TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 196/2023/DS-PT

Ngày: 14-8-2023

V/v: "Tranh chấp thừa kế tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

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 Lê Tự

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Cường

Ông Đinh Phước Hoà

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Thị Trang, Thư ký Tòa án.

- 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 14 tháng 8 năm 2023, 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 115/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Kiều N, sinh năm 1968 và bà Hoàng Thị Mỹ L; cùng địa chỉ: tổ dân phố C, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

- Bị đơn: Ông Lê Đức H, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1956; cùng địa chỉ: tổ dân phố C, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Đức H*:* Chị Lê Thị Thu H2, sinh năm 1982, địa chỉ: thôn L, xã L, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Minh T – Văn phòng L2; địa chỉ: G T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: H P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình;

Đại diện theo uỷ quyền: ông Lê Tuấn L1 - Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

+ Ủy ban nhân dân phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ: A V, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Người kháng cáo: bị đơn ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông* Trần Kiều N *và bà* Hoàng Thị Mỹ L *trình bày:*

Ngày 01/9/2000 vợ chồng ông bà mua của ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 *(bị đơn)* một mảnh đất làm nhà ở với diện tích 172m^2 và việc mua bán giữa hai bên chỉ bằng giấy viết tay, không được công chứng và không có người làm chứng. Trong đó các bên thỏa thuận nội dung *"Bên bán bán cho bên mua lô đất kề nhà cách mép tường nhà sang hướng Tây 20m, sang tời bờ rào 8,2m từ sát bên lề đường trước mặt* công ty X *việc làm theo hướng Tây- Nam 20m; từ phía sau theo hướng Đông- Tây 09m, tổng diện tích 172m^2 với số tiền là 11.500.000 đồng. Vì thửa đất mang tên chủ sở hữu của bên bán nên bên bán chịu trách nhiệm chịu trách nhiệm ký nhận và bàn giao lại cho bên mua, bên mau sẽ chịu trách nhiệm sang tên đổi chủ và tiền lệ phí đất cho nhà nước (nếu có) và bên mua trả tiền cho bên bán và được phép làm nhà ở..."*. Đến tháng 10/2000, gia đình ông đã xây nhà và tường rào giáp với đất của bị đơn; phía giáp đường giao thông rào bằng lưới B40 và hàng rào cây xanh, cây hóp, đến tháng 4/2005 ông bà tiếp tục xây tầng 2 và hàng rào giáp đường. Quá trình xây dựng các công trình trên đều có sự chứng kiến của bị đơn và sự đồng tình của hai bên. Tuy nhiên, đến ngày 03/11/2008 phía bị đơn đã tiến hành thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0: 100746; vào sổ cấp giấy: HO 9825 đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63 với diện tích 538,4m^2, trong đó bao gồm cả phần diện tích đất chuyển nhượng vào năm 2020 cho ông bà cũng như tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 02 tầng, diện tích xây dựng 100m^2 do vợ chồng ông xây dựng, trong khi trên thực tế thì phía bị đơn chỉ có 01 ngôi nhà cấp 4 có diện tích 50m^2. Trong quá trình sinh sống giữa hai bên có xảy ra tranh chấp về ranh giới, cho nên vào khoảng tháng 5/2011 ông bà đã làm đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân phường đề nghị giải quyết và ban H4 đã tiến hành hòa giải cho các bên. Đến tháng 8/2012, giữa hai gia đình đã viết giấy thỏa thuận với nội dung, phía gia đình ông bà đã phá tường rào cũ xây lại hàng rào mới và nhường lại đất phía trước cho bị đơn cách tường cũ 0,97m, phía sau cách tường cũ 0,75m nhưng gia đình phía bị đơn vẫn không phối hợp cùng nhau tiến hành việc tách thửa. Vì vậy ông bà khởi kiện tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gắn liền với

thửa đất A0 100746, thửa đất 101 tờ bản đồ số 63 mang tên ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 03/11/2008 và trả lại toàn bộ 172m^2 làm nhà ở đã chuyển nhượng cho ông, bà vào ngày 01/9/2000 theo hiện trạng.

- *Tại bản tự khai, quá trình giải quyết phía bị đơn bà* Nguyễn Thị H1 *và đại diện uỷ quyền tham gia tố tụng của ông* Lê Đức H*, chị* Lê Thị Thu H2 *thống nhất trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất và hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất theo giấy viết tay lập ngày 01/9/2000 và các tài sản được xây dựng qua các mốc thời gian trên thửa đất đều giống như nguyên đơn trình bày nên ông, bà không có ý kiến gì thêm. Tuy nhiên, trên thực tế phía nguyên đơn đã sử dụng vượt quá diện tích đất đã mua, đồng thời còn khiếu kiện gia đình ông bà thiếu thiện chí và không hợp tác để cùng nhau tiến tách thửa nên gia đình ông bà không đồng ý. Đối với nội dung trong hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/9/2000 thì ông, bà chỉ bán đúng 172m^2 đất vườn, nay phía nguyên đơn yêu cầu trả lại đất ở thì gia đình ông, bà không đồng ý; riêng diện tích đất phía nguyên đơn đang sử dụng thừa so với diện tích đất ông, bà đã bán thì buộc phía nguyên đơn phải trả lại.

Ngày 15/3/2023, ông H bà H1 có đơn phản tố yêu cầu phía nguyên đơn phải trả lại số tiền đã nhận do được đền bù 6,6m^2 đất làm đường, đồng thời buộc phía nguyên đơn trả lại hết phần đất đã lấn chiếm theo kết quả đo vẽ bằng tiền theo giá thị trường. Tuy nhiên, sau khi xem xét sơ đồ và kết quả đo vẽ thì ngày 20/3/2020 phía bị đơn đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố nói trên.

- *Tại Công văn số 2158/UBND-TNMT ngày 12/12/2022 của* UBND thành phố Đ*, tỉnh Quảng Bình trả lời về nguồn gốc thửa đất giữa các bên có tranh chấp như sau:*

Theo hồ sơ nộp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố ngày 20/8/2008, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 63, phường N đã được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ cấp GCN H 09036 ngày 11/5/2007 cho ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 với diện tích 662m^2 (trong đó: đất ở đô thị 200m^2, đất trồng cây hàng năm khác 462m^2). Thửa đất nói trên đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố đo tách thành 02 thửa đất mới là thửa đất số 101 và 102, tờ bản đồ số 63, phường N theo Biên bản thẩm định đăng ký biến động ngày 14/7/2008 và ông H, bà H1 tặng cho Quyền sử dụng đất thửa đất số 102 cho bà Nguyễn Thị H3 theo Hợp đồng số 124, quyển số 01 TP/CT được UBND phường N chứng thực ngày 06/8/2008. Căn cứ hồ sơ đã lập ngày 03/11/2008 UBND thành phố đã cấp Giấy CNQSD đất số A0 100746, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H 09825 thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63, diện tích 538,4 m^2 cho ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1; trong đó: đất ở đô thị 150 m^2, đất trồng cây hàng năm khác 388,4 m^2***(sau đây gọi là thửa 101)***; cấp GCNQSDĐ số vào phát hành AU 100747, số vào sổ cấp GCNQSD đất H 09826 cho bà Nguyễn Thị H3 đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 63, diện tích 123,6 m^2; trong đó: đất ở đô thị 50,0 m^2, đất trồng cây hàng năm khác 73,6 m^2 theo quy định. Theo các Giấy CNQSD đất đã cấp, tổng diện tích hai thửa đất nói trên là

662,0 m^2, đúng với diện tích thửa đất số 03, tờ bản đồ số 63, phường N đã được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDD số vào sổ cấp GCN H 09036 cho ông H, bà H1 ngày 11/5/2007. Qua xem xét, trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông H, bà H1 và bà H3 do tách thửa, tặng cho QSDD được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 129 Luật Đất đai năm 2003; Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai và điều 19 Nghị định số 84/2007/ND-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy CNQSDĐ, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà Nước thu hồi đất và giải khiếu nại đất đai. Từ khi cấp GCNQSDĐ cho ông H, bà H1 đến nay, UBND thành phố không nhận được khiếu nại liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận nói trên. Do vậy, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và kết quả đo vẽ trên thực địa ngày 30/12/2022*:

+ Diện tích đất tranh chấp là toàn bộ nhà và đất của ông N, bà L đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 101; có vị trí tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp đường Nguyễn Công T1; Phía Nam giáp phần nhà, đất còn lại do ông H, bà H1; Phía Đông giáp thửa đất còn lại của ông H, bà H1; Phía Tây giáp đường T. Tổng diện tích đất trên thực tế ông N, bà L đang sử dụng là 187,6 m^2 trong đó: trừ phần diện tích đã thu hồi còn lại: 185,2 m^2; nếu trừ cả phần diện tích đã thu hồi và diện tích sử dụng vượt GCNQSDĐ cấp năm 2008 và bản đồ địa chính năm 1996 thì diện tích còn lại là 174,8 m^2. Phần diện tích đất ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H1 đang sử dụng là 366,2 m^2 trong đó nếu trừ phần diện tích sử dụng vượt GCNQSDĐ đã cấp và bản đồ địa chính năm 1996 thì diện tích còn lại là 357,2 m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ các Điều 34, 147, 157, 158, 164, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 97, 100, 203 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Kiều N và bà Hoàng Thị Mỹ L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất làm nhà ở giữa các bên và buộc ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng vào ngày 01/9/2000 cho ông Trần Kiều N và bà Hoàng Thị Mỹ L theo hiện trạng sử dụng trên thực tế là 174,8m^2 *(trong đó có 65,7m^2 đất ở và 101,9m^2 đất vườn*) tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 3, diện tích 538,4 m^2 (trong đó: đất ở đô thị 150 m^2, đất trồng cây hàng năm khác 388,4m^2); địa chỉ thửa đất phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; đã được UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0100746, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H09825 mang tên ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 do UBND thành phố

Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 03/11/2008 cụ thể như sau: (Có sơ đồ kèm theo tại bút lục số: 139-139a).

+ Phía Bắc giáp đường Nguyễn Công T1 có chiều rộng cạnh 7,65 m *(từ điểm 4 đến điểm 3 trên sơ đồ)*

+ Phía Nam giáp phần nhà ở của ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H1 có chiều dài cạnh: 19,75m *(từ điểm 4 đến điểm 8 trên sơ đồ)*.

+ Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H1 có chiều rộng 9,34m *(từ điểm 8 đến điểm 2 trên sơ đồ)*

+ Phía Tây giáp đường T có chiều dài 19,62m *(từ điểm 2 đến điểm 3 trên sơ đồ)*.

- Buộc ông Trần Kiều N và bà Hoàng Thị Mỹ L phải trả lại cho ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 số tiền 109.000 (một trăm lẽ chín nghìn đồng) tương đương 2,8m^2 đất ở vượt quá so với hợp đồng chuyển nhượng đất làm nhà ở lập ngày 01/9/2000.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0:100746; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H09825 đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất: phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 03/11/2008.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo

Ngày 23/5/2023, bị đơn ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên 65,7m^2 đất ở vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H1 do ông , bà chỉ bán cho ông N, bà L 172m^2 đất vườn, không bán đất ở.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày:

Tại Biên bản hoà giải ngày 02/3/2023 ghi nội dung thống nhất giữa hai bên đương sự: *"ông* H*, bà* H1 *và ông* N *mua bán đất vườn"*, như vậy vào năm 2000, ông H, bà H1 chỉ bán đất vườn cho ông N. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên ông N được quyền sử dụng 65,7m^2 đất ở là không đúng với nội dung ông N đã thoả thuận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, bà H1; tuyên 65,7m^2 đất ở vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H1.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Hợp đồng mua bán đất của các bên vào ngày 01/9/2000 không được công chứng, chứng thực, không đảm bảo về mặt hình thức. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng, bên mua (ông N, bà L) đã trả đủ tiền cho bên bán và tiến hành xây dựng nhà cửa và ông H, bà H1 không phản đối; đến năm 2007 ông H, bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, cần công nhận theo thực tế, buộc các bên phải thực hiện hợp đồng. Hợp đồng mua bán đất của các bên năm 2000 có nội dung mua bán đất để làm nhà ở, do đó bản án sơ thẩm công nhận ông N, bà L được quyền sử dụng 65,7m^2 đất ở là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA VỤ ÁN

[1] Về nguồn gốc thửa đất số 101: theo hồ sơ cấp đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cung cấp thì ngày 07/6/2005, ông Lê Đức H có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND phường L (nay là phường N) xác định là đất ở ổn định từ năm 1986 có diện tích 662,0 m^2. Ngày 11/5/2007, ông H và bà H1 được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 63 với diện tích 662,0 m^2 (trong đó đất ở 200 m^2, đất trồng cây 462 m^2). Do nhu cầu sử dụng đất, ông H và bà H1 tiến hành tách thửa đất số 03 thành 02 thửa đất mới là thửa đất 101 diện tích 538,4 m^2 và thửa đất 102 diện tích 123,6 m^2.

[2] Ngày 06/8/2008, ông H và bà H1 đã tặng cho bà Nguyễn Thị H3 thửa đất 102, tờ bản đồ số 63 với diện tích 123,6 m^2 (trong đó đất ở đô thị 50m^2, đất trồng cây hàng năm khác 73,6 m^2). Đối với phần diện tích đất còn lại ngày 03/11/2008, UBND thành phố Đ đã cấp Giấy CNQSD đất số A0100746, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H 09825 thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63, diện tích 538,4 m^2 cho ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 (trong đó: đất ở đô thị 150 m^2, đất trồng cây hàng năm khác 388,4 m^2).

[3] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 01/9/2000, hai bên tự nguyện thỏa thuận lập hợp đồng mua bán nhà đất với nội dung vợ chồng ông N, bà L *(bên mua)* mua của vợ chồng ông H và bà H1 *(bên bán)* một mảnh đất làm nhà ở với diện tích 172m^2 và việc mua bán giữa hai bên chỉ bằng giấy viết tay, không có công chứng chứng thực. Sau khi ký hợp đồng bên mua đã trả đủ tiền cho bên bán và tiến hành xây dựng nhà ở, hàng rào bao quanh diện tích đất đã mua và sinh sống ổn định từ năm 2000 cho đến nay.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên vào ngày 01/9/2000 có vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng, bên mua (ông N, bà L) đã trả đủ tiền cho bên bán và tiến hành xây dựng nhà cửa, sống ổn định từ năm 2000 cho đến nay và ông H, bà H1 không có ý kiến phản đối; đến năm 2007 ông H, bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, theo hướng dẫn tại điểm b2, tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số

02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/9/2000 là hợp pháp.

[5] Sau khi đã bán diện tích 172m^2 đất cho ông N, bà L vào năm 2000 thì ông H, bà H1 không thực việc kê khai để tách thửa theo hiện trạng các bên đã sử dụng. Đến năm 2007, khi ông H, bà H1 tiến hành kê khai và làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu đã kê khai cả phần diện tích đất đã bán cho ông N, bà L. Sau đó, đến năm 2008 tại đơn đăng ký biến động đối với thửa đất 101, ông H và bà H1 một lần nữa kê khai toàn bộ 172m^2 đất đã bán cho ông N và bà L và được cấp GCNQSDĐ vào ngày 03/11/2008. Vì vậy, việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất của ông H, bà H1 vào các năm 2007 và 2008 là không đúng với hiện trạng sử dụng đất và các tài sản trên đất của các bên; đồng thời làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N và bà L. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà H1 để cấp lại cho nguyên đơn và bị đơn theo đúng hiện trạng sử dụng đất là có căn cứ.

[6] Theo kết quả đo vẽ ngày 30/12/2022 thì sau khi trừ đi phần diện tích đã thu hồi và diện tích sử dụng vượt GCNQSDĐ đã cấp năm 2008 và bản đồ địa chính năm 1996 thì diện tích đất ông N, bà L đang sử dụng trên thực tế là 174,8 m^2. Do hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 01/9/2000 là hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N, bà L, buộc ông H, bà H1 phải trả lại tổng diện tích đất đang sử dụng theo hiện trạng là 174,8m^2, đồng thời buộc nguyên đơn trả lại giá trị 2,8m^2 chênh lệch (174,8 - 172) là có căn cứ.

[7] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất của ông N, bà L có 65,7m^2 đất ở và 109,1m^2 đất vườn dựa trên sự tự nguyện đề nghị của ông N là không có cơ sở hợp lý. Thửa đất số 101 có diện tích 538,4 m^2 (trong đó đất ở đô thị 150 m^2, đất trồng cây hàng năm 388,4 m^2), trong đó đã chuyển nhượng cho ông N, bà L 172m^2, còn lại 366,4m^2. Xét khi mua bán đất vào năm 2000 các bên không xác định rõ loại đất chuyển nhượng. Do đó, để đảm bảo sự công bằng, việc xác định diện tích đất ở tại thửa đất có diện tích 172m^2 đã chuyển nhượng cho ông N, bà L và diện tích đất ở tại thửa đất còn lại của ông H, bà H1 có diện tích 366,4m^2 nên dựa trên sự phân chia theo tỷ lệ:

Theo tỷ lệ, diện tích đất ở tại thửa đất của ông N, bà L là:

(150m^2 x172m^2)/538,4m^2= 47,9m^2

Như vậy, thửa đất của ông N, bà L có 47,9m^2 đất ở và 126,9m^2 đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 101, có tứ cận theo sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 30/12/2020 (bút lục 139-139a).

[8] Mặc dù, tại Biên bản hoà giải ngày 02/3/2023 có nội dung thống nhất: *"ông* H*, bà* H1 *và ông* N *mua bán đất vườn"* nhưng Hợp đồng mua bán đất của các bên năm 2000 có nội dung mua bán đất để làm nhà ở, nên kháng cáo của bị đơn cho rằng toàn bộ diện tích 65,7m^2 đất ở vẫn thuộc quyền sử dụng của ông H, bà H1 là không có căn cứ chấp nhận.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông H, bà H1; sửa bản án sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;

Áp dụng Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 97, 100, 203 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Kiều N và bà Hoàng Thị Mỹ L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất làm nhà ở giữa các bên và buộc ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng vào ngày 01/9/2000 cho ông Trần Kiều N và bà Hoàng Thị Mỹ L theo hiện trạng sử dụng trên thực tế là 174,8m^2*(trong đó có 47,9m^2 đất ở và 126,9m^2 đất trồng cây lâu năm)* tại thửa đất số 101, tờ bản đồ số 3, diện tích 538,4 m^2*(trong đó đất ở 150 m^2, đất trồng cây lâu năm 388,4m^2)*; địa chỉ thửa đất phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; đã được UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0100746, số vào sổ cấp GCNQSD đất: H09825 mang tên ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 03/11/2008, cụ thể như sau: (có sơ đồ kèm theo tại bút lục số: 139-139a).

+ Phía Bắc giáp đường Nguyễn Công T1 có chiều rộng cạnh 7,65 m *(từ điểm 4 đến điểm 3 trên sơ đồ)*

+ Phía Nam giáp phần nhà ở của ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H1 có chiều dài cạnh: 19,75m *(từ điểm 4 đến điểm 8 trên sơ đồ)*.

+ Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H1 có chiều rộng 9,34m *(từ điểm 8 đến điểm 2 trên sơ đồ)*

+ Phía Tây giáp đường T có chiều dài 19,62m *(từ điểm 2 đến điểm 3 trên sơ đồ)*.

- Buộc ông Trần Kiều N và bà Hoàng Thị Mỹ L phải trả lại cho ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 số tiền 109.000đ (một trăm lẽ chín nghìn đồng) tương đương 2,8m^2 đất ở vượt quá so với hợp đồng chuyển nhượng đất làm nhà ở lập ngày 01/9/2000.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0:100746; số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H09825 đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất: phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mang tên ông Lê Đức H và bà Nguyễn Thị H1 do UBND thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 03/11/2008.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Kiều N và bà Hoàng Thị Mỹ L tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Trần Kiều N và bà Hoàng Thị Mỹ L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 31AA/2021/0005141 ngày 11/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình.

- Ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H1 thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Đức H, bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm).

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

Nơi nhận:
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự