TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI** Bản án số: 68/2026/DS-PT Ngày: 13/4/2026 *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi sử dụng, xâm phạm bất động sản liền kề và tranh chấp về quyền sở hữu tài sản".*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Minh Thành

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Mai Hạnh, Ông Nguyễn Hành .

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trần Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi*: Nguyễn Thị Kim Yến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 13 tháng 4 năm 2026, tại: Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 146/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025, về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi sử dụng, xâm phạm bất động sản liền kề và tranh chấp về quyền sở hữu tài sản".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: **35**/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2026 của TAND tỉnh Quảng Ngãi giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê T, sinh năm 1976 và bà Lê Thị H, sinh năm 1984. Đều có mặt.

Cùng địa chỉ: L, thị trấn S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, nay là thôn S, xã V, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê T: Ông Vy Quý V, trú tại: B P, phường C, tỉnh Quảng Ngãi. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm D, sinh năm 1962 và bà Võ Thị Thu T1, sinh năm 1963 (Bà T1 uỷ quyền cho ông Phạm D). Đều có mặt.

Cùng trú tại: L, thị trấn S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, nay là thôn S, xã V, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Quảng Ngãi là Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện T và UBND thị trấn S. Vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã V.

+ Ông Lê Minh K, sinh năm 2003. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Lê Minh K1, sinh năm 2005. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: L, thị trấn S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, nay là thôn S, xã V, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1987.

+ Chị Nguyễn Thị Phương T2, sinh năm 1986.

+ Anh Phạm Văn T3, sinh năm 1990.

+ Chị Phan Thị Thanh T4, sinh năm 1991.

+ Chị Phạm Thị Bích V1, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Liên tổ A, thị trấn S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, nay là thôn S, xã V, tỉnh Quảng Ngãi. (các ông, bà: Phạm Văn Đ; Nguyễn Thị Phương T2; Phạm Văn T3; Phan Thị Thanh T4; Phạm Thị Bích V1 đều ủy quyền cho ông Phạm D). Ông Phạm D có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/10/2015 (BL 10), bản tự khai ngày 10/4/2017 (BL 26), ngày 23/01/2019 (BL 30a), tại biên bản làm việc ngày 08/5/2018 (BL 29), ngày 18/02/2022 (BL 583), các phiên hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê T, bà Lê Thị H trình bày:

Vào ngày 05/4/2012, nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đình T5 nhà và thửa đất số 303 tờ bản đồ số 4, nay là thửa đất số 412 tờ bản đồ số 9 bản đồ 2010 có diện tích: Chiều rộng 3,97m x chiều dài 38,5m = 152m^2 tại thị trấn S, huyện T. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: W797828, số vào sổ cấp giấy: 02501 QSDĐ/1129/2004/QĐ-UB, ngày 29/9/2004 (Viết tắt là Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 303) và theo bản vẽ sở hữu nhà đã được UBND thị trấn S, Phòng Kinh tế - Hạ tầng và UBND huyện T xác nhận vào năm 2006. Sau khi mua nhà nguyên đơn sử dụng ổn định và không ai tranh chấp.

Năm 2014 bị đơn ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T1 sửa chữa nhà trên thửa đất số 304 tờ bản đồ số 4, nay là thửa 411 tờ bản đồ số 9 bản đồ 2010 (giáp thửa đất của nguyên đơn về phía Bắc) đã lấn qua đất của nguyên đơn tại các vị trí sau:

Vị trí thứ nhất (phía T): Bị đơn xây gạch (làm thêm tường) chồng lên mê và tường nhà nguyên đơn từ mặt diện đến cột (trụ) thứ nhất mê (sàn) nhà. Diện tích lấn chiếm khoảng 0.45m^2.

Vị trí thứ hai (phía Đông Bắc): Bị đơn xây nhà bếp phía sau lấn chiếm lên phần đất và đội lên mái nhà (mái tôn) của nguyên đơn với diện tích khoảng 3m^2

(Chiều dài 10m và chiều ngang 0.3m). Ngoài ra, bên bị đơn đang sử dụng tường của nguyên đơn tại vị trí tầng trệt (tầng 1) tính từ cột thứ 6 nhà ở của nguyên đơn kéo về phía Tây.

Nguyên đơn căn cứ vào Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 303 và bản vẽ sở hữu nhà của ông Nguyễn Đình T5, các hộ liền kề ký giới cận (trong đó có ông Phạm D) thì nhà và đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng có chiều ngang 3,97m, chiều dài 38,5m, cạnh phía Nam và cạnh phía Bắc là hai đường thẳng song song, diện tích sử dụng là 152m^2. Do đó, nguyên đơn căn cứ vào hiện trạng sử dụng thực tế giữa hai nhà, đất của nguyên đơn và bị đơn thì bị đơn đã lấn qua đất của nguyên đơn như trình bày trên. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Vị trí thứ nhất (phía T): Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ mảnh tường phía Nam (của ông D, bà T1 xây dựng vào năm 2014) xây chồng trên lan can mê nhà của nguyên đơn và một phần trên mái nhà (cấp 4), tháo dỡ toàn bộ công trình như: mê, trụ, dầm trên phần đất mà ông D đã lấn chiếm nhiều năm trước. Tất cả các công trình xây dựng nằm trên diện tích đất của nguyên đơn 0,42m^2 theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng ngày 25/11/2021. Riêng đối với vách tường tại tầng 1 – nằm dưới 0.42m^2 diện tích đất lấn chiếm hiện tại do nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng chung đây là tường của nguyên đơn mua lại của ông Nguyễn Đình T5 (do ông T5 làm) nên đây là tường của nguyên đơn nên không yêu cầu dỡ dọn.

- Vị trí thứ hai (phía Đông Bắc): Nguyên đơn xác định vị trí tranh chấp 2 có hai vị trí gồm: Phần 1 có diện tích là *0,49m^2* nguyên đơn rút, không yêu cầu Toà án giải quyết (vị trí dưới dầm đà nhà nguyên đơn); phần 2 có diện tích là *3,05m^2* do bị đơn xây chồng lấn trên đất của nguyên đơn, xây đội lên mái tôn nhà nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn dỡ dọn công trình xây dựng trên đất lấn chiếm trả lại diện tích *3,05m^2*. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn không được sử dụng, xâm phạm tường của nguyên đơn tại vị trí tầng trệt (tầng 1) tính từ cột thứ 6 nhà ở của nguyên đơn kéo về phía Tây. Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

Tại các văn bản trình bày ngày 25/12/2015 (BL 56), ngày 17/03/2016 (BL 57), ngày 10/04/2017 (BL 62), ngày 28/5/2018 (BL 70), ngày 10/10/2018 (BL 75), các phiên hòa giải, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T1 trình bày:

Nguyên thửa đất 304, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 411, tờ bản đồ số 9) có nguồn gốc của cha bị đơn là ông Phạm Trang N chuyển nhượng vào năm 1985. Năm 1990, ông T6 xây dựng nhà ở có giới cận: Phía Nam giáp nhà ông Nguyễn P (chồng bà T7) là thửa số 412 (nhà ông P xây dựng đơn sơ, sau đó ông P chuyển nhượng nhà và đất cho ông Nguyễn Đình T5); phía Bắc tiếp giáp với ông Lê Tuấn C (ông C đã chuyển nhượng cho ông Võ Tấn T8), phía Tây tiếp giáp Quốc lộ A, phía Đông giáp ruộng. Riêng về giới cận phía Nam, ông Nguyễn P đã thỏa thuận với cha bị đơn trên vấn đề xây cất móng, dầm, vách nên suốt thời gian chung sống với nhau không có tranh chấp về đất và nhà ở.

Tại thửa đất của bị đơn, sau phần nhà được làm bằng bê tông cốt thép có một đoạn nhà để trống có chiều dài 3,2m; kế tiếp là phần bếp có chiều dài là 7,25m; trong đó, có đoạn 4,25m cha ông có xây dằn móng với loại sắt phi 8 với lớp bê tông mỏng; đoạn kế tiếp còn lại 3m cũng dằn sắt phi 12, còn phần đá móng là làm bằng đá balong, giữa hai bên không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới và đất ở (BL 56, 62, 75).

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông P và bà T7, ông Nguyễn Đình T5 xây dựng lại nhà ở như hiện hữu. Khi xây dựng, ông T5 đúc đà có xâm phạm trên không gian thuộc ranh giới đất của ông, bà ở đoạn trống 3,2m nêu trên (đà có chiều dài 1,5m, độ dày cao nhất 12cm và nhỏ dần đến gốc) (BL 75 thuộc vị trí tranh chấp 2). Việc ông T5 xâm phạm phần ranh giới trên không là không đúng nhưng vì tình cảm láng giềng ông, bà không cản trở hay khiếu nại gì. Hơn nữa, khoảng đất trống này trước đây là ngôi mộ đã được dời đi, do kiêng kỵ nên ông, bà không xây dựng nhà lên trên.

Vào năm 2014, bị đơn xây dựng lại phần nhà bếp, chiều dài là 7,3m thuộc về bức vách phía Nam (giáp nhà của nguyên đơn phía Đông Bắc). Khi xây, bị đơn đã đặt đá xây theo móng cũ (được cha ông làm từ năm 1990). Móng của nhà ông T (do ông T5 làm) có dầm bê tông cốt thép cao hơn móng cũ nhà bị đơn và vách của nguyên đơn đã nằm trên dầm theo chiều thẳng đứng nên không còn khoảng trống để bị đơn lấn đất (BL 57, 60, 62).

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà từ ông T5, nguyên đơn không rõ nguồn gốc phần đất, cũng như việc ông T5 đã xây dựng lấn chiếm phần trên không gian mà ngược lại nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất là không có căn cứ, bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với phần tường xây dang dỡ mà bị đơn đã xây trên lan can mê nguyên đơn (vào năm 2014), nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ, bị đơn không đồng ý vì; khi làm nhà ông T5 (người đã chuyển nhượng nhà và đất cho nguyên đơn) đổ mê lấn sang phần không gian và nằm trên mê, sàn, dầm của bị đơn. Vì tình cảm láng giềng và để chắn nước mưa (thời điểm đó nhà bị đơn chưa xây dựng gì trên mê, lấy mê làm mái và ở dưới tầng 1) nên bị đơn không yêu cầu ông T5 tháo dỡ. Việc bị đơn xây tường trên lan can mê của nguyên đơn nhưng nếu chiếu theo phương thẳng đứng (từ dưới lên) là phần tường này nằm trên sàn, dầm, tường, móng của bị đơn (tức là trên phần đất của bị đơn).

Ngày 15/7/2025 bị đơn ông Phạm D khởi kiện phản tố đối với nguyên đơn; yêu cầu Toà án giải quyết xác định vách tường tầng trệt thuộc vị trí tranh chấp 1 tầng trệt, toàn bộ vách tường nằm trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên vách tường thuộc quyền sở hữu sử dụng của bị đơn. Ngoài ra, bị đơn không yêu cầu gì khác.

Tại văn bản trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh K1*,* Lê Minh K*:* Các ông sống lệ thuộc vào cha, mẹ là ông T, bà H nên vụ việc tranh chấp của vụ án do ông T, bà H quyết định.

Tại các văn bản trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Phạm Văn T3, Phan Thị Thanh T4, Phạm Văn Đ, Nguyễn Thị Phương T2, Phạm Thị Bích V1 *trình bày:* Việc tranh chấp đất giữa cha mẹ các ông, bà là ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T1 với ông Lê T, bà Lê Thị H; các ông, bà thống nhất theo các ý kiến của cha mẹ là ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T1 trình bày và không yêu cầu gì.

- Tại văn bản số 2442/UBND ngày 08/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T *có nội dung:* Phần diện tích khoảng 4m^2 do nguyên đơn Lê T sử dụng đã xây dựng nhà ở và phần diện tích khoảng 11,7m^2 do bị đơn ông Phạm D sử dụng đã xây dựng chuồng heo. Diện tích này là đất nằm ngoài phần diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ (theo bản đồ 1993 có chỉnh lý). Nguyên diện tích này có nguồn gốc là đất nghĩa địa đã di dời và do UBND thị trấn S quản lý. Trong quá trình sử dụng, các hộ tự cơi nới lấn chiếm để sử dụng.

- Ủy ban nhân dân thị trấn S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi thống nhất với ý kiến Ủy ban nhân dân huyện T.

Ủy ban nhân dân xã V là Cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện T và UBND thị trấn S không có văn bản trình bày ý kiến.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi đã quyết định như sau:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T, bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T1 tháo dỡ tài sản và trả lại diện tích lấn chiếm tại vị trí tranh chấp ở phía T 0.45m^2 (gọi là vị trí tranh chấp 1) có tổng diện tích quyền sử dụng đất lấn chiếm đo đạc thực tế là 0,42m^2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T, bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T1 tháo dỡ tài sản, công trình xây dựng và trả lại diện tích lấn chiếm tại vị trí tranh chấp ở phía Đông Bắc (gọi là vị trí tranh chấp 2) diện tích 1,67m^2.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T, bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T1 tháo dỡ tài sản và trả lại diện tích lấn chiếm tại vị trí tranh chấp ở phía Đông Bắc (gọi là vị trí tranh chấp 2) đối với diện tích 1,38m^2 và 0,49m^2 và đình chỉ yêu cầu tháo dỡ tài sản trên phần diện tích đất này.

4. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê T, bà Lê Thị H về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T1 không được sử dụng và xâm phạm đến tường riêng của nguyên đơn ở vị trí tầng trệt tính từ cột số 6 nhà ở nguyên đơn kéo về phía trước đến hết tường.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T1. Xác định vách tường kết cấu xây gạch, tô trát xi măng, quét vôi tại vị trí tranh chấp 1 tầng trệt thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền thi hành án, kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/10/2025, nguyên đơn là ông Lê T, bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của ông Lê T, bà Lê Thị H hợp lệ theo Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Thấy rằng phần lan can nhà ông Lê T được xây dựng trên không gian đất của ông Phạm D có diện tích 0,42m^2 tại cấp sơ thẩm ông D chưa yêu cầu giải quyết, tại phiên toà phúc thẩm ông D yêu cầu ông T phải tháo dỡ diện tích này, do vậy để giải quyết triệt để vụ án, Căn cứ khoản 3 Điều 308 điều 140n Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết vụ án toàn diện, triệt để.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 29/9/2025, Tòa án nhân dân khu vực 4 – Quảng Ngãi xét xử vụ án nêu trên; ngày 03/10/2025, nguyên đơn là ông Lê T, bà Lê Thị H có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Các vị trí có tranh chấp bao gồm:

[2.1] Vị trí tranh chấp ở phía T (gọi là vị trí tranh chấp 1) có diện tích theo bản đồ đo vẽ hiện trạng là *0,42m^2*; chiều ngang 0,1m, chiều dài cạnh phía bắc 4,45m, chiều dài cạnh phái nam là 4,46m (gọi là vị trí tranh chấp 1 tầng 2) là phần không gian phía trên mặt đất, phía trên bức tường chung hiện tại cả nguyên đơn và bị đơn sử dụng được giới hạn bởi các vị trí 1-2-3-4-1, phần diện tích này nằm trên vách tường nhà nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng.

[2.2] Vị trí tranh chấp phía Đông Bắc (gọi là vị trí tranh chấp 2) có diện tích theo bản đồ đo vẽ hiện trạng là *3,54m^2* được giới hạn từ điểm số 5-6-7-5, từ trục H chiếu đường thẳng về phía Đ1 và chiếu xuống mặt đất theo phương thẳng đứng (BL 502, 520). Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu bị đơn không được sử dụng và xâm phạm đến tường riêng của nguyên đơn ở vị trí tầng trệt tính từ cột số 6 nhà ở nguyên đơn kéo về phía trước đến hết tường.

[3] Xét vị trí tranh chấp thứ 1:

[3.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 303 tờ bản đồ số 4, diện tích 152m² được UBND huyện T cấp ngày 29/9/2004 cho hộ ông Nguyễn Đình T5 chỉ thể hiện diện tích, hình thể thửa đất, không thể hiện độ dài các cạnh của thửa đất.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 304 tờ bản đồ số 4, diện tích 193m² được UBND huyện T cấp ngày 29/9/2002 cho ông Phạm D, bà Võ Thị Thu T1 cũng chỉ thể hiện diện tích, hình thể thửa đất, không thể hiện độ dài các cạnh của thửa đất.

Như vậy căn cứ vào các GCN QSDĐ này chưa có đủ cơ sở để đánh giá việc sử dụng đất theo hiện trạng của các bên tại vị trí có tranh chấp có đúng theo các GCN QSDĐ đã được cấp hay không.

[3.2] Nguyên đơn cho rằng: Thửa đất 303 có cạnh phía Tây (giáp Quốc lộ A) và cạnh phía Đông là *3,97m*, chiều dài thửa đất là *38,5m.* Lời khai này của nguyên đơn là không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, cụ thể:

- Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty TNHH T9 tiến hành đo đạc sơ đồ thửa đất để làm cơ sở bồi thường công trình mở rộng Quốc lộ A năm 2014 (BL 270) thì thửa đất 303 có cạnh phía Tây giáp QL 1A là *3,9m*; cạnh phía Đông là 4,8m – 1,1m (phần lấn đất công) = 3,7m, diện tích là 148,8m² (tính cả phần phía sau ông T5 lấn đất công). Hồ sơ này có chữ ký xác nhận của ông Lê T.

- Ông T khai khi mua thì ngôi nhà của ông T5 làm nhà kiên cố. Sau khi mua thì sử dụng theo hiện trạng, chỉ xây dựng thêm trên phần mê còn lại có chiều dài khoảng 5 – 6m, nhà bốn vách xây thẳng đứng, mái nhà và lan can hè trên mê thẳng với vách. Như vậy, đo đạc theo hiện trạng thì chiều ngang trên tầng 2 đúng với chiều ngang của tầng 1 là *3,9m*, chiều ngang phía sau là 3,85m; cạnh N1 có chiều dài là 35,8m; cạnh Bắc là 36,41m; đã trừ diện tích đất thu hồi theo hồ sơ kỹ thuật khi nhà nước đo vẽ thu hồi đất mở rộng quốc lộ A (bút lục số 301-302) (chiều dài các cạnh theo hồ sơ kỹ thuật đúng với bản đồ đo vẽ hiện trạng). Như vậy, có căn cứ xác định cạnh phía tây là *3,9m* và cạnh phía đông *3,85m* trùng với các tài liệu đo đạc thửa đất 303 (nay là thửa 412) trước và sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2021 và ngày 19/6/2025 đều xác định thửa đất 303 có cạnh phía Tây là *3,9m*, cạnh phía Đông sau khi trừ phần đất lấn chiếm còn lại là 3,85m. Tại mặt tiền của tầng 2 (vị trí tranh chấp 1 tầng 2) đo từ mép nhà phía Nam về phía Bắc giáp với lớp gạch của ông D xây năm 2014 (hết bức tường phía Bắc nhà ông T) có chiều dài là *3,9m*; còn nếu đo qua lớp gạch này giáp với phần tường cũ của ông D là *3,97m*.

Hiện trạng diện tích đất đang có tranh chấp là một phần của bức tường được xây dựng gắn liền các cột bê tông, dầm và sàn bê tông nhà do ông D xây dựng từ 1990, quá trình sử dụng giữa ông D và ông T5 không có tranh chấp.

[3.3] Với phân tích, nhận định tại các mục [3.1], [3.2] trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định: Cạnh Tây (chiều rộng) của thửa đất 303 (412) tiếp giáp với Quốc lộ A có số đo là 3.9m không phải là 3,97m như nguyên đơn trình bày. Phần diện tích 0,45m^2 đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn (đo đạc thực tế là 0,42m^2) tại vị trí tranh chấp ở phía T (vị trí tranh chấp 1) không nằm trong diện tích thửa đất của nguyên đơn, và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và trả lại diện tích đất tại vị trí tranh chấp này cho nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Tại vị trí tranh chấp thứ 2:

[4.1] Tổng diện tích đất có tranh chấp qua đo vẽ thực tế theo yêu cầu của nguyên đơn *3,54m^2*, được giới hạn từ điểm số 5-6-7-5 (BL 502).

[4.2] Tại phiên toà ngày 29/9/2025, nguyên đơn xác định diện tích *0,49m^2* (trong tổng diện tích 3,54m^2) là diện tích dưới dầm trụ nhà nguyên đơn, nguyên đơn rút yêu cầu đối với diện tích này nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn đã rút là đúng quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4.3] Diện tích còn lại 3,05m^2 (3,54m^2 - 0,49m^2 = 3,05m^2) nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ dọn vách tường gạch, trả lại đất cho nguyên đơn. Xét thấy: trong diện tích 3,05m^2 được xác định thành hai phần; phần diện tích tranh chấp thuộc phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ do ông D sử dụng là *1,38m^2* và diện tích tranh chấp do ông D đang sử dụng là *1,67m^2*.

[4.4] Đối với phần diện tích *1,38m^2* nguyên đơn tranh chấp nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất 411 (phần diện tích bị đơn đang sử dụng làm chuồng heo là đất do Nhà nước quản lý): Tòa án cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu khởi kiện này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 236 Luật Đất đai năm 2024.

Cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu này vì cho rằng không thuộc thẩm quyền là chưa phù hợp; trường hợp này, Tòa án phải bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên diện tích đất này được xác định là đất công nên việc cấp sơ thẩm đình chỉ không giải quyết không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên cấp phúc thẩm chỉ yêu cầu cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4.5] Đối với diện tích tranh chấp còn lại *1,67m^2* do ông D sử dụng. Xét thấy: khi ông Nguyễn Đình T5 ký xác nhận mốc mới, ranh giới để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 412 đã xác định cạnh Đông thửa đất là *3,85m*. Thông tin tại bản vẽ ghi hiện trạng nhà ở của chủ hộ Nguyễn Đình T5 được đo vẽ ngày 27/02/2006, ông T5 sử dụng đăng ký kê khai quyền sở hữu nhà được giới hạn từ điểm A đến điểm I, phần công trình phụ sau điểm I đến cuối đất nằm trong vùng tranh chấp 2 chưa được kê khai đăng ký quyền sở hữu tài sản (công trình trên đất). Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Tại vùng tranh chấp này, giữa nhà nguyên đơn và nhà bị đơn có hai vách tường riêng biệt, được xây dựng trên kết cấu móng riêng, áp sát vào nhau. Nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông T5 và đã tiếp nhận quyền sử dụng, sở hữu như hiện trạng. Vách

tường ngăn cách giữa hai nhà vẫn ở vị trí cũ. Cạnh Đông nhà nguyên đơn được đo từ mép Nam của tường phía Nam đến mặt (mép). Phía bắc của tường phía Bắc có độ dài (3,85m + 0.86m = 4,71m. Trong đó, *0,86m* là cạnh Đông của phần đất nằm ngoài giấy CNQSDĐ. Do đó, không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện tại vị trí tranh chấp này của nguyên đơn là có căn cứ pháp lý.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm D yêu cầu Toà án giải quyết xác định vách tường tầng trệt kết cấu xây gạch, tô trát xi măng, quét vôi thuộc vị trí tranh chấp 1 tầng trệt thuộc quyền sở hữu sử dụng của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Theo kết quả xem xét tại chỗ thể hiện: Tại tầng trệt nhà bị đơn, trên trục 1, từ đoạn trục A đến đoạn trục B: dầm, cột và tường đang tranh chấp, liên kết dầm sàn nhà của bị đơn có kết cấu liên kết với nhau tạo thành một khối. Chiếu theo phương thẳng đứng từ dưới lên thì trụ cột, dầm trên vách thuộc phần không gian và phần đất của bị đơn.

[5.2] Như đã nhận định tại các mục [2.3] nêu trên thì ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất nhà ông Nguyễn Đình T5 xác định các cạnh của thửa đất 303 thì cạnh phía Tây có độ dài *3,9m*. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì toàn bộ vách tường tại vị trí tranh chấp 1 tầng trệt được xây dựng trong khung dầm, trụ bê tông nhà bị đơn, nằm ngoài phạm vi *3,9m* của cạnh phía Tây giáp quốc lộ 1A đất của nguyên đơn và nằm trên diện tích đất của bị đơn. Do đó, có căn cứ xác định vách tường thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bị đơn.

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn không được sử dụng và xâm phạm đến tường riêng của nhà nguyên đơn tại vị trí tầng trệt tính từ cột số 6 nhà của nguyên đơn (từ đoạn trục B đến trục E) kéo về phía trước đến hết tường. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, hiện tại phần tường này là tường ngăn cách giữa nhà nguyên đơn với nhà bị đơn. Bị đơn không đặt kết cấu xây dựng vào tường nhà nguyên đơn. Vách tường này được chủ sở hữu cũ (ông Nguyễn Đình T5) xây dựng từ năm 2002 các bên không có tranh chấp. Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn không đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bị đơn xâm phạm tường riêng của nguyên đơn và việc nguyên đơn không cho bị đơn sử dụng là không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là căn cứ pháp luật. Đơn kháng cáo của ông Lê T, bà Lê Thị H là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với phần lan can nhà nguyên đơn có một phần được xây dựng trên khoảng không phần đất của bị đơn tại vị trí tranh chấp thứ nhất, do bị đơn không có yêu cầu giải quyết nên cần giữ nguyên hiện trạng, trường hợp bị đơn Phạm D có nhu cầu sử dụng khoảng không gian này, nếu các bên không tự giải quyết thì ông D được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[7] Về án phí:

Vì đơn kháng cáo của ông Lê T, bà Lê Thị H không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 00002335 ngày 17/11/2025

của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lê T, Lê Thị H;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Quảng Ngãi.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê T, bà Lê Thị H không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 2335 ngày 17/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực4- Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Minh Thành