

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 20/2023/DS-PT

Ngày: 24 - 4- 2023

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất  
và yêu cầu tháo dỡ tài sản công trình  
xây dựng trái pháp luật

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Mai Hạnh

*Các thẩm phán:* Bà Trịnh Thị Thu Lan

Ông Trần Mươi

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Tấn Thịnh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2021, về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản công trình xây dựng trái pháp luật*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Thôn M, xã S, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ liên hệ: TDP D, phường Q, Q1, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Đội 3, thôn P, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Bà Dương Thị H2, sinh năm 1980

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H2:* Ông Nguyễn Tấn H1, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Đội 3, thôn P, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

(Bà H2 ủy quyền cho ông H1 theo văn bản ủy quyền ngày 07/3/2023).

2. Bà Tôn Thị H3 – Sinh năm 1953

Địa chỉ: Số 108 đường N, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Nguyễn Thị Minh C2 – Sinh năm 1979

Địa chỉ: Đội 3, thôn L, xã H, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông C1, bà T1, ông H1 có mặt tại phiên tòa; bà H3, bà C2 vắng mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/01/2019, các văn bản tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:*

Vào ngày 05/10/2016, vợ chồng ông C1, bà T1 nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Nguyễn Thị Minh C2 tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, diện tích 226m<sup>2</sup>, trên đất có nhà cấp 4B. Vào tháng 6 năm 2018 ông Nguyễn Tấn H1, nhà sát liền kề với nhà ông C1, bà T1, có làm mái hiên nhà, ông C1 và bà T1 đã yêu cầu ông H1 không xây dựng lấn chiếm qua không gian nhà của vợ chồng ông C1, nhưng lợi dụng việc vợ chồng ông C1 công tác tại huyện Đ, không thường xuyên ở nhà, nên ông H1 đã làm mái hiên, lấn qua phần không gian trên đất của gia đình ông, bà, diện tích lấn chiếm là 05m<sup>2</sup> có các cạnh 10 mét x 0,2 mét + 10 mét x 0,3 mét. Giữa nhà ông C1, bà T1 và nhà ông H1 có tường rào ngăn cách, khi vợ chồng ông C1, bà T1 mua nhà và ông H1 mua nhà của chủ cũ thì hiện trạng nhà đất đã như vậy và không có ai tranh chấp.

Nay vợ chồng ông C1, bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn H1 và bà Dương Thị H2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trái pháp luật, dỡ bỏ mái hiên mà ông H1, bà H2 đã làm lấn chiếm qua phần không gian trên đất của gia đình ông C1, bà T1. Ông H1, bà H2 đã tự cắt bỏ một phần mái hiên nên theo diện tích đo đạc thực tế hiện nay còn là 3,2m<sup>2</sup>, vì vậy ông C1, bà T1 rút một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Tấn H1 và bà Dương Thị H2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trái pháp luật, dỡ bỏ mái hiên mà ông H1, bà H2 đã làm lấn chiếm qua phần không gian trên đất của gia đình ông C1, bà T1 diện tích là 3,2m<sup>2</sup>.

Đối với yêu cầu của ông H1, bà H2 yêu cầu vợ chồng ông C1 và bà T1 phải trả cho ông H1, bà H2 phần diện tích đã lấn chiếm là 19,5m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 20,6m<sup>2</sup>) tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, ông C1, bà T1 không chấp nhận yêu cầu này của ông H1, bà H2, vì vợ chồng ông C1, bà T1 khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 260, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn của bà Nguyễn Thị Minh C2 vào ngày 05/10/2016, trên đất có nhà cấp 4, các công trình phụ, tường rào lưới B40, cột rào đã làm sẵn trước đó và hiện trạng như bây giờ. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay vợ chồng ông C1 không xây dựng gì thêm, nên không lấn chiếm đất của vợ chồng ông H1.

*\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/3/2020 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/4/2020 bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 có yêu cầu phản tố như sau:*

Tháng 12/2015 ông H1 có sang nhượng lại quyền sử dụng đất của bà Tôn Thị H3 tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, diện tích 375m<sup>2</sup> được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 005441 QSDĐ-452-QĐUB ngày 22/12/1997. Tài sản trên đất gồm có căn nhà cấp 4 xây dựng ở phía tây của thửa đất đã xuống cấp trầm trọng, nên vợ chồng ông H1, bà H2 đã phá dỡ và xây dựng lại nhà cấp 3 vào năm 2016. Trước khi xây dựng ông H1 có gửi đơn đến UBND xã Tịnh Sơn xác định ranh giới, nhưng lúc đó bà Nguyễn Thị Minh C2 chủ sở hữu nhà và đất của thửa 260 không có ở địa phương. Tháng 11/2016 ông tiếp tục gửi đơn lên UBND xã Tịnh Sơn lúc đó bà C2 đã sang nhượng lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C1, bà T1, khi đó ông Nguyễn Ngọc Anh là địa chính xã Tịnh Sơn xuống đo đạc và xác định ranh giới hai thửa 187 và 260 là đường thẳng theo đúng bản đồ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng biên bản vợ chồng ông C1 không ký, sau khi ra về vợ chồng ông C1 có nói là hè về sửa lại nhà sẽ trả lại đất theo xác định của địa chính, nhưng ông C1 không thực hiện, thửa đất mà vợ chồng ông C1 đã mua của bà C2 đã lấn chiếm qua phần diện tích đất của ông H1 có diện tích là 19,5m<sup>2</sup> có hình tam giác [(39 mét x 1 mét):2]. Nay ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải trả cho ông phần diện tích đã lấn chiếm là 19,5m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 20,6m<sup>2</sup>) tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Đối với yêu cầu của ông C1, bà T1 buộc vợ chồng ông H1 phải tháo dỡ công trình xây dựng trái pháp luật, dỡ bỏ mái hiên mà ông H1, bà H2 đã làm lấn chiếm qua phần không gian trên đất của gia đình ông C1, bà T1 với diện tích lấn chiếm là 3,2m<sup>2</sup> ông H1 không đồng ý.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị H2 trình bày: Bà thống nhất như yêu cầu của ông H1 chồng bà, không có yêu cầu gì thêm.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Thị Hồng trình bày: Khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/12/1997 cho hộ bà Tôn Thị Hồng thì hộ của bà chỉ có cá nhân bà, ngoài ra không có ai khác. Khi chuyển nhượng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, diện tích 375m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Tấn H1 vào ngày 07/12/2015 thì bà không có tranh chấp quyền sử dụng đất*

với các thửa đất liền kề. Khi chuyển nhượng thửa đất 187 cho ông H1 thì không có đo thực tế mà bán theo Giấy chứng nhận. Khi chuyển nhượng thì tài sản trên đất có căn nhà cấp 4.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh C2: Hiện nay ở đâu không rõ địa chỉ. Không có bản trình bày.*

*\* Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Kim T1 buộc ông Nguyễn Tấn H1, bà Dương Thị H2 phải cắt bỏ 3,2 m<sup>2</sup> phần mái hiên ông H1, bà H2 đã lợp mái hiên nhà ông H1 lấn qua phần không gian của nhà ông C1, bà T1 tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, theo hình trong sơ đồ được đánh số thứ tự 1234 (có sơ đồ kèm theo là một bộ phận không thể tách rời bản án).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn H1, bà Dương Thị H2 về yêu cầu: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải trả cho ông H1, bà H2 phần diện tích đã lấn chiếm là 20,6 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Đình chỉ xét xử đối với phần ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Kim T1 rút một phần yêu cầu: Ông H1, bà H2 phải cắt bỏ 1,8 m<sup>2</sup> phần mái hiên ông H1, bà H2 đã lợp lấn qua phần không gian trên phần quyền sử dụng đất của nhà ông C1, bà T1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

*\* Ngày 18/9/2021, 13/10/2021, 30/9/2021 bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Kim T1 và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Tấn H1, bà Dương Thị H2: Buộc vợ chồng ông C1, bà T1 phải trả cho vợ chồng ông H1, bà H2 diện tích đất 20,6m<sup>2</sup> tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.*

*\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:*

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 07/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện T. Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm chỉ tuyên cắt bỏ 3,2m<sup>2</sup> nhưng qua xem xét thực tế thì trên phần tuyên có

cả xà gồ, do đó cần tuyên buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất là tôn và xà gồ mà bị đơn lợp lán qua phần không gian của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

### [1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Tấn H1 làm trong thời hạn luật định, đảm bảo hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nên hợp lệ.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tôn Thị H3 có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Nguyễn Thị Minh C2 đi khỏi địa phương, Tòa án đã niêm yết thủ tục xét xử theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Ngày 01/02/2019, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án số 18 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông C1, bà T1 buộc bị đơn ông H1, bà H2 phải cắt bỏ 3,2m<sup>2</sup> phần mái hiên đã lợp qua phần không gian của nhà nguyên đơn tại thửa đất 260, tờ bản đồ số 23, xã Tịnh Sơn; xác định ông H1 là bị đơn là phù hợp.

Ngày 24/4/2020, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án số 101 theo yêu cầu khởi kiện của ông H1 buộc ông C1, bà T1 phải trả cho ông H1 phần diện tích đất đã lấn chiếm là 20,6m<sup>2</sup> tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn; xác định nguyên đơn là ông H1, bị đơn là ông C1, bà T1 là phù hợp.

Khi nhập vụ án thụ lý số 18 và vụ án thụ lý số 101 thì tư cách tham gia tố tụng của đương sự đáng lẽ được xác định theo vụ án thụ lý trước và xác định ông C1, bà T1 vẫn là nguyên đơn, còn ông H1 là bị đơn có yêu cầu phản tố. Nhưng cấp sơ thẩm lại xác định ông C1, bà T1, ông H1 vừa là nguyên đơn, vừa là bị đơn là chưa chính xác. Vì vậy, cấp phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng của đương sự trong vụ án: Ông C1, bà T1 là nguyên đơn; ông H1 là bị đơn có yêu cầu phản tố.

### [2] Về nội dung:

[2.1] Xét, yêu cầu khởi kiện của bị đơn ông Nguyễn Tấn H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H2 yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải trả cho ông, bà phần diện tích đã lấn chiếm là 19,5m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế 20,6m<sup>2</sup>) tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, thấy rằng:

[2.1.1] Thửa đất số 187, diện tích 375m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 187) ông Nguyễn Tấn H1, bà Dương Thị H2 đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc: Theo sổ mục kê đất lập ngày 20/12/1997, được Sở địa chính tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt ngày 30/12/1997 bà Tôn Thị H3 đăng ký kê khai, diện tích 375m<sup>2</sup>. Ngày 22/12/1997 bà Tôn Thị H3 được UBND huyện T cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa 187, diện tích  $375m^2$  ( $200m^2$  đất T;  $175m^2$  đất V). Ngày 25/8/2015 bà H3 lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 187 cho ông Nguyễn Tấn H1 được chủ tịch UBND xã Tịnh Sơn chứng thực và Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 371048 ngày 07/12/2015 ghi nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tấn H1. Ngày 31/3/2021 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi GCNQSDĐ theo đơn yêu cầu của ông H1 thành thửa 143, diện tích  $361m^2$ . Theo đo đạc hiện trạng thửa đất 187 diện tích  $331,7m^2$  giảm so với GCNQSDĐ  $43,3m^2$ .

[2.1.2] Liên kế thửa 187, là thửa đất số 260, diện tích  $226m^2$ , tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 260) ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc: Theo sổ mục kê đất lập ngày 20/12/1997 được Sở địa chính tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt ngày 30/12/1997 ông Phạm Hùng đăng ký kê khai thửa 260, diện tích  $226m^2$ , loại đất T, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/4/2000 cho ông Phạm Hùng, bà Vương Thị H2. Ngày 06/8/2010 ông Hùng, bà H2 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Minh C2. Ngày 27/9/2016 bà Nguyễn Thị Minh C2 lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 260 cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 được Văn phòng Công chứng Phi Thanh công chứng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB401723 được UBND huyện T cấp cho bà Nguyễn Thị Minh C2 vào ngày 30/8/2010, đã được Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện T chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận ghi nhận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Kim T1. Ngày 31/3/2021 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi GCNQSDĐ theo đơn yêu cầu của ông C1, bà T1 thành thửa 142, diện tích  $220,6m^2$ . Theo đo đạc hiện trạng thửa đất 260 vợ chồng ông C1 đang sử dụng diện tích  $212,4m^2$  (bao gồm cả phần đất ông H1 đang tranh chấp với ông C1 là  $20,6m^2$ ) giảm so với GCNQSDĐ  $13,6m^2$ .

Như vậy, thửa đất mà ông C1, bà T1, ông H1 khi nhận chuyển nhượng đã thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên về hình thể và diện tích cả hai thửa đất đều nhỏ hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.1.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C1, bà T1, ông H1 đều thừa nhận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chủ cũ thì hiện trạng như hiện nay, các chủ cũ đã xác định ranh giới là tường rào và xây dựng nhà ở kiên cố. Từ khi nhận chuyển nhượng phía vợ chồng ông C1, bà T1 chưa sửa chữa gì đối với căn nhà cũ cũng như toàn bộ tài sản có trên đất (Nhà, tường rào, cọc mốc trụ bê tông) do chủ cũ xây dựng vẫn còn nguyên trạng. Khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của chủ cũ, ông H1, ông C1, bà T1 đều chấp nhận mua mà không có khiếu nại gì về hình thể cũng như diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy ông C1, bà T1, ông H1 đều chấp nhận hiện trạng của thửa đất khi nhận chuyển nhượng đất với các chủ đất cũ.

[2.1.4] Theo biên bản xác minh (bút lục 191-193) của Tòa án với các ông Võ Hồng Sơn (thôn trưởng thôn Phước Lộc Đông và ông Tôn Long Ngãi (xóm trưởng xóm Lê Dịch, đội 3), nội dung thể hiện: Vợ chồng ông C1, bà T1 mua ngôi nhà của chủ cũ (bà C2) không xây dựng hay coi nói gì thêm, toàn bộ ranh giới, hiện trạng do chủ cũ xây dựng và để lại. Vợ chồng ông H1 mua lại ngôi nhà đất của bà H3, sau đó ông H1 tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà của bà H3, xây mới toàn bộ. Lời trình bày của ông Sơn, ông Ngãi phù hợp với việc ông C1, bà T1, ông H1 đều chấp nhận tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất của các chủ đất cũ theo đúng hiện trạng như hiện nay.

[2.1.5] Theo bị đơn ông H1 trình bày và giao nộp là đơn tường trình của bà Tôn Thị H3 ghi ngày 24/01/2022, bà H3 trình bày: “Từ năm 1990 đến năm 2015 bà không sử dụng thửa đất, nên tại thời điểm chuyển nhượng bà không biết việc chủ sử dụng đất liền kề ở hướng đông đã xây dựng nhà ở, công trình phụ lấn chiếm diện tích đất ở giữa thửa thửa đất 187 của bà”. Xét, lời khai của bà H3 mâu thuẫn hoàn toàn với lời khai ban đầu của bà H3 tại bút lục 141, nếu có việc chủ cũ lấn chiếm đất thì bà H3 phải giải quyết xong việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa thửa 187 của bà H3 với chủ đất liền kề thửa 260 thì bà H3 mới được thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông H1 theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà H3 không có tranh chấp hay khiếu nại chủ sử dụng đất liền kề. Mặt khác, thời điểm ông H1 nhận chuyển nhượng thửa đất 187 từ bà H3 thì vị trí diện tích đất ông H1 hiện nay đang tranh chấp với ông C1 *diện tích 20,6m<sup>2</sup> kí hiệu vị trí tranh chấp 1 (được đánh số từ 1,2,3,4,5,6,1)* theo mô tả tại các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ hiện trạng và bảng ảnh đã có nhà, tường rào, trụ mốc của chủ cũ liền kề thửa 187 đã xây dựng trước đó. Điều này, chứng tỏ ông H1 khi nhận chuyển nhượng thửa 187 của bà H3 không kiểm tra, đo đạc, không yêu cầu chủ sử dụng đất liền kề ký ranh mốc giới mà thực hiện thủ tục trên giấy tờ và chấp nhận mua theo hiện trạng thực tế của thửa đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất từ chủ cũ, phù hợp với lời khai ban đầu bà H3 khai trước khi chuyển nhượng đất cho ông H1, bà không có tranh chấp gì với các hộ liền kề.

Theo ông H1 còn cho rằng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ranh giới giữa hai thửa đất là đường thẳng nên vợ chồng ông C1 phải trả lại phần đất đang quản lý sử dụng được cắt theo một đường thẳng diện tích 20,6m<sup>2</sup> cho ông.

Tuy nhiên, *theo UBND huyện T phúc đáp tại công văn 1596/UBND ngày 31/8/2022 thể hiện:* Theo bản đồ địa chính năm 1998 thể hiện cạnh phía tây của thửa đất 260 giáp với cạnh phía Đông của thửa 187 cùng tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn không phải là một đường thẳng mà là đường gấp khúc. Qua kiểm tra công tác theo dõi đơn, thư khiếu nại của bộ phận tiếp công dân huyện, bà Nguyễn Thị Minh C2 và bà Tôn Thị H3 không phát sinh đơn khiếu nại, tranh chấp với nhau hoặc các chủ liền kề liên quan đến thửa đất số 260 và 187. Mặt khác, việc ông H1 cũng thừa nhận trước khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà H3, thì trên phần đất của bà C2 đã xây dựng nhà như hiện nay và thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất của bà H3, ông có đến xem thửa đất và khi mua đất ông không có thắc mắc hay khiếu nại gì về

hình thể và diện tích thửa đất, cũng như việc cấp GCNQSDĐ, chứng tỏ ông H1 đã chấp nhận mua đất theo đúng hiện trạng của chủ đất cũ để lại.

[2.1.6] Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ chủ cũ cả ông H1, ông C1 đều không thông báo diện tích biến động giảm của thửa đất đã nhận chuyển nhượng nên Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng, GCNQSDĐ đã cấp cho các bên để chỉnh lý biến động trang 3 GCNQSDĐ. Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T không trích đo địa chính thửa đất và kiểm tra hiện trạng mà các bên khi nhận chuyển nhượng là do lỗi của các bên đương sự.

[2.1.7] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà H2 về yêu cầu: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 phải trả cho ông H1, bà H2 phần diện tích đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế 20,6m<sup>2</sup> tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

[2.2] *Xét, đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Kim T1 buộc vợ chồng ông Nguyễn Tấn H1 và bà Dương Thị H2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trái pháp luật, dỡ bỏ mái hiên mà ông H1, bà H2 đã làm lấn chiếm qua phần không gian trên đất của gia đình ông C1, bà T1 diện tích lấn chiếm là 3,2 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, thấy rằng:*

[2.2.1] Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 187, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, trên đất có nhà cấp 4 của bà H3, đến năm 2016 ông H1 đã tháo dỡ nhà cũ và xây dựng lại nhà cấp 3. Khi xây dựng mái hiên, ông C1, bà T1 yêu cầu ông H1 không được lợp tôn qua phần không gian trên phần đất của gia đình nguyên đơn. Tại biên bản hòa giải ngày 16/8/2018 của UBND xã Tịnh Sơn, sau khi kiểm tra đo đạc thực tế tại thực địa ông H1 thống nhất cắt mái hiên nhà ông làm qua phần không gian nhà ông C1, bà T1 là 30 phân và các bên thống nhất mốc giới theo chủ cũ đã xác định (bút lục 03 – 05). Tuy nhiên sau đó ông H1 không thực hiện theo biên bản hòa giải. Quá trình hòa giải, xác định khi ông C1, bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C2 thửa đất số 260, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, diện tích 226m<sup>2</sup> dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất, cột mốc bê tông và hàng rào lưới B40 giáp ranh với ông H1, quá trình sử dụng ông C1 bà T1 không xây dựng mới hay coi nới gì thêm.

Theo đo đạc thực tế ngày 18/6/2019 thì phần mái hiên ông H1 lợp lấn qua không gian nhà ông C1, bà T1 theo ranh mốc cũ là 3,2m<sup>2</sup>.

[2.2.2] Tại phiên tòa ông C1, bà T1 trình bày trong quá trình đo đạc, đồng thời ông H1 cũng có cắt bớt một phần mái tôn lợp lấn qua phần không gian trên đất của ông C1, bà T1, vì vậy nay thực tế đo đạc chỉ còn 3,2m<sup>2</sup> thì ông, bà rút một phần yêu cầu, chỉ yêu cầu ông Nguyễn Tấn H1 và bà Dương Thị H2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trái pháp luật, dỡ bỏ mái hiên mà ông H1, bà H2 đã làm lấn chiếm qua

phần không gian trên đất của gia đình ông C1, bà T1 diện tích lần chiếm là 3,2 m<sup>2</sup> như đo đạc thực tế.

Như vậy ông H1, bà H2 trong quá trình xây dựng nhà đã lợp mái hiên lần qua phần không gian trên phần đất của ông C1, bà T1. Chính ông H1 cũng đã thừa nhận và đã tiến hành cắt bỏ một phần mái hiên đã lần qua phần không gian trên đất của ông C1, bà T1 nhưng chưa thực hiện theo đúng như cam kết tại biên bản hòa giải và đúng mốc giới thực tế hai bên đã chấp nhận mua của chủ cũ. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ phần mái hiên bị đơn xây dựng trên không gian phần đất của nguyên đơn có kết cấu (xà gồ, lợp mái tôn) có thể tháo dỡ, cắt bỏ.

[2.2.3] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C1, bà T1 buộc ông H1, bà H2 phải cắt bỏ 3,2m<sup>2</sup> phần mái hiên ông H1, bà H2 đã lợp lần qua phần không gian trên phần quyền sử dụng đất của nhà ông C1, bà T1, theo hình trong *sơ đồ vị trí tranh chấp 2* được đánh số thứ tự 4,5,6,7,4 (có sơ đồ kèm theo và là một bộ phận không thể tách rời bản án).

[3] Đình chỉ xét xử đối với phần ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Kim T1 rút một phần yêu cầu: Ông H1, bà H2 phải cắt bỏ 1,8m<sup>2</sup> phần mái hiên ông H1, bà H2 đã lợp lần qua phần không gian trên phần quyền sử dụng đất của nhà ông C1, bà T1.

[4] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn là ông H1 và bà H2 là có căn cứ, đúng pháp luật nên nội dung kháng cáo của ông H1, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm buộc ông H1 phải trả 5.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc cho ông C1, bà T1 nhưng không tuyên buộc lãi suất chậm thi hành án là thiếu sót.

[5] Về chi phí tố tụng và án phí:

[5.1] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét và đo đạc theo yêu cầu khởi kiện của ông C1, bà T1 vào ngày 18/6/2019 số tiền là 5.200.000 đồng, số tiền này ông C1 đã nộp tạm ứng. Do chấp nhận yêu cầu của ông C1, bà T1, nên phần chi phí này ông H1, bà H2 phải chịu, ông H1, bà H2 có trách nhiệm hoàn trả số tiền này cho ông C1.

Chi phí định giá và đo đạc theo yêu cầu khởi kiện của ông H1 vào ngày 21/10/2020 số tiền là 5.000.000, đồng, số tiền này ông H1 nộp tạm ứng đủ và chi xong. Do không chấp nhận yêu cầu của ông H1, nên ông H1 phải chịu khoản chi phí này.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm theo đơn yêu cầu, kháng cáo của ông H1 là 2.000.000 đồng. Do nội dung kháng cáo của ông H1 không được chấp nhận nên ông H1 phải chịu, ông H1 đã nộp đủ và chi xong.

[5.2] Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn H1, bà Dương Thị H2 phải chịu án phí phần không được chấp nhận yêu cầu:  $[(20,6 \text{ m}^2 \times 10.000.000 \text{ đồng/m}^2) \times 5\%] =$

10.300.000đồng và 300.000đồng tiền án phí đối với yêu cầu của ông C1, bà T1 được chấp nhận, tổng cộng ông H1, bà H2 phải chịu 10.600.000,đồng tiền án phí. Tuy nhiên, ông Nguyễn Tấn H1 là thân nhân liệt sĩ có đơn xin miễn án phí dân sự nên miễn án phí dân sự sơ thẩm phần ông H1 phải nộp là 5.300.000 đồng theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, ½ án phí dân sự sơ thẩm phần bà H2 phải nộp là 5.300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn H1 số tiền 500.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0002038 ngày 17/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông C1, bà T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền tạm ứng án phí là 300.000,đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0003029 ngày 01/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[5.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn H1 là thân nhân liệt sĩ có đơn xin miễn án phí dân sự phúc thẩm nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95; 98; 166; 170 Luật đất đai; Điều 12, 26, 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Kim T1. Buộc ông Nguyễn Tấn H1, bà Dương Thị H2 phải cắt bỏ 3,2m<sup>2</sup> phần mái hiên (kết cấu xà gồ, mái lợp tôn) ông H1, bà H2 đã lợp mái hiên nhà ông H1 lấn qua phần không gian của nhà ông C1, bà T1 tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, theo hình trong sơ đồ được đánh số thứ tự 4,5,6,7,4 (có sơ đồ, kích thước kèm theo là một bộ phận không thể tách rời bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn H1, bà Dương Thị H2 về yêu cầu: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 và bà Nguyễn Thị Kim T1

phải trả cho ông H1, bà H2 phần diện tích đã lấn chiếm là 20,6m<sup>2</sup> tại thửa đất số 187, tờ bản đồ số 23 xã Tịnh Sơn, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Kim T1 rút một phần yêu cầu: Ông H1, bà H2 phải cắt bỏ 1,8m<sup>2</sup> phần mái hiên ông H1, bà H2 đã lợp lán qua phần không gian trên phần quyền sử dụng đất của nhà ông C1, bà T1.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng:

4.1 Chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét và đo đạc theo yêu cầu khởi kiện của ông C1, bà T1 vào ngày 18/6/2019 số tiền là 5.200.000,đồng, số tiền này ông C1 đã nộp tạm ứng. Do chấp nhận yêu cầu của ông C1, bà T1, nên phần chi phí này ông H1, bà H2 phải chịu, ông H1, bà H2 có trách nhiệm hoàn trả số tiền 5.200.000,đồng cho ông C1.

Chi phí định giá và đo đạc theo yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà H2 vào ngày 21/10/2020 số tiền là 5.000.000,đồng, số tiền này ông H1 nộp tạm ứng đủ và chi xong. Do không chấp nhận yêu cầu của ông H1, nên ông H1 phải chịu khoản chi phí này.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại chỗ tại cấp phúc thẩm theo đơn yêu cầu, kháng cáo của ông H1 là 2.000.000 đồng. Do nội dung kháng cáo của ông H1 không được chấp nhận nên ông H1 phải chịu, ông H1 đã nộp đủ và chi xong.

4.2 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn H1, bà Dương Thị H2 phải chịu án phí phần yêu cầu không được chấp nhận tính theo giá ngạch là 10.300.000,đồng và 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu của ông C1, bà T1 được chấp nhận, tổng cộng ông H1, bà H2 phải chịu 10.600.000 đồng tiền án phí. Tuy nhiên, ông Nguyễn Tấn H1 là thân nhân liệt sĩ nên miễn án phí dân sự sơ thẩm phần ông H1 phải nộp, ½ án phí dân sự sơ thẩm phần bà Dương Thị H2 phải nộp là 5.300.000 đồng (*Năm triệu ba trăm ngàn đồng*).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn H1 số tiền 500.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0002038 ngày 17/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông C1, bà T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền tạm ứng án phí là 300.000,đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0003029 ngày 01/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

4.3 Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Tấn H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND H. T;
- Chi cục THADS H. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

**Hoàng Thị Mai Hạnh**

