

Bản án số: 227/2025/DS-PT

Ngày: 18-8-2025

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất, yêu cầu
tháo dỡ vật kiến trúc trên đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Châu; Ông Nguyễn Phước Hưng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Trần Huyền Trân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Bà Nguyễn Mỹ Duyên
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025, về việc tranh chấp: “Quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất”.

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 161/2025/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1993 (Có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Kim L2, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

1.3. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

1.4. Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp V, xã V (trước là xã V, huyện A), tỉnh An Giang.

1.5. Bà Trần Thị L, sinh năm 1937

Địa chỉ: Tổ I, ấp V, xã V (trước là xã V, huyện A), tỉnh An Giang. (Vắng mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị L:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ B, ấp V, xã V (trước là xã V, huyện A), tỉnh An Giang đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/3/2024. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1955

Địa chỉ: Tổ B, ấp V, xã V (trước là xã V, huyện A), tỉnh An Giang (Vắng mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Hữu Ý, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp P, xã P (trước là xã P, huyện A), tỉnh An Giang đại diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/3/2024. (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hồ Thị Cẩm P, sinh năm 1995 (Vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

3.3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

3.4. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1988 (Vắng mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp V, xã V (trước là xã V, huyện A), tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

* *Nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị Đ1 đã chết, thừa kế của ông Ú bà Đ1 là ông S, bà L2, bà T, ông Đ và bà L, được sử dụng diện tích 483,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02305 QSDĐ/dL do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/4/2002 thửa số 175, 176, tờ bản đồ số 46 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Ú, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang.

Nguồn gốc đất, ông Ú, bà Đ1 thừa hưởng từ ông bà để lại đã quản lý sử dụng ổn định từ khoảng năm 1997 đến năm 2002 được cấp quyền sử dụng. Trong quá trình sử dụng, ông S phát hiện bà B tự ý cất nhà lấn sang đất ông Ú, bà Đ1 có diện tích ngang khoảng 0,5m, dài khoảng 25m. Đồng nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ một phần căn nhà: kết cấu cây gỗ tạp, lợp tole và buộc bà B phải trả lại cho các đồng nguyên đơn phần đất có chiều ngang khoảng 0,5 m, dài khoảng 25 m.

Theo kết quả đo đạc được thể hiện theo quyền sử dụng đất của các bên được cấp thì căn nhà bà B chỉ lấn chiếm đất tại các điểm 27, 42, 60, 59, diện tích 0,2

m². Đồng nguyên đơn chỉ dẫn lần qua đất ông K 44,1 m² tại các điểm 40, 41, 66, 10, 3, 46 theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18/10/2023 của Văn phòng Đ3 – Chi nhánh A. Đồng nguyên đơn không đồng ý kết quả đo đạc và cũng không yêu cầu đo đạc lại.

Tại biên bản hòa giải đồng nguyên đơn yêu cầu buộc bà B trả lại phần đất tại các điểm 40, 41, 66, 10, 3, 46 có diện tích 44,1 m² và buộc bà B tháo dỡ phần vật kiến trúc lấn chiếm qua 0,2 m² tại các điểm 27, 42, 60, 59 theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18/10/2023 của Văn phòng Đ3 – Chi nhánh A. Nay đồng nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bà B trả lại phần đất lấn chiếm 12,5 m² (ngang 0,5 m, dài 25 m) trong phạm vi các điểm 40, 41, 66, 10, 3, 46 có diện tích 44,1 m² và buộc bà B tháo dỡ vật kiến trúc lấn chiếm qua 0,2 m².

Đối với phần đất tại các điểm 37, 38, 39, 65 có diện tích 9,6 m² là phần đất thuộc một phần thửa số 161 tờ bản đồ số 46 của ông Nguyễn Văn L1. Nguyên đơn chỉ dẫn lần qua ông L1 là vị trí đất khác với vị trí khởi kiện và do hiện trạng sử dụng mất trụ ranh nên khi chỉ có sai sót, không tranh chấp phần đất này, đồng ý sử dụng đúng ranh và cũng không yêu cầu gì đối với vụ án này.

Đối với yêu cầu phần tổ của bị đơn, đồng nguyên đơn không đồng ý di dời vật kiến trúc, vì theo kết quả đo đạc nguyên đơn dẫn qua phía bị đơn nhưng thực tế đất ông bà để lại tới đâu thì cất nhà đến đó nên không có việc đồng nguyên đơn lấn chiếm đất của bị đơn. Đối với cây trồng trên đất đồng nguyên đơn thống nhất với bị đơn không tranh chấp, nếu thuộc đất của ai thì người đó được quyền sở hữu.

** Bị đơn do người đại diện theo ủy quyền ông Trần Hữu Ý có ý kiến trình bày:* Chồng bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Văn K (đã chết), được sử dụng diện tích 800,9 m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 237561, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 02373/dL do UBND huyện A cấp ngày 04/4/2002 thửa số 181, 182, 183, 186 tờ bản đồ số 46 mang tên hộ ông Nguyễn Văn K, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang.

Nguồn gốc đất, ông K thừa hưởng từ ông bà để lại, sử dụng ổn định lâu dài từ năm 1994 cho đến nay. Quá trình sử dụng đất, vào năm 1995 chủ sử dụng đất cấp ranh gia đình ông K là ông Nguyễn Văn Ú và bà Nguyễn Thị Đ1 cất nhà (kết cấu gỗ tạp, mái tole) để ở, đến năm 1999 bà B cất nhà (kết cấu gỗ tạp, mái tole). Khi tiến hành cất nhà bà B và phía ông Ú thống nhất, phía ông Ú cất nhà giáp ranh đất, còn bà B cất nhà cách ranh khoảng 0,2m và hai bên xác định vách nhà của ông Ú là điểm mốc ranh.

Năm 2019, sau khi ông Ú và bà Đ1 chết, đồng nguyên đơn tiến hành sửa chữa nhà, làm hàng rào và trồng một số cây lâu năm gồm: 01 cây xoài và 02 cây dừa lấn sang phần quyền sử dụng đất của ông K ngang khoảng 0,2 m và dài khoảng 7 m. Do nghĩ tình làng nghĩa xóm giữa hai gia đình nên bà B để cho các con ông Ú xây cất và sử dụng.

Phần đất tranh chấp hai bên đều được cấp quyền sử dụng đất, theo kết quả đo đạc thể hiện bà B cất nhà bấp lún qua phần đất đồng nguyên đơn 0,2 m² tại các

điểm 27, 42, 60, 59, bà B đồng ý tháo dỡ trả lại đất cho đồng nguyên đơn. Đối với diện tích còn lại bà B không lấn chiếm nên không đồng ý.

Đồng thời, bị đơn bà Nguyễn Thị B có yêu cầu phản tố cụ thể: Buộc ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Trần Thị L tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất với tổng diện tích là 2,6 m² tại các vị trí theo bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Văn phòng Đ3 chi nhánh A, để trả lại quyền sử dụng đất đã lấn chiếm cho bà B và các đồng thừa kế của ông K. Cụ thể: Vị trí 1: 3, 4, 54 với diện tích 0,3m²; vị trí 2: 4, 5, 55, 54 với diện tích 0,7 m²; vị trí 3: 12, 56, 57 với diện tích 1,6 m² theo bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Văn phòng Đ3 chi nhánh A. Đối với cây trồng trên đất bà B thống nhất với nguyên đơn không tranh chấp, nếu thuộc đất ai thì người đó được quyền sở hữu.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Hồ Thị Cẩm P trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Ngọc S, đối với căn nhà bà không có công sức đóng góp, việc nguyên đơn khởi kiện bà không có ý kiến. Bà xin được vắng mặt tại các phiên hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử.

+ Bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2 và bà Nguyễn Thị T3 có ý kiến thống nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bà B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc buộc bà Nguyễn Thị B phải trả diện tích đất 12,5 m² trong phạm vi các điểm 40, 41, 66, 10, 3, 46 có diện tích 44,1m² theo bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18/10/2024 của Văn phòng Đ3 - chi nhánh A.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L:

Buộc bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ một phần sàn nước, nhà vệ sinh bê tông đã xây dựng trên đất để trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L (những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị Đ1) diện tích 0,2 m² tại các điểm 27, 42, 60, 59 thuộc thửa số 175 tờ bản đồ số 46 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Ú theo bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18/10/2024 của Văn phòng Đ3 - chi nhánh A.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị B:

Buộc ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị B và

bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, bà Nguyễn Thị T3 số tiền 780.000 đồng (Bảy trăm tám mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L được quyền sử dụng đất tổng diện tích 2,6m² thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 46, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02373/dL do UBND huyện A cấp ngày 04/4/2002 mang tên hộ ông Nguyễn Văn K gồm phần bó nền bê tông tại các điểm 3, 4, 54 có diện tích 0,3 m²; các điểm 4, 5, 55, 54 có diện tích 0,7 m², phần xây bê tông, vách gạch tại các điểm 12, 56, 57 có diện tích 1,6 m² theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18/10/2024 của Văn phòng Đ3 - Chi nhánh A.

Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, bà Nguyễn Thị T3 có trách nhiệm liên hệ Cơ quan có thẩm quyền chính lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18/10/2024 của Văn phòng Đ3 chi nhánh A là một phần của bản án sơ thẩm).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 21/5/2025, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện An Phú nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15-An Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm không đồng ý quyết định của Tòa án nhân dân huyện An Phú do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và buộc phía ông đập bỏ bờ tường. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Ngọc S giữ yêu cầu kháng cáo, không đồng ý bồi hoàn giá trị đất cho bị đơn, yêu cầu xem xét lại các mốc ranh đất không đúng, đất gia đình của ông S bị mất nên đo đạc lại ranh hộ gia đình phía sau lấn ranh đất dẫn đến đất bà B lấn chiếm đất của gia đình ông S. Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo sửa lại bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Phú đã xét xử, buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại diện tích đất ngang 0,5m, dài 25m vị trí từ mé đường vào.

+ Bà Nguyễn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị L thống nhất với ý kiến trình bày của ông S, buộc bị đơn có trách nhiệm trả đất cho gia đình ông S.

+ Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn Đ2, bị đơn do ông Trần Hữu Ý là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Cẩm P, bà Nguyễn Thị Kim T4, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, bà Nguyễn Thị T3 vắng mặt không tham dự phiên tòa.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc S. Giữ nguyên đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15-An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Ngọc S làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được Hội đồng xét xử xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Nguyên đơn bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn Đ2; bị đơn do ông Trần Hữu Ý là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Cẩm P, bà Nguyễn Thị Kim T4, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, bà Nguyễn Thị T3 đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Phân diện tích đất phía nguyên đơn khởi kiện có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị X tặng cho năm 1997 cho ông Nguyễn Văn Ú quản lý, sử dụng diện tích 483,2 m² thuộc thửa đất số 174, 175, tờ bản đồ số 46, đất tọa lạc tại xã V nay là xã V. Đến năm 2001, ông Ú thực hiện việc kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02305 QSDĐ/dL do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/4/2002 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Ú. Sau khi ông Ú và vợ là bà Đ1 chết thì những người thuộc hàng thừa kế của ông Ú, bà Đ1 tiếp tục quản lý đối với các diện tích đất đã được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do sơ sót về thửa đất tên của ông Ú nên phía gia đình ông S chưa lấy bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền

cấp cho ông Ú. Tại phiên tòa, ông S xác định diện tích đất 483,2 m² thuộc thửa đất số 174, 175, tờ bản đồ số 46, nguyên đơn trích lục hồ sơ cấp giấy nên cung cấp thông tin diện tích đất, số thửa, tờ bản đồ, số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tòa án và diện tích đất này đúng với diện tích gia đình kê khai. Diện tích đất gia đình nguyên đơn đang quản lý, sử dụng là đủ diện tích nhưng diện tích đất gia đình bà B đang sử dụng là lấn ranh đất của gia đình phía nguyên đơn.

[2.2] Bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn K quản lý, sử dụng diện tích đất có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị M tặng cho vào năm 1995 diện tích 800,9 m², thửa đất số: 181, 182, 183, 186, tờ bản đồ số 46, đến năm 2001 mới thực hiện kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02373/dL do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/4/2002 mang tên hộ ông Nguyễn Văn K.

[3] Các đương sự đều thống nhất ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các căn nhà năm 2020 có thay đổi sau khi các bên có sửa chữa và xây dựng lại nhà

[3.1] Đối với sản nước và nhà vệ sinh xây bê tông của bà B đã lấn chiếm qua quyền sử dụng đất của ông Ú, bà Đ1 diện tích 0,2 m² tại các 27, 42, 60, 59 thuộc thửa số 175 tờ bản đồ số 46 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Ú thì phía bị đơn bà B đồng ý tháo dỡ nên cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ trả lại đất cho các nguyên đơn là phù hợp theo quy định

[3.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phía bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ vật kiến trúc trả lại 12,5 m² đất nhưng qua đo đạc thì thể hiện diện tích đất 12,5 m² tại các điểm 40, 41, 66, 10, 3, 46 là thuộc thửa số 181 tờ bản đồ số 46 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02373/dL do Ủy ban nhân dân huyện A cấp ngày 04/4/2002 mang tên hộ ông Nguyễn Văn K đây là đất của phía gia đình bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông S yêu cầu bà B có trách nhiệm trả lại diện tích đất ngang 0,5m, dài 25m, vị trí đất tính từ mí đường vào vì chiều ngang đất gia đình bà B kê khai làm giấy không hợp lệ, diện tích đất có bị sai lệch. Việc đo đạc kéo từ mí hầm đo lấn ranh đất từ phía sau chiếu theo ranh nên đo lại hiện trạng để xác định từ hộ phía sau lấn dẫn đến bà B lấn đất của gia đình ông S.

[3.3] Hội đồng xét xử nhận thấy việc hướng dẫn đo đạc do phía đại diện nguyên đơn hướng dẫn các mốc ranh, ông S khẳng định nguồn gốc đất gia đình được ông bà để lại chiều ngang 7,5m, khi gia đình ông S sử dụng chiều ngang đất là 9 m, còn chiều dài của đất là 25 m, tổng diện tích đất được tặng cho chỉ có 225 m² nhưng hiện nay gia đình ông S đang quản lý, sử dụng diện tích đất 483,2 m² nhiều hơn so với nguồn gốc đất ông S thừa nhận tại phiên tòa. Vị trí bản trích đo hiện trạng khu đất so với hiện trạng kê khai cấp giấy, ranh đất gia đình nguyên đơn đã sử dụng diện tích đất 483,2 m² từ trước đến nay các đương sự đều không có khiếu nại hay tranh chấp việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ

[3.4] Bị đơn bà B có yêu cầu phản tố buộc các nguyên đơn phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc lấn chiếm và trả lại diện tích 2,6 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho gia đình của bà B. Đối với diện tích đất phía bà B có yêu cầu phản tố thể hiện tại các điểm theo bản vẽ hiện trạng khu đất thì phân bố nền bê tông tại các điểm 3, 4, 54 có diện tích 0,3 m²; các điểm 4, 5, 55, 54 có diện tích 0,7 m², phần xây bê tông, vách gạch tại các điểm 12, 56, 57 có diện tích 1,6 m² thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 46 theo giấy đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn K. Tuy nhiên, trên diện tích đất này có công trình xây dựng của gia đình nguyên đơn trường hợp buộc tháo dỡ vật kiến trúc sẽ ảnh hưởng kết cấu, dễ dẫn đến đổ sập các công trình khác. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý nhận giá trị đất không yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất là phù hợp. Việc ông S kháng cáo cho rằng buộc gia đình ông phải đập các vách tường, phân bố nền là không đúng với bản chất quyết định của tòa án cấp sơ thẩm tuyên.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là phù hợp theo quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông S

Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật

[5] Về án phí phúc thẩm: Do, yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông S phải nộp tiền án phí phúc thẩm theo quy định

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14/2016 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2025/DS-ST ngày 15/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện An Phú nay là Tòa án nhân dân Khu vực 15-An Giang

Căn cứ khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 31, khoản 1 Điều 236 Luật đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B về việc buộc bà Nguyễn Thị B phải

trả diện tích đất 12,5 m² trong phạm vi các điểm 40, 41, 66, 10, 3, 46 có diện tích 44,1m² theo bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18/10/2024 của Văn phòng Đ3 - chi nhánh A.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L:

Buộc bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ một phần sàn nước, nhà vệ sinh bê tông đã xây dựng trên đất để trả lại cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L (những người thừa kế của ông Nguyễn Văn Ú, bà Nguyễn Thị Đ1) diện tích 0,2 m² tại các điểm 27, 42, 60, 59 thuộc thửa số 175 tờ bản đồ số 46 mang tên hộ ông Nguyễn Văn Ú theo bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18/10/2024 của Văn phòng Đ3 - chi nhánh A.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị B:

Buộc ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, bà Nguyễn Thị T3 số tiền 780.000 đồng (*Bảy trăm tám mươi nghìn đồng*).

Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L được quyền sử dụng đất tổng diện tích 2,6m² thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 46, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02373/dL do UBND huyện A cấp ngày 04/4/2002 mang tên hộ ông Nguyễn Văn K gồm phần bó nền bê tông tại các điểm 3, 4, 54 có diện tích 0,3 m²; các điểm 4, 5, 55, 54 có diện tích 0,7 m², phần xây bê tông, vách gạch tại các điểm 12, 56, 57 có diện tích 1,6 m² theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18/10/2024 của Văn phòng Đ3 - Chi nhánh A.

Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Kim T2, bà Nguyễn Thị T3 có trách nhiệm liên hệ Cơ quan có thẩm quyền chính lý biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 18/10/2024 của Văn phòng Đ3 chi nhánh A là một phần của bản án sơ thẩm).

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L phải chịu 2.059.824 đồng tiền đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ (các đương sự đã nộp xong).

Bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Trần Thị L 2.059.824 đồng tiền đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Kim L2, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Ngọc Đ mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được chuyển từ 1.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009271 ngày 11/01/2024. H1 lại cho bà Trần Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009271 ngày 11/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15-An Giang.

H1 lại cho các ông bà Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Kim L2, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Ngọc Đ, Trần Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009366 ngày 21/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Phú nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15-An Giang.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị B.

4.2. Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc S phải nộp 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0016020 ngày 21/5/2025 tại Chi cục Thi hành án huyện An Phú nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 15-An Giang

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a 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.

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

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

*** Nơi nhận:**

- Đường sự;
- Tòa Dân sự;
- VKSND tỉnh AG;
- Phòng GDKT,TT&THA;
- TAND Khu vực 15-An Giang;
- Phòng THADS Khu vực 15-An Giang;
- Tòa phúc thẩm TAND tối cao tại TP.HCM;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Ngọc Thúy

