TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 62/2025/DS-PT
Ngày: 16/9/2025
"T/c quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất".

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 Dương Thị Vân

***Các Thẩm phán*:** Bà Phạm Thị Thuý và bà Huỳnh Thị Hồng Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Như - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Nguyễn Thị Kim Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 13 và 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025, về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân D (có mặt), sinh năm 1969 và bà Trần Thị L, sinh năm 1972; người đại diện theo ủy quyền của bà L là anh Nguyễn Thành Đ (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Chí T (có mặt), sinh năm 1972 và bà Lê Thị B, sinh năm 1972, vắng mặt;

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

1/ Anh Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1992, có mặt;

2/ Chị Nguyễn Thị Quế A, sinh năm 1994; người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1992 (theo văn bản uỷ quyền ngày 02/3/2023).

3/ Anh Nguyễn Văn B1, sinh năm 1999;

4/ Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 2002;

Người đại diện theo uỷ quyền của anh N và anh B1 là ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1972, có mặt (theo văn bản uỷ quyền ngày 08/4/2023).

Các đương sự đều trú tại: Thôn L, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị L là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị L trình bày:*

Vào năm 2001, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng một mảnh đất (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22) của ông Nguyễn Thái M, bà Nguyễn Thị L1 với giá là 13.000.000 đồng, do hai bên không đo đạc nên không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu. Trên đất có 01 giếng nước, trước đây ranh giới đất của vợ chồng ông T, cách mép ngoài giếng nước của ông M, bà L1 khoảng 30-40cm. Phía sau có mương thoát nước do ông M, bà L1 chủ đất cũ đào (hiện mương thoát nước không còn). Khi nhận chuyển nhượng đất thì trên đất có 01 căn nhà, sau đó nguyên đơn mở quán bán cơm, làm xưởng mộc. Đến khoảng năm 2011-2012, nguyên đơn xây tường rào bằng gạch ở phía sau, cây mít và cây hoa sữa hiện nay còn trên đất là thuộc phần đất của ông M, bà L1 chuyển nhượng cho nguyên đơn. Năm 2006, nguyên đơn được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.912m^2. Vào năm nào không nhớ, bị đơn chôn trụ, che tôn phía trước giáp đường Q, để làm tiệm sửa xe đạp, lúc đó giữa tiệm sửa xe đạp và nhà cũ (nhà mua lại của bà K) còn một khoảng đất trống khoảng 6-7m. Đến khoảng năm 2008-2009, bị đơn tiếp tục xây dựng nhà tại vị trí đất trống và đổ bê tông lên một phần mặt giếng của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông M, bà L1.

Năm 2016, nguyên đơn đổ bê tông trên nền đất sát vách nhà bị đơn để xây dựng cây xăng dầu. Năm 2020, nguyên đơn làm thủ tục đề nghị cấp đổi lại GCNQSDĐ thửa đất số 00. Quá trình cấp đổi cơ quan có thẩm quyền kiểm tra hiện trạng, phát hiện phần mặt đất nguyên đơn đang sử dụng nhưng phần không gian có ô vân cửa sổ, mái ngói của bị đơn dẫn đến nguyên đơn không thực hiện được việc cấp

đổi GCNQSDĐ. Vì vậy, nguyên đơn gửi đơn đến Uỷ ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã B giải quyết nhưng không thành, sau đó bị đơn tiếp tục làm ụ bê tông, đổ trụ bê tông trên nền bê tông của nguyên đơn.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất, trả lại cho ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị L diện tích đất 71,5m^2 tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22, địa chỉ tại thôn L, xã B, huyện B, (nay là xã B) tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận: Phía Đông giáp đường Q, dài 0.26m + 0.65m; phía Tây giáp đất trống dài 0.81m; phía Nam giáp thửa đất số 31, dài 29.75m+ 0.29m+74.81m; phía Bắc giáp thửa 22, có chiều dài 29.88m +29.69m+1.40m+23.79m +15.85m+ 6.45m + 27.37m, theo Biên bản xem xét thẩm định tài sản.

** Bị đơn là ông Nguyễn Chí T (đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Văn N và anh Nguyễn Văn B1), bà Lê Thị B trình bày:*

Năm 2000, vợ chồng bị đơn có mua một thửa đất và nhà ở của bà Nguyễn Thị Kiều N1 là thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22, tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc nên không biết chiều ngang và chiều dài của thửa đất là bao nhiêu, nhưng bà K chỉ ranh giới là ½ giếng đào kéo thẳng về phía trước đường Q và kéo về phía sau đến tường rào xây gạch hiện nay của nguyên đơn. Trên đất có một ngôi nhà có chiều ngang là 6m, giá chuyển nhượng là 6.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy *"giấy bán nhà"* bằng tay, mỗi bên giữ một bản. Các bên đã giao tiền và giao nhà, đất để quản lý, sử dụng. Đến năm 2002, cách mái nhà cũ của bà K khoảng 4m đất trống vợ chồng bị đơn có xây dựng tiệm sửa xe (nhà cũ của bà K vẫn giữ nguyên) có chiều ngang là 8m, dài 6m.

Năm 2006, vợ chồng bị đơn được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 899m^2. Năm 2012 bị đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ, thành thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.067,4m^2. Năm 2020, bị đơn xây dựng thêm nhà ở trên phần diện tích đất trống 4m (khoảng đất trống 4m giữa nhà cũ của bà K và tiệm S), bị đơn đổ 03 ụ bê tông (chiều ngang là 26cm, chưa được ½ bi giếng) và dựng 03 trụ bê tông để làm ranh giới đất giữa hai bên.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích đất bà K chuyển nhượng cho bị đơn.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên toà, người làm chứng là bà Nguyễn Thị K trình bày:*

Vào khoảng năm 1995 - 1996, bà có mua một mảnh đất của ông Nguyễn Thái M, bà Nguyễn Thị L1, chiều ngang 6m, dài khoảng 30m, vì không đo đạc nên không biết chính xác diện tích cụ thể là bao nhiêu, vì lúc đó bà làm nhà hết đất.

Trong quá trình sinh sống bà có xin ông M, bà L1 cho sử dụng giếng nước để sinh hoạt hằng ngày. Khi bà mua đất hai bên không viết giấy tờ gì vì bà là chị ruột của bà L1. Vị trí giếng nước trước đây hiện nay còn sót lại bi giếng đúng tại vị trí Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, ranh giới đất của bà là cách mép ngoài phía Nam bi giếng của bà L1, ông M.

Năm 2000, bà chuyển nhượng thửa đất và nhà trên đất cho vợ chồng ông Nguyễn Chí T với giá 6.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng bà có ghi là ngôi nhà có mặt diện theo đường là 6m (tương đương với đất có chiều ngang 6m vì bà đã xây nhà hết đất) do hai bên không đo đạc nên không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu, chưa được cấp GCNQSDĐ nên hai bên ghi là *"giấy bán nhà"*.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người làm chứng là ông Nguyễn Thái M trình bày:* Thửa 22, 31 có nguồn gốc là của ông khai hoang, sử dụng. Sau đó, ông chuyển nhượng thửa 31 cho bà Nguyễn Thị K để xây dựng nhà ở, lúc đó ranh giới đất của ông và bà K là một phần hai ½ giếng kéo từ trước ra sau hết đất, phần ai nấy sử dụng, phía sau có đào hào, trên phần đất chuyển nhượng có cây dừa. Sau đó, bà K tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Chí T, các bên vẫn sử dụng ranh giới cũ ổn định, không có tranh chấp. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông chuyển nhượng thửa 22 cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân D, ranh giới đất khi chuyển nhượng là ½ giếng còn lại kéo thẳng phía trước giáp đường Q và kéo về phía sau tới bờ hào (hiện nay bờ hào không còn).

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người làm chứng là bà Nguyễn Thị L1 trình bày:* Ngày 06/3/2001, bà và ông Nguyễn Thái M có chuyển nhượng thửa đất và căn nhà cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân D tại xã B, có giới cận: Phía Đông giáp Quốc lộ B, phía Tây giáp N, phía Nam giáp nhà ông T, phía Bắc giáp đất nhà ông T1. Trước khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông D thì ranh giới giữa thửa đất của bà và bà Nguyễn Thị K (sau này bà K chuyển nhượng lại đất cho ông Nguyễn Chí T) phía sau được phân định bằng rãnh thoát nước do bà và ông M đào, phần đất sát mép rãnh phía Bắc là của ông T, từ rãnh thoát nước trở lên là của bà và ông M; phía trước nhà bà tại góc bên phải phía Đông có một giếng nước (vị trí giếng nước trước đây hiện nay còn sót lại bi giếng) là của bà và ông M; bà và ông M chỉ cho bà K sử dụng giếng nước để sinh hoạt; ranh giới giữa đất nhà bà và đất ông T1 được xác định bằng luống đất từ trước ra sau, phía trước có cây xoài nằm trên luống đất là của bà và ông M, phía sau có cây dừa làm ranh giới thuộc về đất bà và ông M; phần bên kia luống đất là của ông T1.

**** Bản án số 15/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân DDuyên, bà Trần Thị L.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Lê Thị Bích T2 trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 6,41m^2 đất trồng cây hằng năm khác nằm trong thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22) tại thôn L, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi cho nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành Đ, chị Nguyễn Thị Quế A với số tiền 8.666.000 đồng *(Tám triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).*

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Lê Thị Bích thu D1 toàn bộ cây chuối, cây xoài, cây sung trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành Đ, chị Nguyễn Thị Quế A diện tích đất 16.35m^2 tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22) tại thôn L, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận: Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 22; phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 22, thửa đất số 31; phía Nam giáp thửa đất số 31; phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 22, thửa đất số 31.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị L về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Lê Thị Bích thu D1 cây trồng trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị T3 48,74m^2 tại thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22) tại thôn L, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Lê Thị B được quyền quản lý, sử dụng diện tích 6,41m^2 đất trồng cây hằng năm khác nằm trong thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00 (nay là thửa đất số 22, tờ bản đồ số 22) tại thôn L, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Giao cho bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Lê Thị B được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt 1,0m^3 bê tông xi măng.

(Có sơ đồ trích đo kèm theo bản án và sơ đồ này là một bộ phận không thể tách rời bản án dân sự sơ thẩm).

Nguyên đơn ông D và bà L; bị đơn ông T, bà B có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Lê Thị B phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị 1,0m^3 bê tông xi măng cho nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị L với số tiền là 672.000 đồng *(Sáu trăm bảy mươi hai ngàn đồng*).

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

* Ngày 13/10/2024, ngày 22/01/2025 và ngày 24/02/2025, nguyên đơn kháng cáo, kháng cáo bổ sung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại phiên toà, nguyên đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với người tham gia tố tụng: Các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân D và bà Trần Thị L; giữ nguyên bản án số 15/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi. Về án phí dân sự phúc thẩm, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định và hợp pháp nên được thụ lý xem xét theo thủ tục phúc thẩm quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất số 22 và 31:

[2.1.1] Nguồn gốc các thửa đất số 22 và 31 đang tranh chấp của ông Nguyễn Thái M và bà Nguyễn Thị L1. Khoảng năm 1995, ông M, bà L1 chuyển nhượng thửa đất số 31 cho bà Nguyễn Thị K 6m chiều ngang chiều dài 30m, sau đó bà K làm nhà hết 6m (mặt tiền). Năm 2000, bà K chuyển nhượng cho bị đơn toàn bộ căn nhà và đất. Ngày 29/12/2006, bị đơn được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số phát

hành AH 741188, đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, diện tích 899m^2. Ngày 20/8/2013, được cấp đổi GCNQSDĐ số phát hành BS 368133, đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.067,4m^2.

[2.1.2] Đối với thửa đất số 22: Ông M và bà L1 chuyển nhượng cho nguyên đơn ông D vào năm 2001. Năm 2006, hộ ông D được cấp GCNQSDĐ, diện tích 1.912 m^2 đất. Sau đó, làm thủ tục cấp đổi cơ quan có thẩm quyền kiểm tra hiện trạng, phát hiện phần không gian ô cửa sổ do bị đơn sử dụng nên phát sinh tranh chấp.

[2.1.3] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2021 và ngày 13/12/2021 thể hiện, diện tích đo đạc theo hiện trạng quản lý sử dụng các thửa đất như sau:

Thửa số 31, diện tích 1.186,1m^2 của bị đơn bà B, ông T có tứ cận:

Phía Đông giáp đường Q, chiều dài 0,26m + 0,65m + 11,54m;

Phía Tây giáp đất trống, chiều dài 0,81m + 4,41m;

Phía Nam giáp đường bê tông, có chiều dài 5,12m + 16,98m + 18,26m + 6,68m + 1,46m + 7,98m + 1,07m + 20,5m + 20,41m + 11,36m;

Phía Bắc giáp thửa 22, có chiều dài 29,88m + 29,69m + 1,40m + 23,79m + 15,85m + 6,45m + 27,37m.

Như vậy, hiện trạng diện tích 1.186,1m^2 so với diện tích được cấp GCNQSDĐ lần đầu là 899m^2 **tăng** 287,1 m^2 ; So với cấp đổi diện tích 1.067,4m^2 là tăng 118,7m^2.

Thửa đất số 22, diện tích 1.714,4m^2 của hộ gia đình ông D có tứ cận:

Phía Đông giáp đường Quốc lộ 24, có chiều dài 18,84m + 0,26m + 0,65m;

Phía Tây giáp đất lâm nghiệp, có chiều dài 11,59m;

Phía Nam giáp thửa 31, có chiều dài 29,75m + 0,29m + 74,81m + 0,81m + 6,07m + 4,0m + 3,79m;

Phía Bắc giáp thửa 102, có chiều dài 99,11m + 12,05m.

Như vậy, hiện trạng diện tích **1.714,4m^2** so với diện tích được cấp GCNQSDĐ là 1.912m^2 **giảm** so với GCNQSDĐ được cấp là 197,6 m^2.

Thửa đất 102, diện tích 2.358,7m^2 của hộ gia đình ông D có tứ cận

Phía Đông giáp đường Quốc lộ 24, có chiều dài 20,16m;

Phía Tây giáp đất lâm nghiệp, có chiều dài 25,15m;

Phía Nam giáp thửa 22, có chiều dài 99,11m + 12,05m;

Phía Bắc giáp thửa đất số 13, có chiều dài 3,83m + 18,93m + 3,81m + 76,40m.

Phần diện tích đất tranh chấp là 71,5m^2, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường Quốc lộ 24, có chiều dài 0,26m + 0,65m;

Phía Tây giáp đất trống, có chiều dài 0,81m;

Phía Nam giáp thửa 31, có chiều dài 29,75m + 0,29m + 74,81m;

Phía Bắc giáp thửa 22, có chiều dài 29,88m + 29,69m + 1,40m + 23,79m + 15,85m + 6,45m+ 27,37m.

[2.1.4] Kết quả chồng ghép các thửa đất đo đạc thực tế với thửa đất được cấp GCNQSDĐ, theo bản đồ địa chính (số hóa đo vẽ) năm 2013 và Công văn số 1344/CNHBT ngày 13/6/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện B; Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng tài sản trên đất ngày 30/5/2024 xác định: Diện tích tranh chấp thuộc thửa 22 đã được cấp GCNQSDĐ là 22,76 m^2; diện tích tranh chấp thuộc thửa 31 đã được cấp GCNQSDĐ là 43m^2; diện tích tranh chấp nằm ngoài GCNQSDĐ thửa 22, 31 là 5,74 m^2.

[2.2] Phần diện tích đất tranh chấp là 71,5m^2 (trong đó: 6,8m^2 đất nằm trong thửa đất 22 của nguyên đơn; 64,7m^2 đất nằm trong thửa đất số 31 của bị đơn: gồm 55,1m^2 đất trống, có cây Huỳnh Đ1 và cây sung; 9,6m^2 trên đất có phần mái hiên diện tích 1,7m^2, một phần ngôi nhà cấp bốn diện tích 4,9m^2, một phần bể nước 0,1m^2, một phần chuồng heo diện tích 0,2 m^2.

[2.2.1] Đối với phần diện tích 6,8m^2 tranh chấp: Bà K người bán đất cho bị đơn khai rằng bà mua của ông M 6m chiều ngang mặt tiền, sau đó làm nhà hết 6m và bán lại căn nhà 6m ngang cho bị đơn; tường xây sát ranh giới đất và sử dụng đến nay. Tại phiên tòa bị đơn cũng thừa nhận vách tường nhà bị đơn đang sử dụng là nguyên thủy mua lại của bà K. Như vậy, bị đơn thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 BLTTDS. Căn cứ kết quả đo đạc và GCNQSDĐ phần diện tích này xác định của nguyên đơn. Việc bị đơn đổ 03 ụ bê tông và 03 trụ bê tông sang phần đất của nguyên đơn nên xảy ra tranh chấp. Vì vậy, cần chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ 03 trụ bê tông U (1,64m x 0,26m); U1 (1,05m x 0,26m); U2 (2,02m x 0,26m); 03 trụ bêtông và Ô văn cửa sổ (1,00m x 0,26m).

Đối với phần mái ngói viền diện tích 1,8m^2 và mái tôn Fibro xi măng, diện tích 0,5m^2, lợp sang phần đất của nguyên đơn. Đây là phần không gian trên phần

đất của nguyên đơn, lẽ ra bị đơn tháo dỡ để trả lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn đồng ý cho bị đơn tạm thời sử dụng, không yêu cầu tháo dỡ. Vì vậy, không buộc bị đơn tháo dỡ mà tạm thời sử dụng là hợp tình.

Cấp sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nhưng tuyên trả giá trị là chưa phù hợp, vì vậy cần chấp nhận kháng cáo, sửa án và tuyên lại cho phù hợp.

[2.2.2] Đối với phần diện tích 55,1m^2 đất tranh chấp

Hình thể về ranh giới giữa 2 thửa đất, theo hiện trạng và GCNQSDĐ khác nhau. Theo GCNQSDĐ được cấp ranh giới là một đường thẳng; còn hiện trạng thửa đất từ đoạn tường rào xây gạch lệch về thửa đất số 22 của nguyên đơn, diện tích 55,1m^2. Nguyên đơn khai, năm 2013 xây tường rào nhưng thời điểm này hai bên chưa thống nhất về ranh giới nhưng mục đích nguyên đơn xây để chén mùi do bị đơn nuôi heo, còn GCNQSDĐ được cấp từ năm 2006 nên phần tranh chấp là của nguyên đơn. Xét lời khai này phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và phù hợp với hình thể thửa đất được cấp.

Theo nhận định [2.1.3] hiện trạng thửa đất số 31 của bị đơn diện tích 1.186,1m^2 so với diện tích được cấp GCNQSDĐ lần đầu là 899m^2 **tăng** 287,1 m^2; So với cấp đổi diện tích 1.067,4m^2 là tăng 118,7m^2. Hiện trạng diện tích 1.714,4m^2 so với diện tích được cấp GCNQSDĐ là 1.912m^2 **giảm** so với GCNQSDĐ được cấp là 197,6 m^2.

Vì vậy, có căn cứ xác định diện tích 55,1m^2 đất tranh chấp là của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại là có căn cứ. Theo kết quả chồng ghép bản đồ xác định, trong diện tích 71,5m^2 đất tranh chấp, có 43m^2 đất thuộc thửa 31 của bị đơn đã được cấp GCNQSDĐ nên bị đơn cần phải chỉnh lý hồ sơ cấp GCNQSDĐ theo quyết định của Tòa án. Đối với tài sản trên đất gồm tường rào xây gạch và có 01 cây hoa sửa, 01 cây mít, do nguyên đơn xây dựng và trồng tranh phần đất tranh chấp nên tiếp tục quản lý và sử dụng là phù hợp.oaHoaHoa

[2.2.3] Đối với phần diện tích 9,6m^2 trên đất có phần mái hiên diện tích 1,7m^2, một phần ngôi nhà cấp bốn diện tích 4,9m^2, một phần bể nước 0,1m^2; một phần chuồng heo diện tích 0,2 m^2. Theo kết quả đo đạc hiện trạng là một bộ phận gắn liền với căn nhà đã xây dựng từ trước và không thể tháo dỡ được. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận đối với diện tích này.

[2.2.4] Đối với diện tích 5,74 m^2 tranh chấp nằm ngoài GCNQSDĐ thửa 22, và 31. Vì vậy, căn cứ kết quả chồng ghép giữa kết quả đo đạc hiện trạng và hồ sơ cấp GCNQSDĐ, không chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2.2.5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ, nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Quảng Ngãi.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc số tiền 10.700.000 đồng; thẩm định giá là 8.000.000 đồng và chi phí kiểm định công trình xây dựng là 4.000.000 đồng. Tổng cộng là 22.700.000 đồng. Không nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn nên phải chịu (22.700.000 đồng : 71,5m^2) x 15,34m^2 = 4.870.181 đồng; Bị đơn phải chịu đối với yêu cầu được chấp nhận (22.700.000 đồng : 71,5m^2) x 56,16m^2 = 17.829.818 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 17.829.818 đồng.

[**4] Về án phí**: Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Đối với nguyên đơn: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận một phần nên phải án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận: 15,34 m^2 x 1.351.951đ/m^2) x 5% = 1.036.946 đồng; do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ, phúc thẩm, nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0004939 ngày 05/7/2021 và 300.000 đồng theo Biên lai số 0004828 ngày 04/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 - Quảng Ngãi). Ông D, bà L còn phải nộp tiếp số tiền 436.946 đồng.

Bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận 56,16m^2 x 1.351.951đ/m^2) x 5% = 3.796.278 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9, khoản 14 Điều 26, Điều 148, Điều 156, Điều 157, 165, khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 26, 136, 137, 138, 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 115, 163, 164, 166, 169, 175 và Điều 583 Bộ luật dân sự năm 2015;

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.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D, bà Trần Thị L; Sửa bản án số 15/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tơ (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Quảng Ngãi).

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích 55,1m^2 (trong đó: 43m^2 bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 12,1m^2 bị đơn đang sử dụng) thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22, tại thôn L, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi

Buộc bị đơn phải tháo dỡ 03 ụ bê tông: U (1,64m x 0,26m); U1 (1,05m x 0,26m); U2 (2,02m x 0,26m); 03 trụ bê tông và Ô văn cửa sổ (1,00m x 0,26m), trên thửa đất số 22 tờ bản đồ số 22, tại thôn L, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại diện tích 9,6m^2 và được quyền sử dụng và sở hữu tài sản trên đất gồm phần mái hiên diện tích 1,7m^2, một phần ngôi nhà cấp bốn diện tích 4,9m^2, một phần bể nước 0,1m^2; một phần chuồng heo diện tích 0,2 m^2 tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 22 tại thôn L, xã B, huyện B (nay là xã B), tỉnh Quảng Ngãi.

- Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được chỉnh lý biến động về quyền sử dụng đất theo Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá và chi phí kiểm định xây dựng:

Nguyên đơn phải chịu số tiền 4.870.181 đồng *(bốn triệu, tám trăm bảy mươi nghìn, một trăm tám mươi mốt đồng)* đã nộp đủ; bị đơn phải chịu số tiền 17.829.818 đồng *(mười bảy triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, tám trăm mười tám đồng)*. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn Nguyễn Chí T, bà Lê Thị B phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 17.829.818 đồng *(mười bảy triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, tám trăm mười tám đồng).*

4. Về án phí:

Nguyên đơn phải án phí dân sự sơ thẩm số tiền 1.036.946 đồng *(một triệu, không trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm bốn mươi sáu đồng)* nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ, phúc thẩm, nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai số 0004939 ngày 05/7/2021 và 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai số 0004828 ngày 04/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tơ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 -

Quảng Ngãi). Ông D, bà L còn phải nộp tiếp số tiền 436.946 *(bốn trăm ba mươi sáu nghìn, chín trăm bốn mươi sáu đồng)*.

Bị đơn ông Nguyễn Chí T, bà Lê Thị Bích P chịu án phí số tiền 3.796.278 *(ba triệu, bảy trăm chín mươi sáu nghìn, hai trăm bảy mươi tám 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:
- TAND khu vực 6 - tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 6-Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Thị Vân