

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 19/2025/DS-PT

Ngày 25 -4 -2025

V/v Tranh chấp QSDĐ và thực
hiện nghĩa vụ theo hợp đồng

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Bạch Thị Hồng Hoa.

Ông Vũ Văn Túc

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Vân Anh - Thư ký TAND tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình: Ông Trần Mỹ Sơn -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm
2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 của
Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2025/QĐPT-DS ngày
26 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Trần Thị K, sinh năm 1959; Địa chỉ: Thôn Yên Bảo, xã Tiên Ngoại,
huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông Dương
Quang H và bà Trần Thị N, địa chỉ: Khu 9, thị trấn Chi Nê, huyện Lạc Thủy, tỉnh
Hòa Bình (Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2021).

- Ông Dương Hải Q, sinh năm 1979 và bà Trần Thị N, sinh năm 1983. Cùng
địa chỉ tại: Khu 9, thị trấn Chi Nê, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

2. Bị đơn: Ông Quách Xuân Đ, sinh năm 1970 và bà Đinh Thị N1, sinh năm
1973. Cùng địa chỉ tại: Thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa
Bình.

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

- Gia đình bà Trần Thị K; Địa chỉ: Thôn Yên Bảo, xã Tiên Ngoại, huyện Duy
Tiên, tỉnh Hà Nam.

- Các con của ông Quách Xuân Đ và bà Đinh Thị N1; địa chỉ: Thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

- Gia đình bà Phạm Thị H, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn Đồng Nội, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

- Gia đình ông Vũ Hồng N2, sinh năm 1951; địa chỉ: Thôn Tân Tiến, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

- Gia đình ông Đinh Quang V, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn Tân Tiến, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Sỹ Dân; địa chỉ: Thôn Đồng Nội, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

- Gia đình ông Trịnh Xuân N, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn Tân Tiến, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

- Ủy ban nhân dân huyện L T, tỉnh Hòa Bình. (văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt số 711/UBND-NNMT ngày 23/4/2025)

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L T, tỉnh Hòa Bình.

4. Người kháng cáo: Bị đơn trong vụ kiện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đồng nguyên đơn bà Trần Thị K, ông Dương Hải Q, bà Trần Thị N trình bày:

Ngày 26 tháng 11 năm 2011, bà Trần Thị K nhận chuyển nhượng thửa đất số 32, tờ bản đồ 03, diện tích 90m² tại thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình của ông Quách Xuân Đ và bà Đinh Thị N1 (chiều ngang 4,5m, chiều dài 20m).

Ngày 16/8/2011, Ủy ban nhân dân huyện L T (UBND) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNSDD) số BH 008120 công nhận bà K có quyền sử dụng thửa đất số 32.

Sau khi nhận đất bà K xây tường bao thì bà H là hộ liền kề phản đối cho rằng bà K xây lấn sang phần đất nhà bà H 60cm chiều ngang đất, bà K đo kiểm tra và phát hiện ông Đ Bà N1 đã giao đất cho bà lấn sang phần đất nhà bà H, bà K yêu cầu gia đình ông Đ giao đủ diện tích đất như thỏa thuận trong hợp đồng, gia đình ông Đ cam kết giao đủ đất.

Do không có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 18 tháng 9 năm 2016 bà K đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 32 cho bà Trần Thị N và ông Dương Hải Q. Việc chuyển nhượng thực hiện theo trình tự, thủ tục. gia đình ông Đ cũng cam kết giao đủ đất (chiều ngang 4,5m, chiều dài 20m) cho vợ chồng ông bà Quang N. Tuy vậy, ông Đ Bà N1 không thực hiện theo thỏa thuận, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Buộc hộ gia đình ông Quách Xuân Đ, bà Đinh Thị N1 trả lại 12m² đất lấn chiếm (0,6m chiều ngang và 20m chiều dài).

- Buộc hộ gia đình ông Đ, Bà N1 tháo dỡ, di dời tường xây, các công trình kiến trúc, tài sản khác trên đất đã lấn chiếm.

Đồng bị đơn ông Quách Xuân Đ và bà Đinh Thị N1 trình bày:

Năm 2009, vợ chồng ông bà mua 02 mảnh đất. Cụ thể:

- 01 mảnh của ông Trịnh Xuân N3 tại thửa số 49, tờ bản đồ 03, diện tích 100m² tại thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy. GCNQSDĐ ghi chiều ngang 5m, chiều dài 20m. Việc mua bán không có tranh chấp.

- 01 mảnh của ông Nguyễn Sỹ D tại thửa số 32, tờ bản đồ 03, diện tích 98m² tại thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy. GCNQSDĐ ghi chiều ngang 4,7m, chiều dài 1 bên 20m và 1 bên 22m. Việc mua bán không có tranh chấp.

Nguồn gốc đất do Nhà nước cấp cho 05 hộ gồm: Vũ Hồng N2, Đinh Quang V, Phạm Thị H, Nguyễn Sỹ D, Trịnh Xuân N 3. Do không có nhu cầu sử dụng nên hộ 3 và ông D chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà. Năm 2011, ông bà chuyển nhượng 90m² (một phần thửa số 32) cho bà Trần Thị K và để lại 08m² để nhập vào thửa số 49. Tuy nhiên đến nay ông bà vẫn chưa nhập. Khi bàn giao đất có đo đạc dưới sự chứng kiến của cán bộ địa chính. Việc chuyển nhượng là hợp pháp và bà K đã được cấp GCNQSDĐ.

Nay bà K, ông Quang, bà N khởi kiện đòi lại một phần đất, ông bà không Đ ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Hồng N2, ông Đinh Quang V, bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Sỹ D trình bày:

Năm 2003 thực hiện chủ trương của UBND huyện, 05 hộ được cấp mỗi hộ một lô đất gồm: Vũ Hồng N2, Đinh Quang V, Phạm Thị H, Nguyễn Sỹ D , Trịnh Xuân N3 . Trong đó có 04 hộ được cấp diện tích và số đo các cạnh giống nhau, đều là 94m² (chiều ngang 4,7m, chiều dài 20m) gồm: Vũ Hồng N2, Đinh Quang V, Phạm Thị H, Nguyễn Sỹ D . Khi giao đất gia đình ông Định đã xây nhà ở ổn định nên đất giao cho ông N2 được tính từ mép tường nhà ông Định kéo sang 4,7m. Lần lượt cho đến nhà ông D . Sau khi được giao đất có 03 hộ đã xây nhà ở ổn định (hộ ông N2, ông V , bà H) trước khi xây đều được cán bộ địa chính đo đạc, xác định mốc giới đúng thực địa được giao.

Hộ ông D, ông N3 đã chuyển nhượng cho ông Quách Xuân Đ, bà Đinh Thị N1. Sau này ông bà Đ N đã chuyển nhượng một phần đất phía tiếp giáp với hộ bà H cho bà Trần Thị K.

Nguyên nhân tranh chấp là do hộ ông Đ giao thiếu đất cho bà K. Khi giao ông N3 chỉ được giao 88m² nhưng trong GCNQSDĐ lại là 100m², ông N3 đã có khiếu nại đến UBND huyện để chỉnh sửa nhưng sau đó lại bán cho ông Đ nên không khiếu nại nữa. Vợ chồng ông Đ mua bán dựa trên GCNQSDĐ, không có

sự chứng kiến của hộ giáp ranh nên dẫn đến việc sau khi hộ ông Đ Bà N1 chuyển nhượng cho bà K, bà K xây tường bao thì bị bà H phản đối do lấn sang đất của bà H. Nay bà K, ông Quang, bà N khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/11/2022:

- Về đất: Diện tích tranh chấp đã được cấp GCNQSDĐ, đã được thẩm định, xem xét tại chỗ đến nay không thay đổi do đó, không đo đạc lại.

- Về tài sản trên đất: Tường xây gạch si vữa tam hợp $8,09m^3$ được gia đình ông Đ Bà N1 xây năm 2019. Mái tôn lạnh có xà gồ $51m^2$ lợp năm 2019 và 2021.

Tại Biên bản định giá ngày 15/11/2022 kết luận:

- Đất: Hiện trạng đất tranh chấp ổn định, không có thay đổi so với kỳ thẩm định trước, thuộc khu vực 1, vị trí 1: 2.500.000đ/ m^2 .

- Công trình xây dựng trên đất: 28.062.000đ. Trong đó: Tường (quán) xây gạch ba vạnh (si) vữa tam hợp $8,09m^3 \times 918.500đ/m^3 = 7.431.000đ$; Mái lợp tôn lạnh có xà gồ $51m^2 \times 4-4.536đ/m^2 = 20.631.000đ$.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2023: Các đương sự đều công nhận kết quả đo đạc đất:

- Hộ ông Vũ Hồng N2: Mặt trước giáp QL21A 4,7m; chiều dài 20m; mặt sau giáp ruộng 4,65m.

- Hộ ông Đình Quang V: Mặt trước giáp QL21A 4,7m; chiều dài 20m; mặt sau 4,7m.

- Hộ bà Phạm Thị H: Mặt trước giáp QL21A 4,7m; chiều dài 20m; mặt sau 4,7m.

- Hộ ông Dương Quang H, bà Trần Thị N: Mặt trước giáp QL21A 3,92m; chiều dài 20m và 22m; mặt sau giáp ruộng 4,19m.

- Hộ ông Quách Xuân Đ, bà Đình Thị N1: Mặt trước giáp QL21A 5,14m; chiều dài 20m; mặt sau giáp ruộng 5,4m.

- Hộ ông Lê Thanh T : Mặt trước giáp QL21A 4,25m; chiều dài 19,54m và 19,51; mặt sau 3,91m.

Hiện trạng xây dựng công trình của 06 hộ gia đình: Các hộ N2, V , H xây nhà dạng nhà ống, mặt phố, tường dựa tường kéo dài từ trước về sau. Hộ ông N2 xây nhà tiếp giáp hộ ông Đình. Không có việc chình hướng công trình khi xây dựng nhà ở như ông Đ Bà N1 trình bày.

UBND xã Đ T , huyện Lạc Thủy:

Tại Biên bản làm việc ngày 10/01/2024 xác minh tại UBND xã Đ T trình bày:

- Thửa 32 nguyên là của ông Nguyễn Sỹ D có diện tích $98m^2$, ông D đã chuyển nhượng cho ông Quách Xuân Đ, ông Đ chuyển nhượng cho bà K $90m^2$,

để lại 8m² nhưng ông Đ chưa nhập được vào phần đất mua của ông Trịnh Xuân N3 do có tranh chấp.

- Diện tích đất UBND huyện cấp cho hộ ông N3 (ông N3 đã bán cho ông Đ) thể hiện trên GCNQSDĐ không chính xác so với thực địa giao đất. Thửa 49, tờ bản đồ 03 cấp cho ông N3 có diện tích 100m², tuy nhiên trên thực tế chỉ 88m² (trong đó số đo chiều ngang, chiều dài nhỏ hơn so với chỉ số ghi trên GCNQSDĐ). Sự sai lệch này đã được ông N3 và UBND huyện phát hiện nhưng chưa điều chỉnh kịp thời. Chính việc nhầm lẫn này là nguyên nhân tranh chấp.

- Quá trình làm việc và kiểm tra thực địa, UBND xã khẳng định các hộ Vũ Hồng N2, Đinh Quang V, Phạm Thị H sử dụng đất đúng chỉ giới, phạm vi được ghi trên GCNQSDĐ đã được cấp và thể hiện trong hồ sơ địa chính. Không có việc các hộ này khi xây nhà ở, công trình kiến trúc trên đất được giao đã chính hướng công trình làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất, làm thiếu đất đã cấp cho hộ ông D. Đề nghị Tòa án căn cứ thực tế xác minh tại thực địa để giải quyết vụ án.

Bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình quyết định: Căn cứ Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 176, 189 Bộ luật dân sự; Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị K, Dương Hải Q, Trần Thị N.

- Buộc hộ gia đình ông Quách Xuân Đ, bà Đinh Thị N1 phải trả lại cho gia đình bà Trần Thị N, ông Dương Hải Q 8,9m² đất có chiều rộng phía trước giáp Quốc lộ 21A là 0,59m; chiều rộng phía sau là 0,31m; chiều dài giáp thửa đất của bà Phạm Thị H (con trai là Đỗ Đức Mạnh) là 20m; chiều dài giáp thửa đất 675 của hộ ông Quách Xuân Đ là 19,98m.

- Buộc gia đình ông Quách Xuân Đ, bà Đinh Thị N1 pH tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc, tài sản gây dựng trên 8,9m² đất Tòa án tuyên buộc trả lại cho gia đình ông Dương Hải Q, bà Trần Thị N theo Quyết định này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/7/2024, bị đơn ông Quách Xuân Đ kháng cáo bản án sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình. Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/02/2025 ông Quách Xuân Đ và bà Đinh Thị N1 đều trình bày giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định từ Điều 285 đến Điều 292 BLTTDS. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, hợp lệ, nên được chấp nhận để xem xét.

Người kháng cáo ông Quách Xuân Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, tại phiên tòa đã có đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn bà Đinh Thị N1 là vợ của ông Đ có mặt tại phiên tòa để trình bày ý kiến về kháng cáo của vợ chồng. Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Quyết định của UBND huyện Lạc Thủy về việc chuyển 918m² đất nông nghiệp và 1234m² đất chuyên dùng do UBND xã Đ Tđang quản lý sang quy hoạch giao đất ở khu dân cư số 73 QĐ-UB ngày 29/12/2003. Quyết định giao đất ở cho 12 hộ nhân dân làm nhà ở thuộc 3 thôn Đồng Thắng, Đồng Phú, Đồng Hòa, xã Đồng Tâm. Kèm theo danh sách các hộ xin cấp đất thổ cư gồm:

- + Thứ tự 1, họ tên Vũ Hồng N2, vị trí 03, số thửa 29, diện tích 94m².
- + Thứ tự 2, họ tên Đinh Quang V, vị trí 03, số thửa 30, diện tích 94m².
- + Thứ tự 3, họ tên Phạm Thị H, vị trí 03, số thửa 31, diện tích 94m².
- + Thứ tự 4, họ tên Nguyễn Sỹ D, vị trí 03, số thửa 32, diện tích 98m².
- + Thứ tự 5, họ tên Trịnh Xuân N, vị trí 03, số thửa 49, diện tích 88m².

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Hồng N2 được quyền sử dụng thửa đất số 29, tờ bản đồ số 03; Địa chỉ: Thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm,

huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình; diện tích 94m²; mục đích sử dụng: ONT được UBND huyện Lạc Thủy cấp ngày 31/3/2005, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00054-H/UBND.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 273710 mang tên ông Nguyễn Sỹ D được quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 03; Địa chỉ: Thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình; diện tích 98m²; mục đích sử dụng: ONT được UBND huyện Lạc Thủy cấp ngày 31/3/2005, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00056-H/UBND.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 273708 mang tên bà Phạm Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 03; Địa chỉ: Thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình; diện tích 94m²; mục đích sử dụng: ONT được UBND huyện Lạc Thủy cấp ngày 31/3/2005, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00055-H/UBND.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 359760 mang tên ông Trịnh Xuân N3 được quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 03; Địa chỉ: Thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình; diện tích 100m²; mục đích sử dụng: ONT được UBND huyện Lạc Thủy cấp ngày 31/3/2005, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00057-H/UBND.

[3]. Về nội dung kháng cáo:

3.1. Quyền sử dụng đất của ông Quách Xuân Đ và bà Đinh Thị N1:

Năm 2009, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng đất, cụ thể theo:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 273710 mang tên ông Nguyễn Sỹ D được quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 03; Địa chỉ: Thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình; diện tích 98m²; mục đích sử dụng: ONT được UBND huyện Lạc Thủy cấp ngày 31/3/2005, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00056-H/UBND. Năm 2011, ông Nguyễn Sỹ D không có nhu cầu sử dụng đã chuyển nhượng cho ông Quách Xuân Đ diện tích 98m².

Theo trích đo trên GCNQSDĐ số phát hành AB 273710 thì thửa đất có chiều rộng phía Bắc là 4,7m; phía Nam giáp Quốc lộ 21A là 4,7m; chiều dài phía Tây 20m, chiều dài phía Đông 22m.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 359760 mang tên ông Trịnh Xuân N3 được quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 03; Địa chỉ: Thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình; diện tích 100m²; mục đích sử dụng: ONT được UBND huyện Lạc Thủy cấp ngày 31/3/2005, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00057-H/UBND. Ngày 05/11/2009, Quyết định số 229/QĐ-UBND về việc chuyển quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị N1 sử dụng diện tích 100m².

Quá trình giải quyết khiếu nại, UBND huyện Lạc Thủy có ý kiến là khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông N3 đã có sự sai sót dẫn đến diện tích ghi trên giấy CNQSD đất nhiều hơn so với thực tế ông Nghi được giao.

3.2. Việc chuyển nhượng đất cho bà K:

- Đơn xin bán đất thổ cư của ông Quách Xuân Đ viết tay ngày 26/7/2011.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2011 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Sỹ D và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị K. Chuyển quyền sử dụng 90m² đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ 03 tại thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, (chiều rộng 4,5m; chiều dài 20m).

- Quyết định về việc chuyển và cấp GCNQSDĐ ở tại xã Đồng Tâm số 338/QĐ-UBND ngày 16/8/2011 của UBND huyện Lạc Thủy. Quyết định: "Điều 1. Cho phép chuyển quyền và cấp GCNQSDĐ ở cho các hộ gia đình tại xã Đồng Tâm, cụ thể như sau: 1. Hộ ông Nguyễn Sỹ D đã được cấp GCNQSDĐ, diện tích đất ở được công nhận trên giấy chứng nhận 90m², nay chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho bà Trần Thị K...".

Bà K được cấp GCNQSDĐ số phát hành BH 008120, số vào sổ cấp CH-00116, thửa số 32, tờ bản đồ 03, diện tích 90m².

Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho bà K, ông Đ đã giao đất, chỉ mốc giới với chiều ngang 4,5m và chiều dài 20m, tuy nhiên không thông báo cho các hộ liền kề và những người liên quan đến chứng kiến. Khi bà K xây tường bao mốc phía tây giáp nhà bà H, bà H cho rằng phần đất này lấn sang 60cm nên đã phá dỡ.

3.3. Việc sử dụng đất của hộ ông Dương Hải Q:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 008120 mang tên bà Trần Thị K được quyền sử dụng 90m² đất tại thửa số 32, tờ bản đồ số 03; địa chỉ: Thôn Đồng Phú, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình; mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn được UBND huyện Lạc Thủy cấp ngày 16/8/2011, số vào sổ cấp GCN CH- 00116. (thửa đất có chiều rộng 4,5m; chiều dài 20m)

Ngày 21/10/2016, chuyển nhượng cho ông Dương Hải Q và vợ là bà Trần Thị N; địa chỉ tại thôn Đồng Nhất, xã Đồng Tâm, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình theo hồ sơ số 000974. CN.0001 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/0/2016 được chứng thực tại UBND xã Đồng Tâm, số chứng thực 30, quyền số 01).

Ngày 21/11/2016 ông Dương Hải Q có đơn đề nghị kiểm tra hiện trạng. Căn cứ biên bản kiểm tra ngày 20/12/2016, thực địa thửa đất của hộ ông Q có các thông số như sau: Cạnh phía Nam đo được 3,90m thiếu 0,6m so với giấy chứng nhận, cạnh phía Bắc đo được 4,15m thiếu 0,35m so với giấy chứng nhận.

Kết quả trích đo hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L T ngày 28/8/2020 thể hiện:

- Thửa 674 (trước là thửa số 32, tờ bản đồ số 03): Hiện trạng 81,1m². Thông số các cạnh: Chiều rộng phía Bắc là 4,19m; phía Nam giáp Quốc lộ 21A là 3,92m; chiều dài phía Tây 20m, chiều dài phía Đông 19,98m.

- Thửa 675 (trước là thửa số 49, tờ bản đồ số 03): Hiện trạng 96,6m². Thông số các cạnh: Chiều rộng phía Bắc là 5,09m; phía Nam giáp Quốc lộ 21A là 4,55m; chiều dài phía Tây 20m, chiều dài phía Đông 20,05m.

- Phần tranh chấp 8,9m² đang do ông Đ Bà N1 chiếm giữ, chưa nhập vào thửa 675: Chiều rộng phía Bắc là 0,31m; phía Nam giáp Quốc lộ 21A là 0,59m; chiều dài phía Tây 20m, chiều dài phía Đông 19,98m.

Kết quả trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L T ngày 28/8/2020 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2023 đã thực hiện đúng theo quy định.

3.4. Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ khẳng định quyền sử dụng đất của bà K có được từ việc nhận quyền sử dụng đất của ông Quách Xuân Đ 90m² (còn 8,9m² hiện tại gia đình ông Đ đang quản lý sử dụng), bà K đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Q bà N (đã được UBND huyện công nhận quyền sử dụng đất diện tích 90m²). Nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, bởi lẽ:

Theo Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”.

Theo Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015: “Hợp đồng về quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất hoặc thực hiện quyền khác theo quy định của Luật đất đai cho bên kia; bên kia thực hiện quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng với người sử dụng đất”.

3.5. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Quách Xuân Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình. phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn ông Quách Xuân Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ

luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Quách Xuân Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Áp dụng Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 176, 189 Bộ luật dân sự; Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị K, Dương Hải Q, Trần Thị N.

2. Buộc hộ gia đình ông Quách Xuân Đ, bà Đinh Thị N1 phải trả lại cho gia đình bà Trần Thị N, ông Dương Hải Q 8,9m² đất có chiều rộng phía trước giáp Quốc lộ 21A là 0,59m; chiều rộng phía sau là 0,31m; chiều dài giáp thửa đất của bà Phạm Thị H (con trai là Đỗ Đức Mạnh) là 20m; chiều dài giáp thửa đất 675 của hộ ông Quách Xuân Đ là 19,98m.

3. Buộc gia đình ông Quách Xuân Đ, bà Đinh Thị N1 phải tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc, tài sản gây dựng trên 8,9m² đất Tòa án tuyên buộc trả lại cho gia đình ông Dương Hải Q, bà Trần Thị N theo Quyết định này.

4. Về án phí sơ thẩm:

Các ông bà Trần Thị K, Dương Hải Q, Trần Thị N mỗi người pH chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mỗi người đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0004561, 0004562, 0004563 ngày 01/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

Ông Quách Xuân Đ, bà Đinh Thị N1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Quách Xuân Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001955 ngày 31/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (25/4/2025).

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;

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

- VKS huyện Lạc Thủy
- TAND huyện Lạc Thủy;
- Chi cục THADS H. Lạc Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Quang Tuấn