

**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: 31/2025/DS-PT

Ngày: 18/01/2025

V/v “*Tranh chấp 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 Trương Công Thi

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Thanh Liêm

Ông Võ Ngọc Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Trang, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Viết Tuấn, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2025, 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 207/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 250/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Bùi Thúy H**; địa chỉ: **đường H, Tiểu khu B, thị trấn Á, huyện T, tỉnh Quảng Trị**, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà **Trần Thị Hoàng M**; địa chỉ: **D T, khu phố A, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Lê Văn G**; địa chỉ: **đường H, Tiểu khu B, thị trấn Á, huyện T, tỉnh Quảng Trị**, có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Trần Đức A - Văn phòng L1** và Cộng sự; địa chỉ: **Đường L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**, có mặt.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q; địa chỉ: **Số B, đường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Lê Thị H1, ông Lê Thiên S và ông Lê Thiên T; địa chỉ: đường H, Tiểu khu B, thị trấn Á, huyện T, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2, ông S, ông T: Ông Lê Văn G; địa chỉ: đường H, Tiểu khu B, thị trấn Á, huyện T, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

4. Ông Lê Văn D; địa chỉ: đường H, Tiểu khu B, thị trấn Á, huyện T, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

5. Ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: Số C H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 10 có nguồn gốc của bố mẹ nguyên đơn. Năm 2020, ông Lê Văn D1 và bà Ngô Thị L tặng cho chuyển đổi quyền sử dụng đất cho hai vợ chồng ông D, bà H và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 943667 ngày 05/3/2020 cho ông Lê Văn D và bà Bùi Thúy H.

Năm 2022, do ngôi nhà gia đình của nguyên đơn đang sinh sống xuống cấp và có nguy cơ sụp đổ nên tiến hành làm thủ tục xin chính quyền cấp phép làm nhà và có mời đơn vị đo đạc đến xác định lại ranh giới giữa các bên liền kề nên phát hiện hộ gia đình ông G lấn chiếm sang phần đất của gia đình nguyên đơn với tổng diện tích 15m².

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn G và bà Lê Thị H1 dỡ bỏ bờ rào, mái tôn, phần tường nhà đã lấn chiếm để trả lại phần đất 15m² cho nguyên đơn, nhưng sau khi có kết quả đo vẽ xác định phần diện tích gia đình ông Lê Văn G đang sử dụng trên phần diện tích đã cấp giấy cho ông D, bà H là 34,9m², nên nguyên đơn yêu cầu buộc ông dỡ bỏ bờ rào, mái tôn, phần tường nhà đã lấn chiếm để trả lại phần đất 34,9m² theo Giấy CNQSD đất số CT 943667 cho ông Lê Văn D và bà Bùi Thúy H.

2. Bị đơn trình bày:

Ranh giới hiện trạng giữa hai hộ gia đình ông Lê Văn D1 và ông Lê Văn G tồn tại từ trước đến nay có hàng cây dương liễu. Theo thời gian, hiện nay vẫn còn một số gốc cây dương liễu. Theo Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 02/4/2012 ranh giới thửa đất của ông G và ông D1 là hàng rào bằng cây dương liễu, có các bên hộ liền kề đều ký xác nhận.

- Năm 1994, xây dựng nhà cấp 4 đến năm 2009 căn nhà xuống cấp nên xây lại ngôi nhà và sửa chữa sử dụng đến nay. Bức tường của ngôi nhà được xem là ranh giới ổn định từ năm 2009 cho đến nay không ai tranh chấp.

- Năm 2017, cả hai hộ gia đình được Nhà nước cấp giấy. Trong quá trình đo đạc do có sai sót nên UBND huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông G ít hơn do với diện tích hiện trạng. Năm 2017, ông Lê Văn D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi thực hiện việc cấp giấy đã cấp chồng lên phần đất hiện trạng gia đình ông G đang sử dụng. Năm 2020, ông Lê Văn D1 và bà Ngô Thị L tặng cho con trai Lê Văn D, Bùi Thúy H thừa đất trên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông không biết, đến năm 2022 có tranh chấp mới biết cấp đất sai.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 943667 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Lê Văn D và bà Bùi Thúy H ngày 05/3/2020.

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

3.1 Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Trị trình bày:

Ngày 02/10/2017, ông Lê Văn D1 và bà Ngô Thị L được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 987621 tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 10 thuộc thị trấn Á với diện tích 586,4m², mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị 300m², đất trồng cây hàng năm khác 286,4m².

Ngày 21/02/2020, ông Lê Văn D1 và bà Ngô Thị L lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận số CĐ 987621 cho ông Lê Văn D và bà Bùi Thúy H và đã được Văn phòng C công chứng ngày 21/02/2020 (Số C, Quyền số 01 TP/CC- SCC/HĐGD).

Ngày 05/3/2020, ông Lê Văn D và bà Bùi Thúy H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT 943667 tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 10 thuộc thị trấn Á với diện tích 586,4m², mục đích sử dụng đất ở tại đô thị 300m², đất trồng cây hàng năm khác 286,4m².

3.2 Ngân hàng TMCP Đ trình bày:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn Á, huyện T (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CT 943667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 05/3/2020 cho ông Lê Văn D và bà Bùi Thúy H) hiện đang được thế chấp để đảm bảo cho toàn bộ nghĩa vụ vay vốn của ông Lê Văn D và bà Bùi Thúy H tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/15910563/HĐBĐ ngày 07/9/2021 (số công chứng 11246,

Quyển số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD) và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Quảng Trị ngày 07/9/2021. Ông Lê Văn D và bà Bùi Thúy H hiện đang có quan hệ vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ (B) - Chi nhánh Q (theo Hợp đồng tín dụng số 01/2024/15910563/HĐTD ngày 06/02/2024 với hạn mức được cấp là 900.000.000 đồng).

Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/15910563/HĐBĐ ngày 07/9/2021 (số công chứng 11246, quyển số 05/2021TP/CC-SCC/HĐGD) phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ. Vì vậy, B đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị công nhận hiệu lực của Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/15910563/HĐBĐ ngày 07/9/2021.

Việc xử lý tài sản (nếu có) phải ưu tiên các nghĩa vụ tài chính của Ngân hàng theo quy định.

3.3 Bà H1, ông S, ông T trình bày: Thống nhất theo ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

3.4 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q: Không có ý kiến trình bày.

Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 105, điểm d khoản 2 Điều 106, khoản 1 Điều 166; khoản 1 Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai;

Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu buộc ông Lê Văn G, bà Lê Thị H1 gỡ bỏ bờ rào, mái tôn, phần tường nhà đã lấn chiếm để trả lại phần đất 34,9m².

2. Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 943667 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 05/3/2020 cho ông Lê Văn D, bà Bùi Thúy H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 548072 được UBND huyện T cấp ngày 31/10/2017 cho ông Lê Văn G, bà Lê Thị H1.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ theo đúng ranh giới sử dụng.

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí, hiện trạng thửa đất tranh chấp đề ngày 03/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q).

3. Ngân hàng TMCP Đ với ông Lê Văn D và bà Bùi Thúy H tiếp tục thực hiện Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2021/15910563/HĐBĐ ngày 07/9/2021. Các bên phối hợp liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/7/2024 bà Bùi Thúy H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, lý do kháng cáo bà H cho rằng Toà án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng và xem xét đánh giá chứng cứ không đúng, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Văn G tháo dỡ tài sản trả lại diện tích 34,9m² đất lấn chiếm.

Tại phiên toà phúc thẩm, bà Trần Thị Hoàng M - người đại diện theo ủy quyền của bà H giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu:

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng khác đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thúy H, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, xem xét kháng cáo của bà Bùi Thúy H, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án, đối tượng yêu cầu theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 3, Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

Kháng cáo của bà Bùi Thúy H là hợp lệ, trong thời hạn luật định, do vậy, Hội đồng xét xử giải quyết, xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm đối với vụ án.

[2] Xem xét nguồn gốc của các thửa đất đang có tranh chấp, xét thấy:

[2.1]. Nguồn gốc thửa đất của nguyên đơn bà **Bùi Thúy H**, xét thấy: Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 10, đo đạc năm 2012, có diện tích $586,4m^2$ là của ông **Lê Văn D1** và bà **Ngô Thị L** sử dụng từ năm 1990, ông **D1**, bà **L** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ). Năm 2020, ông **D1**, bà **L** tặng cho ông **Lê Văn D** và bà **Bùi Thúy H**; ông **D**, bà **H** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q** cấp GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ số CT 943667 ngày 05/3/2020, về diện tích, vị trí không thay đổi so với Hồ sơ địa chính đang lưu trữ và GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ đã cấp năm 2017 cho ông **D1**, bà **L**.

[2.2]. Nguồn gốc thửa đất của bị đơn ông **Lê Văn G** có nguồn gốc do ông **Lê Văn G** và bà **Lê Thị H1** canh tác, sử dụng từ năm 1990 tại thửa đất số 50, tờ bản đồ số 10, đo đạc năm 2012 có diện tích $1.564,1m^2$, được **UBND huyện T** cấp GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ số CK 548072 ngày 31/10/2017 cho ông **Lê Văn G** và bà **Lê Thị H1**.

[2.3]. Năm 2012, **Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Q** đã tiến hành xác định mốc giới, ranh giới thửa đất tại thực địa theo Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 02/4/2012 xác định vị trí điểm số 2 đến điểm số 3 ranh giới giữa hai hộ gia đình đang tranh chấp là hàng rào bằng cây dương liễu được đo đạc theo hiện trạng thửa đất do ông **Lê Văn G** chủ hộ và cán bộ dẫn đạc xác định, sau đó được các hộ liên kề ký xác nhận trong đó có ông **Lê Văn D1**.

[3]. Xem xét kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho thấy:

[3.1]. Theo Sơ đồ vị trí, hiện trạng thửa đất đã xác định gia đình ông **Lê Văn G** đang sử dụng trên diện tích $34,9m^2$, phần đất này nằm trong phần diện tích đã cấp GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ cho ông **Lê Văn D**, bà **Bùi Thúy H** (tức là phần đất nằm trong phạm vi GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ đã cấp năm 2017 cho ông **D1**, bà **L**), trên phần đất $34,9m^2$ nêu trên, ông **G** đã xây dựng một mái che: $1m^2$, nhà chính $5,6m^2$, sân = vườn $28,3m^2$.

[3.2]. Theo kết quả định giá tài sản do **Công ty Cổ phần Đ1 VVFC** xác định phần diện tích đất đang tranh chấp $34,9m^2$ có giá trị: 74.706.374 đồng. Trong đó đất ở (ODT): $6,6m^2 = 29.700.000$ đồng; đất nông nghiệp (HNK): $28,3m^2 = 45.006.374$ đồng, các đương sự đều thống nhất, không ai có ý kiến gì.

[3.3]. Tại Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu buộc ông **Lê Văn G**, bà **Lê Thị H1** gỡ bỏ bờ rào, mái tôn, phần tường nhà đã lấn chiếm để trả lại phần đất $34,9m^2$; đồng thời đã hủy các GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ số CT 943667 được **Sở Tài nguyên và Môi**

trường tỉnh Q cấp ngày 05/3/2020 cho ông Lê Văn D, bà Bùi Thúy H và GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ số CK 548072 được UBND huyện T cấp ngày 31/10/2017 cho ông Lê Văn G, bà Lê Thị H1, đồng thời kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các cá nhân bị hủy Giấy chứng nhận theo đúng ranh giới họ sử dụng.

[4]. Xem xét kháng cáo của bà H, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy:

[4.1]. Các GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ cấp ông Lê Văn G và bà Lê Thị H1 cũng như cấp cho ông Lê Văn D, bà Bùi Thúy H đều đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, về diện tích của mỗi bên thì phù hợp với diện tích ghi trong các Giấy CNQSDĐ đã cấp, cũng như phù hợp với diện tích được xác định tại Sổ mục kê, hồ sơ địa chính đang lưu trữ cũng như các bản trích đo do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp; về hình thể, ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn thể hiện là một đường thẳng, xem xét sơ đồ đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thì ông G đã xây dựng nhà và công trình đã lấn sang một phần diện tích đất của ông D, bà H đã được cấp Giấy chứng nhận, hình thể hiện trạng qua đo đạc thẩm định là một đường cong, điểm rộng nhất chiếm qua đất bà H, ông D khoảng 0,5m, cụ thể gồm một mái che: 1m², một phần căn nhà chính 5,6m², sân = vườn 28,3m², phần diện tích đất này nằm trong phần diện tích đã cấp GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ cho ông Lê Văn D, bà Bùi Thúy H. Như vậy, có căn cứ xác định ông G đã sử dụng không đúng diện tích đất theo GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ đã cấp, chiếm qua một phần diện tích 34,9m² của ông D, bà H. Nhưng tại Bản án sơ thẩm đã nhận định cho rằng: “Theo kết quả thẩm định tại chỗ xác định hiện trạng thửa đất vẫn còn tồn tại một số dấu tích của các cây dương liễu phù hợp với biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 02/4/2012, như vậy có đủ căn cứ khẳng định hộ ông Lê Văn G sử dụng đất ổn định ranh giới từ thời điểm đo đạc năm 2012 cho đến nay.

Đôi chiếu kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và Sơ đồ vị trí, hiện trạng thửa đất đang tranh chấp đề ngày 03/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q thể hiện việc có sự chênh lệch diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với diện tích sử dụng đất thực tế là do quá trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông G và ông D1 đã không đúng thực tế chứ không phải do bị đơn ông Lê Văn G và bà Lê Thị H1 lấn chiếm” là nhận định không có cơ sở, không phù hợp với Hồ sơ địa chính, các GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ đã cấp cho các đương sự, việc nhận định giải quyết tranh chấp đất đai nhưng căn cứ vào hiện trạng ranh giới là những gốc cây dương liễu không còn tồn tại trên đất để không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là thiếu cơ sở, cần phải căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ là Hồ sơ địa chính, các GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ có trong hồ sơ vụ án

cũng như kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q mới đảm bảo đúng quy định của pháp luật, với nhận định nêu trên, tại Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là không đúng quy định của pháp luật.

[4.2]. Xem xét việc tại Bản án sơ thẩm tuyên hủy GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ số CT 943667 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Lê Văn D, bà Bùi Thị H3 và GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ do UBND huyện T cấp cho ông Lê Văn G và bà Lê Thị H1, xét thấy: Như nhận định nêu trên, các GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ cấp ông Lê Văn G và bà Lê Thị H1 cũng như cấp cho ông Lê Văn D, bà Bùi Thúy H đều đúng trình tự, thủ tục và nội dung pháp luật đất đai quy định, phù hợp với hồ sơ địa chính lưu trữ đã sao trong hồ sơ vụ án, không có căn cứ xác định các GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ nêu trên của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp cho các đương sự là trái pháp luật đất đai, do vậy, không có căn cứ để hủy các Giấy chứng nhận nêu trên theo Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc diện tích có thay đổi thì các đương sự sử dụng Bản án có hiệu lực pháp luật để điều chỉnh cho phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm không hủy các GCNQSDĐ, QSHN O&TSGLVĐ GCNQSDĐ đã cấp cho các bên đương sự.

[5]. Xem xét việc sử dụng phần diện tích đất có tranh chấp 34,9m², xét thấy: Hai gia đình ở liền kề nhưng không xác định ranh giới đất đai theo đúng các Giấy chứng nhận đã cấp, gia đình ông D1 cũng không nắm và xác định rõ ràng về phạm vi diện tích đất thuộc quyền sử dụng của mình trước khi xây dựng, ông D1 cũng không xác định được ranh giới phần diện tích thuộc quyền sử dụng của mình, sau khi ông D1 tặng cho ông D, bà H mới phát hiện thiếu đất, nhưng gia đình ông G đã xây dựng nhà cửa ổn định trên đất, trường hợp buộc tháo dỡ thì ảnh hưởng kết cấu, thẩm mỹ cả công trình, hơn nữa, nhà cửa của ông D, bà H đã tách biệt, không bị ảnh hưởng gì, vì vậy, Hội đồng xét xử buộc ông G phải hoàn trả giá trị 34,9m², theo kết quả định giá tài sản do Công ty Cổ phần Đ1 VVFC xác định, phần diện tích đất đang tranh chấp 34,9m² có giá trị: 74.706.374 đồng, trong đó, đất ở (ODT): 6,6m² = 29.700.000 đồng; đất nông nghiệp (HNK): 28,3m² = 45.006.374 đồng, cho ông D, bà H là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng: Do sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử sửa lại phần chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn G phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1- Chấp nhận kháng cáo của bà **Bùi Thúy H**, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

2- Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

3- Áp dụng Điều 160; Điều 166; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; các Điều 100; Điều 104 và Điều 203 Luật Đất đai;

Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

4- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Bùi Thúy H** về yêu cầu đòi lại diện tích 34,9m², tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 10, **tiểu khu B, thị trấn Á, huyện T, tỉnh Quảng Trị**. Buộc ông **Lê Văn G**, bà **Lê Thị H1** phải trả bằng giá trị diện tích 34,9m² nêu trên, số tiền là 74.706.374 đồng (*trong đó, đất ở (ODT): 6,6m² = 29.700.000 đồng; đất nông nghiệp (HNK): 28,3m² = 45.006.374 đồng*).

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (*Kèm theo Sơ đồ vị trí, hiện trạng thửa đất tranh chấp đề ngày 03/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q*).

5- Về án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn ông **Lê Văn G** phải chịu 300.000 đồng án phí.

6- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Lần 1 số tiền: 5.225.000 đồng; lần 2 số tiền: 2.500.000 đồng, tổng cộng: 7.725.000 đồng. Buộc bị đơn ông **Lê Văn G** phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nêu trên.

Bà **H** đã nộp 5.225.000 đồng; ông **Lê Văn G** đã nộp 2.500.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã chi phí hết. Vì vậy, ông **G** phải hoàn trả lại cho bà **H** số tiền 5.225.000 đồng (*Năm triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

7- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Bùi Thúy H** không phải chịu, hoàn trả số tiền 3.000.000 đồng tại Biên lai số 0000137 ngày 13/8/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị cho bà **H**.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Đã ký

Trương Công Thi