

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 27/2021/DS-PT  
Ngày: 05-8-2021  
V/v tranh chấp đòi lại tài sản là  
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Minh Tiến.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Đức Dũng  
Bà Hoàng Thị Mai Hạnh.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Đỗ Quang Hải - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:***  
Ông Võ Văn Quyền - Kiểm sát viên.

Ngày 05/8/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2021/TLPT-DS ngày 20/4/2021, về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2021/QĐ-PT ngày 14/6/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1945 và bà Dương Thị H2, sinh năm 1959; Cư trú tại: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị H2:* Ông Thới Mạnh C, sinh năm 1984, cư trú tại đường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/5/2021). Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn V, sinh năm 1967 và bà Dương Thị L, sinh năm 1964; Cư trú tại: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

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

1. Anh Nguyễn Thế H3, sinh năm 1984.

2. Chị Nguyễn Thị Thương Th1, sinh năm 1985.

3. Chị Nguyễn Thế Kiều H4, sinh năm 1991.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thế H3, chị Nguyễn Thị Thương Th1, chị Nguyễn Thế Kiều H4: Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1945; Cư trú tại: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Theo văn bản ủy quyền ngày ủy quyền đề ngày 19/9/2018 ). Có mặt.*

4. Chị Nguyễn Thị P1, sinh năm 1989.

Cư trú tại số 30/8 khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt lần 2 không có lý do.

5. Anh Nguyễn Tiến Th2, sinh năm 1992. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1995. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Anh Nguyễn Tiến P2, sinh năm 2004.

Cùng cư trú tại: Thôn C, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện hợp pháp của anh P2: Ông Nguyễn Tấn V và bà Dương Thị L là cha mẹ của anh P2. Có mặt.*

8. Anh Nguyễn Thế H5, sinh năm 1981. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

9. Anh Nguyễn Thế H6, sinh năm 1989. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng cư trú tại tổ 2, khu phố T, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

10. Ông Nguyễn L2, sinh năm 1982 và bà Trương Thị Th3, sinh năm 1984; Cư trú tại: Xóm G, thôn CT, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thế H1 là nguyên đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị H2 trình bày:*

Vợ chồng ông Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị H2 với vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L là có quan hệ là anh chị em với nhau (bà H2 là chị ruột của bà L). Trước đây, vợ chồng ông V, bà L sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2013, vợ chồng ông H1, bà H2 nói vợ chồng ông V, bà L về quê sinh sống và cho làm tạm nhà trong đất vườn của gia đình ông H1, diện tích ông H1, bà H2 đồng ý cho ông V, bà L mượn đất làm tạm khoảng 72m<sup>2</sup> với số tiền xây dựng khoảng 15.000.000 đồng. Việc vợ chồng ông H1, bà H2 cho vợ chồng ông V, bà L làm tạm nhà trên đất thì vợ chồng ông H1, bà H2 chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì.

Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng nhà ở thì vợ chồng ông V, bà L tự ý làm nhiều hơn diện tích vợ chồng ông H1, bà H2 cho ở tạm và ngang nhiên lấn qua phần đất của gia đình ông H1, bà H2. Nay vợ chồng ông H1 và bà H2 yêu cầu vợ chồng ông V, bà L phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất có diện tích 135,8 m<sup>2</sup>, giới cận phía Đông giáp phần đất còn lại thuộc thửa đất số 426 mà gia đình ông H1, bà H2 đang sử dụng, phía Tây giáp đường đi của xóm, phía Nam giáp đường đi nội bộ và phía Bắc giáp phần đất còn lại thuộc thửa đất số 426, để trả lại diện tích đất 135,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 426, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là thửa đất số 1290, tờ bản đồ 19, xã B) cho vợ chồng ông H1, bà H2 và vợ chồng ông H1, bà H2 đồng ý trả lại số tiền 15.000.000 đồng như thỏa thuận ban đầu cho làm tạm nhà.

*Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L trình bày:*

Trước năm 2013, vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L làm ăn ở Thành phố Hồ Chí Minh. Năm 2013 vợ chồng ông Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị H2 có bảo vợ chồng ông V, bà L về quê sinh sống, cho đất vợ chồng ông V, bà L để làm nhà ở, nên vợ chồng ông V, bà L đồng ý. Sau đó, ông V về quê trước để sắp xếp làm nhà, còn bà L ở lại sắp xếp công việc, làm thủ tục giấy tờ, chuyển trường cho con rồi về sau. Khi vợ chồng ông V, bà L làm nhà thì ông H1 là người trực tiếp chỉ ranh giới, kích thước cho thợ làm nhà, vợ chồng ông V, bà L làm nhà một lần với diện tích 135,8 m<sup>2</sup> bao gồm nhà, sân, trại làm bún, trại nuôi heo. Trong lúc đang làm nhà, ông H1 có nói với ông V là “*Vợ chồng anh, chị nói cho đất làm nhà nhưng giờ vợ chồng đưa ít nhiều cho anh để anh dưỡng già, người ngoài thì lấy 50 triệu nhưng chỗ chị em lấy một nửa là 25.000.000 đồng*”. Ông V không có nói lại với bà L về việc ông H1 yêu cầu đưa tiền vì ông V nghĩ giờ lỡ làm nhà thì thôi đành chấp nhận. Ông V hẹn với ông H1 là một năm sau khi làm nhà sẽ đưa cho ông H1, sau đó ông V mới nói cho bà L nghe việc này. Một năm sau, vợ chồng ông V, bà L đem đưa cho ông H1 25.000.000 đồng thì ông H1 nói không lấy tiền mà nói cho ông V, bà L ở hết đời của vợ chồng ông V, bà L thì lấy lại đất. Đến năm 2015, ông H1 có gọi vợ chồng ông V, bà L qua nói chuyện, lúc đó một mình bà L qua thì ông H1 nói đất đó giờ giá là 100.000.000 đồng, nếu ông V, bà L đồng ý đưa tiền thì ông H1 sẽ làm thủ tục tách sổ đỏ cho ông V, bà L, thì lúc này bà L có trả lời “*Vợ chồng anh cho đất để làm nhà mà giờ đòi tiền, vợ chồng em khổ tiền đâu mà đưa, anh ưng đi kiện thì đi chứ vợ chồng em không có tiền*”.

Nay vợ chồng ông H1, bà H2 yêu cầu tháo dỡ nhà cửa, trả lại đất thì vợ chồng ông V, bà L không đồng ý.

*Tại văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thế H3, chị Nguyễn Thị Thương Th1, chị Nguyễn Thế Kiều H4 trình bày:* Thông nhất như lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thế H5 và anh Nguyễn Thế H6 có văn bản trình bày: Thống nhất như lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị H2.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Tiến P2, chị Nguyễn Thị L1, chị Nguyễn Thị P1, anh Nguyễn Ngọc Th2 có văn bản trình bày:*

Thống nhất về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và thời gian làm nhà như lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L ở trên. Chị Nguyễn Thị L1 và anh Nguyễn Ngọc Th2 có hỗ trợ tiền cho ông V, bà L làm nhà nhưng chị L1, anh Th2 không yêu cầu gì liên quan đến việc hỗ trợ tiền nói trên, còn anh Nguyễn Tiến P2 và chị Nguyễn Thị P1 không có hỗ trợ tiền cho ông V, bà L làm nhà. Hiện nay chị Nguyễn Thị L1, anh Nguyễn Ngọc Th2, anh Nguyễn Tiến P2 đang sống chung với vợ chồng ông V, bà L tại ngôi nhà trên phần diện tích đất đang tranh chấp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn L2, chị Trương Thị Th3 trình bày:*

Chị Trương Thị Th3 gọi bà Dương Thị H2 và bà Dương Thị L là dì ruột, gọi ông Nguyễn Thế H1 và ông Nguyễn Tấn V bằng dượng. Vợ chồng ông Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị H2 cùng các con Nguyễn Thế H5, Nguyễn Thế H3, Nguyễn Thị Thương Th1, Nguyễn Thế H6 và Nguyễn Thế Kiều H4 có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn L2, chị Trương Thị Th3 thửa đất 1291, tờ bản đồ số 19 xã B, diện tích 132m<sup>2</sup>, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi chứng thực vào ngày 07/5/2018. Thửa đất này đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Dương Thị H2, sổ vào sổ cấp GCN: CS02781 ngày 16/10/2017, số phát hành: CK 747747. Thửa đất này có cạnh phía Tây dài 5,50m giáp với ngôi nhà và đất của vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L mà hiện nay vợ chồng ông Nguyễn Thế H1 tranh chấp yêu cầu vợ chồng ông V, bà L trả lại đất. Vợ chồng ông V, bà L làm nhà trước khi vợ chồng anh L2, chị Th3 mua đất, khi làm nhà vợ chồng ông V, bà L có làm máng nước phía sau nhà ra khỏi tường nhà qua thửa đất (phần không gian) của vợ chồng anh L2, chị Th3. Vợ chồng anh L2, chị Th3 không yêu cầu vợ chồng ông V, bà L tháo dỡ phần máng nước ra khỏi tường nhà qua thửa đất (phần không gian) của vợ chồng anh L2, chị Th3, vì vợ chồng ông V, bà L đã làm nhà trước khi vợ chồng anh L2, chị Th3 mua đất và chỗ dì cháu với nhau nên vợ chồng anh L2, chị Th3 không yêu cầu gì.

*Bản án số 20/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn đã xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi lại quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị H2.

Để đảm bảo chỗ ở ổn định cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L, giao 135,8m<sup>2</sup> đất ở nông thôn (ONT), thuộc một phần thửa đất số 426, tờ bản đồ số 19 xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (Nay là thửa đất số 1290, tờ bản đồ 19, xã B) có giới cận như sau: Phía Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 1290 và thửa đất số 1291, đều thuộc tờ bản đồ số 19 xã B có các cạnh dài: 8,92m + 4,69m + 0,81m; phía Tây giáp với đường bê tông có các cạnh dài: 4,12m + 0,64m + 5,52m + 2,42m + 2,6m + 1,19m; phía Nam giáp đường đất có cạnh dài 9,8m; phía Bắc giáp phần còn lại của thửa đất số 1290 có các cạnh dài: 2,83m + 1,17m + 5,09m cho vợ chồng ông V, bà L được quyền sử dụng. Vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L có nghĩa vụ bồi lại giá trị diện tích đất nói trên cho hộ gia đình bà Dương Thị H2, gồm: Nguyễn Thế H1, Dương Thị H2, Nguyễn Thế H5, Nguyễn Thế H6, Nguyễn Thế H3, Nguyễn Thị Thương Th1, Nguyễn Thế Kiều H4 theo giá trị thị trường tại chứng thư thẩm định giá số: 1028.1/CT/TVĐN ngày 28/10/2019 là 380.240.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu, hai trăm bốn mươi ngàn đồng), tương ứng ông V trả 190.120.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng), bà L trả 190.120.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu, một trăm hai mươi ngàn đồng). Trên diện tích đất 135,8m<sup>2</sup> có một ngôi nhà cấp IV, diện tích xây dựng 70,2m<sup>2</sup> của vợ chồng ông V, bà L.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L phải cắt bỏ phần máng nước, ô văng cửa sổ mà vợ chồng ông V, bà L xây dựng ra khỏi vách tường nhà lấn sang phần không gian của thửa đất 1290 để trả lại không gian của thửa đất 1290 của hộ gia đình bà Dương Thị H2.

*(Có sơ đồ kèm theo bản án)*

Vợ chồng ông H1, bà H2 và các con gồm: Nguyễn Thế H5, Nguyễn Thế H6, Nguyễn Thế H3, Nguyễn Thị Thương Th1, Nguyễn Thế Kiều H4 cùng với vợ chồng ông V, bà L đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục tách thửa và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Nếu vợ chồng ông H1, bà H2 và các con không đồng ý đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục tách thửa và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định thì vợ chồng ông V, bà L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục tách thửa và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 22/9/2020 và ngày 01/10/2020, ông Nguyễn Thế H1 kháng cáo và kháng cáo bổ sung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Tấn V và bà Dương Thị L tháo dỡ nhà cấp IV và các công trình phụ trên thửa đất số 426, tờ bản đồ số 18, diện tích 135,8m<sup>2</sup> tại xã B, huyện B để trả lại diện tích 135,8m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị H2; Đưa ông Nguyễn Thế H7

vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

*Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:*

*- Về tố tụng:*

Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*- Về nội dung:*

Bản án sơ thẩm chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn, nhưng buộc bị đơn trả giá trị, tiếp tục cho bị đơn sử dụng phần đất đã làm nhà là đảm bảo quy định của pháp luật vì khi bị đơn làm nhà thì nguyên đơn không ngăn cản, hiện nay bị đơn không có chỗ ở nào khác.

Nguyên đơn kháng cáo không chấp nhận nhận tiền mà yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích phần đất về phía Bắc ngôi nhà của bị đơn là khu vực dùng để vật dụng có diện tích là  $3,4m^2$ , rút nội dung kháng cáo yêu cầu đưa anh Nguyễn Thế H7 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Việc thay đổi và rút một phần kháng cáo không quá phạm vi kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu đưa anh Nguyễn Thế H7 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, tuyên buộc bị đơn tháo dỡ khu vực để vật dụng có diện tích là  $3,4m^2$  để trả đất cho nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm tuyên bị đơn phải đập bỏ một phần máng nước và ô văng cửa sổ để trả lại phần đất bên dưới cho nguyên đơn là không phù hợp, vì phần máng nước có kết cấu chung với tường nhà phía sau của bị đơn, phần diện tích này không lớn ( $2,7m^2 + 0,6m^2 = 3,3m^2$ ), nên không cần buộc bị đơn đập bỏ để trả đất cho nguyên đơn mà giao phần đất này cho bị đơn, bị đơn trả lại giá trị cho nguyên đơn. Vách tường phía Bắc nhà của bị đơn có mái tôn nhô ra qua phần đất của nguyên đơn 15cm và có 04 cây sắt hộp hình chữ nhật gắn hướng qua đất của nguyên đơn tại cấp sơ thẩm chưa đề cập.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm như nhận định trên, trừ phần giá trị buộc bị đơn trả cho nguyên đơn  $3,4m^2$  đất, giao phần đất bên dưới máng nước và bên dưới ô văng cửa sổ phía Bắc của bị đơn có tổng diện tích là  $3,3m^2$  cho bị đơn, buộc bị đơn trả giá trị đất cho nguyên đơn. Buộc bị đơn tháo 04 cây sắt hộp hình chữ nhật gắn trên vách tường phía Bắc và tháo dỡ phần mái tôn phía Bắc nhô ra 15cm để trả lại phần không gian cho nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

### *[1] Về tố tụng:*

- Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, chỉ yêu cầu bị đơn tháo dỡ phần đất vật dụng phía Tây - Bắc nhà của bị đơn có diện tích  $3,4m^2$  để trả lại đất cho nguyên đơn, đối với phần bị đơn đã xây nhà và các công trình phụ nguyên đơn đồng ý bị đơn trả bằng giá trị, đồng thời bị đơn rút nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm đưa anh Nguyễn Thế H7 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Việc thay đổi và rút một phần nội dung kháng cáo không vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Ngày 20/11/1999, UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị H2 tại thửa đất số 341, tờ bản đồ số 01, diện tích  $845m^2$ . Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ bà Hoá có ông Nguyễn Thế H1 và các con là Nguyễn Thế H5, Nguyễn Thế H3, Nguyễn Thế H6, Nguyễn Thị Thương Th1, Nguyễn Thế Kiều H4. Trong bản án sẽ được viết tắt là vợ chồng và các con ông Nguyễn Thế H1 (ông H1).

### *[2] Về nội dung:*

[2.1] Nguyên vợ chồng ông Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị H2 sinh sống trên thửa đất số 341, tờ bản đồ số 01, xã B, huyện B, được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 20/11/1999 cho hộ bà Dương Thị H2, diện tích  $845m^2$ . Bản đồ đo vẽ năm 2003 biến động thành thửa đất số 426, tờ bản đồ số 19, diện tích  $990m^2$ . Vợ chồng ông Nguyễn Tân V, bà Dương Thị L (bà L là em bà H2) đang sinh sống làm ăn tại thành phố Hồ Chí Minh.

Năm 2013, vợ chồng ông Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị H2 đồng ý cho vợ chồng ông Nguyễn Tân V, bà Dương Thị L về làm một ngôi nhà trên thửa đất số 426 tại góc phía Tây - Nam. Việc cho đất làm nhà không có hợp đồng tặng cho, không xác định giá đất. Sau khi vợ chồng ông V, bà L làm nhà xong thì cùng con cái về ở ngôi nhà này.

Đến năm 2017 thì có sự tranh chấp về đất, vợ chồng ông H1, bà H2 khai chi cho vợ chồng ông V, bà L làm nhà với diện tích là  $72m^2$ , giá trị làm nhà là 15.000.000 đồng, nhưng vợ chồng ông V, bà L làm nhà đã coi nói đất, làm móng kiên cố và lán đất của vợ chồng ông H1, bà H2. Diện tích vợ chồng ông V, bà L làm nhà và công trình phụ, chuồng heo tổng cộng là  $135,8m^2$ . Vào năm 2015, vợ chồng ông H1 yêu cầu vợ chồng ông V, bà L đưa cho vợ chồng ông H1 số tiền là 100.000.000 đồng thì vợ chồng ông H1 sẽ tách thửa cho, nhưng vợ chồng ông V, bà L không đồng ý. Nay, vợ chồng ông H1, bà H2 yêu cầu vợ chồng ông V, bà L phải tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà và các công trình xây dựng khác trên diện tích  $135,8m^2$  để trả đất cho vợ chồng ông H1. Vợ chồng ông V, bà L khai khi làm nhà thì chính ông H1 đã chỉ đất cho thợ làm nhà, diện tích làm nhà và các công trình xây dựng khác

vợ chồng ông chỉ làm 01 lần vào năm 2013. Vợ chồng ông V thừa nhận vợ chồng ông H1, bà H2 yêu cầu vợ chồng ông đưa 100.000.000 đồng thì sẽ tách thửa cho vợ chồng ông, nhưng vợ chồng ông không đồng ý vì không có đủ tiền. Vào năm 2016, vợ chồng ông V, bà L dự định coi nới làm mái che phía Bắc để không bị nước mưa hắt vào cửa sổ phía Bắc nhưng ông H1, bà H2 cản trở không cho làm, thôn lập biên bản yêu cầu vợ chồng ông V, bà L dừng việc làm mái che qua đất ông H1, bà H2 nên vợ chồng ông V không làm nữa.

[2.2] Vợ chồng ông H1, bà H2 cho vợ chồng ông V, bà L làm nhà trên thửa đất 426 nhưng các bên không lập hợp đồng công chứng, chứng thực để xác định là tặng cho hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm Điều 170 Luật đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005, các bên cũng không xác định rõ giá cả của việc chuyển nhượng là bao nhiêu nên dẫn đến tranh chấp. Vợ chồng ông V, bà L làm nhà nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất, chưa được chính quyền địa phương cho phép cũng là vi phạm Điều 42 Luật nhà ở năm 2005. Vợ chồng ông H1, bà H2 khai chỉ cho vợ chồng ông V, bà L làm nhà ở tạm với diện tích 72m<sup>2</sup> là không có cơ sở, bởi lẽ thời gian làm nhà của vợ chồng ông V, bà L là tương đối dài và chỉ làm 01 lần là xong, nhưng vợ chồng ông H1, bà H2 không có ý kiến gì, không có Biên bản của UBND xã xác định ông V, bà L làm nhà ngoài diện tích ông H1, bà H2 cho làm.

Vợ chồng ông V, bà L đã làm nhà ở kiên cố, sinh sống làm ăn cùng con cái, ngoài nơi ở này thì không có chỗ ở nào khác. Cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn bằng giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp. Đối với phần đất vợ chồng ông V, bà L làm để vật dụng phía Tây-Bắc ngôi nhà thì phần đất này lỗi ra không “vuông vức” với thửa đất vợ chồng ông V, bà L làm nhà, phần này chỉ để vật dụng phụ không quan trọng, phần đất này để trống không lợp, có bức tường cao 1,5m xung quanh, nên chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông V tháo dỡ bức tường xây có chiều cao 1,5m để trả đất có diện tích 3,4m<sup>2</sup> cho vợ chồng và các con ông Nguyễn Thế H1. Phần đất này có giá trị  $3,4\text{m}^2 \times 2.800.000 \text{ đồng} = 9.520.000 \text{ đồng}$ .

Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông V, bà L phải cắt bỏ phần máng nước, ô văng cửa sổ là phần chiếm không gian phía trên để trả lại phần đất cho nguyên đơn là không cần thiết, vì 02 phần diện tích này rất nhỏ, diện tích máng nước (phần máng nước bên phần đất ông H1) là 2,7m<sup>2</sup> (8,9m × 0,3m), diện tích ô văng cửa sổ là 0,6m<sup>2</sup>, máng nước đã được đổ bê tông đúc liền với tường nhà phía sau của nhà ông V, bà L nếu đập tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà (phần máng nước của nhà ông V, bà L trên không gian của phần đất ông Nguyễn L2, bà Trương Thị Th3 thì ông L2, bà Th3 không yêu cầu ông V, bà L tháo dỡ). Do đó, sửa bản án sơ thẩm, không buộc vợ chồng ông V, bà L tháo dỡ một phần máng nước và ô văng cửa sổ, vợ chồng ông V, bà L phải trả giá trị đất phần diện tích máng nước và diện tích ô văng cửa sổ cho vợ chồng và các con ông H1, cụ thể  $3,3\text{m}^2 \times 2.800.000 \text{ đồng} = 9.240.000 \text{ đồng}$ , giao 3,3m<sup>2</sup> đất cho bị đơn.



Tại buổi xem xét tại chỗ của cấp phúc thẩm thì xác định thêm, bên ngoài bức tường nhà phía Bắc của vợ chồng ông V còn 04 cây sắt hộp hình chữ nhật gắn trên tường hướng qua bên phần đất của ông H1 01m, theo ông H1 khai thì ông V cho thợ gắn trên tường từ năm 2016 để làm mái che, nhưng thôn yêu cầu ông V không được làm nên vẫn còn 04 cây sắt. Ngoài ra, mái tôn lợp trên phần tường phía Bắc nhà vợ chồng ông V thừa ra 15cm trên đất của ông H1. Do đó, cần buộc vợ chồng ông V phải tháo dỡ 04 cây sắt hộp hình chữ nhật gắn trên tường phía Bắc để trả lại không gian bên dưới cho ông H1. Đối với phần mái tôn lợp thừa ra 15cm có diện tích trên mặt đất là  $1,18m^2$  ( $7,92m \times 0,15m$ ), do mái lợp tôn fibrô xi măng không thể cắt được, nên tuyên giao phần đất này cho vợ chồng ông V, vợ chồng ông V phải trả giá trị cho vợ chồng và các con ông H1. Phần mái lợp tôn fibrô xi măng thừa ra ở phía trên, ở phía dưới có một phần diện tích ( $0,6m^2$ ) ô văng cửa sổ phía Bắc nhà ông V, phần diện tích ô văng cửa sổ đã giao cho vợ chồng ông V, bà L và buộc vợ chồng ông V, bà L trả giá trị đất, nên trừ diện tích ô văng cửa sổ là:  $1,18m^2 - 0,6m^2 = 0,58m^2$ , phần diện tích này buộc vợ chồng ông V, bà L phải trả giá trị cho vợ chồng và các con ông H1 là:  $0,58m^2 \times 2.800.000 \text{ đồng} = 1.624.000 \text{ đồng}$ .

Như vậy, diện tích đất giao cho vợ chồng ông V, bà L là  $135,8m^2 - 3,4m^2 = 132,4m^2 + 3,3m^2 + 0,58m^2 = 136,28m^2$ . Trên đất có ngôi nhà cấp 4 và các công trình xây dựng khác của vợ chồng ông V, bà L. Buộc vợ chồng ông V, bà L phải liên đới trả cho vợ chồng và các con ông H1 giá trị  $136,28m^2$  đất là 381.584.000 đồng.

Bản án sơ thẩm tuyên số tiền vợ chồng ông V, bà L phải trả cho vợ chồng và các con ông H1 nhưng tuyên ông V, bà L mỗi người phải trả  $\frac{1}{2}$  số tiền là không đúng theo luật. Theo Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Điều 288 Bộ Luật dân sự năm 2015 thì đây là nghĩa vụ chung của vợ chồng, nên buộc vợ chồng ông V, bà L có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng và các con ông Nguyễn Thế H1.

### [2.3] Về án phí:

- Sửa về phần án phí sơ thẩm, vợ chồng ông V, bà L phải liên đới chịu 19.079.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên ông H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[2.4] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm vẫn giữ nguyên. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm số tiền là 1.300.000 đồng. Do chấp nhận kháng cáo của ông H1 nên vợ chồng ông V, bà L phải chịu số tiền này. Số tiền này ông H1 đã nộp xong nên buộc vợ chồng ông V, bà L phải trả cho ông H1 số tiền 1.300.000 đồng.

[2.5] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 157, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 288 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:** Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế H1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L phải tháo dỡ khu để vật dụng để trả lại diện tích 3,4m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng và các con ông Nguyễn Thế H1.

- Giao 136,28m<sup>2</sup> đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 1290, tờ bản đồ số 19, xã B, huyện B cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L quản lý, sử dụng. Thửa đất có tứ cận: Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa 1290 và giáp thửa 1291, thuộc tờ bản đồ số 19, xã B; phía Tây giáp đường đi bê tông liên xóm; phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 1290, trên đất có ngôi nhà cấp IV và các công trình xây dựng của vợ chồng ông V, bà L.

*(Việc tháo dỡ khu để vật dụng và giao đất có sơ đồ kèm theo bản án).*

- Vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho vợ chồng và các con ông Nguyễn Thế H1 giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 381.584.000 đồng.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L phải tháo 04 cây sắt hộp hình chữ nhật đang gắn trên bức tường phía Bắc của nhà ông V, bà L nhô ra 01m bên phần đất của ông Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị Hoá.

- Vợ chồng Nguyễn Thế H1, bà Dương Thị H2 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ phần đất của mình theo bản án này.

- Vợ chồng ông Nguyễn Tấn V, bà Dương Thị L có quyền đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ của bản án này.

### 2. Về án phí:

- Vợ chồng ông V, bà L phải liên đới chịu 19.079.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm vẫn giữ nguyên. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm số tiền là 1.300.000 đồng. Do chấp nhận kháng cáo của ông H1 nên vợ chồng ông V, bà L phải chịu số tiền này. Số tiền này ông H1 đã nộp xong nên buộc vợ chồng ông V, bà L phải trả cho ông H1 số tiền 1.300.000 đồng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND, VKSND huyện Bình Sơn;
- Chi cục THADS huyện Bình Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

**(Đã ký)**

**Võ Minh Tiến**