

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 51/2023/DS-PT

Ngày 12-7-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu bồi thường thiệt hại

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tài Sử và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Mừng – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 24 tháng 02 năm 2023 và 12 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng mượn quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 21/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 15/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2023, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số: 03/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2023, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số: 03/2023/QĐPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 37/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 38/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2023 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số: 216/TB-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T; cùng địa chỉ: Số 50 đường L, tổ 01, thị trấn Đ, huyện ĐL, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Mạnh K; địa chỉ: Tổ 01, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông (*theo văn bản ủy quyền ngày 01-11-2021*) – *Có mặt*.

- Bị đơn: Bà Hoàng Thị H; địa chỉ: Số 20 đường L, tổ 01, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông và ông Lý Công Đ (*đã chết*).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Công Đ:

1. Anh Lý Hoàng Ngọc M1; địa chỉ: Số 20 đường L, tổ 01, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

2. Anh Lý Hoàng M2; địa chỉ: Số 20 đường L, tổ 01, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

3. Chị Lý Thị Hoàng M3; địa chỉ: Số 48B đường Q, tổ 01, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

4. Anh Lý Văn M4; địa chỉ: Thôn 02, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

5. Bà Hoàng Thị H; địa chỉ: Số 20 đường L, tổ 01, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lý Hoàng Ngọc M1, anh Lý Hoàng M2, chị Lý Thị Hoàng M3, anh Lý Văn M4: Bà Hoàng Thị H (theo văn bản ủy quyền ngày 26-8-2022) – Có mặt.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Bà Vi Thị S (tên gọi khác: Vi Thị N); địa chỉ: số 50 đường L, tổ dân phố 01 (tổ dân phố 6 cũ), thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vi Thị S: Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ TDP 06, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (theo văn bản ủy quyền ngày 31-01-2023) – Có mặt.

- ***Người kháng cáo:*** Bị đơn Bà Hoàng Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 1984, bố mẹ ông P là ông Lý Văn B (*đã chết*) và bà Vi Thị S có cho ông Lý Công Đ, bà Hoàng Thị H một lô đất ở sát bên cạnh lô đất của ông B, bà S, khi đó ranh giới đất của hai bên gia đình được xác định là một đường thẳng (*hiện vẫn còn mọc cây sống*). Cuối năm 1984, ông Đ, bà H mượn ông B diện tích đất chiều ngang 02m, chiều dài không nhớ rõ để làm nhà bếp, việc cho mượn chỉ thỏa thuận bằng miệng.

Đến năm 1994, hộ bà Vi Thị S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X đối với thửa đất số 260, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.450m², tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (*nay là tỉnh Đắk Nông*). Ngày 10-3-2007, bà S lập hợp đồng tặng cho ông bà một phần thửa đất số 260 (*bao gồm phần đất cho ông Đ, bà H mượn*). Ngày 09-8-2007, hộ ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y, thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 01, diện tích 517,5m², tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Năm 2013, ông bà có ý định xây nhà nên yêu cầu ông Đ, bà H trả lại phần diện tích đất ông Đ, bà H đã mượn của ông B vào năm 1984 nhưng ông Đ, bà H không trả. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, bà H phải trả lại diện tích đất 89m² tọa lạc tại tổ dân phố 06, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 05-7-2016, ông bà khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Đ, bà H phải trả lại diện tích đất 99m² theo kết quả đo đạc thực tế. Sau khi vụ án bị hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc lại xác

định diện tích tranh chấp là 97,7m² nên ông bà chỉ yêu cầu ông Đ, bà H phải trả lại diện tích đất 97,7m² đã mượn và lấn chiếm. Đối với tài sản trên đất do ông Đ, bà H tự ý xây dựng thì ông Đ, bà H phải có nghĩa vụ tự tháo bỏ, không liên quan đến gia đình ông bà nên ông bà không đồng ý bồi thường.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Hoàng Thị H trình bày: Diện tích đất gia đình bà đang quản lý sử dụng trong đó bao gồm diện tích đất 97,7m² đang tranh chấp với ông P, bà T có nguồn gốc khoảng năm 1984 ông Đ (chồng bà) đã đổi cho ông B (là anh ruột) 01m³ gỗ Sao (việc trao đổi chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì). Đến khoảng năm 1986 gia đình bà đã làm nhà gỗ, vách thưng ván trên đất, năm 1994 đã tháo dỡ vách ván xây bằng tường gạch như hiện nay, việc sửa không làm thay đổi diện tích, vị trí căn nhà. Ngày 04-6-1994 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số Z đối với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 01, diện tích 880m², tọa lạc tại tổ dân phố 06, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Do vậy, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T.

Bà H cho rằng trường hợp Tòa án buộc gia đình bà phải trả lại diện tích đất theo yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T thì ông P, bà T phải có trách nhiệm bồi thường giá trị tài sản trên đất cho bà theo quy định của pháp luật.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lý Công Đ trình bày: Đối với vấn đề tranh chấp đất giữa ông Đ, bà H với ông P, bà T thì anh M1, anh M2, chị M3 và anh M4 không biết, không liên quan và không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vi Thị S và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà đồng ý với lời trình bày của bà T. Đối với phần đất tranh chấp, một phần trước đây bà cho bà H và ông Đ mượn, còn một phần là do bà H và ông Đ lấn chiếm. Hiện nay bà đã tặng cho bà T, ông P nên bà không có yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:

- **Ông Chu Văn T1:** Thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, diện tích 280m², hiện đang đứng tên ông Chu Văn T1 và bà Hoàng Thị Thanh C. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T2 và bà Hoàng Thị T3 vào năm 2019; ông T2, bà T3 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc V và bà Bùi Thị Đ1. Ông T2, bà T3 có bàn giao đất trên thực địa, đóng cọc sắt cố định tại điểm đầu và điểm cuối tiếp giáp với đất của vợ chồng ông P, bà T; vợ chồng ông C1, bà Ph và những người có đất giáp ranh không ai có ý kiến gì, đất có hình chữ nhật, chiều rộng 6m, chiều dài đã cố định.

- **Ông Lý Văn C1, bà Võ Thị Ph:** Đất của bà H và bà T đều có nguồn gốc từ đất của mẹ ông bà là bà S, phần đất tranh chấp là của bà T, ông P.

- **Ông Cao Thanh C2:** Vào khoảng năm 2006 đến năm 2007 ông được bà H thuê xây tường rào, quá trình đào móng để xây tường thì hai bên gia đình ông Đ, bà H và ông P, bà T đều có mặt và thống nhất về việc thi công bức tường, không có tranh chấp gì.

- **Ông Nguyễn Hoài Th:** Năm 1994 ông được ông Đ, bà H thuê xây dựng căn nhà bếp, khi xây ông chỉ tháo ván căn nhà gỗ và căn cứ vào móng cũ của căn nhà bếp cũ để xây, quá trình xây không có ai tranh chấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 74, khoản 4 Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 202, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 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; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T:

+ Buộc bà H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ phải trả cho ông P, bà T một phần đất diện tích 84,38 m² có hình đa giác (được khép kín bởi các điểm ABCDEFG), với các cạnh như sau: Phía Đông giáp với thửa đất số 261 của bà H cạnh dài 42,26m (AG); phía Tây giáp thửa đất số 1233 của ông P, bà T cạnh dài 15,39m (GF) + 0,43m (FE) + 11,63m (ED) + 0,90m (DC) + 15,63m (CB); phía Nam giáp thửa đất số 646 của bà H cạnh dài 1,8m (BA), trong đó điểm B được xác định là điểm cố định có đánh dấu sơn đỏ và là điểm góc tiếp giáp giữa phần đất mà bà T, ông P đang sử dụng (thửa 1233) với tường rào của thửa đất số 261, 646 (bà H đang sử dụng).

(Theo sơ đồ đo đạc ngày 24-3-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo).

+ Buộc bà H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đ phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm là 84,38m² gồm: Một phần nhà cấp 04 tường xây mái ngói (cũ) có diện tích 35,2 m² (được khép kín bởi các điểm IFEDCK), tường rào xây, lưới B40, các công trình xây dựng trên 02 giếng đào.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T về việc buộc bà H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ phải trả lại phần diện tích đất 13,32m².

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, bà T về việc buộc bà H và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đ phải trả lại phần đất có diện tích 1,3m².

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06-10-2022, bị đơn bà Hoàng Thị H kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm là $84,38\text{m}^2$ theo Mạnh trích đo địa chính ngày 24-3-2021; buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm gồm một căn nhà xây cấp 04, một tường xây, một hàng rào B40 và các công trình xây dựng trên đất; buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị tài sản gắn liền trên đất theo kết quả định giá tài sản ngày 24-8-2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về tố tụng*: Đơn kháng cáo của bà Hoàng Thị H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo*:

[2.1]. *Về nguồn gốc đất*: Tài liệu, chứng cứ thể hiện vị trí, diện tích các bên tranh chấp có nguồn gốc khai hoang, sử dụng từ trước năm 1985. Đến năm 1998, bố mẹ nguyên đơn là ông Lý Văn B và bà Vi Thị S được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp GCNQSDĐ thửa đất số 260, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.450m^2 , tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Năm 2007, bà S tặng cho nguyên đơn một phần diện tích đất của thửa số 260 và đã được tách thửa, sang tên GCNQSDĐ cho nguyên đơn tại thửa đất số 1233, tờ bản đồ số 01, diện tích $517,5\text{m}^2$ có vị trí giáp với thửa đất số 261, tờ bản đồ số 01, diện tích 880m^2 của bị đơn được cấp GCNQSDĐ vào năm 1994, tọa lạc tại thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Như vậy, việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các bên là tranh chấp ranh giới cạnh chiều ngang giáp đường đi (*đường L1*) giữa hai thửa đất số 1233 và 261 liền kề đã được cấp GCNQSDĐ.

[2.2]. Kết quả xác minh theo tỷ lệ 1/2000 của tờ bản đồ số 01 đo đạc năm 1994 xác định: Thửa đất số 260 có hai cạnh chiều ngang trước và sau đều dài 30m; hai cạnh chiều dọc đều dài 49m (*BL 585*); thửa đất số 261 có cạnh chiều ngang dài 14m (*giáp đường L1 hiện nay*), cạnh chiều dọc dài 68m (*có một cạnh giáp đường L2 hiện nay*) (*BL 75*); chiều rộng đường L2 là 6.5m, chiều rộng đường L1 là 08m (*BL 106*).

[2.3]. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận: Thửa 260 có cạnh chiều ngang phía trước giáp đường L2 thực tế sử dụng dài 30m (*lần lượt theo ba thửa được tách ra từ thửa 260 gồm: Thửa 1233 dài 10,25m; thửa 1166 dài 6,00m; thửa 260 còn lại sau khi tách thửa dài 13,75m*); chiều ngang phía sau dài 28,20m (*lần lượt theo ba thửa gồm: Thửa 1233 dài 8,40m; thửa 1166 dài 6,00m; thửa 260 còn lại sau khi tách thửa dài 13,80m*) so với chiều ngang tương ứng theo tờ bản đồ địa chính số 01 là thiếu 1,8m. Thửa 261 thực tế sử dụng chiều ngang vuông góc trước và sau là 13m tại vị trí chiều ngang phía sau đã cộng 1,8m cho đủ 30m theo chiều ngang thửa 260 (*nếu tính từ vị trí thực tế 28,20m của thửa 260 thì chiều ngang phía sau của thửa 261 dài là 14,8m*); tại vị trí phía trước các bên thừa nhận ranh giới thực tế của thửa đất là hàng rào cây Chè đã tồn tại từ năm 1985 và các bên thống nhất chiều ngang phía trước giáp đường L2 không có tranh chấp. Theo kết quả đo đạc xác định diện tích đất của thửa 260 (*cũ*) thiếu so với GCNQSDĐ được cấp là $84,38\text{m}^2$ thuộc thửa 1233 của nguyên đơn được tách

ra từ thửa 260 có hình tam giác (BL 597), đồng thời xác định là vị trí, diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong phạm vi diện tích đất tranh chấp thực tế trên đất có một phần diện tích căn nhà có kết cấu khung gỗ, vách xây tường gạch; 01 giếng nước và tường rào xây gạch, rào lưới B40 từ năm 2006 của bị đơn xây dựng và đang quản lý, sử dụng.

Hiện trạng thực tế chiều rộng của đường L2 là 9,15m; chiều rộng đường L1 là 11,2m (BL 106).

[2.4]. Về quá trình sử dụng đất: Các đương sự đều thừa nhận một phần căn nhà hiện hữu trên diện tích đất đang tranh chấp bị đơn đã xây dựng và sử dụng từ khoảng năm 1985 -1986 có kết cấu khung gỗ, vách ván, năm 1994 bị đơn dỡ bỏ vách tường ván gỗ xây bằng gạch nhưng không làm thay đổi vị trí ban đầu, thực tế cạnh giáp đất của nguyên đơn có hình dạng là hình tam giác. Đối với hàng rào phía trước cạnh giáp đường L2 các bên đều thừa nhận đã tồn tại trước năm 1986 và thống nhất không tranh chấp; còn tường rào phía sau do bị đơn xây năm 2006, nguyên đơn thừa nhận khi bị đơn xây tường rào phía sau thì nguyên đơn không khiếu nại hay đề nghị chính quyền địa phương giải quyết. Như vậy, có căn cứ khẳng định một phần diện tích căn nhà của bị đơn nằm trong vị trí, diện tích đất thửa 1233 của nguyên đơn được tách ra từ thửa 260 đã tồn tại trước khi bố mẹ nguyên đơn (ông Lý Văn B và bà Vi Thị S) được cấp GCNQSDĐ năm 1998. Tuy nhiên, hình dạng thửa 260 có cạnh giáp thửa 261 theo bản đồ địa chính số 01 đo đạc năm 1994 là một đường thẳng, so với hiện trạng thực tế như nêu ở trên là không trùng hợp. Tuy nhiên, sau khi các đương sự được cấp GCNQSDĐ không ai có ý kiến hay khiếu nại gì. Do vậy, khi các bên có phát sinh tranh chấp Tòa án phải căn cứ vào GCNQSDĐ làm căn cứ pháp lý để giải quyết, có xem xét lịch sử và quá trình sử dụng đất giữa các bên để có đường lối giải quyết vụ án cho thấu tình, đạt lý đúng theo quy định của pháp luật.

[2.5]. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ nhận thấy diện tích đất thực tế của thửa 260 và 261 đều thiếu so với diện tích được cấp GCNQSDĐ. Nguyên nhân là do năm 2006 chính quyền địa phương mở rộng, nâng cấp đường đi rộng hơn so với đường đi được thể hiện trong tờ bản đồ số 01 đo đạc năm 1994, cụ thể: Chiều rộng đường L2 theo tờ bản đồ là 6,5m, hiện trạng sau khi mở rộng là 9,15m; chiều rộng đường L1 theo bản đồ số 01 là 08m, hiện trạng sau khi mở rộng là 11,20m. Như vậy, đường L1 mở rộng mỗi bên 1,6m nên dẫn đến cạnh chiều ngang thửa 261 của bị đơn giáp đường L2 chỉ còn 13m, thiếu 01m so với GCNQSDĐ được cấp.

[2.6]. Từ những vấn đề phân tích nêu trên có cơ sở xác định vị trí, diện tích tranh chấp giữa các bên là 84,38m² thuộc thửa 1233 của nguyên đơn được tách ra từ thửa 260 cũ có hình dạng theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 24-3-2021 (BL 597) là phù hợp với diện tích theo GCNQSDĐ đã được cấp cho các đương sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn là có căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 166 của Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục [2.3], do phía sau căn nhà có một giếng nước tồn tại cùng thời điểm bị đơn làm nhà từ năm 1986 và vị trí cạnh phía sau giáp ranh với thửa 261 bị đơn đã xây tường rào cao 2m vào năm 2006 nhưng nguyên đơn không có ý kiến gì và trong thời gian phát sinh tranh chấp phía nguyên đơn đã xây lại nhà kiên

cổ trên diện tích đất của mình. Do vậy, để đảm bảo cho việc thi hành án và sử dụng ổn định giữa các bên nên cạnh phía sau giáp thửa 646 cần giữ nguyên hiện trạng tại vị trí tường rào bị đơn đã xây dựng (*không cộng thêm 1,8m chiều ngang về phía nhà đất của bị đơn như kết quả đo đạc ngày 24-3-2021*). Tại điểm mốc vị trí này kéo dài về phía trước giáp đường L2 vị trí mốc hàng rào Chè đã tồn tại từ năm 1985 các bên thống nhất không có tranh chấp thành một đường thẳng xác định được phần diện tích đất buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn có diện tích là 57,7m² có vị trí, tọa độ và hình dạng như kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 08-6-2023 và buộc bị đơn phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp còn lại lẽ ra phải trả cho nguyên đơn là phù hợp, đúng pháp luật.

[2.7]. Về việc giải quyết công trình xây dựng, vật kiến trúc trên diện tích đất tranh chấp:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung và kết quả đo đạc ngày 08-6-2023 xác định gian nhà phụ của bị đơn xây dựng từ năm 1986 có diện tích 50,4m², trong đó phần lớn diện tích gian nhà nằm trên vị trí, diện tích đất tranh chấp (40,8m²) và có kết cấu khung gỗ, mái lợp ngói độc lập với gian nhà chính. Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cho rằng trong trường hợp Tòa án xác định bị đơn sử dụng đất lấn sang phần diện tích đất của nguyên đơn mà Tòa án tuyên buộc trả đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất thì nguyên đơn phải thanh toán giá trị tài sản của bị đơn bị tháo dỡ. Do vậy, lẽ ra khi cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm, thì đồng thời phải tuyên buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ gian nhà phụ và gian nhà của bị đơn đã xây dựng từ năm 1986, trước thời điểm bố mẹ nguyên đơn được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn giá trị gian nhà theo kết quả định giá tài sản mới đúng quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của đương sự. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chỉ tuyên tháo dỡ một phần gian nhà trên diện tích đất tranh chấp là không thể thi hành án được và không tuyên buộc nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn là không đúng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bị đơn nên cần sửa lại cho phù hợp.

Đối với tường rào xây gạch và hàng rào lưới B40 nằm trong phần vị trí, diện tích đất 57,7m² bị đơn phải trả cho nguyên đơn nhận thấy: Bị đơn làm công khai năm 2006, sau thời điểm bố mẹ nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không ai có ý kiến gì, tại thời điểm nguyên đơn được tặng cho một phần diện tích đất thì tường rào đã tồn tại nên cần xác định lỗi của hai bên, trong đó mỗi bên phải chịu ½ giá trị thiệt hại là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn ½ giá trị tài sản mà bị đơn phải tháo dỡ là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[2.8]. Về xác định giá trị tài sản trên đất:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định thành lập Hội đồng định giá tài sản. Sau khi có kết quả định giá tài sản thì nguyên đơn khiếu nại yêu cầu định giá lại nhưng không đồng ý nộp tiền tạm ứng chi phí định giá lại tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu các bên đương sự tự đưa ra mức giá tài sản là không đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bởi lẽ, trường hợp các bên yêu cầu định giá lại thì phải thành lập Hội đồng định giá tài sản để

định giá lại, trường hợp nguyên đơn yêu cầu định giá lại nhưng không nộp tiền tạm ứng chi phí định giá lại thì được xem như từ bỏ yêu cầu. Trường hợp này Tòa án căn cứ kết quả của Hội đồng định giá tài sản để giải quyết vụ án mới đúng theo quy định của pháp luật.

Theo kết quả định giá tài sản thì căn nhà trị giá 94.211.581 đồng; tường rào móng xây đá học trị giá 9.373.106 đồng; tường rào lưới B40 trị giá 13.801.353 đồng. Nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn toàn bộ giá trị căn nhà là 94.211.581 đồng và $\frac{1}{2}$ giá trị tường rào móng xây đá học và tường rào lưới B40 là 11.587.230 đồng; tổng số tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 105.798.811 đồng.

Bị đơn phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp còn lại lẽ ra phải trả cho nguyên đơn là $26,68m^2$ ($84,38m^2 - 57,7m^2$) theo đơn giá của Hội đồng định giá tài sản, cụ thể: $26,68m^2 \times 27.000 \text{ đồng}/m^2 = 720.360 \text{ đồng}$.

[2.9]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại một phần diện tích đất tranh chấp và thanh toán cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất lẽ ra phải giao trả cho nguyên đơn; buộc nguyên đơn thanh toán giá trị tài sản phải tháo dỡ cho bị đơn như nhận định nêu trên là phù hợp.

[4]. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 13.184.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 6.592.000 đồng, trong đó nguyên đơn đã nộp tạm ứng 11.184.000 đồng, bị đơn đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng nên cần buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 4.592.000 đồng.

[5]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần và nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị tài sản mà bị đơn phải tháo dỡ, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn giá trị phần đất lẽ ra phải trả lại cho nguyên đơn nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Hoàng Thị H, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 168, Điều 175, Điều 176. Điều 583 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T.

Buộc bà Hoàng Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Lý Công Đ phải trả lại cho ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T diện tích đất lấn chiếm 57,7m² có hình tam giác, được đánh dấu từ điểm 01 đến điểm 04, cụ thể: Từ điểm 01 đến điểm 02 giáp phần đất ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T đang sử dụng dài 16,9m; từ điểm 02 đến điểm 03 giáp phần đất ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T đang sử dụng dài 0,38m; từ điểm 03 đến điểm 04 giáp phần đất ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T đang sử dụng dài 31,54m; từ điểm 04 đến điểm 01 giáp phần đất bà Hoàng Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Lý Công Đ đang sử dụng dài 47,42m (có vị trí, tọa độ và hình dạng theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 08-6-2023 kèm theo).

2. Buộc bà Hoàng Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Lý Công Đ phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm, gồm: Toàn bộ gian nhà diện tích 50,4m²; tường rào xây gạch tô xi măng và hàng rào lưới B40 ở phía cạnh giáp ranh với đất của ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T (có vị trí, tọa độ và hình dạng theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 08-6-2023 kèm theo).

3. Buộc ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho bà Hoàng Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Lý Công Đ toàn bộ giá trị gian nhà và 50% giá trị hàng rào, tường xây phải tháo dỡ với tổng số tiền 105.798.811đ (một trăm lẻ năm triệu bảy trăm chín mươi tám nghìn tám trăm mười một đồng).

4. Buộc bà Hoàng Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Lý Công Đ phải thanh toán giá trị diện tích đất 26,68 m² cho ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T là 720.360đ (bảy trăm hai mươi nghìn ba trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật Dân sự.

5. Về chi phí tổ tụng: Buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 6.592.000đ (sáu triệu năm trăm chín mươi hai nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T đã nộp tạm ứng 11.184.000đ (mười một triệu một trăm tám mươi bốn nghìn đồng); bà Hoàng Thị H đã nộp tạm ứng 2.000.000đ (hai triệu đồng) nên buộc bà Hoàng Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Lý Công Đ phải hoàn trả cho ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T số tiền 4.592.000đ (bốn triệu năm trăm chín mươi hai nghìn đồng).

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T phải chịu 5.439.940đ (*năm triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn chín trăm bốn mươi đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 723.000đ (*bảy trăm hai mươi ba nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008355 ngày 02-12-2014 và số 0002362 ngày 05-7-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Ông Lý Văn P và bà Nguyễn Thị T còn phải nộp số tiền 4.716.940đ (*bốn triệu bảy mươi sáu nghìn chín trăm bốn mươi đồng*).

- Buộc bà Hoàng Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lý Công Đ phải chịu 450.000đ (*bốn trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Hoàng Thị H số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006884 ngày 12-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

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

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Mil;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng