

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH B**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **91/2025/DS-PT**

Ngày 09-5-2025

Tranh chấp đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thanh T

Các Thẩm phán: bà Vũ Thị Thanh H và bà Nguyễn Thị Thủy T

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Q - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh B.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh B tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2024/TLPT-DS, ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đất đai*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2025/QĐ-PT, ngày 31 tháng 3 năm 2025 và thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 51/TB-TA ngày 17/4/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1957, bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L, tỉnh B.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T:* Luật sư Phan Thanh H - Văn phòng Luật sư An Hưng, thuộc đoàn Luật sư tỉnh B.

Địa chỉ: số 564 đường Thống Nhất, phường Tân An, thị xã L, tỉnh B. Theo văn bản giới thiệu số 14/GGT-VPLS ngày 07/7/2022

2. *Bị đơn:* ông Trác Xuân Đ, sinh năm 1969

Địa chỉ: Khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L, tỉnh B.

Các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện khởi kiện đề ngày 21 tháng 4 năm 2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: năm 1980 vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại từ ông Lê Diêm một căn nhà cấp 4 được xây dựng trên đất có diện tích 82m² tọa lạc tại thị trấn L (nay là số nhà 8, đường L, khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L, tỉnh B).

Nhà đất của nguyên đơn có cạnh phía tây giáp với nhà đất gia đình Lê Thị Diệu Hiền, sau này tặng cho ông Trác Xuân Đ.

Đầu năm 1989, do nhà xuống cấp nên nguyên đơn tháo dỡ một phần nhà cũ ở phía trước và xây dựng lại nhà mới, riêng phần nhà cũ phía sau nguyên đơn giữ lại. Việc xây dựng có xin phép và được UBND huyện Hàm Tân cấp Giấy phép số 188GP/XD ngày 28/02/1989. Cùng thời điểm trên, gia đình bà Hiền cũng tháo dỡ nhà cũ xây lại nhà mới. Sau khi phân định ranh giới, hai gia đình thống nhất xây dựng 01 bức tường 10cm trên ranh giới và sử dụng làm tường chung của 02 gia đình (đòn tay của hai gia đình đều gác lên bức tường này).

Ngày 07/8/1989, Nhà nước có chủ trương kê khai, đăng ký đất đai, gia đình nguyên đơn kê khai và được UBND huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất số 51/GCN/ĐĐ/TH đối với thửa 226, tờ bản đồ số 2, diện tích 82m².

Năm 1990, nguyên đơn tiếp tục nâng cấp, sửa chữa phần nhà cũ phía sau để sử dụng.

Sau khi xác lập ranh giới và hoàn thành việc xây dựng, sửa chữa nhà thì phần diện tích nhà, đất của bên nào, bên đó sử dụng, không có bất kỳ tranh chấp nào.

Đến ngày 05/01/2009, nguyên đơn được UBND thị xã L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 806055 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 21, diện tích 64,2m².

Khoảng năm 2018, gia đình ông Trác Xuân Đ tháo dỡ toàn bộ nhà cũ để xây dựng lại nhà mới. Tuy nhiên, khi xây dựng lại thì ông Đ đã xây dựng một bức tường khác nằm sát bức tường chung. Nhà ông Đ xây dựng hoàn thành, kết cấu một trệt, hai lầu kiên cố. Riêng nhà nguyên đơn vẫn tiếp tục sử dụng bức tường chung nói trên.

Đầu năm 2020, nguyên đơn tháo dỡ một phần gian nhà cũ phía trước chiều dài 07m để xây dựng lại, riêng phần nhà cũ phía sau dài 09m vẫn để lại. Nguyên đơn đã được UBND thị xã L cấp Giấy phép xây dựng số 126/GPXD ngày 24/3/2020. Công trình trên bắt đầu thi công từ ngày 01/4/2020 gồm một trệt, một lầu và một lửng. Khi xây dựng thì nguyên đơn vẫn xây dựng trên bức tường chung vừa tháo dỡ. Quá trình xây dựng gia đình ông Đ vẫn biết nhưng không có tranh chấp, hay ngăn cản gì.

Khi công trình xây dựng gần xong phần thô thì ngày 18/5/2020, ông Đ có đơn gửi UBND phường Phước Hội đề nghị phường hòa giải vì ông Đ cho rằng nguyên đơn xây dựng đã lấn chiếm đất của gia đình ông Đ, ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông, vì vậy công trình xây dựng của nguyên đơn bị tạm đình chỉ.

Ngày 19/5/2020, UBND phường Phước Hội tổ chức hòa giải, ông Đ yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ phần tường gạch mới xây trên ranh giới cũ và xây lại bức tường mới nằm sát với bức tường vừa tháo dỡ. Riêng phần móng đá chẻ, kiềng, đà và trụ bên hông, mê xây dựng mới thì cho tạm sử dụng và phần nhà cũ phía sau (căn nhà vẫn sử dụng tường chung) nếu sau này nguyên đơn xây dựng lại nhà mới hoặc sang nhượng lại cho người khác thì phải trả lại cho gia đình ông Đ. Nguyên đơn nhận thấy diện tích yêu cầu giải quyết nhỏ và là tường chung nên cũng nhân nhượng, thống nhất với ông Đ để công trình sớm hoàn thành đưa vào sử dụng.

Sau khi thống nhất hòa giải, nguyên đơn đã thực hiện theo đúng nội dung thỏa thuận với ông Đ. Công trình xây dựng của nguyên đơn được tiếp tục thi công, tuy nhiên đến ngày 07/8/2020 thì UBND phường Phước Hội xuống lập biên bản vi phạm hành chính về xây dựng đối với nguyên đơn và đình chỉ thi công công trình.

Ngày 20/8/2020, Chủ tịch UBND thị xã L ban hành Quyết định số 99/QĐ-XPVPHC xử lý vi phạm hành chính đối với nguyên đơn với số tiền 15.000.000 đồng và buộc đình chỉ thi công xây dựng công trình để làm thủ tục điều chỉnh giấy phép xây dựng trong thời hạn 60 ngày.

Sau khi nhận được Quyết định xử phạt, nguyên đơn đã chấp hành đóng phạt và liên hệ với cơ quan thẩm quyền để điều chỉnh giấy phép xây dựng cho phù hợp. Tuy nhiên do một phần diện tích đất có công trình xây dựng sai phép tăng so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên nguyên đơn được hướng dẫn làm thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cập nhật diện tích biến động tăng) sau đó mới thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy phép xây dựng.

Sau khi đo đạc, ông Đ lại cho rằng phần diện tích nguyên đơn xây dựng có vi phạm và đang làm thủ tục biến động là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Đ nên ông từ chối ký giáp ranh. Việc từ chối ký giáp ranh đã cản trở việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Ngày 09/02/2022, ông Trác Xuân Đ gửi đơn yêu cầu UBND phường Phước Hội hòa giải tranh chấp đất đai. Theo địa phương đo đạc thì diện tích đất tranh chấp là 3,26m² (ngang 0,2m x dài 16,3m). Ngày 24/3/2022, UBND phường Phước Hội đã tổ chức hòa giải nhưng kết quả không thành.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần diện tích đất tranh chấp 2,09m² theo kết quả đo đạc tọa lạc tại khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Trường hợp phần diện tích đất nguyên đơn yêu cầu công nhận được xác định là nằm trong Giấy chứng nhận của bị đơn thì nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị đất theo giá của hội đồng định giá cho bị đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn do Luật sư Phan Thanh Hưng trình bày: nguồn gốc căn nhà và đất của nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại từ ông Lê Diêm một căn nhà cấp 4 được xây dựng trên đất có diện tích 82m² tọa lạc tại thị trấn L năm 1980 (nay là số nhà 08, đường L, khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L, tỉnh B). Nhà đất của nguyên đơn có cạnh phía tây giáp với nhà đất gia đình Lê Thị Diệu Hiền, sau này tặng cho ông Trác Xuân Đ.

Đầu năm 1989, do nhà xuống cấp nên nguyên đơn tháo dỡ một phần nhà cũ ở phía trước và xây dựng lại nhà mới, riêng phần nhà cũ phía sau nguyên đơn giữ lại. Việc xây dựng có xin phép và được UBND huyện Hàm Tân cấp Giấy phép số 188GP/XD ngày 28/02/1989. Quá trình sử dụng, sau nhiều lần hai bên sửa chữa thì hai bên đều thống nhất ranh giới đất hai bên là bức tường chung phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự. Theo bản trích lục bản đồ ngày 10.3.2002 thì mặt tiền nhà bà Diệu Hiền là 3,95m. Ngày 06.3.2003 cũng xác định mặt tiền nhà bà Diệu Hiền là 3.95m trong đó có bức tường chung của hai bên gia đình. Đến năm

2006, Nhà nước cấp đất cho ông Trác Xuân Nam mặt tiền 4m là không đúng. Theo hình ảnh ghi lại, sau khi nguyên đơn tháo dỡ nhà cũ xây lại thì phần mê nhà của bị đơn xây chồng lên đất của nguyên đơn, giữa nhà nguyên đơn và nhà của bị đơn vẫn còn khoảng trống. Nguyên đơn xây nhà từ ngày 01.4.2020 nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối, đến ngày 18/5/2020 thì bị đơn mới có đơn khiếu nại.

Ý kiến của bị đơn ông Trác Xuân Đ trình bày: ông là chủ sở hữu căn nhà và đất tại số 10 đường L, khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L, tỉnh B theo Giấy CNQSD đất số AĐ 322419 do UBND thị xã L cấp ngày 10/3/2006. Nguồn gốc căn nhà và đất là do cha mẹ (cha mẹ ông hiện nay đã qua đời) tặng cho theo hồ sơ TA-000279 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã L cập nhật ngày 03/4/2015. Khi còn sống cha mẹ ông đã xây dựng căn nhà cấp 4 liền kề với căn nhà của ông Nguyễn Văn T tại nhà số 08, đường L, khu phố 5, phường Phước Hội.

Ông Nguyễn Văn T trước đó có sửa chữa nhà phía sau, do gia đình ông bận rộn không để ý nên ông T âm thầm xây vách tường chồng lên tường gạch riêng của ông đã xây trước đó và lấn qua đất của ông 0,2m. Ông T đã xác nhận xây dựng lấn chiếm trái phép đất của ông qua biên bản hòa giải của UBND phường Phước Hội, thị xã L ngày 17/5/2020.

Việc ông T xây dựng lấn chiếm đất của ông nhưng vì tình làng nghĩa xóm ông tạm thời để ông T sử dụng, ông không muốn kiện tụng buộc tháo dỡ thì ảnh hưởng đến chỗ ở của ông T. Ông chỉ cho ông T tạm sử dụng phần diện tích lấn chiếm, nếu sau này ông T có xây dựng mới lại thì phải trả lại cho ông phần đất lấn chiếm.

Năm 2016, ông được UBND thị xã L cấp Giấy phép xây dựng nhà ở với diện tích 87m² đúng với diện tích của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nhưng khi xây dựng do ông T đã lấn phía sau 0,2m nên khi xây dựng ông đo đều từ trước ra sau để xây nhà thì phần đất phía trước 0,2m vẫn là của ông chưa sử dụng. Để giữ đất ông cho đổ phần mê sang 0,2m này để tránh tranh chấp sau này.

Năm 2020, ông T xây dựng lại nhà mới, khi xây dựng ông T lấn luôn 0,2m mà ông đã đổ mê để giữ đất trước đây. Ông đã nhiều lần nhắc nhở ông T nhưng ông T vẫn tiếp tục xây dựng nên ông đã báo với UBND phường Phước Hội yêu cầu giải quyết thì UBND phường đình chỉ việc xây dựng của ông T. Sau khi bị đình chỉ, ông T qua nhà ông năn nỉ và nhờ UBND phường hòa giải.

Qua hòa giải, ông T đã thừa nhận sai phạm và cam kết mượn phần đất đã lấn chiếm của ông để sử dụng và cam kết thực hiện đúng cam kết mà ông đã hứa tại UBND phường Phước Hội nhưng ông không thực hiện. UBND phường Phước Hội đã chuyển hồ sơ vi phạm của ông T lên UBND thị xã L, qua kiểm tra UBND thị xã L đã ra quyết định phạt tiền ông T và đình chỉ thi công.

Ông T đã thừa nhận sai phạm nhưng không tháo dỡ công trình trả đất lại cho ông, vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi nếu ông đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn thì phần đất của ông giao cho ông T, ông T sẽ tháo dỡ phần mê nhà của ông sẽ ảnh hưởng đến kết cấu nhà cao tầng và mặt bằng kinh doanh của ông.

Nay ông có yêu cầu phản tố với nội dung buộc ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng lấn chiếm trái phép trên phần đất hợp pháp của gia đình ông tại số 10 đường L, khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L có tổng diện tích là ngang 20cm x dài 16m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã L đã quyết định:

Căn cứ: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Khoản 2 Điều 26, Điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là $2,09m^2$ ($0,76m^2 + 1,33m^2$) hiện đang nằm trong Giấy chứng nhận số AĐ 322419 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 10/3/2006, cập nhật biên động cho ông Trác Xuân Đ ngày 03/4/2015, theo sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã L đo vẽ được duyệt ngày 10/11/2023 (*kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã L đo vẽ được duyệt ngày 10/11/2023*).

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán lại cho ông Trác Xuân Đ giá trị $2,09m^2$ đất với số tiền là 83.600.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Nguyên đơn và bị đơn có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trác Xuân Đ về việc buộc nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng lấn chiếm trái phép trên phần đất hợp pháp của gia đình ông tại số 10 đường L, khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L có tổng diện tích là 20cm x dài 16m.

3. Về án phí: ông Trác Xuân Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Trác Xuân Đ đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005203 ngày 27/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L.

Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định khác về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/9/2024 bị đơn ông Trác Xuân Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm

Ngày 03/10/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Thị T kháng cáo 01 phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm nguyên đơn không phải trả lại giá trị tiền của phần diện tích tranh chấp là 0,76m²; nguyên đơn chỉ thanh toán cho bị đơn giá trị ½ giá trị đối với phần đất 1,33m² tương ứng 26.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới; nguyên đơn chỉ cung cấp thêm các bản ảnh của căn nhà.

- Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

- Về thủ tục: việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T và ông Trác Xuân Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Xét thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn trong thời hạn luật định; nguyên đơn được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, bị đơn đã thực hiện việc nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần diện tích đất tranh chấp 2,09m² theo kết quả đo đạc tọa lạc tại khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng lấn chiếm trái phép trên phần đất hợp pháp của gia đình bị đơn tại số 10 đường L, khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L có tổng diện tích là 20cm x dài 16m. Đây là quan hệ tranh chấp đất đai được quy định tại khoản 2 của Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối tượng tranh chấp và bị đơn có địa chỉ tại thị xã L nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thị xã L theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về quá trình sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn thấy rằng: ngày 09/01/2009, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 806055 đối với thửa đất số 115, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L, tỉnh B có diện tích 64,2m². Đặc điểm thửa đất có

cạnh giáp đường L 3,95m. Ngày 24/3/2020, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp giấy phép xây dựng số 126/GPXD cho công trình nhà ở gia đình tại thửa đất số 115, tờ bản đồ số 21, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 806055 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 05/9/2014. Quá trình xây dựng, nguyên đơn đã không thực hiện đúng Giấy phép được cấp mà cố ý xây dựng tăng thêm diện tích nên đã bị Ủy ban nhân dân thị xã L xử phạt hành chính, đình chỉ xây dựng.

[3.1] Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2022, kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã L đo vẽ được duyệt ngày 10/11/2023 thì diện tích đất tranh chấp phần nhà trước là 1,33m², phần nhà sau là 0,76m². Trong diện tích tranh chấp có cạnh giáp đường L của nguyên đơn đo được 3,95m nhưng thực tế nguyên đơn đã xây dựng 4,24m là vượt quá so với đất được cấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện ban đầu, nguyên đơn cho rằng phần diện tích đề nghị công nhận là 3,26m², tại phiên hòa giải ngày 22/8/2024 nguyên đơn xác định phần diện tích yêu cầu công nhận là 2,09m² dựa trên thực tế bản vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai L đo vẽ, đồng thời đồng ý hoàn trả diện tích theo hiện trạng thực tế.

Tại Công văn số 1199/CN.VPĐKĐDLAGI ngày 24/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai L xác định:

- “Phần diện tích 0,76m² không nằm trong Giấy chứng nhận số AN 086055 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 05/11/2009 của hộ ông Nguyễn Văn T, phần diện tích này hiện nằm trong Giấy chứng nhận số AĐ 322419 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 10/3/2006 của ông Trác Xuân Đ và bà Lê Thị Diệu Hiền”.

- “Phần diện tích 1,33m² hiện nằm trong Giấy chứng nhận số AĐ 322419 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 10/3/2006 của ông Trác Xuân Đ và bà Lê Thị Diệu Hiền.”

[3.2] Như vậy phần diện tích 2,09m² mà nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận đã được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 322419 ngày 10/3/2006 cho bị đơn Trác Xuân Đ. Ông Trác Xuân Đ đã xây dựng nhà ở kiên cố và ổn định, trên phần đất cạnh bên nguyên đơn xây dựng nhà ở đã lấn sang đất bị đơn. Kích thước các cạnh rất nhỏ (0,2m) và phần diện tích đất nằm ngoài căn nhà của ông Trác Xuân Đ đã xây dựng. Khi phát hiện ông T xây dựng căn nhà có chồng lên phần diện tích được cấp, cả hai bên được chính quyền địa phương giải quyết tranh chấp, ông Đ thỏa thuận để ông T tiếp tục sử dụng, khi nào bán thì trả lại đất cho ông. Nay phát sinh tranh chấp ông yêu cầu tháo dỡ phần diện tích trên trả lại đất cho ông.

Xét thấy, cả hai căn nhà có vách liền nhau. Sau khi tháo dỡ nhà cũ xây lại nhà mới hiện trạng bị dịch chuyển, các cạnh thay đổi. Tuy nhiên, do căn nhà ông Đ đã xây trước khoảng cách cạnh bên là 0,2m còn trống, cạnh bên nhà ông T xây sát vào chồng lên phần đất của gia đình nhà ông Đ, trường hợp nếu buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ công trình thì toàn bộ công trình nhà ở của ông T sẽ bị hư hỏng, không thể sử dụng được, thiệt hại cho nguyên đơn là không thể khắc phục.

[4] Phân tích đánh giá thiệt hại khi phải tháo dỡ công trình trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm giao cho nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị T sử dụng diện tích đất tranh chấp đã cấp cho bị đơn ông Đ là phù hợp với thực tế và buộc ông T, bà T có nghĩa vụ hoàn lại giá trị đất cho bị đơn có căn cứ.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 08/9/2022 thì đất có giá trị là 40.000.000 đồng/m². Phần diện tích ông T đã lấn sang đất ông Đ được xác định là 2,09m² x 40.000.000đồng/m² = 83.600.000 đồng. Do đó buộc nguyên đơn thanh toán lại giá trị đất cho bị đơn theo định giá là 83.600.000 đồng là phù hợp.

[5] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng ông chỉ có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn ½ giá trị diện tích tranh chấp của 1,33m², tương đương với 26.600.000 đồng. Người bảo vệ quyền lợi ích cho nguyên đơn cho rằng: nguồn gốc đất theo giấy chứng nhận tạm thời diện tích đất được công nhận của ông T là 82m², nay chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 64m² không đúng hiện trạng sử dụng đất của ông T bà T. Xét thấy, quá trình sử dụng đất và sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 086055 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 05/11/2009 của hộ ông Nguyễn Văn T với diện tích 64m² thì ông T không tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định đến khi xây dựng nhà. Thực tế, hiện nay ông thừa nhận việc trả lại giá trị ½ quyền sử dụng đất của diện tích 1,33m² cho ông Đ.

Như phân tích tại mục [4.] diện tích nguyên đơn lấn sang phía bị đơn theo mảnh trích đo đạc thực tế là 2,09m² nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn số tiền tương ứng với phần diện tích đã lấn chiếm như cấp sơ thẩm đã xét xử là phù hợp. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[6] Bị đơn Trác Xuân Đ kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giá đất của năm 2022 để làm căn cứ cho việc xét xử, Hội đồng xét xử thấy rằng tại biên bản thẩm định giá ngày 09/02/2022 của hội đồng định giá trong tổ tụng dân sự đã xác định giá đất tại thời điểm đó là 40.000.000 đồng/m². Sau khi có kết quả định giá đến khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án đương sự không có ý kiến về giá hội đồng đã định và tại phiên tòa phúc thẩm hội đồng xét xử giải thích việc ông được quyền yêu cầu định giá lại thì ông cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào giá của hội đồng để làm căn cứ xét xử là phù hợp. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với phần ông Trác Xuân Đ yêu cầu tính chi phí tháo dỡ đối với phần bức tường, xét thấy phần diện tích chồng lấn sang được tính giá trị đất để làm căn cứ buộc ông T bà T có nghĩa vụ hoàn trả bằng tiền, hiện trạng hiện nay không còn và đã được tính bằng diện tích đất được công nhận cho ông T, không phải thực hiện tháo dỡ phần bức tường như ông trình bày. Do đó kháng cáo của ông không được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên nguyên đơn được miễn. Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Trác Xuân Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã L.

Căn cứ: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, Điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T.

Giao cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là $2,09m^2$ ($0,76m^2 + 1,33m^2$) hiện đang nằm trong Giấy chứng nhận số AĐ 322419 do Ủy ban nhân dân thị xã L cấp ngày 10/3/2006, cập nhật biến động cho ông Trác Xuân Đ ngày 03/4/2015, theo sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã L đo vẽ được duyệt ngày 10/11/2023 (kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã L đo vẽ được duyệt ngày 10/11/2023).

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán lại cho ông Trác Xuân Đ giá trị $2,09m^2$ đất với số tiền là 83.600.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Nguyên đơn và bị đơn có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trác Xuân Đ về việc buộc nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng lấn chiếm trái phép trên phần đất hợp pháp của gia đình ông tại số 10 đường L, khu phố 5, phường Phước Hội, thị xã L có tổng diện tích là 20cm x dài 16m.

3. Về án phí:

3.1 về án phí dân sự sơ thẩm: ông Trác Xuân Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu phản tố không được chấp nhận, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Trác Xuân Đ đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005203 ngày 27/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã LaGi.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T được

miễn án phí; ông Trác Xuân Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền ông Đ đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0011817, ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L; ông Đ đã nộp đủ.

4. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 8.600.000 đồng (đã nộp đủ).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7A, 7B và 9 Luật Thi hành án dân sự thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09/5/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B;
- TAND thị xã L;
- Chi cục THADS thị xã L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thanh T