

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 20/2024/DS-PT

Ngày: 29-3-2024

“V/v tranh chấp đất đai”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Ngọc Anh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Quang Trung

Ông Phạm Văn Phần

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Thái Hoàng Hà - Thư ký Tòa án Nhân dân tỉnh Nghệ An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Hải- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2024/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975. Địa chỉ: Xóm K, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Hữu H: Bà Nguyễn Thị L (nguyên đơn trong vụ án). Có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1986 và bà Hoàng Thị L1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Xóm K, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thế H2 - Chuyên viên phòng tài nguyên môi trường UBND huyện N, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị L:

Năm 2010, vợ chồng ông H, bà L nhờ vợ chồng em gái là bà Nguyễn Thị

T, ông **Bùi Đại N** đứng tên mua đấu giá hộ lô đất số 4, diện tích 250 m<sup>2</sup> tại **xóm I, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An** và được **Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An** (gọi tắt **UBND huyện N**) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt **GCNQSDĐ**) số BC 375932 ngày 29/10/2010 mang tên **Nguyễn Thị T** và **Bùi Đại Nam** thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 3, diện tích 250 m<sup>2</sup>. Đến ngày 15/7/2011, vợ chồng bà **Nguyễn Thị T** và ông **Bùi Đại N** chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông **H**, bà **L** và được **UBND huyện N** cấp **GCNQSDĐ** số BE 670430 với diện tích 250 m<sup>2</sup>, thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 03 thuộc **xóm I (nay là xóm D), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An** mang tên ông **Nguyễn Hữu H**, bà **Nguyễn Thị L**. Thửa đất có chiều rộng 10 m, chiều dài 25 m. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp **đường L**, có chiều rộng 10m; phía Nam giáp thửa 417 là đất BCS của **UBND xã N** quản lý, có chiều rộng 10 m; phía Tây giáp thửa 1465, có chiều dài 25 m; phía Đông giáp thửa 416, có chiều dài các đoạn 6,83 m và 18,17 m.

Vào đầu năm 2022, khi kiểm tra hiện trạng của thửa đất số 1464 của gia đình để xây dựng nhà ở thì ông **H**, bà **L** phát hiện thực tế diện tích đất bị thiếu hụt, không trùng khớp như kích thước và hình thể thửa đất theo **GCNQSDĐ** đã được cấp cho ông **H**, bà **L**. Cụ thể chiều rộng mặt trước bóm đường chỉ còn 9,7 m chiều rộng mặt sau còn 8,1 m. Lý do thiếu hụt là do ông **H2**, bà **L1** đã lấn chiếm đất của gia đình ông **H**, bà **L**. Vì vậy, ông **H**, bà **L** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông **H2**, bà **L1** phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm và trả lại diện tích đã lấn chiếm theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 24,1m<sup>2</sup>.

### *2. Ý kiến của bị đơn ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Hoàng Thị L1**:*

Vợ chồng ông **Nguyễn Hữu H3** và bà **Hoàng Thị L1** được **UBND huyện N** cấp **GCNQSDĐ** vào năm 2015 đối với thửa đất số 416, tờ bản đồ số 3, diện tích 300 m<sup>2</sup>, địa chỉ: **xóm I, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An**. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông **H3**, bà **L1** sử dụng ổn định, đúng diện tích được cấp, không có tranh chấp, lấn chiếm của ai. Nay được biết bà **L1**, ông **H** khởi kiện cho rằng lấn chiếm 24,1 m<sup>2</sup> đất và buộc tháo dỡ công trình trên mảnh đất này thì ông **H3**, bà **L1** không đồng ý.

Ông **H3**, bà **L1** cho rằng quá trình sử dụng đất theo đúng **GCNQSDĐ** được cấp, khi làm nhà được địa chính xã đo đạc, chỉ mốc giới mới xây dựng.

### *3. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **UBND huyện N, tỉnh Nghệ An**:*

- Thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 03, diện tích 250 m<sup>2</sup> hiện do ông **Nguyễn Hữu H** và bà **Nguyễn Thị L** sử dụng; năm 2011 đã được **UBND huyện N** cấp **GCNQSDĐ** số BE 670430, địa chỉ là **xóm I (nay là xóm D), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An**. Thửa đất có nguồn gốc do **UBND huyện** giao đất có thu tiền sử dụng đất cho ông **Bùi Đại N** và bà **Nguyễn Thị T** năm 2010 (theo mặt bằng quy hoạch phân lô năm 2009 thuộc lô số 4), đến năm 2011, ông **Bùi Đại N** và bà **Nguyễn Thị T** chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Hữu H** và bà **Nguyễn Thị L** toàn bộ diện tích.

- Thừa đất số 416, tờ bản đồ số 03, diện tích 300m<sup>2</sup> hiện do ông Nguyễn Văn H1 và Hoàng Thị L1 sử dụng; năm 2015 đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số BX 378176 địa chỉ là xóm I (nay là xóm D), xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Thừa đất có nguồn gốc do UBND huyện giao đất có thu tiền sử dụng đất cho ông Lê Văn Q và bà Hoàng Thị V năm 2010 (theo mặt bằng quy hoạch phân lô năm 2009 thuộc lô số 5), đến năm 2015 ông Bùi Đại N và bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L1 toàn bộ diện tích.

Ông H, bà L yêu cầu ông H1, bà L1 tháo dỡ công trình trên phần diện tích lấn chiếm và trả lại cho ông H phần diện tích 24 m<sup>2</sup> đã lấn chiếm thì UBND huyện N có ý kiến: UBND huyện N đã thực hiện việc giao đất, cấp GCNQSDĐ cho các hộ theo đúng mặt bằng quy hoạch đã được UBND huyện phê duyệt năm 2009, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 164; Điều 174; Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 5, khoản 7 Điều 166; Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị L.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L1 phải thanh toán phần xây dựng nhà lấn chiếm sang đất của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị L, có diện tích 24,1m<sup>2</sup> và giới cận như sau: Phía Bắc giáp đường, có số đo 0.20m; phía Nam giáp đất BCS do xã quản lý, có số đo 1.69m; phía Đông giáp đất của bị đơn, có số đo 13.72m; 4.45m; 1.02m; 6.78m phía Tây giáp đất của nguyên đơn, có số đo 13.70m; 1.04m; 4.55m; 0.91m; 4.52m; 1.37m trị giá bằng tiền là 241.000.000 đồng (hai trăm, bốn mươi một triệu đồng).

- Giao cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L1 được quyền sử dụng diện tích đất 24,1m<sup>2</sup> thuộc thừa đất số 1404, tờ bản đồ số 3 tại xóm I, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An, có vị trí như sau: Phía Bắc giáp đường, có số đo 0.20m; phía Nam giáp đất BCS do xã quản lý, có số đo 1.69m; phía Đông giáp đất của bị đơn, có số đo 13.72m; 4.45m; 1.02m; 6.78m phía Tây giáp đất của Nguyên đơn, có số đo 13.70m; 1.04m; 4.55m; 0.91m; 4.52m; 1.37m. (Có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L1 phải trả cho nguyên đơn số tiền 7.000.000 đồng.

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L1

phải chịu 300.000 đồng. Trả lại cho Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị L số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0005209 ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Nghệ An.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án dân sự, quyền kháng cáo.

Ngày 05/10/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L làm đơn kháng một phần bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng lấn chiếm và trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm cho bà L, ông H1.

Ngày 20/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn H1 làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Nghệ An, với các nội dung sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn là không đúng quy định vì bị đơn không nhận được Q đưa vụ án ra xét xử nên không biết ngày xét xử để tham gia phiên tòa.

- Năm 2015, ông H1, bà L1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 416, tờ bản đồ số 3 tại xóm I, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An từ bà Hoàng Thị V và ông Lê Văn Q, sau đó ông H1, bà L1 đã mời cán bộ địa chính xã đến đo đạc và cắm mốc để xây dựng; đến năm 2018, ông H1 tiếp tục xây dựng tầng 2 nhưng không ai có ý kiến gì, do đó ông H1 cho rằng mình không lấn chiếm đất của ông H, bà L.

- Năm 2016 và năm 2020, ông H1 có mời cán bộ địa chính về đo đạc để tách thửa nhưng không thấy cán bộ địa chính nói gì về việc gia đình ông H1 lấn chiếm đất của ông H, bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị L sửa đổi bổ sung nội dung kháng cáo: Bị đơn ông H1, bà L1 không tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại đất đã lấn chiếm thì phải trả tiền cho toàn bộ phần đất lấn chiếm và mua thêm phần đất bị ảnh hưởng giảm giá trị sử dụng do việc lấn chiếm đất của ông H1, bà L gây ra theo kết quả định giá như án sơ thẩm.

Bị đơn ông H1 giữ nguyên nội dung kháng cáo và cho rằng ông H1 không lấn chiếm đất của ông H1, bà L. Nếu các công trình của ông H1 xây dựng có sự chồng lấn sang đất ông H1, bà L là do khi xây dựng các công trình được địa chính của xã N chỉ vị trí xây dựng sai. Lỗi không phải của ông H1 mà do cán bộ cơ quan nhà nước làm sai.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, sửa án sơ thẩm về giá trị bồi thường, diện tích bồi thường. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn H1.

Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng và ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà **Nguyễn Thị L** thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị buộc bị đơn bồi thường diện tích đất lấn chiếm và phần diện tích đất bị ảnh hưởng do bị đơn lấn chiếm. Xét việc thay đổi nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi nội dung tranh chấp, thuộc phạm vi xem xét của cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Văn H1**:

[2.2.1] Đối với nội dung kháng cáo Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn là không đúng quy định vì ông **H1** không nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử nên không biết ngày xét xử để tham gia phiên tòa.

Xét thấy, ngày 30/8/2022, **Văn phòng thừa phát lại Thành phố V** đã tiến hành lập biên bản tổng đạt Quyết định xét xử số 27/QĐXXST-DS ngày 29/8/2022 của TAND huyện N cho ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Hoàng Thị L1**. Tại thời điểm tổng đạt, ông **H1**, bà **L1** không có mặt ở nhà nên đã tổng đạt cho bà **Nguyễn Thị L2** là mẹ của ông **H1**, bà **L1** và bà **L2** đã nhận văn bản, ký vào biên bản tổng đạt và cam đoan giao cho ông **H1**, bà **L1**. Do đó, việc tổng đạt văn bản được thực hiện đúng quy định tại khoản 5 Điều 177 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2.2] Đối với nội dung kháng cáo bị đơn cho rằng không lấn chiếm đất của nguyên đơn; khi bị đơn xây dựng công trình trên đã có cán bộ địa chính xã cắm mốc đo vẽ nên việc xây dựng là không sai; giá đất bồi thường là quá cao; chưa được tiếp cận hồ sơ, sơ đồ có diện tích đầu giá đất.

Căn cứ hồ sơ cấp đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất **huyện N, tỉnh Nghệ An** cung cấp có tại hồ sơ thể hiện:

Ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Hoàng Thị L1** được **UBND huyện N** cấp GCNQSDĐ số BX 378176 ngày 08/7/2015 thửa số 416, tờ bản đồ số 3, với diện tích 300 m<sup>2</sup>, địa chỉ **xóm I (nay là xóm D), xã N, huyện N**, do nhận chuyển nhượng từ ông **Lê Văn Q** và bà **Hoàng Thị V**, từ đó đến nay ông **H1**, bà **L1** không đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ nêu trên.

Ông **Nguyễn Hữu H**, bà **Nguyễn Thị L** được **UBND huyện N** cấp GCNQSDĐ đất số BC 375932 ngày 29/10/2010 thửa số 1464, tờ bản đồ số 3, với

diện tích 250 m<sup>2</sup>, địa chỉ xóm I (nay là xóm D), xã N, huyện N do nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Q và bà Hoàng Thị V, từ đó đến nay ông H1, bà L1 không đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ nêu trên.

Căn cứ vào mặt bằng phân lô đất ở đầu giá – khu dân cư nông thôn khu vực xóm I, xã N năm 2009 do UBND huyện lập ngày 29/12/2009 thể hiện có 4 lô diện tích 250 m<sup>2</sup> chiều rộng 10m, chiều dài 25m và 01 lô diện tích 300m<sup>2</sup> (của bị đơn). Trong 4 lô diện tích 250 m<sup>2</sup>, có chiều rộng 10 m và chiều dài 25 m thì có lô của nguyên đơn giáp ranh với lô diện tích 300 m<sup>2</sup> của bị đơn.

Căn cứ sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, GCNQSDĐ mà nguyên đơn và bị đơn được cấp, Trích lục bản đồ địa chính xác định hình thể thửa đất của bị đơn có sự biến đổi, trong đó cạnh phía Bắc và cạnh phía Nam của thửa đất của bị đơn đã tăng thêm về chiều dài lần lượt là 0,32 m và 2,02 m.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cho rằng GCNQSDĐ cấp cho bị đơn hình thể không đúng như mặt bằng phân lô đất ở đầu giá – khu dân cư nông thôn khu vực xóm I, xã N; GCNQSDĐ cấp cho ông Lê Văn Q và bà Hoàng Thị V sai kích thước các cạnh khi cấp GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L1.

Nội dung này UBND huyện N có công văn số 314/UBND-TNMT ngày 02/02/2024 trả lời như sau: Năm 2009, mặt bằng phân lô đất ở dân cư nông thôn khu vực xóm I, xã N được đo vẽ bằng phương pháp thủ công; sau khi đầu giá quyền sử dụng đất, thực hiện chỉnh lý để cấp GCNQSDĐ cho các hộ trúng đầu giá, trong đó có hộ ông Lê Văn Q và bà Hoàng Thị V; năm 2010, UBND xã N đã cắm mốc lại hiện trạng khu quy hoạch, trên cơ sở đề nghị của UBND xã, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N đã tiến hành đo đạc chỉnh lý cấp GCNQSDĐ theo hiện trạng và bản đồ; tuy nhiên hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hộ ông Lê Văn Q và bà Hoàng Thị V thửa số 416, tờ bản đồ số 03, diện tích 300 m<sup>2</sup> và thửa số 1464, tờ bản đồ số 03, diện tích 250 m<sup>2</sup> cấp cho ông Bùi Đại N và bà Nguyễn Thị T thì giới cận giáp ranh thửa đất 416 và 1464 có kích thước 18,17 chứ không phải là 18,7 như kích thước trên GCNQSDĐ đã cấp cho ông Lê Văn Q và bà Hoàng Thị V, việc in sai kích thước là do cán bộ chuyên môn rút trích lục bản đồ đã in sai kích thước cạnh trên GCNQSDĐ; GCNQSDĐ cấp cho ông Q, bà V có sai số về số đo các cạnh là do cán bộ chuyên môn rút trích lục không lấy các con số cuối sau số thập phân còn trên thực tế thửa đất đúng như khi phân lô.

Mặt khác tại GCNQSDĐ của ông H, bà L và ông H1, bà L1 đều thể hiện, chiều dài cạnh giáp ranh giữa thửa đất số 1464 và thửa số 416 là 18,17m; GCNQSDĐ của ông H1, bà L1 thể hiện phía Nam có 02 đoạn gấp khúc là 8,31 m và 15,39 m. Như vậy, cạnh tiếp giáp giữa hai thửa đất 1464 và 416 và cạnh phía Nam của thửa đất 416 của ông H1, bà L1 đúng như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ 02 thửa đất của Tòa án.

Tại kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì thửa đất của ông H1, bà L1 khi xây dựng công trình trên đất gồm nhà ở, mái tôn, công trình phụ đã

lấn sang thửa đất của nguyên đơn với tổng diện tích là 25m<sup>2</sup> (trong đó phần mái tôn phía trước lấn sang 4,8m<sup>2</sup>, phần nhà ở 2 tầng 14,2m<sup>2</sup>, phần công trình phụ 4,8m<sup>2</sup>) và bị đơn sử dụng phần đất phía sau diện tích 05m<sup>2</sup>.

Tại biên bản xác minh ngày 08/8/2023, UBND xã N trình bày: Diện tích được cấp tại GCNQSDĐ lần đầu được cấp đúng như diện tích thực tế. Đối với thửa đất số 1465, tờ bản đồ số 3 (là thửa đất giáp ranh về phía Tây với thửa đất số 1464 của gia đình ông H thì hiện kích thước, ranh giới sử dụng đúng như thời điểm được cấp GCNQSDĐ lần đầu). UBND huyện N cũng trả lời việc giao đất, cấp GCNQSDĐ cho các hộ theo đúng mặt bằng quy hoạch đã được UBND huyện phê duyệt năm 2009.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông H1, bà L1 cho rằng khi xây dựng tài sản trên đất đã được địa chính xã đo đạc và sử dụng đúng diện tích đất đã được cấp nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ông H1, bà L1 đã chỉ 03 mốc giới và 01 điểm là cây xoan dâu, tuy nhiên theo biên bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất thì các mốc trên nằm ngoài phần đất gia đình bị đơn được cấp GCNQSDĐ.

Như vậy có căn cứ xác định trong quá trình xây dựng mái tôn, nhà ở 2 tầng và công trình phụ vào năm 2015 và năm 2018, gia đình bị đơn ông H1, bà L1 đã lấn chiếm đất của gia đình nguyên đơn với diện tích là 30m<sup>2</sup>. Trong đó đã xây dựng công trình là 25m<sup>2</sup> và bị đơn đang sử dụng là 05m<sup>2</sup>.

Đối với các công trình lấn chiếm mái tôn, nhà ở 2 tầng và công trình phụ đều được xây dựng kiên cố (xây dựng bằng bê tông hoặc xây dựng bất tấp lô), nếu buộc tháo dỡ công trình để trả lại giá trị sử dụng đất cho nguyên đơn sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu của các công trình trên. Do đó, việc tháo dỡ công trình lấn chiếm là không phù hợp mà cần buộc ông H1, bà L1 phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền cho nguyên đơn. Tại phiên tòa nguyên đơn cũng đồng ý buộc bị đơn phải bồi thường bằng tiền đối với phần tích đất lấn chiếm và phần diện tích đất bị ảnh hưởng giảm giá trị do bị lấn chiếm.

Về việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Quá trình giải quyết vụ án ngày 22/6/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Nguyên đơn đồng ý kết quả định giá, bị đơn không đồng ý. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu định giá lại. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định diện tích thực tế hộ ông H1 bà L1 và hộ ông H4 bà L sử dụng so với diện tích được cấp GCNQSDĐ là bao nhiêu? Diện tích phần đất tranh chấp là bao nhiêu, tài sản trên phần đất gồm những gì là một phần hay toàn bộ công trình; chưa tiến hành định giá 1 số tài sản trên đất nên ngày 25/7/2023, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành uỷ thác cho Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trên đất. Các đương sự không yêu cầu định giá lại về giá đất, Tòa án cấp phúc thẩm cũng không uỷ thác cho Tòa án cấp sơ thẩm định giá lại về giá đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại định giá lại về giá đất là chưa phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn không đồng ý nhưng không yêu cầu định giá lại. Xét thấy căn cứ vào hồ sơ, bản đồ đo vẽ thể hiện các cạnh và trên

GCNQSDĐ đã xác định có việc bị đơn xây dựng công trình nhà ở lấn chiếm sang phần diện tích của nguyên đơn; bị đơn cho rằng không phải lỗi chủ quan của bị đơn mà do cán bộ địa chính cắm mốc sai tuy nhiên bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở để xem xét. Mặt khác, khi bị đơn xây dựng nhà ở giữa 2 thửa đất chưa tạo ranh giới thực địa, bị đơn không có sự thống nhất với nguyên đơn, nguyên đơn không biết việc bị đơn xây dựng nên lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Thửa đất của nguyên đơn có chiều rộng bám mặt đường 10 m, chiều dài 25 m. Bị đơn đã lấn chiếm về phía Bắc giáp đường là 0,31m và phía Nam giáp đất BCS do xã quản lý, có số đo 1,78m + 0,1m dẫn đến thửa đất của nguyên đơn giảm giá trị sử dụng. Vì vậy, buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn với giá 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup> theo kết quả định giá của Toà án cấp sơ thẩm.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bồi thường diện tích đất lấn chiếm và diện tích đất bị ảnh hưởng do việc lấn chiếm.

[3.1] Như sự phân tích tại mục [2.2.2] thì bị đơn ông **Nguyễn Văn H1** và bà **Hoàng Thị L1** đã lấn chiếm 30 m<sup>2</sup> (trong đó đã xây dựng công trình là 25m<sup>2</sup>, đang sử dụng là 05m<sup>2</sup>) nên buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn H1**, bà **Hoàng Thị L1** trả lại giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả định giá là 10.000.000.000 đồng x 30 m<sup>2</sup> = 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

[3.2] Đối với yêu cầu buộc bị đơn mua diện tích đất bị ảnh hưởng do bị đơn đã lấn chiếm đất để thửa đất của nguyên đơn có chiều rộng trước và sau như nhau. Xét thấy căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án thì diện tích đất bị ảnh hưởng theo yêu cầu của nguyên đơn là 17 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên 17 m<sup>2</sup> này có chiều rộng nằm tiếp giáp với mặt đường, bị đơn không lấn chiếm sử dụng. Mặt khác thửa đất của nguyên đơn hiện nay là đất trống chưa xây dựng các công trình trên đất. Vì vậy không có cơ sở buộc bị đơn phải mua lại diện tích đất này như yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp số tiền 7.000.000 đồng chi phí cho việc đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên căn cứ khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

[5] Về án phí: Do kháng cáo của ông **Nguyễn Văn H1** không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà **Nguyễn Thị L** kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1; sửa một phần của bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 164, Điều 174, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị L:

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L1 phải thanh toán phần diện tích đất xây dựng các công trình nhà lán chiếm và sử dụng sang đất của ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị L, có diện tích 30 m<sup>2</sup> (trong đó đã xây dựng công trình là 25m<sup>2</sup>, đang sử dụng là 05m<sup>2</sup>), trị giá bằng tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Diện tích đất lán chiếm có tứ cận: Phía Bắc giáp đường, có số đo 0,32m; phía Nam giáp đất BCS do xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An quản lý, có số đo 1,78m + 0,10 m; phía Đông giáp đất của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L1, có số đo 18,17 m và 6,83 m giáp đất BCS do xã do xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An quản lý; phía Tây giáp đất của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị L, có số đo 7,64 m + 10,78m + 3,54 m + 2,8m.

- Giao cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L1 được quyền sử dụng diện tích đất 30 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 3 tại xóm I, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An, có vị trí như sau:

+ Phía Bắc giáp đường, có số đo 0,31m;

+ Phía Nam giáp đất BCS do xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An quản lý, có số đo 1,78m + 0,10 m;

+ Phía Đông giáp đất của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L1, có số đo 18,17 m và 6,83 m giáp đất BCS do xã do xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An quản lý;

+ Phía Tây giáp đất của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H và bà Nguyễn Thị L, có số đo 7,64 m + 10,78m + 3,54 m + 2,8m.

Các đương sự được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được giao theo quyết định của Tòa án.

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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

3. Về án phí: Ông **Nguyễn Văn H1** bà **Hoàng Thị L1** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005493 ngày 22/11/2022 của Chi cục thi hành án huyện N, tỉnh Nghệ An.

Bà **Nguyễn Thị L** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà **Nguyễn Thị L** số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005492 ngày 22/11/2022 của Chi cục thi hành án huyện N, tỉnh Nghệ An.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Nguyễn Văn H1** bà **Hoàng Thị L1** phải trả cho ông **Nguyễn Hữu H** và bà **Nguyễn Thị L** số tiền 7.000.000 đồng.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện N;
- Chi Cục THADS h. N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(đã ký)*

**Hoàng Ngọc Anh**