

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 14/2021/DS-PT

Ngày: 07 - 4 - 2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Tuấn.

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Đông;  
Bà Lê Thị Hiền.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Xuân Cúc.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà Huỳnh Thiên Hương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 tháng 3 và ngày 05, 06 và 07 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 05/QĐPT- DS ngày 19 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/2021/QĐPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2021 và số: 12/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Trần Văn H.

Địa chỉ: 107/13 đường G, thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

**\* Bị đơn:** Ông Trần Văn X.

Địa chỉ: 61 đường C, thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Mỹ P.

Địa chỉ: Thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thị H - Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

1. Bà Dương Thị T1.

Địa chỉ: 61 đường C, thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2. Bà Trần Thị T.

3. Bà Trần Thị C.

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Đều có mặt.

4. Bà Trần Thị Đ.

Địa chỉ: 70/15 đường Đ, thôn V2, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố N, nội dung vụ án như sau:

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 20/6/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày:*

Cha, mẹ ông là cụ Trần Văn H1 (đã chết năm 2012) và cụ Bùi Thị N (chết năm 2008) có hai thửa đất số 103 và 109, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, năm 2000, Cụ H1 và cụ N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cả hai thửa đất được cấp chung trong một giấy chứng nhận). Cụ H1 và cụ N có 5 người con gồm 03 người con gái là Trần Thị T, Trần Thị C và Trần Thị Đ, 02 người con trai là Trần Văn H và Trần Văn X. Vào khoảng cuối năm 2011, Cụ H1 đã chia thửa đất 103 làm 3 phần cho 3 người con gái, thửa đất số 109 chia làm 2 phần cho hai người con trai là Trần Văn H và Trần Văn X. Để hợp thức hóa giấy tờ cho đất, Cụ H1 ghi giấy tờ cho đất là năm 2003 và tự Cụ H1 đã ký tên Bùi Thị N vào các giấy tờ cho con đất. Tất cả các người con đều ký vào các giấy tờ cho đất.

Cuối năm 2011, dự án Vlap về xã đo đạc đất, Cụ H1 đã dẫn nhân viên đi đo đạc, chỉ dẫn phần đất mà Cụ H1 đã cắt ra chia cho ông H và ông X. Trên phần đất mà ông X được Cụ H1 cho lúc bấy giờ chỉ có một căn nhà nằm ở phía trước và một nhà vệ sinh nằm ở phía sau; giữa căn nhà này và nhà vệ sinh là khoảng đất trống Cụ H1 làm chuồng bò. Đến năm 2012, ông X đã phá dỡ chuồng bò và xây gian nhà bếp ở vị trí này, nối liền nhà phía trước với nhà vệ sinh, đồng thời xây thêm hành lang dọc theo căn nhà. Do đó, một phần diện tích của gian bếp và hành lang đã lấn sang đất của ông H.

Vì vậy: Ông H yêu cầu ông X phải trả cho ông H diện tích đất đã lấn chiếm là 26,7m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ các tài sản, công trình kiến trúc trên đất lấn chiếm.

*\* Tại bản tự khai ngày 01/10/2018 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn X và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 02/01/2003, cụ Trần Văn H1 và cụ Bùi Thị N làm “Giấy cho đất con” (viết tắt là Giấy cho đất) con là Trần Văn H và Trần Văn X thửa đất có diện tích 510m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 11 xã V, thành phố N; được lập thành hai giấy tờ riêng biệt cho hai anh em, có chữ ký của cha mẹ và chữ ký của tất cả các anh chị em trong nhà. Phần đất ông X được cho có một căn nhà phía trước, tiếp đến là chuồng bò và liền sau là nhà vệ sinh. Tại mép ngoài của nhà vệ sinh phía trên tiếp giáp với đất ông H (phía Nam), ông X còn được Cụ H1 cho thêm phần đất rộng hơn 1m để làm đường đi thông ra phía đất trống phía sau.

Vào năm 2011, Nhà nước triển khai chương trình Vlap tiến hành đo đạc lại toàn bộ diện tích đất xã V. Lúc bấy giờ, vợ chồng ông X đi làm ăn xa, không trực tiếp chỉ ranh giới đất cho đơn vị đo đạc biết. Đơn vị Vlap đã đo theo sự chỉ dẫn của ông H, cho nên theo bản trích lục địa chính, đất của ông H chiếm sang cả đất của ông X (bao gồm cả phần nhà ở và nhà vệ sinh của ông X). Ngoài ra, từ năm 2003 đến năm 2011, Nhà nước đã nhiều lần làm đường giao thông, nên thửa đất

số 109 ở phần đất cho ông H bị giải tỏa mất khoảng 3m (phía Tây) để làm đường. Đơn vị Vlap đã không tính phần đất được giải tỏa để trừ phần đất được cho trong giấy cho đất con lập năm 2003, nên khi đo cho ông H đã lấn qua đất của ông X.

Năm 2012, ông X đã phá dỡ chuồng bò để xây dựng thêm nhà bếp nối nhà chính với nhà vệ sinh. Cụ H1 là người xem ngày, giờ, xác định mốc giới cho ông X xây dựng. Ông H lúc đó cũng giúp đỡ, hỗ trợ ông X dọn dẹp mặt bằng để thi công, cho thấy lúc ông X xây dựng, ông H không có ý kiến gì, không tranh chấp đất với ông X.

Ông X không lấn chiếm đất của ông H, nên ông H yêu cầu ông X phải trả lại 26,7m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ tài sản trên phần đất này, ông X không đồng ý.

*\* Tại các bản tự khai ngày 09 tháng 10 năm 2018, ngày 13/3/2019, các biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 3 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị C, bà Trần Thị T, bà Trần Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần M trình bày:* Về nguồn gốc đất, việc cho đất và quá trình quản lý sử dụng đất, các bà T, C và bà Đ đều thống nhất với lời trình bày của ông X. Cùng thời điểm cha, mẹ cho các con H, X thừa đất số 109, các bà cũng đều được cha mẹ cắt thửa 103 để cho. Vì vậy, các bà không tranh chấp gì đối với thửa đất số 109, các bà chỉ yêu cầu Tòa án chỉ xem xét, xác định phần đất nào thuộc thẩm quyền sử dụng của ông H, phần đất nào thuộc quyền sử dụng của ông X, ngoài ra các bà không có yêu cầu gì khác.

*\* Tại bản tự khai ngày 15/4/2019 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị T1 (vợ ông X) trình bày:*

Khi cha mẹ chồng là Cụ H1 và cụ N còn sống, bà có nghe cha mẹ chồng nói miệng về việc cho các con đất; việc làm giấy tờ cho đất như thế nào, vào thời điểm nào thì bà là con dâu không biết, không tham gia; về ranh giới đất ông H và ông X được cha mẹ cho khi còn sống Cụ H1 có chỉ nên bà biết; bà khẳng định phần đất vợ chồng bà đang ở đúng với ranh giới, diện tích đất mà cha mẹ chồng bà đã cho ông X.

Căn nhà phía trước và nhà vệ sinh phía sau nằm trên đất của ông X là do Cụ H1 xây, đã cho vợ chồng bà. Trước đây phần giữa của căn nhà và nhà vệ sinh là chuồng bò, vợ chồng bà và Cụ H1 cùng chăn nuôi. Sau khi cha mẹ cho đất, vợ chồng bà đã phá dỡ chuồng bò và xây gian bếp như hiện nay, đồng thời xây thêm hành lang giáp ranh với đất của ông H. Vợ chồng bà là người bỏ tiền ra xây, lúc xây có sự đồng ý của cụ Hào.

Vợ chồng bà không xây dựng lấn chiếm sang phần đất của ông H, nên ông H yêu cầu ông X trả lại 26,7m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất này bà không đồng ý, ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2020/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố N đã quyết định:

Căn cứ Điều 12, 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2014;

Căn cứ Điều 175 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

*\* Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Buộc bị đơn ông Trần Văn X phải trả lại cho ông Trần Văn H 22,5m<sup>2</sup> đất lấn chiếm tọa lạc tại thôn L, xã V, thành phố N.

Buộc ông Trần Văn X và bà Dương Thị T1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản, công trình, vật kiến trúc trên đất và gắn liền với phần diện tích đất lấn chiếm.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc đòi bị đơn ông Trần Văn X phải trả lại  $4,5m^2$  đất trong số diện tích đất đòi là  $26,7m^2$ .

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

Ngày 07 tháng 10 năm 2020, ông Trần Văn X có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố N, Vì: Bản án sơ thẩm chưa phản ánh khách quan tranh chấp, nhiều nội dung chưa đánh giá đúng, đầy đủ các tình tiết, chứng cứ và chưa phù hợp với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Vì vậy, ông X yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo và cùng với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Ngày 02/01/2003, cụ Trần Văn H1 và cụ Bùi Thị N làm Giấy cho đất ông Trần Văn X và ông Trần Văn H, cụ thể:

Phần đất của ông X có kích thước: Phía trước: 12m (tính theo đường cái lớn); phía sau: 2,5m; dài: 50m. Tứ cận: Phía Đông: Giáp ngòi; phía Tây: Giáp đường lộ; phía Nam: Giáp ông Trần Văn H và ông T9; phía Bắc: Giáp nhà ông K. Và diện tích đất có chiều ngang 1m giáp phần đất cho ông X để làm đường đi xuống phần đất phía sau của ông X.

Phần đất của ông H có kích thước: Phía trước: 6m (tính theo đường cái lớn); phía sau: 3,5m; dài: 29m. Tứ cận: Phía Đông: Giáp ông Trần Văn X; phía Tây: Giáp đường lộ; phía Nam: Giáp nhà ông T9; phía Bắc: Giáp đất và nhà của ông Trần Văn X.

Thửa đất của Cụ H1 và cụ N có chiều ngang phía sau thửa đất không đồng nhất mà thể hiện có 03 đoạn khác nhau rõ ràng:

Đoạn thứ nhất: Có chiều ngang 9.50m, từ tọa độ từ điểm 17 - 6 thể hiện chiều dài từ trước đến đoạn này (phần cho ông H) là 29m. Đoạn thứ hai 2: có chiều ngang 6.40m, từ điểm 16 - 7 - Đoạn thứ 3: Có chiều ngang 2m, từ tọa độ 12 - 13 (theo trích đo ngày 05/8/2019 kèm theo bản án). Như vậy, phần đất cho ông H là: Từ mép ngoài phía đường cái lớn có chiều ngang 6m; dài 29m đến phía Nam giáp nhà ông T9; chiều ngang phía sau 3,5m. Điểm 3,5m sẽ rơi vào đoạn có chiều ngang 9,5m, không phải như bản án sơ thẩm quyết định lấy cạnh 29m từ phía giáp với phần đất và nhà đã cho ông X rồi kéo dài xuống cho đến khi đủ 29m (không trừ phần đã làm đường 3m đến 3,5m). Vì vậy, chiều ngang phía sau đất của ông H ở đoạn thứ 2 đoạn này chỉ có chiều ngang là 6,4m. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chi tiết này để buộc ông X phải trả cho ông H  $22,5m^2$  đất lấn chiếm và buộc ông X phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản, công trình, vật kiến trúc trên đất là không đúng thực tế, không khách quan, xâm phạm quyền lợi chính đáng của ông X.

Năm 2011, Chương trình Vlap tổ chức đo theo sự chỉ dẫn của ông Trần Văn H, cho nên theo bản trích lục đo về diện tích đất của ông H lấn chiếm sang cả phần đất của ông X bao gồm cả phần nhà ở và nhà vệ sinh của ông X. Vào tháng 4/2018, ông H là người cung cấp thông tin thay đổi về thửa đất cho Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa không trung thực, không đúng với bản chất Giấy cho đất, không đúng với thực tế nên đã thay đổi hoàn toàn về hình dạng và diện tích thửa đất so với Giấy cho đất. Hơn nữa, việc ông H thay đổi biến động này gia đình ông X không biết, nên thông tin ông H cung cấp chưa có giá trị về mặt pháp lý. Giấy cho đất không thể hiện tổng diện tích đất Cụ H1 và cụ N cho ông H là bao nhiêu mà chỉ thể hiện chiều ngang và chiều dài nhưng đã hoàn toàn bị thay đổi: Theo Giấy cho đất, thửa đất có diện tích khoảng 145m<sup>2</sup>; sau khi làm đường, ngày 22/3/2018, diện tích thửa đất còn lại là 120m<sup>2</sup> (căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ông H bán cho bà H3); đến ngày 27/3/2018, ông H tự cung cấp thay đổi thông tin về thửa đất thì diện tích là 162,8m<sup>2</sup> và tại Bản án sơ thẩm, diện tích thửa đất đã lên đến 170,9m<sup>2</sup>.

Ông X không đồng ý với trình bày và yêu cầu của ông H, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Bà Dương Thị T1 trình bày: Bà là vợ ông X, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông X.

- Ông Trần Văn H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình và trình bày: Cụ Trần Văn H1 cho đất vào năm 2012, nhưng để thuận lợi cho con làm giấy tờ sang tên nên viết giấy cho đất ngày 01/02/2003, Cụ H1 cho con đất có kích thước rõ ràng, đối với phần đất phía sau Cụ H1 cho ông vì ông là con trai cả nhưng ông không lấy mà nhường lại cho ông X. Năm 2011, dự án Vlap tiến hành đo vẽ đất, Cụ H1 đã hướng dẫn đo vẽ thửa đất cho 03 người con gái và đất của ông, ông X vì Cụ H1 là chủ sử dụng. Năm 2011, Cụ H1 là người cúng để ông X xây nhà bếp ở phía sau. Giữa hai phần đất có giếng nước đường kính 80cm sâu 4 bi, Cụ H1 cho hai con sử dụng chung nên ranh giới lô đất là tâm của giếng nước.

Khi cho đất, đường bê tông đã làm ổn định và ranh giới phía trước đúng như ranh giới hiện nay.

Ông H không đồng ý trình bày, kháng cáo của ông X và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông X.

Bà Trần Thị C, Trần Thị T và Trần Thị Đ trình bày: Năm 2011, dự án Vlap tiến hành đo vẽ đất, Cụ H1 đã hướng dẫn đo vẽ thửa đất cho các bà vì Cụ H1 là chủ sử dụng đất, việc Cụ H1 có hướng dẫn đo vẽ đất cho ông H và ông X hay không các bà không biết. Các bà đồng ý với trình bày của ông X và không có liên quan gì đến thửa đất số 109.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, H đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án sơ thẩm không thể hiện đầy đủ yêu cầu cụ thể của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ngày 20/6/2018, nguyên đơn yêu cầu Tòa án sơ thẩm giải quyết buộc bị đơn phải tháo dỡ phần nhà xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm khoảng hơn 25m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 11 tại xã

V, TP. N, trả lại đất cho nguyên đơn nhưng tại Thông báo thụ lý số: 254/2018/TB-TLVA ngày 04/7/2018 thể hiện Tòa án sơ thẩm chỉ ghi yêu cầu cụ thể của nguyên đơn là buộc bị đơn trả lại  $25m^2$  đất lấn chiếm mà không ghi yêu cầu buộc bị đơn phải tháo dỡ diện tích nhà xây dựng trên diện tích đất tranh chấp là ghi không đầy đủ yêu cầu của nguyên đơn nên Tòa án sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề nêu trên.

Tòa án sơ thẩm không làm rõ vấn đề liên quan đến việc giải quyết tranh chấp và giải quyết vụ án không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự:

Tòa án sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại diện tích là  $26,7m^2 - 22,2m^2 = 4,5m^2$  là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên diện tích  $22,2m^2$  đất và trả đất cho nguyên đơn là không đúng, làm thiệt hại đến quyền lợi của bị đơn, vì:

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/6/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2020, nguyên đơn khai trên phần đất mà bị đơn được Cụ H1 cho có 01 căn nhà ở phía trước (ký hiệu G1 cũ) và 01 nhà vệ sinh nằm ở phía sau do Cụ H1 xây dựng từ trước và cho bị đơn sử dụng, như vậy, nhà vệ sinh là của bị đơn. Trên sơ đồ thửa đất ngày 05/8/2019, phần diện tích có ký hiệu G1 mới gồm nhà vệ sinh do Cụ H1 xây dựng từ trước cho bị đơn và nhà bếp do bị đơn xây dựng mới năm 2012 (tại vị trí chuồng bò do Cụ H1 làm trên phần diện tích đất trống giữa nhà G1 cũ và nhà vệ sinh), trong đó một phần diện tích nhà G1 mới có ký hiệu C trên sơ đồ thửa đất ngày 05/8/2019 diện tích  $3,4m^2$  thể hiện nằm trên phần đất của nguyên đơn có ký hiệu A, có nghĩa là nhà G1 đã xây dựng lấn chiếm sang đất của nguyên đơn.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/7/2020 thể hiện trên phần C có một phần nhà bếp và nhà vệ sinh nhưng Tòa án sơ thẩm không xác định cụ thể diện tích nhà vệ sinh là bao nhiêu, diện tích nhà bếp là bao nhiêu, trong khi nhà vệ sinh là của bị đơn nên cần phải xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất tranh chấp để xác định rõ diện tích cụ thể nhà vệ sinh và nhà bếp trên phần C cụ thể là bao nhiêu mới có cơ sở giải quyết yêu cầu của nguyên đơn đối với diện tích phần C này.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/3/2021, nguyên đơn trình bày Cụ H1 có chỉ ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn gồm 03 mốc giới phía trước mặt tiền là 01 trụ bê tông, tiếp đến là vị trí giếng nước (nguyên đơn và bị đơn mỗi bên là  $\frac{1}{2}$  giếng nước (sử dụng chung giếng nước) và góc tường nhà vệ sinh + bếp cũ. Hiện nay giếng nước và nhà vệ sinh + bếp cũ vẫn còn nhưng trong hồ sơ vụ án do Tòa án sơ thẩm lập không thể hiện nên Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ tại thửa số 934 và 936, tờ bản đồ 30 xã V, TP. N, xác định vị trí các mốc giới theo lời khai của nguyên đơn.

Ngày 25/3/2021, Tòa án phúc thẩm đã tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ bằng việc đo vẽ diện tích đất thửa số 934 và 936, định vị vị trí các mốc giới mà nguyên đơn đã khai tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/3/2021 theo sự chỉ dẫn của nguyên đơn, bị đơn và định vị thêm phần nhà vệ sinh + bếp cũ, định vị giếng nước trên phần đất tranh chấp.

Tại sơ đồ thửa đất do Công ty TNHH Thương mại dịch vụ - xây dựng TH đo vẽ ngày 25/3/2021 thể hiện phần đất nguyên đơn tranh chấp tại Tòa án sơ thẩm theo Giấy cho đất là phần có ký hiệu C và D có diện tích là  $26,7m^2$ , trong đó,

phần có ký hiệu C là phần đất tranh chấp có hành lang +  $\frac{1}{2}$  giếng nước có diện tích  $18,6m^2$  nằm trên phần A của nguyên đơn, phần có ký hiệu D là phần đất tranh chấp có nhà + hành lang có diện tích  $8,1m^2$  nằm trên phần B. Đồng thời, nguyên đơn xác định phần nhà G1 và G3 (nhà vệ sinh + bếp cũ) là do Cụ H1 xây dựng và cho bị đơn. Như vậy, có cơ sở xác định một phần hành lang do bị đơn xây dựng với diện tích  $18,6m^2$  đã lấn chiếm thửa đất số 936 của nguyên đơn.

Vì vậy, Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn  $22,5m^2$  đất, trong đó có một phần nhà G1 mới có ký hiệu C thể hiện có một phần diện tích nhà vệ sinh cũ và một phần là nhà bếp mới (G1 mới) nhưng không xác định cụ thể là bao nhiêu nằm trên phần đất của nguyên đơn có ký hiệu A theo sơ đồ thửa đất do Công ty TNHH Thương mại dịch vụ - xây dựng TH đo vẽ ngày 05/8/2019 diện tích  $3,4m^2$  là không đúng, buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên phần đất có ký hiệu C này gây thiệt hại quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 – Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn  $18,6m^2$  đất có ký hiệu C trên sơ đồ thửa đất đo vẽ ngày 25/3/2021 và buộc bị đơn và bà Dương Thị T1 phải tháo dỡ phần hành lang có mái lợp tôn, cột kèo gỗ tận dụng trên diện tích  $18,6m^2$  lấn chiếm có ký hiệu C và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với diện tích  $8,1m^2$  đất tranh chấp có ký hiệu D trên sơ đồ thửa đất đo vẽ ngày 25/3/2021.

Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn X:

[1.1] Về nguồn gốc đất:

Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Thôn L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa thuộc quyền sử dụng của cụ Trần Văn H1 và cụ Bùi Thị N, được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01465 QSDĐ/VL-NT ngày 17 tháng 10 năm 2000; có diện tích  $510m^2$ , trong đó,  $200m^2$  đất thổ cư và  $310m^2$  đất quả (viết tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Năm 2008 cụ Bùi Thị N(chết), năm 2012 cụ Trần Văn H1(chết).

Quyền sử dụng đất của ông H và ông X được thể hiện bằng Giấy cho đất cho từng người. Theo ông H thì cả hai tờ Giấy cho đất đều lập vào khoảng năm 2011 (sau khi cụ N chết), không phải được lập vào năm 2003 như đã ghi trong giấy; chữ ký mang tên cụ Bùi Thị N trong hai tờ Giấy cho đất không phải do cụ N ký mà do Cụ H1 ký giả để hợp thức hóa giấy tờ. Ông X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều là con của cụ H1 và cụ N khẳng định Giấy cho đất do cụ N ký. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu các đương sự cung cấp mẫu chữ ký của cụ Bùi Thị N để giám định chữ ký của cụ N trong hai tờ Giấy cho đất nhưng các đương sự không cung cấp được nên không có cơ sở giám định chữ ký của cụ N. Tất cả các người

con của Cụ H1 và cụ N đều ký vào 02 tờ Giấy cho đất và đều xác nhận đồng ý với việc cha mẹ cho ông H, ông X thừa đất số 109 và không tranh chấp gì đối với thửa đất này. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và ông X đều thống nhất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Giấy cho đất là căn cứ pháp lý để xác lập quyền sử dụng đất của mình là chứng cứ để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án, nên được công nhận.

Theo Giấy cho đất thì thửa đất ông H và ông X được quyền sử dụng như sau:

Thửa đất của ông Trần Văn H có kích thước: Phía trước: 6m (tính theo đường cái lớn); phía sau: 3,5m; dài: 29m. Tứ cận: Phía Đông: Giáp ông Trần Văn X; phía Tây: Giáp đường lộ; phía Nam: Giáp nhà ông T9; phía Bắc: Giáp đất và nhà của ông Trần Văn X (Theo Bản đồ địa chính năm 2015 là thửa đất số 936, tờ bản đồ số 30, xã V, thành phố N).

Thửa đất của ông Trần Văn X có kích thước: Phía trước: 12m (tính theo đường cái lớn); phía sau: 2,5m; dài: 50m. Tứ cận: Phía Đông: Giáp ngòi; phía Tây: Giáp đường lộ; phía Nam: Giáp ông Trần Văn H và ông T9; phía Bắc: Giáp nhà ông K (Theo Bản đồ địa chính năm 2015 là thửa đất số 934, tờ bản đồ số 30, xã V, thành phố N).

#### [1.2] Về ranh giới hai thửa đất:

Giấy cho đất không xác định diện tích đất cho mỗi người, phần đất tiếp giáp của ông H và ông X có sự chồng lấn lên nhau với diện tích 58,3m<sup>2</sup>, không thể hiện ranh giới cụ thể, rõ ràng. Ông X phủ nhận ranh giới hai thửa đất theo sơ đồ đo vẽ của Vlap vì chính ông H là người dẫn đơn vị đo vẽ nên không chính xác, không khách quan; trong khi đó, ông H khẳng định Cụ H1 đã dẫn đơn vị đo đạc nên sơ đồ hoàn toàn chính xác. Theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất số 934 và 936, tờ bản đồ số 30 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Khánh Hòa cung cấp thì người ký tên vào mục “Người dẫn đạc” là ông Nguyễn Văn Đ2 (lúc đó là Trưởng thôn), Tòa án đã triệu tập ông Đ2 để làm rõ ai là người chỉ ranh giới, mốc giới thửa đất, qua xác nhận của UBND xã V thì ông Đ2 là trưởng thôn giai đoạn 2011, bị tai biến từ năm 2018 không thể đi lại được nên không có lời khai.

Về ranh giới phía trước (phía Tây - giáp đường bê tông): Ông X cho rằng Cụ H1 cho đất khi chưa mở đường, đường lúc đó rộng khoảng 3 - 4m; năm 2009, Nhà nước mở đường có chiều rộng 7m về phía đất của ông nên Tòa án lấy bờ rào hiện nay làm mốc giới để tính chiều dài lô đất 29m là không chính xác; ông H không đồng ý với yêu cầu của ông X và cho rằng mốc giới như hiện nay và theo bản vẽ là chính xác. Xét thấy, năm 2009 Nhà nước mở rộng đường nhưng không có căn cứ xác định thửa đất bị ảnh hưởng bởi việc mở đường, không có việc bồi Tvề đất, tài sản trên đất (hàng rào, cổng, cây trồng...) cho Cụ H1 cũng như ông H, ông X khi mở đường, ông H, ông X cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Đồng thời, các đương sự đều khẳng định quyền sử dụng đất được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ để Tòa án xác định cả phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để là căn cứ giải quyết vụ án. Do đó, xác định ranh giới phía trước thửa đất như hiện trạng là phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp bản bản đồ địa chính năm 2015.



Về ranh giới, mốc giới giữa 02 thửa đất: Các đương sự thống nhất mốc giới giữa 02 thửa đất phía trước đường bê tông là trụ bê tông có vị trí cách ranh nhà ông T9 6m nên được công nhận. Mốc giới phía sau giữa 02 thửa đất: Theo ông H là vị trí cách ranh giới đất ông T9 đến nhà vệ sinh cũ (ký hiệu là nhà G3) của ông X là 3,5m (lấn vào nhà G3 là 1,45m); tuy nhiên, các đương sự đều xác định nhà G3 do Cụ H1 xây dựng và cho ông X từ trước nên không có căn cứ xác định mốc giới phía sau như yêu cầu của ông H. Ông X cho rằng, Cụ H1 cho ông 1m chiều ngang giữa thửa đất cho ông H và nhà G3 để ông làm đường đi ra phần đất phía sau nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh và không được ông H chấp nhận nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của X. Về giếng nước nằm trên phần đất chồng lấn: Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, phần đất ông H tranh chấp được Tòa án chấp nhận bao gồm cả giếng nước và một phần nhà bếp của ông X mới xây (ký hiệu nhà G2), nhưng tại phiên tòa phúc thẩm và tại buổi thẩm tra, xác minh tại chỗ ngày 25/3/2021 ông H khẳng định giữa 02 phần đất có giếng nước do cha mẹ cho hai anh em sử dụng, mỗi người có quyền sử dụng  $\frac{1}{2}$  diện tích bề mặt, nên tâm giếng là ranh giới giữa 2 thửa đất; Ông X cho rằng Cụ H1 đã cho ông giếng nước nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh và không được ông H chấp nhận.

Ông X cho rằng, ranh giới 02 thửa đất tranh chấp là từ mép ngoài phía đường cái lớn có chiều ngang 6m; dài 29m đến phía Nam giáp nhà ông T9; chiều ngang phía sau 3,5m. Điểm 3,5m sẽ rơi vào đoạn có chiều ngang 9,5m, không phải như bản án sơ thẩm quyết định lấy cạnh 29m từ phía giáp với phần đất và nhà đã cho ông X rồi kéo dài xuống cho đến khi đủ 29m (không trừ phần đã làm đường 3m đến 3,5m), vì vậy, chiều ngang phía sau đất của ông H ở đoạn thứ 2 đoạn này chỉ có chiều ngang là 6,4m là không có căn cứ.

Từ [1.1], [1.2] và căn cứ vào Giấy cho đất, số liệu đo vẽ của Vlap, Bản đồ địa chính năm 2015, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2021, thực tế sử dụng đất của các bên, xác định: Diện tích đất ông H được Cụ H1 và cụ N cho là 162.4m<sup>2</sup> (kí hiệu A); Diện tích đất ông X được Cụ H1 và cụ N cho là 318.3m<sup>2</sup> (kí hiệu B); Ranh giới giữa 02 thửa đất dài 28.55m, chỉ định: Trụ bê tông có vị trí cách giáp ranh nhà ông T9 và ông H là 6m (M2) – Tâm giếng nước (C3) – Mép ngoài nhà G3 (C4) (theo sơ đồ kèm theo bản án phúc thẩm).

[1.3] Về phần diện tích đất tranh chấp: Căn cứ vào nhận định [1.2], sơ đồ thửa đất do Công ty TNHH Thương mại dịch vụ - xây dựng TH đo vẽ ngày 25/3/2021 và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xác định phần đất nguyên đơn tranh chấp ký hiệu C và D có diện tích là 26,7m<sup>2</sup>; trong đó, phần ký hiệu C là phần đất tranh chấp có hành lang với kết cấu móng đá chẻ, nền xi măng, mái tôn và cột kèo tạm +  $\frac{1}{2}$  giếng nước có diện tích 18,6m<sup>2</sup> nằm trên phần A của nguyên đơn, phần có ký hiệu D là phần đất tranh chấp có nhà + hành lang diện tích 8,1m<sup>2</sup> nằm trên phần B của bị đơn.

Trên phần đất ông X lấn chiếm của ông H (kí hiệu C), có hành lang với kết cấu móng đá chẻ, nền xi măng, mái tôn và cột kèo tạm, ông X và bà T1 đều thừa nhận khi xây các công trình này ông bà không được cấp giấy phép xây dựng, không được sự đồng ý của ông H, do đó, buộc ông X và bà T phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất lấn chiếm và ông H không phải thanh toán giá trị tài sản bị tháo dỡ trên phần đất lấn chiếm cho ông X bà T1. Chi phí tháo dỡ do ông X, bà T1 phải chịu.

Từ nhận định [1.1], [1.2] và [1.3], chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn X; chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Văn H. Buộc ông Trần Văn X phải trả cho ông Trần Văn H 18.6 m<sup>2</sup> đất lấn chiếm, ông Trần Văn X, bà Dương Thị T1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản, công trình, vật kiến trúc trên đất và gắn liền với phần diện tích đất lấn chiếm. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về yêu cầu ông Trần Văn X phải trả lại 8,1m<sup>2</sup> đất trong tổng số diện tích đất tranh chấp là 26,7m<sup>2</sup>. Sửa bản án sơ thẩm.

[2] Về chi phí tố tụng, án phí:

[2.1] Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ: Các đương sự đã tự nộp tiền, quyết toán xong và đồng ý tự mình chịu khoản tiền đã chi phí, không yêu cầu bên kia thanh toán nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[2.2] Về án phí sơ thẩm: Theo biên bản định giá tài sản ngày 14/8/2019 được các bên đồng ý, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp theo giá thị trường vào thời điểm định giá là: 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Do đó, giá trị phần đất tranh chấp là: 26,7m<sup>2</sup> x 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 80.100.000 đồng.

Ông X phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của ông H được chấp nhận là: (18,6m<sup>2</sup> x 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>) x 5% = 2.790.000 đồng.

Ông H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là: (8.1 m<sup>2</sup> x 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>) x 5% = 1.215.000 đồng; khấu trừ vào số tiền tạm ứng án dân sự ông H đã nộp 928.000 đồng, ông H còn phải nộp tiền án phí là 287.000 đồng. Vì các lẽ trên,

[2.3] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn X nên ông X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 12, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2014; Căn cứ các Điều 175, 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Tvụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn X, chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Văn H. Sửa Bản án sơ thẩm.

1. Buộc bị đơn ông Trần Văn X phải trả cho ông Trần Văn H 18.6m<sup>2</sup> đất lấn chiếm, ông Trần Văn X, bà Dương Thị T1 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ các tài sản, công trình, vật kiến trúc trên đất và gắn liền với phần diện tích đất lấn chiếm (kí hiệu C trên sơ đồ kèm theo bản án phúc thẩm).

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Văn X phải trả lại 8,1m<sup>2</sup> đất trong tổng số diện tích đất tranh chấp là 26,7m<sup>2</sup> (kí hiệu D trên sơ đồ kèm theo bản án phúc thẩm).

3. Về án phí:

- Về án phí sơ thẩm:
  - + Ông Trần Văn X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.790.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng*).
  - + Ông Trần Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.215.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án dân sự ông H đã nộp là 928.000 đồng, ông Trần Văn H còn phải nộp tiền án phí là 287.000 đồng (*Hai trăm tám mươi bảy nghìn đồng*).
- Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Trần Văn X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn năm trăm đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0017584 ngày 19/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP. N;
- VKSND TP. N;
- Chi cục THADS T.P N;
- Lưu án văn, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(đã ký)

**Nguyễn Hồng Tuấn**