

**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: **38/2022/DS-PT**

Ngày: 25 - 02- 2022

*V/v “Tranh chấp đòi lại QSDĐ và  
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển  
nhượng QSDĐ vô hiệu”*

**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:* Bà Lê Thúy Cầu

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tấn Long  
Ông Mai Xuân Thành

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký 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:** Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 02 năm 2022, 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 304/2021/TLPT-DS ngày 02-12-2021 về “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 30-9-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1001/2021/QĐ-PT ngày 08-02-2021, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Võ Văn H, sinh năm: 1975; địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị H, sinh năm: 1996 (theo Văn bản ủy quyền ngày 01-3-2021).

Địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

**\* Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Gấm A, sinh năm: 1965; ông Trương Quang V, sinh năm: 1964; cùng địa chỉ: thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

*Người đại diện hợp pháp của ông Trương Quang V: Bà Nguyễn Thị Gấm A (Văn bản ủy quyền ngày 30-9-2019 và 02-5-2020). Có mặt.*

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

1. Ông Bùi Bảo T, sinh năm: 1983; bà Nguyễn Thị Thanh U, sinh năm: 1984, cùng địa chỉ: thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Có đơn xin vắng mặt.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh U: Ông Bùi Bảo T (Văn bản ủy quyền ngày 30-9-2019 và 02-5-2020). Có đơn xin vắng mặt.*

2. Ông Võ Ngọc Đ, sinh năm: 1957; địa chỉ: tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt.

3. Bà Võ Thị Đ, sinh năm: 1964;

4. Bà Võ Thị Thúy N, sinh năm: 1971;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

5. Bà Võ Thị L, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện hợp pháp của ông Võ Ngọc Đ, bà Võ Thị Đ, bà Võ Thị Thúy N, bà Võ Thị L: Công ty TNHH Một thành viên Thương mại dịch vụ đại diện tư vấn H.*

Địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi (Giấy ủy quyền ngày 21-10-2019). Vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm: 1976 và anh Võ Hoàng L, sinh năm: 2000. Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Vắng mặt.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện hợp pháp: Ông Tống Đình L - Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh B (Văn bản ủy quyền số 353/QĐ-STNMT ngày 04-10-2019). Có đơn xin vắng mặt.*

8. Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

*Người đại diện hợp pháp. Bà Nguyễn Thị Mỹ L - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn B. Vắng mặt.*

9. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm: 1921. Địa chỉ: tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

**\* Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Võ Văn H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Bà Lê Thị B (mẹ của ông Võ Văn H, chết 2007) có quyền sử dụng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 8 tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Thửa đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tấn H, bà Hoàng Thị N. Trước đó, ông H, bà N nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Huỳnh H. Năm 2001, bà Lê Thị B ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Gấm A 102m<sup>2</sup> (5m x 20,4m) đất tại thửa đất số 225 với giới cận như sau: Phía Đ giáp Trung tâm Bồi dưỡng chính trị, phía Tây giáp đất hoang, phía Nam giáp đất trống (đất ông H) và phía Bắc giáp đất của bà B.

Ngày 22-12-2003, bà A được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với 102m<sup>2</sup> (5m x 20,4m) đất nhận chuyển nhượng của bà B, số hiệu thửa đất là 395, tờ bản đồ số 8 (thửa đất số 395).

Năm 2003, bà Lê Thị B đăng ký, kê khai và được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất ở phía Bắc phần đất chuyển nhượng cho bà A. Còn phần đất phía Nam diện tích đất chuyển nhượng cho bà A chưa đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ, vì khi chuyển nhượng đất cho bà A thì thửa đất của bà B bị chia thành 02 thửa đất riêng biệt. Theo đó, phần diện tích đất trống phía Nam phần đất đã chuyển nhượng cho bà A, gia đình ông H vẫn sử dụng để chôn cất củi khô và trồng cây bạch đàn, cây keo, tuy nhiên sau một thời gian thì cây keo, bạch đàn chết (hiện ông H vẫn đang quản lý đất này).

Năm 2015, vợ chồng bà A làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất số 395. Ngày 26-6-2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi GCNQSDĐ cho ông Trương Quang V, bà Nguyễn Thị Gấm A, thửa đất số 395 biến động thành thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8 với diện tích 129,6m<sup>2</sup> (thửa đất số 288). Sau khi cấp đổi, diện tích đất của vợ chồng bà A lớn hơn diện tích đất bà B đã chuyển nhượng cho bà A. Như vậy, bà A đã lấn chiếm của hộ bà Lê Thị B 27,6m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc thực tế là 28,5m<sup>2</sup>) đất với giới cận: Phía Bắc giáp đường T; phía Nam giáp thửa đất số 289; phía Đ giáp đất của thửa đất số 225 và phía Tây giáp thửa đất số 288. Bà A, ông V làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ nhưng gia đình ông H không hề hay biết và cũng không có sự xác nhận của gia đình ông H về giáp cận trong hồ sơ. Bên cạnh đó, đây là trường hợp cấp đổi GCNQSDĐ mà diện tích đất tăng lên so với diện tích đất có trong giấy tờ về quyền sử dụng đất trước đó (hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B và bà A) nên theo quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì phải làm hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ, phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích tăng lên. Lẽ ra, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi phải yêu cầu bà A, ông V thực hiện thủ tục như đề nghị cấp GCNQSDĐ lần đầu, trong đó có việc ký giáp ranh và niêm yết công khai để phía gia đình bà B tiếp cận và có ý kiến nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Quảng Ngãi không thực hiện. Do đó, việc cấp đổi GCNQSDĐ cho bà A, ông V vào năm 2015 là trái pháp luật.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-5-2001 giữa bà Lê Thị B với bà Nguyễn Thị Gấm A và GCNQSDĐ của thửa đất số 395 đều thể hiện diện tích đất của bà A 102m<sup>2</sup> là đúng với thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phù hợp với quá trình sử dụng đất của bà A, mốc giới không thay đổi. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Gấm A với diện tích 129,6m<sup>2</sup>, diện tích tăng 27,6 m<sup>2</sup> là không đúng diện tích chuyển nhượng, cũng như không đúng mốc giới đã kê khai trước đây của bà A.

Ngày 13-12-2016, ông V, bà A chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 288 cho ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U và được UBND thị trấn B chứng thực hợp đồng. Sau đó, ông T, bà U tiến hành trồng xi măng trên diện tích bà A, ông V đã lấn chiếm với diện tích 20,3m<sup>2</sup>. Ngày 21-01-2019, UBND thị trấn B, huyện B đã tiến hành hòa giải tranh chấp đất nhưng không thành.

Do đó, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Quang V, bà Nguyễn Thị Gấm A trả lại 28,5m<sup>2</sup> (theo kết quả thực tế đo đạc) diện tích đất tại thửa số 288 cho ông Võ Văn H. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC663048, số cấp GCNQSDĐ số CS 03342 ngày 26-6-2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Trương Quang V, bà Nguyễn Thị Gấm A ngày 26-6-2015. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 288 giữa ông Trương Quang V, bà Nguyễn Thị Gấm A với ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U là vô hiệu. Yêu cầu ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U phải tháo dỡ nền xi măng với diện tích 20,3m<sup>2</sup> trên phần đất ông V, bà A lấn chiếm.

Bằng chứng cho việc khởi kiện của nguyên đơn là xác nhận của các ông Huỳnh Tấn S, Đặng Thành S, Nguyễn N (các hộ dân ở gần), Huỳnh H (chủ đất cũ), Nguyễn Văn Đ (con bà Nguyễn Thị Đ) về việc ranh giới giữa thửa đất của bà Lê Thị B với bà Nguyễn Thị Đ có cây dừa, cây mít và trước đây không có đường đi.

*Tại các bản trình bày, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Nguyễn Thị Gấm A, ông Trương Quang V (do bà Nguyễn Thị Gấm A đại diện) trình bày:*

Năm 2001, bà nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị B 102m<sup>2</sup> đất trong thửa đất số 225 với giá 6,8 triệu đồng. Vị trí đất bà mua nằm ở cuối cùng phía Đ Nam thửa đất của bà Lê Thị B, giáp với đất của bà Nguyễn Thị Đ. Đến ngày 22-12-2003, bà được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nhận chuyển

nhượng của bà Lê Thị B, là thửa đất số 395, diện tích 102m<sup>2</sup>. Sau khi mua, bà làm kho trên đất để chứa vật tư nông nghiệp và quản lý sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai.

Năm 2015, bà làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên theo dự án VLAP. Ngày 26/6/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đã cấp GCNQSDĐ số CC663048, sổ vào sổ cấp GCN: CS03342 cho vợ chồng bà là Nguyễn Thị Gấm A, Trương Quang V, thửa đất biến động thành thửa 288 với diện tích 129,6m<sup>2</sup>, trong đó: 102m<sup>2</sup> đất ở và 27,6m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác. Nguyên nhân diện tích đất của gia đình bà tăng là do biến động trong việc sử dụng đất giữa đất của gia đình bà với đường đi ở phía Đ Nam thửa đất, nguồn gốc đất đường đi là đất của bà Nguyễn Thị Đ. Năm 2016, vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 288 cho ông Bùi Bảo T và bà Nguyễn Thị Thanh U, hợp đồng đã được UBND thị trấn B chứng thực đúng quy định pháp luật. Hiện nay, thửa đất đang do ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U quản lý, xung quanh thửa 288 không có đất liền kề với đất của ông Võ Văn H vì giới cận của thửa 288 tại hướng Đ và Đ Bắc là đường đi; hướng Tây và Tây Bắc là thửa đất số 265 của ông Nguyễn Đ Đ, bà Nguyễn Thị Hà G; phía Tây Nam là thửa đất số 289 của ông Bùi Bảo T và bà Nguyễn Thị Thanh U. Do vậy, đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vợ chồng bà không đồng ý.

*Tại bản trình bày ý kiến đề ngày 30-9-2019, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U trình bày:*

Năm 2016, ông, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 288 của bà Nguyễn Thị Gấm A, ông Trương Quang V. Đầu năm 2019, ông, bà san ủi và lát gạch để làm nhà xưởng thì bị ông Võ Văn H đến ngăn cản vì cho rằng phần đất giáp đường đi phía Đ thửa đất là đất của ông H. Tại vị trí thửa 288 hiện nay thì không có đất liền kề với ông Võ Văn H vì giới cận phía Đ, Đ Bắc thửa đất là đường đi; phía Tây, Tây Bắc là thửa số 265 của ông Nguyễn Đ Đ, bà Nguyễn Thị Hà G. Hơn nữa, ông, bà nhận chuyển nhượng thửa đất từ bà Nguyễn Thị Gấm A, ông Trương Quang V là hợp pháp và đã hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Do đó, quyền lợi của ông, bà phải được pháp luật bảo vệ nên ông, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Võ Văn H.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17-02-2020, ông Võ Văn H tự ý đào đất, chôn trụ bê tông, làm hàng rào bằng tre và trồng cây keo trên đất tranh chấp đang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, bà. Do đó, ông, bà yêu cầu Tòa án buộc ông H phải tháo dỡ các tài sản nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Võ Ngọc Đ, bà Võ Thị Đ, bà Võ Thị L, bà Võ Thị Thúy N, anh Võ H L và bà Nguyễn Thị Hồng N thống nhất với trình bày của ông Võ Văn H.*

*Tại Biên bản xác minh ngày 04-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện Mang Yang, tỉnh Gia Lai xác định: Bà Nguyễn Thị Đ tuổi đã cao, sức yếu, nằm liệt một chỗ, bị lẫn, không có khả năng nhận thức và làm chủ hành vi nên không có khả năng lấy lời khai và xác minh các vấn đề. Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã có thông báo yêu cầu các đương sự có liên quan thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố một người bị mất năng lực hành vi dân sự hoặc có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi đối với bà Nguyễn Thị Đ nhưng không có ai yêu cầu.*

*Tại Công văn số 1545/CNBT ngày 24-10-2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi trình bày:*

Ngày 22-12-2003, hộ bà Nguyễn Thị Gấm A được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 395 tờ bản đồ số 8, thị trấn B với diện tích 102m<sup>2</sup>, loại đất: đất ở đô thị. Ngày 02-6-2015, bà Nguyễn Thị Gấm A, ông Trương Quang V có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ được UBND thị trấn B xác nhận ngày 20-6-2015. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh B thẩm tra ngày 22-6-2015. Ngày 26-6-2015, bà Nguyễn Thị Gấm A, ông Trương Quang V được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi GCNQSDĐ số CC 663048, số vào sổ CS 03342 theo thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8, thị trấn B với diện tích 129,6m<sup>2</sup>, loại đất: Đất ở đô thị 102m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác: 27,6m<sup>2</sup>.

Nguyên nhân diện tích tăng 27,6m<sup>2</sup> là do đo vẽ lại bản đồ địa chính theo dự án VLAP năm 2015 và đã được UBND thị trấn B xác nhận ngày 20-6-2015, căn cứ theo khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai 2013, khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06-01-2017 của Chính phủ và khoản 7 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29-9-2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Ngày 26-6-2015, bà Nguyễn Thị Gấm A, ông Trương Quang V đã chuyển nhượng thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8, thị trấn B, diện tích 129,6m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ số phát hành CC 663048, số vào sổ CS 03342 cấp ngày 26-6-2015 cho ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U theo Hợp đồng số 257, quyền số 1 được UBND thị trấn B chứng thực ngày 13-12-2016. Ngày 28-12-2016, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh B đã thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời thực hiện việc chỉnh lý trang 3 của GCNQSDĐ trên cho ông Bùi Bảo T và bà Nguyễn Thị Thanh U là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 17 và khoản 1 Điều 19 của Thông tư số 23/TT-BTNMT ngày 19-5-2014 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường quy định về giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Quá trình thực hiện cấp GCNQSDĐ đất lần đầu, cấp đổi GCNQSDĐ, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện chỉnh lý trên trang 3 của GCNQSDĐ là đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

*Tại Công văn số 188/UBND ngày 06-11-2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện B trình bày:*

Ngày 13-12-2016, Bộ phận cơ chế một cửa của UBND thị trấn B có tiếp nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Gấm A, ông Trương Quang V, địa chỉ thường trú tại: Tổ dân phố T, thị trấn B.

Theo GCNQSDĐ số phát hành: CC 663048, số vào sổ: CS03342 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 26-6-2015, cụ thể như sau: Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8 tại Tổ dân phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi với diện tích 129,6m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại đô thị: 102m<sup>2</sup>, đất trồng cây hằng năm khác 27,6m<sup>2</sup>. Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Gấm A cùng ông Trương Quang V với ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U đã được UBND thị trấn B thực hiện đúng theo quy định tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16-12-2015 về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 30-9-2021, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:***

*Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H về việc: Buộc ông Trương Quang V, bà Nguyễn Thị Gấm A phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất 27,6m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 28,5m<sup>2</sup>) tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 28-12-2016 đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8 tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Gấm A, ông Trương Quang V với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U là vô hiệu và buộc ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U phải tháo dỡ nền xi măng có diện tích 20,3m<sup>2</sup> trên thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8 tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Buộc ông Võ Văn H phải tháo dỡ 01 trụ bê tông, hàng rào bằng tre và dỡ dọn 01 cây keo có trên thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8, thị trấn B, huyện B,

tỉnh Quảng Ngãi để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm xong, ông Võ Văn H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Võ Văn H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc một phần diện tích tranh chấp 27,6m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 28,5m<sup>2</sup>) nằm trong thửa số 288, tờ bản đồ số 8, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, nguyên trước đây do bà Lê Thị B (mẹ của ông H) nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Tấn H, bà H Thị N. Trước đó, năm 2001 bà Lê Thị B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Gấm A 102m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 225. Sau đó, vợ chồng ông Trương Quang V, bà Nguyễn Thị Gấm A được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 102 m<sup>2</sup> thành thửa đất số 395, tờ bản đồ số 8. Năm 2015, vợ chồng bà A, ông V xin cấp đổi GCNQSDĐ thành thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8 với diện tích 129,6m<sup>2</sup>, diện tích đất tăng lên 28,5m<sup>2</sup>. Ngày 13-12-2016, ông V, bà A chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 288 với 129,6m<sup>2</sup> cho ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U và ông T, bà U được UBND thị trấn B chứng thực hợp đồng và ông T, bà U đã xây dựng lát gạch, tráng xi măng trên một phần diện tích bà A chuyển nhượng.

[2] Đối với việc ông Võ Văn H cho rằng phần diện tích tăng 28,5m<sup>2</sup> nêu trên là do hộ bà A, ông V đã lấn chiếm đất của hộ ông H là không có cơ sở. Bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16-5-2001 giữa bà Lê Thị B với bà Nguyễn Thị Gấm A và GCNQSDĐ của thửa đất số 395 đều thể hiện diện tích đất của bà A 102m<sup>2</sup> là đúng với thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phù hợp với quá trình sử dụng đất của bà A, mốc giới không thay đổi. Khi chuyển nhượng cho bà A thì thửa đất của bà B bị chia thành 02 thửa đất, trong đó phần diện tích đất trống phía Nam đã chuyển nhượng cho bà A, hộ gia đình ông H vẫn đang quản lý đất này (hộ ông H chặt củi khô và trồng cây, sau đó cây trồng chết). Theo Sơ đồ trích đo vị trí đất nhận chuyển nhượng ngày 14/5/2001 thì phía Đ diện tích đất bà A nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị B ghi giáp đất trống, phía Tây ghi giáp đất còn lại của bà Lê Thị B. Như vậy, thể hiện phần diện tích đất trống ở phía Đ không phải đất của bà Lê Thị B. Tại Công văn số

1483/UBND ngày 08/10/2020 của UBND huyện B xác định, vị trí ghi đất trống là đất do bà Nguyễn Thị Đ quản lý, sử dụng. Tại vị trí tranh chấp 28,5 m<sup>2</sup>, thửa 288 hoàn toàn không liền kề với đất của hộ ông Võ Văn H, vì bị ngăn cách bởi thửa số 265 của ông Nguyễn Đ Đ, bà Nguyễn Thị Hà G (phía Tây, Tây Bắc) và con đường đi giáp phía Đ, Đ Bắc. Điều này, được ông H và người đại diện theo ủy quyền của ông H thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Mặt khác, nguyên nhân diện tích đất của hộ bà A tăng 28,5m<sup>2</sup> là do biến động trong việc sử dụng đất giữa đất của gia đình bà A với đường đi ở phía Đ Nam thửa đất, con đường đi là đất của bà Nguyễn Thị Đ. Điều này đã được UBND thị trấn B xác nhận ngày 20-6-2015.

**[3]** Quá trình giải quyết tranh chấp tại địa phương giữa gia đình ông H với gia đình bà A về việc có hay không có đường đi ở phía Đ thửa đất số 395, bản thân ông Võ Văn H đã ký tên xác nhận vào Biên bản xác minh thực địa xác định ranh mốc giới thửa đất của bà Nguyễn Thị Gấm A và đường đi lập ngày 27/02/2014. Theo đó, phía Đ thửa đất của bà Nguyễn Thị Gấm A giáp đường đi, hoàn toàn không giáp và không có đất của bà Lê Thị B. Tại Công văn số 1613/UBND ngày 20/11/2019 của UBND huyện B đã xác định: Trong quá trình sử dụng, diện tích thửa đất của hộ bà Lê Thị B không giảm mà có biến động tăng hơn 34m<sup>2</sup> so với diện tích đã được cấp GCNQSDĐ năm 2003. Nguyên nhân biến động là do ranh giới cạnh phía Bắc có biến động trong quá trình sử dụng, còn lại các giới cận khác của thửa đất đều được sử dụng ổn định, không có biến động với các thửa đất liền kề. Như vậy, diện tích đất của hộ bà Lê Thị B được quyền sử dụng trên thực tế là nhiều hơn so với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ.

**[4]** Trên diện tích tranh chấp 28,5m<sup>2</sup>, thửa 288 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U, hộ ông Võ Văn H tự ý chôn 02 trụ bê tông, làm hàng rào bằng tre và trồng 01 cây keo (đã trừ số trụ bê tông, cây keo nằm trên diện tích đường đi). Việc này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, bà U (khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013). Do đó, ông Võ Văn H có nghĩa vụ phải tháo dỡ các tài sản nêu trên để giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U. Riêng GCNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị Gấm A, ông Trương Quang V của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về trình tự thủ tục là đúng quy định pháp luật nên không có căn cứ hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà Nguyễn Thị Gấm A, ông Trương Quang V.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn H, chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**[5] Về án phí:**

Ông Võ Văn H không được chấp nhận đơn kháng cáo nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ nêu trên;*

*Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

**I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Võ Văn H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 30-9-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi. Xử:**

Áp dụng các Điều 385, Điều 500, 501, 502 và 503 Điều Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 101, Điều 105 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn H về việc: Buộc ông Trương Quang V, bà Nguyễn Thị Gấm A phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất 27,6m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 28,5m<sup>2</sup>) tại thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 28-12-2016 đối với thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8 tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Gấm A, ông Trương Quang V với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U là vô hiệu và buộc ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U phải tháo dỡ nền xi măng có diện tích 20,3m<sup>2</sup> trên thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8 tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Buộc ông Võ Văn H phải tháo dỡ 01 trụ bê tông, hàng rào bằng tre và dỡ dọn 01 cây keo có trên thửa đất số 288, tờ bản đồ số 8, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Bùi Bảo T, bà Nguyễn Thị Thanh U.

**II. Về án phí:** Áp dụng khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm c, khoản 1 Điều 24; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án

Ông Võ Văn H phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí hành chính phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 000657 ngày 11-10-2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Ông Võ Văn H đã nộp đủ án phí.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 25 - 02 - 2022./.*

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao (Vụ GDKT 2);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- 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 Thúy Cầu**