

Bản án số: 05/2025/DS-PT

Ngày: 22 - 01 - 2025

“V/v tranh chấp HĐ chuyển quyền
sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dương

Thẩm phán:

1. Bà Từ Thị Hải Dương

2. Ông Dương Viết Hải

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Hương Giang – Thẩm tra viên Tòa án nhân tỉnh Quảng Bình

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:**
Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2024/TLPT-TCDS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp HĐ chuyển quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 285/2024/QĐXXPT-DS, ngày 06/11/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Hồng B, sinh năm 1971, địa chỉ: Đường T, Tổ dân phố G, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đinh Xuân N, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1957; địa chỉ: Số A đường T, Tổ dân phố G, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Ông N, bà Q có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn Đ, Văn phòng L1 thuộc đoàn luật sư tỉnh Q; địa chỉ: Số I đường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn M, xã X, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Trần Hồng B, sinh năm 1971; địa chỉ: Đường T, Tổ dân phố G, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Báo theo địa

chỉ: [Số B L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình](#). Theo văn bản uỷ quyền ngày 17/4/2024. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà [Trần Hồng B](#) trình bày: Ngày 17/01/1998, bà có nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông [Đinh Xuân N](#) và cùng lập “Giấy chuyển nhượng đất ở” (Có giấy chuyển nhượng kèm theo), diện tích là 120m² tại thửa đất số 54, tờ bản đồ địa chính số 2, được [UBND thị xã Đ](#) cấp ngày 27/5/1992 mang tên ông [Đinh Xuân N](#), với giá 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và cam kết: Ông [Đinh Xuân N](#) có nghĩa vụ làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại [UBND phường H](#) và làm thủ tục tại [UBND thị xã Đ](#) (nay là [thành phố Đ](#)) cho bà, bà đã chuyển tiền cho ông [N](#) cụ thể như sau:

- Ngày 17/01/1998, bà giao ông [Đinh Xuân N](#) số tiền 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng);
- Ngày 25/01/1998 bà giao ông [Đinh Xuân N](#) số tiền 5.000.0000 đồng (Năm triệu đồng).
- Ngày 02/7/1998 bà giao ông [Đinh Xuân N](#) số tiền 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) .
- Ngày 16/08/1998, bà giao ông [Đinh Xuân N](#) số tiền còn lại là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

Trên diện tích đất này, bà đã xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 1998 đến nay, không có tranh chấp.

Quá trình sử dụng đất bà đã nhiều lần yêu cầu ông [Đinh Xuân N](#) thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục về đất đai theo như đã cam kết, đến ngày 03/05/2001, ông [Đinh Xuân N](#) viết giấy hẹn đến hết tháng 06/2001 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà. Tuy nhiên, mãi đến nay ông [N](#) vẫn không thực hiện. Vì vậy, bà đề nghị Toà án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/1998 giữa bà [Trần Hồng B](#), [Nguyễn Văn S](#) và ông [Đinh Xuân N](#) có hiệu lực pháp luật và diện tích đất hiện trạng sử dụng đất là 157.6m², trong đó diện tích đất ở 120m², diện tích đất vườn 37.6m².

** Bị đơn ông [Đinh Xuân N](#), bà [Nguyễn Thị Q](#) trình bày:*

Năm 1988 gia đình ông ra làm nhà ở khu đất phía ngoài khách sạn Công đoàn hiện nay. Lúc đó chỉ là đồi cát dân ra trồng dương chắn gió chỉ có một số nhà dân ra ở đó, chưa có đường. Ông làm nhà và sử dụng đất với diện tích 600,58m².

Năm 1998 bà [B](#) có nhu cầu mua đất để làm nhà ở và làm quán, ông bà có làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà [B](#) và ông [S](#) 120m² đất ở trong diện tích đất 200m² của ông bà được cấp. Ông, bà vẫn chấp nhận đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với bà [Trần Hồng B](#) là hợp pháp. Nhưng thực tế hiện tại bà [B](#) đang sử dụng là 157.6m². Đề nghị bà [B](#) trả lại cho vợ chồng ông 37.6m² phần diện tích lấn sang đất của gia đình ông bà về phía Tây, đồng thời tháo dỡ phần nhà nằm trên phần diện tích đất nói trên.

Ngoài ra ông bà yêu cầu bà [B](#) phải trả số tiền nộp thuế đất cho Nhà nước từ năm 1998 đến năm 2024 với tổng số tiền 1.415.817.900 đồng, trong đó số tiền gốc 9.706.860 đồng, tiền lãi 1.406.111.040 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 691, 963, 705, 706, 707, 711, 712 BLDS năm 1995 (nay Điều 117, 119, 500, 501, 502 503 của Bộ luật dân sự 2015); Điều 30, 31 Luật đất đai 1993 (nay Điều 167 Luật đất đai); Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà [Trần Hồng B](#).

2. Công nhận “Giấy chuyển nhượng đất ở” được ký kết ngày 17/01/1998, giữa: ông [Đinh Xuân N](#) và ông [Nguyễn Văn S](#), là hợp pháp.

Giao cho bà [Trần Hồng B](#) được sử dụng diện tích đất 157.6m², trong đó, đất ở 120m², đất trồng cây lâu năm khác 37.6m², được tách ra từ thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03 (nay thửa 26, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại [phường H, thành phố Đ](#), diện tích 200m² (diện tích hiện trạng 499m²), do [UBND thị xã Đ](#) (nay là [UBND thành phố Đ](#)) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/5/1992 mang tên ông [Đinh Xuân N](#).

Diện tích đất 157.6m² giao cho bà [B](#) sử dụng có tứ cận kích thước như sau:

- Phía Đông giáp [đường T](#) có kích thước từ điểm 01 đến điểm 2 là 6m.

- Phía Tây giáp đất ông [N](#) có kích thước từ điểm 07 đến điểm 04 là 4.06m + 1.82m.

- Phía Bắc giáp đất ông [N](#) và phần đất quy hoạch làm đường có kích thước từ điểm 07 đến điểm 01 là 22.28m + 4.13m.

- Phía Nam giáp thửa đất số 29 có kích thước từ điểm 04 đến điểm 02 là 22.38m + 4.25m.

3. Diện tích đất được giao cho bà [B](#) sử dụng ở phía Đông ([G đường T](#)) được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy hoạch đường giao thông với diện tích 25m². Khi nào Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện quy hoạch thì bà [B](#) trả lại phần diện tích đất đã quy hoạch.

4. Diện tích đất của ông [N](#), bà [Q](#) tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03 (nay thửa 26, tờ bản đồ số 02), địa chỉ thửa đất tại [phường H, thành phố Đ](#), diện tích còn lại sau khi đã chuyển nhượng cho bà [B](#) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 80m² đất ở và diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 267.8m². Tổng cộng có diện tích 347.8m², trong đó, đất ở 80m², đất trồng cây lâu năm khác 267.8m². Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông [N](#), bà [Q](#) không cho Hội đồng thẩm định định giá đo vẽ hiện trạng thửa đất của ông, bà nên Hội đồng căn cứ vào Bản đồ địa chính năm 2014 để xác định diện tích hiện trạng ông bà đang sử dụng và ông, bà không có yêu cầu Toà án công nhận phần đất này nên không xem xét giải quyết. Khi nào ông [N](#), bà [Q](#) có yêu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì diện tích của ông bà có thể tăng hoặc giảm là do Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyết định.

5. Buộc bà [Trần Hồng B](#) phải trả cho ông [Đinh Xuân N](#) và bà [Nguyễn Thị Q](#) số tiền nộp thuế nhà đất từ năm 1998 đến 2024 là 20.850.535 đồng, trong đó nợ gốc 10.306.480 đồng, nợ lãi 10.544.055 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu ông [Đinh Xuân N](#) và bà [Nguyễn Thị Q](#) buộc bà [Trần Hồng B](#) phải trả lãi suất của số tiền nộp thuế từ năm 1998 đến 2024 là 1.394.967.000 đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu của cho ông [Đinh Xuân N](#) và bà [Nguyễn Thị Q](#) yêu cầu bà [Trần Hồng B](#) phải trả lại 37.8m² đất và tháo dỡ phần nhà trên diện tích đất này.

8. Đương sự có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

9. Về khoản tiền trong lúc hoà giải ông [Đinh Xuân N](#), bà [Nguyễn Thị Q](#) có yêu cầu bà [B](#) trả tiền thuê đất 37.6m² bà [B](#) đang sử dụng nhưng không nói cụ thể bao nhiêu tiền. Tại phiên toà ông bà không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra bản án còn tuyên buộc đương sự phải chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 9 năm 2024 bị đơn ông [Đinh Xuân N](#) và bà [Nguyễn Thị Q](#) kháng cáo yêu cầu Toà án tỉnh Quảng Bình xem xét giải quyết lại vụ án.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì.

Nguyên đơn trình bày: Ngày 17/01/1998, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông [Ngô bà Q1](#), diện tích là 120m² tại thửa đất số 54, tờ bản đồ địa chính số 2, được [UBND thị xã Đ](#) cấp ngày 27/5/1992 mang tên ông [Đinh Xuân N](#), với giá 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) và cam kết: Ông [N](#) có nghĩa vụ làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại [UBND phường H](#) và làm thủ tục tại [UBND thị xã Đ](#) (nay là [thành phố Đ](#)) cho bà, bà đã chuyển tiền đầy đủ cho ông [N](#). Quá trình sử dụng đất bà đã nhiều lần yêu cầu ông [Đinh Xuân N](#) thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục về đất đai theo như đã cam kết, đến ngày 03/05/2001, ông [N](#) viết giấy hẹn đến hết tháng 06/2001 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà. Tuy nhiên, mãi đến nay ông [N](#) vẫn không thực hiện. Vì vậy, bà đề nghị Toà án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/01/1998 giữa vợ chồng bà và vợ chồng ông [Đinh Xuân N](#) có hiệu lực pháp luật và diện tích đất hiện trạng sử dụng đất là 157.6m², trong đó diện tích đất ở 120m², diện tích đất vườn 37.6m² để bà làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng bị đơn trình bày: Năm 1988 ông bà ra làm nhà ở khu đất phía ngoài khách sạn Công đoàn hiện nay. Lúc đó chỉ là đồi cát, người dân ra trồng dương chắn gió chỉ có một số nhà dân ra ở đó và chưa có đường. Ông bà làm nhà và sử dụng đất với diện tích 600,58m². Năm 1998 ông bà có làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà [B](#) 120m² trong diện tích đất 200m² đã được cấp. Ông bà đồng ý đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp. Tuy nhiên chỉ đồng ý chuyển nhượng 120m² trong tổng số diện tích 200m² đất ở mà vợ chồng ông được cấp.

Nay bà [Trần Hồng B](#) làm đơn khởi kiện thì vợ chồng ông bà không đồng ý, vì ông bà chưa được UBND thành phố cấp lại đất theo diện tích mà UBND tỉnh chỉ đạo nên không thể tách phần diện tích đất đã chuyển nhượng 120m² cho bà [B](#) được.

** Đại diện VKSND tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:*

- Về tố tụng: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.
- Về nội dung: Chấp nhận đơn kháng cáo của [Đ1](#) bị đơn (vợ chồng ông [Đinh Xuân N](#) và bà [Nguyễn Thị Q](#)) cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS - ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Ông [Đinh Xuân N](#) và bà [Nguyễn Thị Q](#) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; kết quả tranh luận, ý kiến của kiểm sát viên, nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 22 tháng 9 năm 2024 Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử và ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS - ST.

Ngày 05/9/2024, bị đơn vợ chồng ông [Đinh Xuân N](#) và bà [Nguyễn Thị Q](#) làm đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn, làm trong hạn luật định, kháng cáo của bị đơn đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận đề xét xử phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu nguyên đơn bà [B](#) yêu cầu Tòa án công nhận “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 17/01/1998 có hiệu lực pháp luật: Theo như hợp đồng chuyển nhượng đất và Giấy chuyển nhượng đất được lập ngày 17/01/1998 thì vợ chồng ông [Đinh Xuân N](#) và bà [Nguyễn Thị Q](#) đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà [Trần Thị B](#) và chồng [Nguyễn Văn S](#), diện tích đất chuyển nhượng là 120m², chiều ngang 6m, chiều dài 20m trong số diện tích đất ở lâu dài đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có sơ đồ kèm theo giấy chuyển nhượng xác định: Phía Đông mặt tiền đường nhựa (nay đường Trương Pháp 6m; Phía Tây mặt sau giáp đồi cát 6m; Phía Bắc giáp đất ở ông [N](#) 20m; Phía Nam giáp đất ông [H](#) 20m). Hai bên thỏa thuận thống nhất, ông [Đinh Xuân N](#) có nghĩa vụ làm thủ tục giấy nhượng bán đất tại UBND phường. Bà [B](#) và ông [S](#) chịu trách nhiệm đi làm các thủ tục về nhượng, bán đất tại UBND thị xã và Sở địa chính tách bìa đỏ...”. Sau khi nhận chuyển nhượng bà [B](#), ông [S](#) đã trả đủ tiền cho ông [N](#) và đã làm nhà cấp 4 (năm 1998) một tầng xây gạch, trụ bê tông với diện tích 118.6m² và ở từ đó cho đến nay đã 26 năm, khi bà [B](#) làm nhà ông [N](#), bà [Q](#) không phản đối, sinh sống ổn định không có tranh chấp, ông [N](#) đã được [UBND thị xã Đ](#) (nay là UBND thành phố đồng Hới) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/5/1992, mặt khác tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm ông [Ngô bà Q1](#) và bà [B](#) đều đề nghị

Toà án công nhận “Giấy chuyển nhượng đất ở” ngày 17/01/1998, cho nên việc chuyển nhượng đất giữa ông N, bà Q1 và ông S, bà B là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu kháng cáo của ông Ngô bà Q1 thấy:

[3.1] Ông Ngô bà Q1 yêu cầu bà B trả lại 37,6m² đất mà hiện nay bà B đang sử dụng: Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2024 thì bà B đang sử dụng diện tích 157.6m² thừa 37.6m² so với giấy nhượng đất, phần diện tích đất thừa này đang do nhà nước quản lý, vì vậy, sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử xét thấy không thể công nhận phần diện tích đất này cho bà B. Theo như Quyết định của bản án sơ thẩm.

Theo Bản đồ địa chính của UBND phường H, tờ bản đồ số 02, được đo vẽ tháng 6/1996 được kiểm tra phê duyệt tháng 12/1996, thể hiện đất của ông N diện tích 200m²; tại thửa số 22 thể hiện trong bản đồ là đất trồng rừng không phải đất của ông N, bà Q1 như ông bà đã trình bày. Tại thời điểm chuyển nhượng đất ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 200m², tại thửa đất số 07, tờ bản đồ 03, đã bán cho bà B 120m² chỉ còn lại 80m² đất, hiện không có tài liệu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định trước năm 1998 phần diện tích đất phía sau là của ông N, bà Q1. Do đó, khẳng định tại thời điểm bà B làm nhà năm 1998 phía sau là đất trồng rừng (căn cứ bản đồ địa chính năm 1996) không phải đất của ông N, bà Q1, cho nên không buộc bà B phải trả lại phần diện tích này cho ông Ngô bà Q1 theo yêu cầu của ông bà.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ và hiện trạng đất ông Ngô bà Q1, bà B sử dụng từ năm 1998 cho đến nay thì các bên sinh sống ổn định không có tranh chấp. Tại cấp sơ thẩm ông Ngô bà Q1 yêu cầu bà B trả lại phần diện tích đất 37,6m² phía trước đường T, tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm ông bà yêu cầu trả lại phần diện tích đất phía sau, nhưng phần diện tích đất này vẫn thuộc cơ quan nhà nước quản lý không phải đất đã giao cho ông Ngô bà Q1 nên không có cơ sở để chấp nhận. Mà cần tạm giao cho bà B được tiếp tục sử dụng và bà B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng quản lý nhà nước về đất đai để làm các thủ tục về đất đai theo quy định.

[3.2] Xét yêu cầu của ông N, bà Q1 yêu cầu bà B trả lại số tiền nộp thuế đất cho Nhà nước từ năm 1998 đến năm 2024 với tổng số tiền 1.415.817.900 đồng, trong đó số tiền gốc 10.306.480 đồng, lãi 1.405.511.420 đồng:

Ông N, bà Q1 có nộp thuế diện tích đất ở 200m² từ năm 1998 cho tới năm 2024, tổng cộng là 17.177.466 đồng (có hoá đơn). Diện tích đất ông N, bà Q1 đã chuyển cho bà B 120m², còn lại 80m², như vậy theo phần ông N, bà Q1 phải nộp thuế trên 80m² trong số 200m² đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà B là 2/3, được tính cụ thể là: 6.870.986 đồng, bà B phải trả lại số tiền cho ông N số tiền mà ông đã nộp thuế trên diện tích đất 120m² là 10.306.480 đồng.

Tại phiên toà bà B đồng ý trả số tiền gốc, không đồng ý trả tiền lãi, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về tiền lãi ông N, bà Q1 tính lãi suất 15% năm với số tiền lãi 1.405.511.420 đồng là chưa phù hợp. Do đó, HĐXX căn cứ vào Điều 168 BLDS để tính lãi suất 10% năm đối với số tiền ông N, bà Q1 đã nộp, thời hạn tính lãi bắt đầu từ năm 1998 cho tới năm 2024 trên số tiền 10.306.480 đồng. Buộc bà B trả cho ông N, bà Q1.

Như vậy, số tiền ông N nộp thuế của 120m2 là 10.306.480 đồng, tiền lãi là 10.544.055 đồng. Tổng cộng buộc bà B phải trả cho ông N, bà Q1 số tiền là 20.850.535 đồng.

Số tiền còn lại ông N, bà Q1 yêu cầu là 1.394.967.000 đồng, không được chấp nhận.

[4] Từ những nhận định, đánh giá trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của đồng bị đơn là có cơ sở, được chấp nhận. Cần giữ sửa một phần Bản án sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới. Ông N, bà Q1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 272, Điều 273, khoản 2 Điều 308; Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 691, 963, 705, 706, 707, 711, 712 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 30, 31 Luật đất đai 1993; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn (vợ chồng ông Đinh Xuân N và bà Nguyễn Thị Q). Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 22/8/2024 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Cụ thể như sau:

1. Công nhận “Giấy chuyển nhượng đất ở” được ký kết ngày 17/01/1998, giữa: ông Đinh Xuân N và ông Nguyễn Văn S về việc chuyển nhượng 120m2 đất ở là hợp pháp.

Bà Trần Hồng B, ông Đinh Xuân N, bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giao cho bà B được quyền sử dụng phần diện tích đất 120m2 (từ điểm 1-2-33-34) có tứ cận kích thước như sau:

- Phía Đông giáp đường T (từ điểm 2-1) có chiều dài là 6m;
- Phía Tây giáp đất bà B đang sử dụng (từ điểm 33-34) có chiều dài là 6m;
- Phía Bắc giáp đất ông N đang sử dụng (từ điểm 32-33) có chiều dài là 20m;
- Phía Nam giáp thửa đất số 29 của ông L, bà sáu (từ điểm 1-34) có chiều dài 20m.

Tạm giao cho bà B tiếp tục sử dụng phần diện tích đất 37,6m2 trong phần diện tích đất bà B đang sử dụng và đã làm nhà ở từ năm 1998. Bà B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước quản lý về đất đai để làm các thủ tục về đất đai theo quy định (từ điểm 33-34-4-8) có kích thước:

- Phía Đông giáp đường giáp phần đất bà B đang sử dụng (từ điểm 33-34) có chiều dài là 5,64m;
- Phía Tây giáp phần đất ông N, bà Q đang sử dụng (từ điểm 4-9) có chiều dài là 5,9m;
- Phía Bắc giáp đất ông N, bà Q đang sử dụng (từ điểm 4-33) có chiều dài là 6,25m;
- Phía Nam giáp thửa đất số 29 của ông L, bà sáu (từ điểm 9-35) có chiều dài 6,76m.

Sơ đồ thửa đất cụ thể như sau:

2. Buộc bà Trần Hồng B phải trả cho ông Đinh Xuân N và bà Nguyễn Thị Q số tiền nộp thuế nhà đất từ năm 1998 đến 2024 là 20.850.535 đồng, trong đó nợ gốc 10.306.480 đồng, nợ lãi 10.544.055 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu ông Đinh Xuân N và bà Nguyễn Thị Q buộc bà Trần Hồng B phải trả lãi suất của số tiền nộp thuế từ năm 1998 đến 2024 là 1.394.967.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Đinh Xuân N và bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu bà Trần Thị Hồng B phải trả lại 37,6m² đất mà hiện nay bà B đang sử dụng.

5. Đương sự có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Về án phí: Ông Đinh Xuân N và bà Nguyễn Thị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (22/01/2025).

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND huyện Bố Trạch;
- CCTHADS huyện Bố Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

(Đã Ký)

Nguyễn Văn Dương