

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 335/2025/DS-PT
Ngày: 17-11-2025
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt

Ông Nguyễn Thành Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:**
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 496/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Lưu Hồng V, sinh năm: 1979; cư trú tại lô I, đường N, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm: 1992; địa chỉ liên hệ: số C, đường M, phường C - Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1133, quyền số 04/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 26/4/2024); có mặt.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1968, bà Nguyễn Trần Bích T1, sinh năm 1970; cư trú tại lô B, khu Q - T, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn L, sinh năm: 1954; địa chỉ liên hệ: số A, đường N, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng – Luật sư của Văn phòng L1 - Đoàn Luật sư tỉnh L; có mặt.

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

1. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng).

2. Bà Nguyễn Thị Minh T2, sinh năm: 1964; vắng mặt.

3. Chị Nguyễn Ngọc Quỳnh T3, sinh năm: 2003; vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Minh T4, sinh năm: 2008; vắng mặt.

Cùng cư trú tại lô B, khu Q - T, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Minh T4: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1968, bà Nguyễn Trần Bích T1, sinh năm 1970; cư trú tại Lô B, khu Q - T, phường L - Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Bích T5 – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 14/12/2020; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ghi ngày 23/12/2020 của bà Nguyễn Lưu Hồng V; lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của ông Nguyễn Tuấn A, người đại diện hợp pháp của bà V, thì: Nguồn gốc diện tích 200m² đất ở đô thị thuộc thửa 1611, tờ bản đồ số 12 (46d) tại tọa lạc tại lô B, khu Q - T, Phường H, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phạm Hữu H, bà Trần Thị N được nhà nước cấp tái định cư vào tháng 5/2012; có Quyết định giao đất, biên bản cắm mốc giao đất trên thực địa. Ngày 04/10/2013 vợ chồng ông H, bà N được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO 337333. Ngày 17/01/2019 vợ chồng ông H, bà N chuyển nhượng lại phần diện tích đất trên cho bà V; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cập nhật biến động tại trang 4 vào ngày 20/02/2019.

Vào thời điểm nhận chuyển nhượng thì hiện trạng là đất trống, không có tài sản hay cây trồng trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà V tiến hành các thủ

tục đề xin cấp giấy phép xây dựng vào tháng 6/2019, qua đo đạc cho thấy phần diện tích đất thuộc thửa 1611 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là thiếu khoảng 05m². Phần diện tích đất thiếu này giáp thửa 1610 tờ bản đồ số 12 (46d) do vợ chồng ông T, bà T5 đang trực tiếp sử dụng. Trên phần đất này, hộ ông T, bà T5 xây dựng hệ thống tường rào kiên cố (phía chân là đá chẻ, phía trên là tường gạch trụ bê tông xây tô) dài hơn 20m; chiều cao thì cao quá đầu người.

Theo Mạnh đo đạc chỉnh lý (bổ sung) thửa đất theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập ngày 19/9/2023 (được chỉnh lý sau khi Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ kiểm tra, khôi phục ranh mốc) xác định phần diện tích đất này là 5,44m².

Do vậy, bà Nguyễn Lưu Hồng V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông T, bà T5 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 5,44m² đất thuộc một phần thửa 1611 TĐĐ 12 (46D) tọa lạc tại lô B, khu quy hoạch Nguyên Tử L - T, Phường H, thành phố Đ được thể hiện tại Mạnh đo đạc chỉnh lý (bổ sung) thửa đất theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập ngày 19/9/2023, chỉnh lý sau khi Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ kiểm tra, khôi phục ranh mốc được thể hiện tại họa đồ; buộc vợ chồng ông T, bà T5 phải di dời toàn bộ tài sản có trên đất tranh chấp gồm hệ thống tường rào – phía chân là đá chẻ, phía trên là tường gạch trụ bê tông xây tô do hộ ông T – bà T5 tạo dựng trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1611.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Trần Bích T1 thì:

+ Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

Tại Quyết định số 2416/QĐ-UB ngày 14/7/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc phân lô quy hoạch. Theo Quyết định số 1505/QĐ-UB ngày 15/6/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ thì ngày 15/6/2011 ông T được Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ lập biên bản bàn giao đất tại thực địa đối với diện tích 310,67m² thuộc thửa 1610, tờ bản đồ số 12 (46d) tại lô B, khu quy hoạch Nguyên Tử L - T, Phường H, thành phố Đ. Ngày 26/6/2012 vợ chồng ông, bà được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 743265 đối với phần diện tích đất được giao theo biên bản lập ngày 15/6/2011.

Theo đó, vợ chồng ông, bà đã hoàn thành thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở được Ủy ban nhân dân thành phố Đ duyệt hồ sơ thi công nhà ở tại lô B, khu quy hoạch Nguyên Tử L - T, Phường H, thành phố Đ vào ngày 26/6/2012 và được cấp giấy phép xây dựng số 551/GPXD ngày 26/6/2012. Theo

hồ sơ cấp phép thì vợ chồng ông, bà được xây căn nhà cấp 4 hạng 2 kết cấu 01 trệt, 01 lầu diện tích sàn 216,28m² trên đất để ở.

Trong quá trình xây dựng, đại diện Phòng quản lý đô thị thành phố Đ đã thẩm định móng đúng theo bản vẽ, hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng và kết luận: “Đồng ý tiếp tục thi công theo giấy phép hồ sơ thiết kế được duyệt và các nội dung được xác lập tại văn bản thẩm định định vị móng”.

Ngày 26/02/2013 vợ chồng đã thực hiện thủ tục hoàn công để được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất.

Ngày 09/7/2013 Ủy ban nhân dân Phường H1 có văn bản thông báo công khai hồ sơ gắn tài sản tại phường trong thời gian từ ngày 10/7/2013 đến ngày 25/7/2013. Ngày 25/7/2013 Ủy ban nhân dân Phường H1 lập biên bản kết thúc công khai hồ sơ. Ngày 23/8/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm định hiện trạng tài sản gắn với đất.

Ngày 19/9/2013 Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 662412 đối với quyền sử dụng đất và tài sản có trên thửa đất 1610, tờ bản đồ gốc 12 (46d) tại lô B, khu quy hoạch Nguyên Tử L - T, Phường H, thành phố Đ.

Thực tế trong quá trình thi công nhà giữa vợ chồng ông, bà và gia đình ông H, bà N có thỏa thuận với nhau mỗi bên bỏ ra từ 10 – >15cm x dài 20m để làm móng nền xây dựng hàng rào chung, chi phí trước do gia đình vợ chồng ông, bà bỏ ra xây để hoàn thiện. Sau này gia đình ông N tiến hành xây nhà sẽ hoàn lại sau do vậy hiện tại bước tường và móng được xây đè lên ranh giới chung đã được thỏa thuận và hoàn công từ năm 2013. Việc thỏa thuận này giữa hai bên chỉ bằng lời nói, không có lập văn bản, giấy tờ gì. Cho đến trước thời điểm chuyển nhượng đất cho bà V vào tháng 01/2019 vợ chồng ông H, bà N không có ý kiến hay tranh chấp gì về ranh giới đất.

Căn cứ vào thỏa thuận giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông H, bà N; đối chiếu với kết quả đo vẽ theo Mảnh đo đạc chính lý, (bổ sung) thửa đất theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập ngày 19/9/2023 xác định phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H, bà N được xây tường rào là 1,39m² (mặt tiền là 14cm, đuôi đúng với hiện trạng sử dụng x chiều dài là 20,1m) với lý do căn cứ biên bản giao đất của ông T và biên bản giao đất của vợ chồng ông H, bà N trong quá trình hoàn công mới phát hiện ra và thỏa thuận bằng lời nói với nhau.

Do vậy, việc bà V khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông, bà phải di dời hàng rào, trả lại diện tích đất lấn chiếm thì vợ chồng ông, bà không đồng ý.

+ Về người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất: Hiện tại phần nhà, quyền sử dụng đất trên do vợ chồng ông, bà; 02 con là Nguyễn Ngọc Quỳnh T3,

Nguyễn Minh T4 và chị gái tên Nguyễn Thị Minh T2 đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Ban Q (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng) thì: Căn cứ Quyết định 2416/QĐ-UBND ngày 14/7/2010 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư – tái định cư đường N L, Phường H, thành phố Đ; Quyết định 3952/QĐ-UBND ngày 16/11/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư – tái định cư đường N L, Phường H, thành phố Đ.

Ngày 15/6/2011 Ủy ban nhân dân thành phố Đ ban hành Quyết định số 1505/QĐ-UBND về việc giao đất làm nhà ở tại thành phố Đ, giao đất tái định cư (theo cơ chế tái định cư) cho ông Nguyễn Văn T lô B1 diện tích 310,6m² (kèm họa đồ giao đất làm nhà ở).

Sau khi có Quyết định, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ tiến hành cắm mốc bàn giao đất cho ông Nguyễn Văn T (kèm biên bản về việc cắm mốc giao đất tại khu quy hoạch dân cư – tái định cư đường N L, Phường H, thành phố Đ)

Ngày 18/12/2012 Ủy ban nhân dân thành phố Đ ban hành Quyết định số 3814/QĐ-UBND về việc giao đất làm nhà ở tại Phường H, thành phố Đ, giao đất tái định cư (theo cơ chế tái định cư) cho ông (bà) Phạm Hữu H – Trần Thị N (kèm biên bản về việc cắm mốc giao đất tại Khu quy hoạch dân cư – tái định cư đường N L, Phường H, thành phố Đ)

Việc bàn giao đất tái định cư cho các hộ được giao đất (ông Nguyễn Văn T, ông bà Phạm Hữu H – Trần Thị N), Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ đã thực hiện đúng theo quy hoạch phân lô tại Quyết định số 2416/QĐ-UBND ngày 14/7/2010 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư – tái định cư đường N L, Phường H, thành phố Đ, Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 15/6/2011 về việc giao đất làm nhà ở tại thành phố Đ, giao đất tái định cư (theo cơ chế tái định cư) cho ông Nguyễn Văn T, Quyết định số 3814/QĐ-UBND ngày 18/12/2012 về việc giao đất làm nhà ở tại Phường H, thành phố Đ, giao đất tái định cư (theo cơ chế tái định cư) cho ông Phạm Hữu H, bà Trần Thị N (kèm biên bản về việc cắm mốc giao đất tại Khu quy hoạch dân cư, tái định cư đường N L, Phường H, thành phố Đ) của Ủy ban nhân dân thành phố Đ

Hộ ông Nguyễn Văn T và hộ ông ông Phạm Hữu H, bà Trần Thị N sau khi nhận đất đã quản lý, sử dụng, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng công trình trên đất.

- Bà Nguyễn Thị Minh T2; chị Nguyễn Ngọc Quỳnh T3; anh Nguyễn Minh T4 đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản phản hồi ý kiến cho Tòa án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 60/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023; Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng) đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Lưu Hồng V.

+ Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Lưu Hồng V diện tích 5,44m² đất ở đô thị thuộc một phần thửa 1611, tờ bản đồ số 12 (46d) tại lô B, khu quy hoạch Nguyên Tử L - T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (*tương ứng với diện tích đất tại vị trí 2, 3 của mảnh đo đạc chính lý (bổ sung) thửa đất theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ thiết lập ngày 19/9/2023*);

+ Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1, bà Nguyễn Thị Minh T2, chị Nguyễn Thị Minh T6, và anh Nguyễn Minh T4 có trách nhiệm di dời toàn bộ hệ thống tường rào có trên diện tích 5,44m² đất ở đô thị thuộc một phần thửa 1611, tờ bản đồ số 12 (46d) tại lô B2 khu quy hoạch Nguyên Tử L - T, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 08/01/2024 vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Tuấn A, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, không đồng ý với kháng cáo của vợ chồng ông T, bà T1, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông T, bà T1 giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2025 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Diện tích đất thuộc thửa 1611, tờ bản đồ số 12 (46d) tọa lạc tại lô B, khu quy hoạch Nguyên Tử L - T, Phường H, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất tái định cư để làm nhà ở theo Quyết định số 3814/QĐ-UBND ngày 18/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ cho vợ chồng ông Phạm Hữu H, bà Trần Thị N. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ đã lập biên bản cắm mốc giao đất cho vợ chồng ông H, bà N vào ngày 31/01/2013. Đến ngày 04/10/2013 Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 337333 cho vợ chồng ông H, bà N với diện tích 200m², thuộc thửa 1611, tờ bản đồ số 12 (46d). Sau đó, vợ chồng ông H, bà N đã chuyển nhượng toàn bộ lô đất này cho bà Nguyễn Lưu Hồng V và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ cập nhật sang tên tại trang 4 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Liên kề lô đất nói trên là diện tích đất thuộc thửa 1610, tờ bản đồ số 12 (46d) của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 cũng có nguồn gốc được Nhà nước giao đất tái định cư để làm nhà ở theo Quyết định số 1505/QĐ-UBND ngày 15/6/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ đã lập biên bản cắm mốc giao đất cho vợ chồng ông T, bà T1 vào ngày 16/5/2012. Đến ngày 26/6/2012 Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất số BK 743265 với diện tích 310,67m² cho vợ chồng ông T, bà T1.

Quá trình sử dụng đất, do cho rằng vợ chồng ông T, bà T1 lấn chiếm quyền sử dụng đất của mình nên bà V phát sinh tranh chấp với ông T, bà T1.

[2.2] Xét thấy: Quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm, vợ chồng ông T, bà T1 có yêu cầu đo đạc lại. Công ty trách nhiệm hữu hạn A1 cũng đã thực hiện việc đo vẽ theo yêu cầu của vợ chồng ông T, bà T1 và thực hiện việc ghép ranh bản đồ địa chính. Qua xem xét thì họa đồ đo đạc này được thực hiện theo sự chỉ dẫn của ông T và việc ghép ranh bản đồ địa chính mang mục đích tham khảo trong quá trình giải quyết vụ án. Do đó cần căn cứ vào Mảnh đo đạc chính lý (bổ sung) thửa đất theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập ngày 19/9/2023 và họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (nay là khu vực Đ) ngày 14/11/2022 để làm căn cứ giải quyết vụ án là có căn cứ.

[2.3] Theo Mạnh đo đạc chính lý, (bổ sung) thửa đất theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập ngày 19/9/2023 (được chỉnh lý sau khi Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Đ kiểm tra, khôi phục ranh mốc) thể hiện diện tích đất vị trí số 1 là lô B2, chủ sử dụng là bà V có diện tích $194,61\text{m}^2$, ít hơn so với Giấy chứng nhận được cấp $5,39\text{m}^2$; còn vị trí số 4 là lô B1, chủ sử dụng là vợ chồng ông T, bà T1 sau khi đã trừ đi lộ giới thì phần còn lại có diện tích $319,09\text{m}^2$ là nhiều hơn so với Giấy chứng nhận được cấp là $8,42\text{m}^2$. Đối với họa đồ này thì quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn không có ý kiến, thắc mắc gì.

Bên cạnh đó, theo họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (nay là khu vực Đ) thực hiện ngày 14/11/2022 thể hiện phần đất các bên có tranh chấp có tổng diện tích là $5,44\text{m}^2$ (tại vị trí số 2 có diện tích $4,03\text{m}^2$ và vị trí số 3 có diện tích $1,41\text{m}^2$) nằm hoàn toàn trong phần diện tích đất thuộc thửa 1611 tờ bản đồ 12 (46D) đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho phía bà V.

Theo lời trình bày tại giai đoạn sơ thẩm và tại nội dung đơn kháng cáo ngày 08/01/2024 của vợ chồng ông T, bà T1 đều cho rằng vào thời điểm vợ chồng ông, bà xây nhà và làm hàng rào thì giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông H, bà N (chủ sử dụng cũ của thửa đất 1611) có thỏa thuận nội dung: mỗi bên bỏ ra từ 10cm – 15cm chiều ngang x 20m chiều dài để làm móng nền xây dựng hàng rào chung, chi phí do gia đình ông T, bà T1 bỏ ra xây trước để hoàn thiện. Sau này gia đình ông N tiến hành xây nhà sẽ hoàn lại sau. Do vậy hiện tại bước tường và móng được xây đè lên ranh giới chung đã được thỏa thuận và hoàn công từ năm 2013. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án thì vợ chồng ông T, bà T1 cũng không đưa ra được các căn cứ để chứng minh cho lời trình bày này của mình. Bên cạnh đó, vợ chồng ông H, bà N cũng không thừa nhận nên không có cơ sở để xem xét.

Như vậy, có căn cứ để xác định phần diện tích đất các bên có tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà V nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông T, bà T1 có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn phần diện tích đất này là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng toàn bộ nội dung vụ án; vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông T, bà T1 giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm, bà Nguyễn Lưu Hồng V có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá với chi phí hết 15.896.300đ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong).

Tại giai đoạn phúc thẩm, vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ với chi phí hết 8.521.720đ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong).

Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông T, bà T1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nói trên.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Điều 236 Luật Đất đai năm 2024;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 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 và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng).

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Lưu Hồng V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Lưu Hồng V phần đất có diện tích 5,44m² thuộc một phần thửa số 1611, tờ bản đồ số 12 (46d) tọa lạc tại lô B, khu quy hoạch Nguyên Tử L - T, Phường H, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng *{tương ứng với diện tích đất tại vị trí 2, 3 của mảnh đo đạc chính lý (bổ sung) thửa đất theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (nay là khu vực Đ) thiết lập ngày 19/9/2023}*.

1.2. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1, bà Nguyễn Thị Minh T2, chị Nguyễn Thị Minh T6 và anh Nguyễn Minh T4 có trách nhiệm di dời toàn bộ hệ thống tường rào có trên diện tích 5,44m² đất ở đô thị thuộc một phần thửa số 1611, tờ bản đồ số 12 (46d) tọa lạc tại tại lô B, khu Q - T, Phường H, thành phố Đ (nay là phường L - Đ), tỉnh Lâm Đồng để trả lại đất cho bà Nguyễn Lưu Hồng V.

(Có mảnh đo đạc chính lý (bổ sung) thửa đất theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ (nay là khu vực Đ) thiết lập ngày 19/9/2023 kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 phải chịu 24.418.020đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Lưu Hồng V số tiền 15.896.300đ (mười lăm triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm đồng).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Lưu Hồng V không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; bà V được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003470 ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng).

+ Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Trần Bích T1 phải chịu 600.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000632 ngày 08/4/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 - Lâm Đồng). Vợ chồng ông T, bà T1 phải nộp 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm còn thiếu.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng GD, KTr, TTr & THA (01);
- TAND khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 1 – Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch