

Bản án số: 13/2025/DS - PT

Ngày: 03-4-2025

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Từ Thị Hải Dương

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Thái Sơn, ông Trần Trung Thành.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Bá Tuấn Linh-Thư ký TAND tỉnh Quảng Bình.

- **Đ diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình:** Bà Nguyễn Thị Diệu  
Thúy- Kiểm sát viên.

Ngày 03/4/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 480/2024/QĐ-PT ngày 20/12/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962 và bà Hoàng Thị H, sinh năm 1950, cư trú: Thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H: Bà Bùi Thị X, sinh năm 1978, địa chỉ: Tổ dân phố h, phường H, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

- **Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1980, cư trú: Thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

Người Đ diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L: Ông Mai Duy Ph, sinh năm: 1984; địa chỉ: đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt;

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1942 và bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1955, cư trú: Thôn T, xã T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; Ông Q vắng mặt, bà Đ có mặt.

Người Đ diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân Q và bà Đinh Thị Đ: Ông Mai Quốc V, sinh năm: 1994; địa chỉ: Tổ 52, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng, có mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Hoàng Thị H trình bày:* Gia đình ông, bà và gia đình ông Nguyễn Xuân Q, bà Đinh Thị Đ là hàng xóm, sử dụng đất liền kề nhau. Gia đình ông T sử dụng thửa đất số 175, tờ bản đồ số 8; gia đình ông Q, bà Đ sử dụng thửa đất số 174, tờ bản đồ số 8 (bản đồ giải thửa năm 1993). Nguồn gốc thửa 174 là do ông Q, bà Đ nhận chuyển nhượng từ bà Trịnh Thị N, còn thửa 175 là do ông T, bà H mua hóa giá nhà và đất của Lâm trường Đồng Hới vào năm 1997. Năm 1998, ông T, bà H chuyển nhượng một phần thửa đất 175 có diện tích 579m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị L. Năm 2001, nhà nước đo đạc để thành lập bản đồ địa chính, phần đất còn lại của thửa 175 của gia đình ông T được chia thành 02 thửa gồm thửa 49, tờ bản đồ số 08 có diện tích 1.291m<sup>2</sup> và thửa 468, tờ bản đồ 09 diện tích 464m<sup>2</sup>. Năm 2008, để thuận tiện trong việc sử dụng đất, gia đình ông T, bà H và gia đình ông Q, bà Đ đã đổi đất cho nhau. Ông T có lập giấy chuyển nhượng viết tay vào ngày 15/01/2008 nhưng nội dung thể hiện việc đổi đất cho ông Q, bà Đ. Sau khi đổi đất, gia đình ông T, bà H sử dụng phần đất nhận chuyển đổi của hộ ông Q, bà Đ có diện tích khoảng 390m<sup>2</sup>, là một phần của thửa đất 174 có vị trí nằm phía sau vườn nhà ông Q và liền kề với cạnh phía Tây Bắc thửa 49 của ông T, còn gia đình ông Q, bà Đ sử dụng toàn bộ diện tích thửa 468 (hiện nay được chỉnh lý thành thửa 610, tờ bản đồ số 6), có diện tích 539,7m<sup>2</sup>.

Sau khi đổi đất thì trên phần đất nhận chuyển đổi hai gia đình đã xây dựng một số công trình, tài sản, cụ thể: gia đình ông T, bà H xây dựng nhà cấp 4, xưởng mộc, kho chứa gỗ, giếng nước, nhà vệ sinh, chuồng heo... và xây dựng hàng rào bao quanh diện tích đất nhận chuyển đổi theo ranh giới thỏa thuận đổi đất. Gia đình ông Q, bà Đ đã sửa chữa lại nhà ở như: xây dựng thêm phần mái hiên, sân, nhà bếp, mở một con đường bê tông đi từ đường lớn Vũ Ngọc Nhạ vào nhà (đường sát với hàng rào nhà ông T) và cho con gái là chị Nguyễn Thị L xây dựng một quán làm dịch vụ cắt tóc, gội đầu có diện tích khoảng 34m<sup>2</sup>. Ngoài ra gia đình ông Q, bà Đ còn trồng một số loại cây hoa màu ngắn ngày và 01 cây xoài, 01 cây vú sữa, chuối, đu đủ... trên phần đất nhận chuyển đổi.

Quá trình sử dụng đất đổi giữa hai gia đình từ khi đổi đất cho đến khi xảy ra tranh chấp, gia đình ông Q, bà Đ nhiều lần liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất đã đổi cho cả gia đình ông bà và gia đình ông T nhưng không làm được vì lý do tại thửa đất số 610, tờ bản đồ số 6 (ông gia đình ông T đổi cho gia đình ông Q vào năm 2008) có mục đích sử dụng là đất bằng trồng cây hàng năm (BHK) nên theo quy định của Luật đất đai, ông Q, bà Đ không phải là đối tượng trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp (ông Q, bà Đ hiện là đối tượng hưởng lương hưu) nên không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất gia đình ông T nhận chuyển đổi từ gia đình ông Q, bà Đ là một phần thửa đất số 174, tờ bản đồ số 8 có mục đích sử dụng là đất ở và đất vườn nhưng không có đường đi nên không thực hiện được việc tách thửa theo quy định của pháp luật về đất đai. Vì vậy, đến đầu năm 2022 thì ông Q, bà Đ nói với ông T, bà H là không đổi đất nữa, hai gia đình trả lại đất cho nhau như ban đầu vì cả hai gia đình không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất như hiện tại. Ông T, bà H đồng ý. Vì vậy ông T đã tháo dỡ toàn bộ các tài sản mà gia đình ông đã xây dựng trên

phần đất đã nhận chuyển đổi của ông Q, bà Đ, tháo dỡ hàng rào theo ranh giới đổi đất và xây dựng lại hàng rào như ranh giới khi chưa đổi đất.

Tháng 11 năm 2022 ông Q, bà Đ đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ diện tích thửa đất 174, tờ bản đồ số 8 cho chị Nguyễn Thị L trong đó bao gồm cả phần đất đã đổi cho ông T, bà H.

Sau khi nhận tặng cho quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị L làm thủ tục đo đạc, xác định lại ranh giới sử dụng đất của bà L với gia đình ông T. Tại buổi làm việc ngày 23/6/2023 có mặt Đ diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ, Ủy ban nhân dân xã T và gia đình ông T, bà H và gia đình ông Q, bà Đ và bà L thì các bên đều xác nhận việc là không đổi đất nữa, yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền đo, vẽ lại hiện trạng sử dụng đất để thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất của hai hộ. Tuy nhiên, tại buổi làm việc ngày 23/6/2023 thì hai gia đình đã không thống nhất được ranh giới hiện trạng sử dụng đất nên các cơ quan không lập được sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của hai hộ.

Ngày 30/01/2024, ông T tiến hành tháo dỡ các công trình xây dựng trên một phần thửa đất 174, tờ bản đồ số 8 được ông Q, bà Đ đổi năm 2008 và xây lại hàng rào đúng với ranh giới sử dụng đất ban đầu của hai hộ đồng thời ông T cũng xây hàng rào bao quanh thửa đất 610, tờ bản đồ số 6 thì phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thị L vì trên thửa 610 có quán cắt tóc chị L đang sử dụng. Vì vậy, ông T, bà H khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình yêu cầu:

- Xác định toàn bộ diện tích thửa đất số 468, tờ bản đồ 09 – Bản đồ địa chính năm 2001 xã Thuận Đức (nay được chỉnh lý thành thửa đất số 610, tờ bản đồ 06) có diện tích 539,7m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác. Địa chỉ thửa đất tại thôn Thôn T, xã T, thành phố Đ thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H.

- Buộc chị Nguyễn Thị L tháo dỡ quán cắt tóc có diện tích khoảng 34m<sup>2</sup> xây dựng trên thửa đất 610, tờ bản đồ số 6 để trả lại đất cho ông T, bà H.

*Bị đơn chị Nguyễn Thị L trình bày:* Chị L xác nhận về quá trình đổi đất, sử dụng đất của gia đình ông T, bà H và gia đình bố mẹ chị là ông Q, bà Đ như nguyên đơn trình bày là đúng. Sau khi đổi đất, hai gia đình đã sử dụng đất ổn định từ năm 2008 cho đến nay theo hiện trạng đất nhận chuyển đổi. Theo bản đồ địa chính năm 2001 thì thửa đất số 468 quy chủ cho hộ ông T nhưng đến bản đồ năm 2014 thì được gộp với thửa 174 của bố mẹ chị thành thửa 104, tờ bản đồ 06, tổng diện tích 1.506 m<sup>2</sup>, quy chủ cho ông Q, bà Đ. Đầu năm 2022, ông Q, bà Đ xin đo đạc và kê khai để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 468 mà ông T, bà H đổi cho ông Q, bà Đ vào năm 2008 (thửa đất này lại được tách ra từ thửa 104). Sau khi đo đạc được chỉnh lý thành thửa 610, diện tích 539,7 m<sup>2</sup> và được quy chủ cho ông Q, bà Đ. Chị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H và yêu cầu hai gia đình tiếp tục tôn trọng việc đổi đất vào ngày 15/01/2008. Chị không đồng ý tháo dỡ quán cắt tóc được xây dựng trên thửa 610 vì theo Bản đồ địa chính hiện tại của xã Thuận Đức thì bố mẹ chị là chủ sở hữu của thửa đất này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Xuân Q, bà Đình Thị Đ trình bày ý kiến:* Ông Q, bà Đ xác nhận về quá trình đổi đất, sử dụng đất của gia đình ông bà và gia đình ông T, bà H như nguyên đơn trình bày là

đúng thực tế. Sau khi đổi đất, hai gia đình đã sử dụng các diện tích đất nhận chuyển đổi ổn định từ năm 2008 cho đến nay. Sau khi đổi đất vào năm 2008, phía gia đình ông T khi kê khai cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ 08 diện tích 1.180m<sup>2</sup> lại không kê khai phần đất đã đổi (tức là thửa 468). Do đó hiện nay thửa đất 468 (nay chỉnh lý thành thửa 610) đã được quy chủ cho ông Q, bà Đ.

Hiện trên diện tích đất đổi, gia đình bà đã xây dựng và sử dụng các công trình nhà ở, đường đi, quán cắt tóc, vườn cây ổn định, kiên cố nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ việc đổi đất đã thực hiện năm 2008 sẽ làm ảnh hưởng nhiều đến quyền lợi của gia đình ông, bà. Mặt khác, trước đây khi chưa đổi đất thì giữa thửa đất 468 (nay là thửa 610) và thửa số 49 (nay là thửa 110) có tồn tại một đường giao thông đi từ đường Vũ Ngọc Nhạ vào nhà ông Q, bà Đ. Sau khi đổi đất, vì gia đình ông Q, bà Đ mở một lối đi khác từ đường Vũ Ngọc Nhạ vào nhà mình ngay trong thửa 468 đã nhận chuyển đổi và gia đình ông T đã xây dựng nhà cho con trai chồng lên con đường giao thông này. Nếu hiện nay buộc ông bà phải trả lại toàn bộ thửa đất 610 cho ông T, bà H thì đồng nghĩa với việc gia đình ông, bà sẽ không còn đường để đi vào nhà. Vì vậy, ông Q, bà Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu: Công nhận thỏa thuận đổi đất giữa ông Q, bà Đ với ông T bà H theo Giấy chuyển nhượng viết tay ngày 15/01/2008 có hiệu lực pháp luật. Từ đó xác định thửa đất số 610, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Thuận Phước, xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình và các tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 610 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Xuân Q và bà Đinh Thị Đ;

- Xác định lại ranh giới, mốc giới các thửa đất sau khi các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau từ năm 2008 đến nay trên cơ sở đã được chỉnh lý theo Bản đồ địa chính của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình.

- Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H tháo dỡ toàn bộ tài sản là phần hàng rào xây dựng trái phép trên thửa đất số 610, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: Thôn Thuận Phước, xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình do đây là thửa đất đã thuộc quyền chiếm hữu, quản lý và sử dụng của gia đình ông Q, bà Đ từ sau khi các bên chuyển đổi đất vào năm 2008.

Theo yêu cầu của nguyên đơn, ngày 09/8/2024 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình.

*Kết quả xem xét thẩm định thể hiện:*

Trên phần diện tích đất mà gia đình ông T nhận chuyển đổi từ ông Q, bà Đ (một phần thửa đất 174, tờ bản đồ số 8 năm 2014 được đo đạc lại thuộc thửa 104) ông T đã tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, hiện chỉ còn lại một số cây ăn quả lâu năm mà trước đó gia đình ông Q, bà Đ trồng. Trên phần đất mà gia đình ông Q, bà Đ nhận chuyển đổi từ gia đình ông T (Thửa đất 468, nay chỉnh lý thành thửa 610) gia đình ông Q, bà Đ đã xây dựng một số công trình, tài sản gồm: đường bê tông diện tích 56,5 m<sup>2</sup> đi từ đường lớn Vũ Ngọc Nhạ vào nhà ông Q, bà Đ; sửa chữa phần mái hiên của ngôi nhà, mở rộng sân, sửa chữa nhà bếp, xây dựng 01 quán cắt tóc diện tích 28,7m<sup>2</sup> và một số cây ăn quả: 01 cây xoài, 01 cây vú sữa có quả ổn định.

*Về kết quả định giá:*

Giá đất ở: 594.000 đồng/m<sup>2</sup>; giá đất trồng cây hằng năm: 39.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Nhà bếp của ông Q, bà Đ: 3.044.000 đồng; Mái hiên nhà ông Q, bà Đ: 3.217.000 đồng.

Quán cắt tóc: 10.565.700 đồng, 01 cây vú sữa: 313.000 đồng, 01 cây xoài: 661.200 đồng.

Tại Bản án số 46/2024/DS-ST ngày 25-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 128, 134, 693 và Điều 694 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 33, 106, 191 Luật đất đai năm 2003; các điều 54, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H: Giao cho ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H được quyền sử dụng một phần thửa đất số 610, tờ bản đồ số 06, địa chỉ: xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có diện tích 448,4m<sup>2</sup> (*Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 09/8/2024 là phần đất được nối bởi các điểm từ 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10*) và các tài sản gắn liền trên phần đất được giao gồm: Quán cắt tóc có diện tích 28,7m<sup>2</sup>; 01 cây xoài, 01 cây vú sữa. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H thanh toán cho chị Nguyễn Thị L giá trị tài sản quán cắt tóc là: 10.565.700 đồng (*Mười triệu, năm trăm sáu mươi lăm nghìn, bảy trăm đồng*) và thanh toán cho ông Nguyễn Xuân Q, bà Đinh Thị Đ giá trị tài sản của 01 cây xoài và 01 cây vú sữa là 974.200 đồng (*Chín trăm bảy mươi tư nghìn, hai trăm đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Q, bà Đinh Thị Đ:

- Công nhận một phần thỏa thuận đổi đất theo Giấy chuyển nhượng viết tay ngày 15/01/2008 giữa Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H với ông Nguyễn Xuân Q và bà Đinh Thị Đ.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H về việc giao cho ông Nguyễn Xuân Q, bà Đinh Thị Đ được sử dụng một phần diện tích của thửa đất số 610, tờ bản đồ số 6, địa chỉ: xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có diện tích 56,5m<sup>2</sup> (phần đã hình thành lối đi từ đường Vũ Ngọc Nhạ vào nhà ông Q, bà Đ).

- Giao cho ông Nguyễn Xuân Q và bà Đinh Thị Đ được sử dụng một phần thửa đất 610 có diện tích 91,3 m<sup>2</sup>, bao gồm phần đất đã hình thành lối đi từ đường Vũ Ngọc Nhạ vào nhà ông Q, bà Đ có diện tích 56,5m<sup>2</sup> (*Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 09/8/2024 là phần đất được nối bởi các điểm từ 7-13*) và phần đất ông Q, bà Đ đã xây dựng sân, một phần nhà bếp có diện tích 34,8m<sup>2</sup> (*Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 09/8/2024 là phần đất có vị trí giữa thửa đất 104 và phần diện tích còn lại của thửa 610, nằm trong phần đất được đánh số thứ tự từ 3-4-11-25*). Ông Q, bà Đ phải thanh toán cho ông T, bà H giá trị quyền sử

dụng của 34,8m<sup>2</sup> đất là 1.357.200 đồng. Sau khi khấu trừ nghĩa vụ, buộc ông Q, bà Đ còn phải thanh toán cho ông T, bà H số tiền 383.000 đồng (*Ba trăm tám mươi ba nghìn đồng*).

- Xác định chị Nguyễn Thị L được sử dụng thửa đất 104, tờ bản đồ số 6 theo diện tích đo đạc thực tế là 1.619,3 m<sup>2</sup> (*Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 09/8/2024 là phần đất được nối bởi các điểm từ 1-4-11-14-15-19-24, trừ đi phần đất thuộc thửa 610 được giao cho ông Q, bà Đ*).

Do hiện tại thửa đất 104, tờ bản đồ 06 đã thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị L do nhận tặng cho từ ông Nguyễn Xuân Q và bà Đinh Thị Đ nên đề xuất việc thỏa thuận giữa ông Q, bà Đ với chị L trong quá trình kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất ở giai đoạn thi hành án để đảm bảo quy định pháp luật.

Sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính, các đương sự trong vụ án có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh biến động và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí xem xét thẩm định, định giá tại chỗ, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 02/10/2024, bị đơn chị Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân Q và bà Đinh Thị Đ có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 25-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H, đồng thời chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Xuân Q và bà Đinh Thị Đ;

Ngày 09/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Hoàng Thị H có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 25-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, xác định diện tích đất 243,4m<sup>2</sup> (là phần diện tích đất còn lại trên thực tế của thửa 468 sau khi trừ phần diện tích giao cho ông T bà H theo án sơ thẩm (448,4 m<sup>2</sup>) và trừ phần diện tích ông Q bà Đ đã làm nhà, làm sân (91 m<sup>2</sup>) và sử dụng làm lối đi (56,5 m<sup>2</sup>) thuộc về gia đình ông T, bà H. Trường hợp ông Nguyễn Xuân Q và bà Đinh Thị Đ không trả thì trả bằng tiền theo giá thị trường; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định phần đất của chị Nguyễn Thị L được hưởng tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 06 có diện tích 1.310 m<sup>2</sup> cho đúng thực tế.

Tại phiên tòa ngày 10/02/2025 nguyên đơn rút kháng cáo; Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị ông T, bà H mở rộng lối đi chung rộng 4 mét và phần đất trước đây án sơ thẩm đã giao cho ông Q, bà Đ nay giao cho chị L. Các đương sự thỏa thuận các vấn đề sau:

+ Ông Q, bà Đ và chị L thỏa thuận phần đất trước đây cấp sơ thẩm giao cho ông Q, bà Đ đề nghị giao cho chị L để thuận tiện cho việc đăng ký biến động đất đai sau này.

+ Ông T, bà H và chị L thỏa thuận mở đường giao thông (lối đi chung) đi vào thửa 104, tờ bản đồ số 06 (đất chị L) trên thửa 610 có chiều rộng 4 mét, diện tích 89,2 m<sup>2</sup> (theo sơ đồ). Chị L có nghĩa vụ tháo dỡ quán cắt tóc nằm trên đường giao thông và nằm trên thửa 610.

+ Các bên không phải thanh toán tiền chênh lệch tài sản cho nhau.

+ Chị L được sử dụng diện tích đất được xác định theo sơ đồ từ điểm 1,3,4,11,10,12,13,17,18,21,22,1. Đường giao thông từ điểm 7,8,9,10,11 là lối đi chung của hai gia đình. Ông T, bà H được sử dụng phần còn lại của thửa 610, tờ bản đồ 06 xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình được xác định từ điểm 4,5,6,7,11,4 với diện tích 89,9 m<sup>2</sup>).

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng: Thẩm quyền giải quyết, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét thấy tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét các nội dung đương sự thỏa thuận thấy rằng:

[2.1] Ngày 15/01/2008, gia đình ông T, bà H và gia đình ông Q, bà Đ thỏa thuận đổi đất cho nhau, theo đó, ông Q, bà Đ sử dụng thửa đất 468, tờ bản đồ 09 của ông T còn ông T, bà H sử dụng một phần của thửa 174 có vị trí nằm phía sau vườn của ông Q và liền kề với cạnh phía Tây Bắc của thửa 49 của ông T. Tuy nhiên, sau đó, cả hai gia đình đều không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần đất đã đổi nên năm 2022 hai bên thỏa thuận là không đổi đất nữa. Ông Q, bà Đ làm thủ tục tặng cho chị L (con gái ông Q, bà Đ) toàn bộ thửa đất 174, tờ bản đồ số 08 xã Thuận Đức; Ông T bà H tháo dỡ các công trình trên phần đất trước đây đã nhận chuyển đổi từ ông Q, bà Đ và tiến hành xây hàng rào trên thửa 468 (hiện nay là thửa 610, tờ bản đồ 06) và hai bên xảy ra tranh chấp. Căn cứ vào hồ sơ địa chính của các thửa đất, án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện để công nhận ông T, bà H có quyền sử dụng phần còn lại của thửa đất 610 (sau khi trừ đường giao thông đi vào thửa 104 của chị L và phần đất ông Q bà Đ đã làm sân, nhà bếp) và được sở hữu cây cối trên đất là có căn cứ. Chị L, ông Q bà Đ cũng nhất trí việc công nhận phần đất trên của thửa 610 thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H. Sự thỏa thuận này là tự nguyện, không trái pháp luật nên công nhận sự thỏa thuận này.

[2.2] Về phần đất 34,8 m<sup>2</sup> nằm trên thửa 610, tờ bản đồ số 06 án ông Q, bà Đ đã làm nhà bếp, sân nên cấp sơ thẩm đã giao cho ông Q, bà Đ sử dụng và thanh toán tiền chênh lệch tài sản là không hợp lý bởi lẽ nhà ông Q, bà Đ thuộc thửa 174, tờ bản đồ số 08, nay là thửa 104, tờ bản đồ 06 đã tặng cho chị L toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất. Nếu giao phần đất này cho ông Q, bà Đ thì sẽ không cấp giấy chứng nhận. Vì vậy, thỏa thuận của của ông Q, bà Đ và chị L đề nghị giao phần đất 34,8 m<sup>2</sup> nằm trên thửa 610 cho chị L sử dụng là có căn cứ, ông T, bà H cũng nhất

trí đề nghị này, cần chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2.3] Về lối đi vào thửa 104: Án sơ thẩm đã giao phần đất có diện tích 56,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 610, tờ bản đồ 06 cho ông Q, bà Đ sử dụng làm lối đi. Tuy nhiên, lối đi có chiều rộng 2,2 m không thuận tiện cho việc đi lại nên giữa ông T, bà H và chị L đã thỏa thuận mở rộng đường đi chung rộng 4 mét, diện tích theo kết quả thẩm định là 89,9 m<sup>2</sup> (trên thửa 610). Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2.4] Ngoài các thỏa thuận trên, các đương sự tự thỏa thuận hai bên không phải trả tiền chênh lệch tài sản cho nhau, chị L có trách nhiệm tháo dỡ quán cắt tóc nằm trên đường đi chung và nằm trên thửa 610, tờ bản đồ 06. Sự thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, cần công nhận.

[3]. Về chi phí thẩm định: chi phí 3.400.000 đồng. Các đương sự thỏa thuận mỗi bên chịu một nửa chi phí 1.700.000 đồng. Các bên đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà H là người trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Chị L kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Q, bà Đ không phải chịu án phí DSPT.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

1. Căn cứ Điều 300, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;

Áp dụng các Điều 128, 134, 693 và Điều 694 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 33, 106, 191 Luật đất đai năm 2003; các Điều 54, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Hoàng Thị H, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1.1. Giao cho ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H được quyền sử dụng một phần thửa đất 610, tờ bản đồ 06, địa chỉ tại xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có diện tích 414,8m<sup>2</sup> được xác định từ các điểm 4,5,6,7,11 trên sơ đồ kèm theo bản án phúc thẩm; Ông T, bà H được sở hữu tài sản trên đất là một cây xoài và một cây vú sữa.

1.2. Chị Nguyễn Thị L được sử dụng thửa 104, tờ bản đồ 06 và một phần của thửa đất 610, tờ bản đồ 06 xã Thuận Đức có tổng diện tích 1.621,7 m<sup>2</sup> được xác định từ các điểm 1,4,11,10,12,13,17,18,21,22,1 theo sơ đồ kèm theo bản án.

1.3. Ông Nguyễn Văn T, bà Hoàng Thị H, chị Nguyễn Thị L có quyền sử dụng đường đi chung diện tích 89,9 m<sup>2</sup> có chiều rộng 4 mét được xác định bởi các

điểm 7,8,10,11 trên sơ đồ kèm theo bản án.

1.4. Chị L có nghĩa vụ tháo dỡ quán cắt tóc nằm trên nằm trên phần đất của thửa 610, tờ bản đồ số 06 (thuộc quyền sử dụng đất của ông T, bà H) và trên đường đi chung nói trên.

Các bên (ông T, bà H, ông Q, bà Đ và chị L không phải thanh toán tiền chênh lệch tài sản trên đất.

2. Chi phí thẩm định: Ông T, bà H và chị L thỏa thuận mỗi bên chịu 1.700.000 đồng trên tổng chi phí thẩm định 3.400.000 đồng. (Đã nộp đủ).

3. Về án phí phúc thẩm dân sự: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho chị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001454 ngày 10/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSCC tại Đà Nẵng ;
- VKSND tỉnh Quảng Bình
- Chi cục THADS TP Đồng Hới;
- TAND TP Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Từ Thị Hải Dương**