bà L được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 356, diện tích 250m², thuộc xã Gia Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

Thứ sáu, trong các năm 1996 và 1998, ông V và bà S có thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất diện tích 420m², số thửa trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 354 tại xã G cho ông bà Hoàng Viêt L3, Nguyễn Thị P và ông bà Nguyễn Duy H2, Hoàng Thị T4. Tại Quyết định số 7 QĐ/UBND ngày 12/4/1996 của Ủy ban nhân dân huyện Q về việc chuyển nhượng đất vườn và đất ở trong đó ghi thu hồi 200m² đất vườn và đất ở của ông V, kích thước chiều rộng 8m, chiều dài 25m, để giao cho ông L3. Tại Đơn xin chuyển nhượng đất của ông V vào ngày 28/3/1996, xin được chuyển nhượng đất cho ông Hoàng Viêt L3, cũng ghi rõ thửa đất chuyển nhượng cho ông Hoàng Viêt L3 kích thước chiều rộng 8m, chiều dài 25m. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/12/1998 đối với thửa

đất số 354 tại xã G cấp cho bà Hoàng Thị T4, sau khi bà T4, ông H2 được ông V, bà S chuyển nhượng phần đất còn lại, cũng ghi rõ diện tích thửa đất là 220m². Các thông tin trên cho phép xác định thửa đất 420m² mà vợ chồng ông V, bà S được Ủy ban nhân dân huyện Q giao ngày 23/01/1996 nói trên có chiều dài 25m, chiều rộng khoảng 17m, trong đó chiều rộng thửa đất chuyển nhượng cho ông L3, bà P là 8m, chiều rộng thửa đất chuyển nhượng cho ông H2, bà T4 là khoảng 9m (việc tính toán này là có sai số, nhưng không nhiều). Như vậy tổng chiều rộng (mặt tiền) hai thửa đất mà ông V, bà S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông L3, bà P và vợ chồng ông H2, bà T4 là vào khoảng 17m. Nếu xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 60m², trong đó chiều rộng 3m giữa vợ chồng ông V, bà S với vợ chồng ông H, bà L, thì không thể giải thích được tại sao Thửa đất mà ông V, bà S được Ủy ban nhân dân huyện Q giao tại Quyết định 03QĐ/UBND ngày 26/01/1995 có chiều rộng là 20m, nhưng sau đó chỉ còn lại khoảng 17m.

Thứ bảy, thửa đất 420m² mà vợ chồng ông V, bà S được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/01/1996, hiện tại được cấp lại Giấy chứng nhận cho các chủ sử dụng như sau:

Thửa 403, tờ bản đồ số 5 thuộc thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có diện tích 167,4m², chiều rộng mặt tiền 7,46m, chủ sử dụng ông Trần Xuân L2, bà Nguyễn Thị Thanh B;

Thửa 404, tờ bản đồ số 5, thuộc thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có diện tích 169,8m², chiều rộng mặt tiền 7,46m, chủ sử dụng ông Trần Xuân L2 bà Nguyễn Thị Thanh B;

Thửa 399, tờ bản đồ số 5, thuộc thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có diện tích 126,3m², chiều rộng mặt tiền 5,45m, chủ sử dụng ông bà Phan Công D, Lê Thị Thu T5.

Như vậy tổng chiều rộng (mặt tiền) của ba thửa đất này là $7,46\text{m} + 7,46\text{m} + 5,45\text{m} = 20,37\text{m}$, dôi ra 3,37m so với giấy tờ khi ông V, bà S chuyển nhượng cho những người nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông L3, bà P và vợ chồng ông H2, bà T4.

Việc lời khai của ông H, bà L phù hợp với các tài liệu, chứng cứ như đã phân tích ở trên, thấy rằng có đủ căn cứ để xác định có việc vợ chồng ông V, bà S chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L thửa đất 60m², trong đó chiều rộng 3m, chiều dài 20m và thửa đất này tiếp giáp với thửa đất ông H, bà L hiện nay đang sử dụng, nằm trọn trong thửa đất 403 tờ bản đồ số 5 thuộc thôn D, xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, chủ sử dụng là ông Trần Xuân L2, bà Nguyễn Thị Thanh B; đồng thời thửa đất này cùng với thửa đất mà ông V2 nhường lại cho vợ chồng ông H, bà L được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L vào ngày 23/01/1996, diện tích 250m². Việc An sơ thẩm không xem xét đầy đủ các căn cứ nói trên, chỉ căn cứ vào lời khai của ông V, bà S, theo

đó không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, trong khi đó việc thừa nhận này có thể gây bất lợi cho ông L3, là người có quan hệ thân thích với ông V, bà S; việc ông L3, bà P làm nhà có một phần ngôi nhà trên phần đất đang tranh chấp mà thời điểm xây dựng ông H, bà L không có ý kiến phản đối; và giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông V, bà S chỉ ghi chung diện tích mà không ghi kích thước tọa độ cụ thể để từ đó xác định không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là không thỏa đáng.

[3]. Về ý kiến tại phiên tòa phúc thẩm của Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông L3, bà P với vợ chồng ông L2, bà B là một giao dịch dân sự ngay tình, nên theo Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015, về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì quyền lợi của vợ chồng ông L2, bà B cần được pháp luật bảo vệ, cụ thể nếu vợ chồng ông H, bà L có căn cứ cho rằng 60m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng mình, thì chỉ có quyền khởi kiện vợ chồng ông L3, bà P để yêu cầu bồi thường thiệt hại, không được quyền khởi kiện đối với vợ chồng ông L2, bà B. Về ý kiến trên thấy rằng: Phần diện tích 60m² đất đang tranh chấp, theo Nguyên đơn thì Nguyên đơn được Nhà nước giao tại Thửa đất số 356, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/01/1996, vì vậy khi Nguyên đơn thấy rằng phần diện tích đất này đang có người khác sử dụng, thì có quyền khởi kiện người đó để bảo vệ quyền lợi của mình. Quyền khởi kiện này được quy định tại Điều 4 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác Điều 133 Bộ luật Dân sự có nội dung quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, trong khi vụ án tranh chấp dân sự này, Tòa án không xem xét giải quyết hợp đồng vô hiệu, không kết luận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan trong vụ án này là vô hiệu. Do đó việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông L2, bà B không phải bằng việc không chấp nhận Đơn khởi kiện của ông H, bà L đối với ông L2, bà B mà là bằng việc chấp nhận quyền khởi kiện của ông L2, bà B đối với những người gây ra thiệt hại cho ông L2, bà B (nếu có). Việc này Hội đồng xét xử sẽ phân tích ở đoạn sau.

[4]. Như đã xác định ở phần trên, Thửa đất số 356, diện tích 250m², thuộc xã G, huyện Q, tỉnh Quảng Bình được Ủy ban nhân dân huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/11/1996 bao gồm cả 60m² đất mà vợ chồng ông V, bà S chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L. Khi giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nhà nước chỉ xác định chung Thửa đất có 200m² đất ở và 50m² đất màu, mà không xác định cụ thể vị trí nào là đất ở, vị trí nào là đất màu, vì vậy đối với 60m² đất nói trên, tỉ lệ đất ở trên đất màu, được xác định như tỉ lệ giữa đất ở và đất màu của toàn thửa đất, đó là đất ở bốn phần, đất màu một phần. Với cách xác định như vậy, 60m² đất tranh chấp có 48m² đất ở và 12m² đất màu (đất vườn).

[5]. Hiện tại trên phần đất 60m² nói trên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2019 do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành, có một phần đất hình chữ

nhật giáp phần đất vợ chồng ông H, bà L đang sử dụng, kích thước chiều rộng 1,16m, chiều dài 20m, diện tích 23,2m² không có công trình xây dựng và cây trồng trên đó, cần công nhận quyền sử dụng đất của ông H; bà L đối với phần diện tích đất này. Đối với phần đất còn lại cũng là một hình chữ nhật, kích thước chiều rộng 1,84m, chiều dài 20m, diện tích 36,8m², trên phần đất này có một phần ngôi nhà và công trình vệ sinh mà vợ chồng ông L3, bà P xây dựng trước đó, theo định giá của H đồng định giá do Tòa án cấp sơ thẩm thành lập, giá trị của ngôi nhà là 128.919.600 đồng, giá trị của công trình vệ sinh là 1.959.400 đồng. Việc phá bỏ một phần các công trình xây dựng trên phần diện tích 36,8m² đất nói trên dẫn đến toàn bộ công trình không còn sử dụng được. Mặt khác việc tháo dỡ các công trình này để trả lại quyền sử dụng đất là gây lãng phí cho xã hội, trong khi đó biện pháp buộc bị đơn trả số tiền ngang giá trị quyền sử dụng đất và được sử dụng đất sẽ khắc phục được việc phải phá bỏ công trình xây dựng, đồng thời vẫn bảo đảm được quyền lợi hợp pháp của Nguyên đơn. Vì vậy cần công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L2, bà B đối với phần diện tích 36,8 m² này và buộc ông L2, bà B phải trả cho ông H, bà L số tiền trị giá phần diện tích đất 36,8m². Phần 36,8m² đất này, theo cách thức đã nói ở đoạn [4] đất ở được xác định là 29,44m², đất vườn được xác định là 7,36m². Theo xác định giá đất của Hội đồng định giá tài sản được Tòa án cấp sơ thẩm thành lập, trị giá 36,8 m² đất này bằng:

$$\begin{aligned} & 1.320.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 1,1 \times 29,44 \text{ m}^2 \\ & + 33.000 \text{ đồng/ m}^2 \times 7,36 \text{ m}^2 = \\ & 42.746.880 \text{ đồng} + 242.880 \text{ đồng} = 42.989.760 \text{ đồng} \end{aligned}$$

[6]. Thiệt hại của vợ chồng ông L2, bà B do phải giao lại cho ông H, bà L quyền sử dụng phần diện tích đất 23,2 m² và số tiền 42.989.700 đồng xuất phát từ các nguyên nhân sau:

Thứ nhất, ông L3, bà P chỉ được vợ chồng ông V, bà S chuyển nhượng thửa đất diện tích 200 m², kích thước chiều rộng 8m, chiều dài 25m, nhưng sau đó vợ chồng ông L3, bà P đã làm thủ tục cấp đổi Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 245,2 m², theo đó chiều rộng mặt tiền là 9,51m, bao gồm cả một phần đất mà vợ chồng ông V, bà S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà L. Vì vậy số tiền mà vợ chồng ông L2, bà B bỏ ra để nhận chuyển nhượng phải cao hơn so với việc nếu việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L2, bà P đúng diện tích, kích thước, vị trí thửa đất như khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V, bà S.

Thứ hai, như đã phân tích ở phần trước, diện tích đất mà ông V, bà S chuyển nhượng cho ông H2, bà T là 220 m², tương ứng với chiều rộng mặt tiền thửa đất là 9m (có thể có một ít sai số). Tuy nhiên khi bà Lê Thị D2 nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ vợ chồng ông H2, bà T4, làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì diện tích thửa đất tăng lên thành 251,6 m², với chiều rộng (mặt tiền) 11m. Việc chiều rộng thửa đất 220 m² nói trên, sau khi một số lần làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua những lần chuyển nhượng tăng lên khoảng 2m là nguyên

nhân gây ra diện tích thửa đất ông L2, bà B nhận chuyển nhượng lại từ ông L3, bà P, về vị trí, kích thước không còn như thời điểm ông V, bà S chuyển nhượng cho ông L3, bà P. Do đó vợ chồng ông L2, bà B có quyền khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết, làm rõ các vấn đề trên để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[7]. Yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L về đòi lại quyền sử dụng đất 60 m² đất không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, nhưng được Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận, nên theo khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, ông H, bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; ông L2, bà B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Đối với số tiền 42.989.700 đồng mà ông L2, bà B phải trả cho ông H, bà L nói tại đoạn [4] theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nói trên thì trường hợp này không phải chịu án phí dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, các Điều 147,148, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 37 Luật Tổ chức Tòa án nhân dân; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Sửa Bản án sơ thẩm như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình H, bà Trần Thị L, công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đình H và bà Trần Thị L đối với phần diện tích đất 23,2 m², cạnh phía Nam số đo 1,16m, giáp Quốc lộ 564 B, điểm đầu của cạnh là giao điểm giữa ranh giới phía Nam và ranh giới phía Tây (dọc theo móng nhà) của thửa đất ông H, bà L đang sử dụng, điểm cuối của cạnh là giao điểm giữa ranh giới phía Nam và đường thẳng dọc theo móng nhà phía Đông của ngôi nhà mà ông L3, bà P xây dựng của Thửa đất ông Trần Xuân L2 và bà Nguyễn Thị Thanh B đang sử dụng; cạnh phía Đông giáp thửa đất ông Nguyễn Đình H và bà Trần Thị L đang sử dụng, số đo 20m; cạnh phía Bắc số đo 1,16m, song song với cạnh phía Nam và cạnh phía Tây số đo 20m, song song với cạnh phía Đông (dọc theo móng nhà phía Đông của ngôi nhà ông L2, bà P đã xây dựng).

Công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trần Xuân L2 và bà Nguyễn Thị Thanh B đối với phần diện tích đất còn lại là 36,8m² trong 60m² đất tranh chấp. Phần diện tích này thuộc Thửa đất số 403, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL784317 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 25/11/2018 mang tên Trần Xuân L2 và Nguyễn Thị Thanh B.

Nguyên đơn và Bị đơn căn cứ vào Bản án này để yêu cầu cơ quan chức năng cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng ông Trần Xuân L2 và Nguyễn Thị Thanh B phải trả số tiền 42.989.760 đồng, do được công nhận quyền sử dụng phần diện tích đất 36,8m² và trả số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá 1.500.000 đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Đình H, bà Trần Thị L.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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 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 6,7,9,7a,7b Luật thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Vợ chồng ông Trần Xuân L2, bà Nguyễn Thị Thanh B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Trả lại cho ông Nguyễn Đình H, bà Trần Thị L số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng. Số tiền này hiện có tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, theo Biên lai thu AA/2017/0004556 ngày 18/4/2018 và Biên lai thu AA/2020/0002483 ngày 30/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm 16/11/2021.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- TAND huyện Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Hoàng Quảng Lực