

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 93/2023/DS-PT
Ngày 21/9/2023
“V/v tranh chấp chuyển đổi
quyền sử dụng đất”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Cần

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Bích Ngọc

Bà Phạm Thị Thúy Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2023/TLPT-DS ngày 18/8/2023 về việc “Tranh chấp chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc và Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Y, sinh năm 1956; cư trú tại: Thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

- *Bị đơn:* Chị Dương Gia H, sinh năm 1984; cư trú tại: Thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Minh G, sinh năm 1987; cư trú tại: Tổ dân phố V, phường K, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (theo văn bản ủy quyền ngày 11 tháng 4 năm 2023, bà Giang có mặt).

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

1. Bà Dương Thị T, sinh năm 1953; cư trú tại: Thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt);

2. Ông Trần Quang M, sinh năm 1954; cư trú tại: Thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Bá N, sinh năm 1966; địa chỉ: Phường N, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Chị Dương Gia H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/02/2022 và lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn là bà Trần Thị Y trình bày:

Vợ chồng bà là chủ sử dụng thửa đất số 317a, tờ bản đồ số 09, diện tích 242m² tại thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X481125 do Ủy ban nhân dân huyện Mê Linh cũ cấp đứng tên hộ Trần Thị Y). Năm 2007, bà đã chuyển nhượng 88m² đất ở cho bà Dương Thị T là mẹ của bị đơn chị Dương Gia H (rộng 04m x dài 22m). Sau đó, bà T tặng cho chị H, chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 88m² năm 2011.

Năm 2008, gia đình bà T xây nhà, người đứng ra xây nhà là ông Nguyễn Bá N (lúc đó là chồng của chị Dương Gia H). Tuy nhiên, khi xây nhà do phần đất phía sau nhà khoảng 26m² nằm dưới đường dây điện cao thế, không an toàn cho việc xây dựng và sử dụng nên bà T và ông N có đề nghị bà đổi diện tích đất trên lấy diện tích đất (khoảng 38m²) của bà, giáp ranh với thửa đất bà T để gia đình bà T xây nhà. Còn bà được quyền sử dụng diện tích đất 26m² phía sau của nhà bà T. Xuất phát từ tình làng, nghĩa xóm vợ chồng bà đã đồng ý đổi đất (việc đổi đất giữa hai bên có lập thành văn bản nhưng hiện nay bà không còn lưu giữ văn bản trên nên không thể cung cấp cho Tòa án). Sau đó, bà sử dụng diện tích đất đã đổi để làm vườn và chuồng lợn đồng thời làm lối đi sang diện tích đất còn lại ở phía bên kia từ năm 2008 đến năm 2021. Cuối năm 2021, vợ chồng bà có nhu cầu chuyển nhượng 154 m² còn lại cho ông Đinh Văn T thì chị H đã thuê người xây tường bao lên diện tích 26m² đất đã đổi mục đích ngăn cản, chiếm đoạt quyền sử dụng và quyền chuyển nhượng diện tích đất hợp pháp của bà. Nay bà Y làm đơn khởi kiện chị Dương Gia H đến Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, yêu cầu:

Buộc chị Dương Gia H phải tuân thủ thỏa thuận đổi đất giữa bà và bà T, đồng thời phải phá dỡ tường đã xây ngăn với phần đất đã đổi cho bà Y.

Trường hợp không đồng ý việc đổi đất thì chị H phải trả lại cho bà phần diện tích đất của bà Y đã trao đổi với bà T năm 2008. Bà H chỉ được quyền sử dụng diện tích đất là 88m² mà bà Y đã chuyển nhượng cho bà T năm 2007 mà chị H đã nhận chuyển nhượng lại; đồng thời chị H phải phá dỡ toàn bộ các công trình

đã xây dựng và hoàn trả lại mặt bằng phần diện tích đất của bà Y như trước khi chuyển nhượng đất năm 2007.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Y rút yêu cầu khởi kiện về công nhận thỏa thuận đổi quyền sử dụng đất năm 2008, chỉ yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất 38m² thuộc quyền sử dụng đất của bà mà bị đơn đã xây dựng nhà trên đó đồng thời tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất trả lại hiện trạng như trước khi đổi đất.

Theo bản tự khai ngày 11/7/2022, bị đơn chị Dương Gia H trình bày: Năm 2007, gia đình chị có mua 88m² đất của bà Trần Thị Y (là hàng xóm giáp ranh) như bà Y đã trình bày là đúng sự thật. Năm 2008, khi tiến hành xây nhà trên diện tích đất nêu trên, do nếu xây nhà hết đất thì sẽ không còn lối đi sang phần diện tích đất còn lại của bà Y, vì vậy gia đình chị đã thỏa thuận mua thêm diện tích 38m² đất của bà Y để sử dụng. Thời điểm mua đất, chị vẫn ở nước ngoài nên đã gửi tiền về cho mẹ chị là bà Dương Thị T và chồng (cũ) là ông Nguyễn Bá N đứng ra giao tiền cho bà Trần Thị Y. Hai bên có lập thành giấy viết tay và có chữ ký xác nhận của cả hai bên. Năm 2009, chị và ông N có xảy ra mâu thuẫn và ly hôn nên ông Nguyễn Bá N đã mua xăng tẩm đốt toàn bộ tất cả giấy tờ mua bán đất với bà Y. Vì vậy, hiện giờ chị cũng không còn giấy tờ mua bán diện tích đất đó để xuất trình tại Tòa án. Nay bà Y khởi kiện, quan điểm của chị không đồng ý trả lại diện tích đất mà gia đình đã mua của bà Y. Vì đã trả đủ số tiền (35.000.000 đồng) mà hai bên đã thỏa thuận và xây nhà kiên cố trên diện tích đất đó.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T trình bày: Năm 2007, bà Y đã chuyển nhượng 88m² đất cho bà, bà đã xây nhà ba tầng kiên cố trên đó và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xây nhà xong, bà đã tặng cho con gái bà là chị Dương Gia H. Sau khi nhận chuyển nhượng của bà Y, bà không đổi đất cho bà Y cũng không nghe thấy hoặc biết gì về việc con gái bà đổi đất cho bà Y. Bà T không biết việc đổi đất cho bà Y như bà Y đã trình bày, ngoài ra bà đã tặng cho con gái bà là chị Dương Gia H nên bà để chị H toàn quyền quyết định việc trên.

Tại bản tự khai ngày 07/9/2022, người làm chứng ông Nguyễn Bá N trình bày: Khoảng năm 2000, ông và chị Dương Gia H kết hôn. Năm 2005, chị H đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan. Quá trình đi làm tại Đài Loan, chị H có gửi tiền về cho bà Dương Thị T là mẹ đẻ của chị H (thời điểm đó ông và con trai ở cùng bà T tại tập thể nhà máy Pin Xuân Hòa). Năm 2007, ông và bà T có hỏi mua đất của bà Trần Thị Y ở thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên tổng diện tích là 88m² (rộng 04m × dài 22m) với số tiền là 190.000.000 đồng. Năm 2008, ông đứng ra làm nhà. Do phía sau có đường điện cao thế chạy qua nên ông và bà T đã hỏi bà Y để mua phần đất giáp nhà ông để làm nhà hình chữ L. Vào thời điểm đó, ông là người viết giấy mua phần đất này. Tuy nhiên, ông không biết bà T trả bà Y bao

nhiều tiền. Ông chỉ nhớ lúc hỏi mua bà Y đòi 30.000.000 đồng. Cuối năm 2009, chị H về nước, trong quá trình chung sống vợ chồng phát sinh mâu thuẫn nên vợ chồng thường xuyên cãi vã, do đó ông đã ôm hết giấy tờ, quần áo của chị H ra đốt, trong đó có cả giấy tờ mua bán đất ở phần diện tích mà vợ chồng ông làm bếp giáp nhà ông Diễm bà Tuệ. Sau khi ông làm nhà, phần diện tích dưới đường điện cao thế (khoảng 26m²) vợ chồng ông không sử dụng đến nên có cho bà Y đi nhờ qua thửa đất trống đó để sang khu đất nhà bà Y (vì nhà bà Y vẫn còn khoảng 40m² đất cạnh nhà ông). Khi bán cho ông, bà Y đi lại phía sau đất nhà ông để sang đất vườn của nhà bà Y. Năm 2011, ông và chị H ly hôn, ông và con trai về quê sinh sống từ đó đến nay không liên lạc gì với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y, buộc bị đơn chị Dương Gia H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích 38m² đất (thuộc thửa đất số 317a, tờ bản đồ số 09 tại địa chỉ thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc) trả lại hiện trạng đất cho bà Trần Thị Y (có sơ đồ cụ thể kèm theo).

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/5/2023, bị đơn chị Dương Gia H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, bị đơn chị Dương Gia H trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 805/QĐ-VKS-DS ngày 26/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc có nội dung như sau: Tòa án xác định không chính xác quan hệ tranh chấp, giao dịch giữa nguyên đơn, bị đơn dẫn đến áp dụng pháp luật chưa phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa trưng cầu các cơ quan chuyên môn giám định nhưng đã kết luận việc tháo dỡ không làm ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà là không có cơ sở. Từ đó, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm giao cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu: Về tố tụng: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Thay đổi nội dung kháng nghị đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Y với bà T, buộc bị đơn tháo dỡ tường bao xung quanh trả nguyên đơn phần đất 26m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn chị Dương Gia H trong hạn luật định, việc thụ lý đơn kháng cáo đúng quy định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các bên tranh chấp liên quan tới 2 phần đất, phần diện tích 26m² thuộc diện tích 88m² bà Trần Thị Y chuyển nhượng cho bà Dương Thị T (mẹ chị H-bị đơn) năm 2007 và phần diện tích 38m² thuộc một phần diện tích đất còn lại của bà Y không chuyển nhượng, cả 2 phần đất trên trước khi chuyển nhượng đều thuộc thửa 317^a diện tích 242m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Y cấp ngày 14/12/2003. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc chị H tháo dỡ nhà trên phần đất 38m² để trả lại phần đất này cho bà Y. Toàn bộ phần đất 242m² thửa 317a nêu trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ quyền sử dụng đất thuộc hộ gia đình hay của vợ chồng bà Y hay của cá nhân bà Y để đưa chồng con bà Y tham gia tố tụng, việc giao diện tích 38m² nêu trên cho bà Y mà chưa xem xét tới quyền sử dụng đất của hộ gia đình hay của vợ chồng bà Y là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Quang M chồng bà Y có tham dự phiên tòa, ông M, bà Y đều xác định toàn bộ phần đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng nguồn gốc do nhận chuyển nhượng mà có, các con ông M, bà Y đều biết Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án, Tòa án phúc thẩm đang giải quyết vụ kiện và không có ý kiến gì. Ông M, bà Y đồng ý Tòa án giải quyết diện tích đất tranh chấp giữa bà Y với chị H phần 26m² và 38m² giao phần đất này cho bà Y, đồng ý với bản án sơ thẩm đã giao 38m² đất tranh chấp cho bà Y. Ông M cam kết ông và các con không có ý kiến khiếu nại, tranh chấp gì, ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án. Đây là sự tự nguyện, quyền tự định đoạt của ông M. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy không cần thiết hủy án sơ thẩm mà tiếp tục giải quyết vụ án.

[3] Xét đơn kháng cáo của chị Dương Gia H thấy rằng:

[4] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất nội dung năm 2007, nguyên đơn bà Trần Thị Y có chuyển nhượng cho bà Dương Thị T (mẹ bị đơn chị Dương Gia H) phần đất diện tích 88m² (rộng 4m x dài 22m) thuộc thửa 317a thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Năm 2008, bà T xây nhà nhưng do phía sau đất vướng đường dây điện cao thế nên không xây được hết đất nhận chuyển nhượng, chừa lại phần đất phía sau 26m² và xây nhà 2 tầng 1 tum hình chữ L có xây sang phần đất 38m² của bà Y không nằm trong diện tích đất đã chuyển nhượng. Trên phần đất 38m² bà T đã xây nhà là kết cấu phần cầu thang lên tầng 2, bếp công

trình phụ diện tích 25m², lán tôn 9m², sân gạch 4m². Sau đó, bà T tặng cho chị nhà đất, năm 2011 chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 317b diện tích 88m² không theo hiện trạng sử dụng mà theo diện tích, vị trí, kích thước như nhận chuyển nhượng năm 2007.

[5] Bà Y cho rằng do vướng đường dây điện bà T không xây được nhà hết đất chừa lại phía sau phần đất 26m² nên giữa bà T với bà Y, chị H đã có thỏa thuận hoán đổi lại vị trí đất chuyển nhượng, cụ thể: Bà T được sử dụng phần đất 38m² của bà Y để tiện cho việc xây nhà, còn bà Y lấy lại phần đất 26m² phía sau vướng đường dây điện cao thế và làm lối đi sang phần đất còn lại của Y. Xét lời trình bày về việc hoán đổi vị trí đất chuyển nhượng nêu trên của bà Y là có căn cứ, bởi các lý do: Năm 2008, bà T xây nhà tầng kiên cố trên đất chuyển nhượng không xây hết phần đất 88m² như đã nhận chuyển nhượng năm 2007, mà chừa lại diện tích đất phía sau 26m², phần tường nhà của bà T xây giáp phần đất 26m² không có cửa mở đi ra phần đất này, đồng thời bà T xây nhà tầng kiên cố một phần nhà gồm cầu thang, khu bếp tầng 1, công trình phụ sân gạch xây trên phần đất 38m² của bà Y không chuyển nhượng. Khi xây dựng các bên không có tranh chấp, khiếu kiện gì, bà T cho chị H và sử dụng ổn định tới năm 2021 mới phát sinh tranh chấp giữa chị H với bà Y. Quá trình giải quyết bà T cho rằng cho con gái phần đất 88m² nhận chuyển nhượng của bà Y, không có việc đổi đất; còn chị H cho rằng phần đất 38m² đã mua lại của bà Y, đã trả đủ tiền cho bà Y 35.000.000 đồng, nhưng chị H không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh đã nhận chuyển nhượng phần đất 38m². Khi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 chị H chỉ đăng ký phần đất diện tích 88m² theo hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2007, không đăng ký phần đất 38m². Thực tế, sau khi chuyển nhượng đất cho bà T, bà Y vẫn sử dụng phần đất 26m² lập chuồng nuôi lợn, trồng rau làm lối đi sang phần đất còn lại đến năm 2021, chị H xây tường bao phần đất 26m² bà Y không sử dụng được nữa mới xảy ra tranh chấp. Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 23/12/2021 tại Ủy ban nhân dân xã C, chị H trình bày: Đồng ý đổi đất với hộ bà Trần Thị Y để hai bên sử dụng và sinh hoạt với điều kiện bà Y không được chuyển nhượng hoặc bán cho bất cứ ai (Biên bản này Ủy ban xác định chị H thông qua nhưng không ký biên bản).

[6] Với các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở để xác định năm 2007 bà Y chuyển nhượng cho bà T 88m² đất, năm 2008 xây nhà giữa 2 bên đã có thỏa thuận đổi vị trí giữa phần đất 26m² thuộc phần đất đã chuyển nhượng với phần đất 38m² không chuyển nhượng của bà Y. Tuy các bên không điều chỉnh lại hợp đồng chuyển nhượng đất hoặc ký hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất theo đúng hình thức quy định của pháp luật, nhưng xét thấy đất đổi đều thuộc phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc đổi đất giữa 2 bên đã thực hiện trên thực tế từ năm 2008, trên cơ sở từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất các bên đổi lại vị trí đất chuyển nhượng, bà T đã xây dựng nhà tầng kiên cố trên toàn bộ phần đất 38m², là vị trí cầu thang, khu bếp, công trình phụ tầng 1 tòa nhà và sân kiên cố cùng kết cấu nhà 2 tầng 1 tum xây dựng năm 2008, nếu phá dỡ sẽ ảnh hưởng tới kết cấu hư hỏng toàn bộ tòa nhà và bị đơn sử dụng ổn định từ năm 2008 đến năm 2021. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y, buộc chị H tháo dỡ phần công trình nhà trên đất để trả bà Y diện tích đất 38m² là không phù hợp. Đối với phần đất 26m² tranh chấp, sau khi đổi đất bà Y sử dụng làm lối đi từ phần đất có nhà của bà Y sang phần đất vườn diện tích 36,1m² (theo Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 26/7/2022), nên nếu buộc chị H thanh toán giá trị phần đất 38m² để được sử dụng cả phần đất 26m² và 38m² sẽ ảnh hưởng tới quyền lợi của bà Y do không có lối đi từ đất có nhà chính sang phần đất vườn 36,1m². Do vậy, để đảm bảo quyền lợi cho các bên Hội đồng xét xử công nhận việc đổi đất giữa bà Y với bà T, chị H năm 2008 đối với phần đất 26m² và phần đất 38m². Phần đất 38m² thuộc quyền sử dụng của chị H, phần đất 26m² thuộc quyền sử dụng của bà Y. Năm 2021, chị H tự ý xây tường bao chiếm dụng phần đất 26m² của bà Y đã đổi năm 2008 là không có căn cứ, cần buộc chị H phải tháo dỡ tường bao đã xây dựng trả lại diện tích 26m² nêu trên cho bà Y.

[7] Bà Y khởi kiện chị H yêu cầu thực hiện việc đổi đất, trường hợp không đồng ý việc đổi đất thì yêu cầu chị H tháo dỡ phần nhà công trình trả lại đất 38m². Tại phiên tòa sơ thẩm bà Y rút yêu cầu khởi kiện buộc chị H thực hiện việc đổi đất, giữ yêu cầu còn lại. Xét yêu cầu còn lại của bà Y là tranh chấp quyền sử dụng đất, tuy nhiên, việc các bên sử dụng đất theo hiện trạng trên cơ sở có thỏa thuận về chuyển đổi quyền sử dụng đất, do vậy để xác định quyền sử dụng đất cho các bên cần xem xét giải quyết quan hệ chuyển đổi quyền sử dụng đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đúng bản chất vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật vụ án này là tranh chấp chuyển đổi quyền sử dụng đất.

[8] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Trần Thị Y tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nguyên đơn đã nộp đủ.

[9] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y nên bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần, sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc; Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Dương Gia H. Sửa Bản án sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Y đối với yêu cầu buộc chị Dương Gia H tháo dỡ một phần nhà, công trình trả lại phần đất 38m² thuộc thửa số 317a, tờ bản đồ số 09 tại thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Xác định bà Trần Thị Y với bà Dương Thị T, chị Dương Gia H đã có thỏa thuận đổi quyền sử dụng đất diện tích 26m² thuộc một phần thửa đất số 317b, tờ bản đồ số 09 tại địa chỉ thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc với diện tích 38m² thuộc một phần thửa đất số 317a, tờ bản đồ số 09 tại thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc từ năm 2008.

Buộc chị Dương Gia H phải tháo dỡ tường bao xây dựng gồm các đoạn AB dài 4,47m, AD dài 4m, DC dài 6,54m trên diện tích 26m² và trả lại quyền sử dụng đất diện tích 26m² thuộc một phần thửa đất số 317b, tờ bản đồ số 09 tại địa chỉ thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc cho bà Trần Thị Y được giới hạn bởi các điểm A, B, C, D, A có vị trí, kích thước theo Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 26/7/2022 (kèm theo bản án).

Chị Dương Gia H được quyền sử dụng phần đất 38m² thuộc một phần thửa số 317a, tờ bản đồ số 09 tại thôn Y, xã C, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc được giới hạn các điểm C, C1, C2, 7, 8, 9, 10, C vị trí, kích thước theo Trích đo địa chính hiện trạng thửa đất ngày 26/7/2022 (kèm theo bản án).

Các bên có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị Y chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá; bà Y đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000717 ngày 28/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Dương Gia H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007120 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự và Luật sửa đổi một số điều của Luật Thi hành án

dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thảo 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, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND TP.Phúc Yên, T.Vĩnh Phúc;
- Chi cục THADS TP.Phúc Yên, T.Vĩnh Phúc;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Huy Cẩn