

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 297/2025/DS-PT

Ngày: 30-5-2025

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữn

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 88/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025, về “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2024/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 2 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hồ Văn H, sinh năm 1958 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Bùi Thị O, sinh năm 1961 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số A ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Số B ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Quang N1, sinh năm 1954 (vắng mặt).

2. Ông Trịnh Quang B, sinh năm 1990 (có mặt).

3. Ông Trịnh Quang T, sinh năm 1992 (vắng mặt).

4. Bà Cao Thị Diệu H1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hồ Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn H và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn là bà Bùi Thị O trình bày:

Nguồn gốc thửa 2093 tờ bản đồ số 1 tại ấp B, xã B, thành phố T do ông Hồ Văn H được nhà nước giao đất tái định cư để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 614/QĐ.UB ngày 29/7/2004 của Ủy ban nhân dân thị xã T thuộc diện đền bù giải tỏa. Phần đất theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở Địa chính (nay là Sở T1) thiết lập ngày 17/3/1999 có diện tích 174m², ngang 5.8m, dài 30m. Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình ông đi làm ăn xa, không có xây dựng hàng rào và các công trình kiến trúc trên đất. Ngày 22/4/2023 ông H làm thủ tục cấp đổi giấy tờ đất thì phát hiện bà Nguyễn Thị N lấn chiếm đất nên đã báo địa phương hòa giải không thành.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N và những người đang cư trú trên đất trả lại cho ông H phần đất đã lấn chiếm theo đúng diện tích mà ông đã được nhà nước cấp, ông yêu cầu trả lại phần đất có diện tích điểm đầu là 0,06m và điểm cuối là 0,27m theo Mảnh trích đo địa chính 11a-2024 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 08/8/2024.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Nguồn gốc thửa số 1309, tờ bản đồ số 1 tại tại ấp B, xã B, thành phố T do bà được nhà nước giao đất tái định cư theo Quyết định số 4130/QĐ.UB ngày 15/11/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh L và Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 24/4/2008 của Ủy ban nhân dân thị xã T về việc giao đất cho bà Nguyễn Thị N thuộc diện đền bù giải tỏa, diện tích 174m². Năm 2001 bà N xây dựng căn nhà cấp 4 có diện tích 4 x 12m, và xây hàng rào sân trước và sân sau. Đến năm 2008, bà N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có đo đạc theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 08/4/2008 có diện tích 174m², ngang 5.8m, dài 30m. Năm 2015 bà xây dựng nhà bếp tiền chế phía sau. Trên căn nhà này có gia đình bà đang sinh sống gồm chồng là chồng Trịnh Quang N1, con Trịnh Quang B, Trịnh Quang T và Cao Thị Diệu H1. Nay ông H yêu cầu bà trả lại phần đất đã lấn chiếm thì bà đồng ý trả lại phần đất đã lấn chiếm ở phía dưới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Quang N1 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị N. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại các phiên làm việc, phiên họp và phiên tòa xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Tân An và Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Quang B trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Quang T trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị N. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại các phiên làm việc, phiên họp và phiên tòa xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Tân An và Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Diệu H1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị N. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại các phiên làm việc, phiên họp và phiên tòa xét xử tại Tòa án nhân dân thành phố Tân An và Tòa án nhân dân các cấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình kiến trúc trả lại phần đất có diện tích điểm đầu là 0,06 m, điểm cuối là 0,27 m, chiều dài 30m.

Bà N xác định các cột mốc ranh giáp phía trước giáp với phần đất của ông H vẫn còn, năm 2008 khi làm thủ tục đo đạc, ông H có ký ranh vào biên bản xác định ranh giới đất.

Các bên không có đơn yêu cầu đo đạc lại và thống nhất sử dụng kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 11a-2024 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 08/8/2024. Thống nhất theo đơn giá đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 19/6/2024 do Công ty cổ phần Đ1 định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án. Không yêu cầu đo đạc và định giá lại phần đất, các cây trồng, công trình trên đất tranh chấp.

Các bên cam kết ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác tại thời điểm hiện tại cho đến khi Tòa án xét xử ở các cấp. Đồng thời, cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm những người khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2024/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2024 và quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 142/2024/QĐ-SCBSBA ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã căn cứ Điều 35, Điều 184, Điều 271, Điều 273, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 100 và Điều 166 của Luật đất đai 2013; Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H .

1.1. Xác định quyền sử dụng đất tại khu B1 thuộc một phần thửa 1309, diện tích 3m² tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Văn H.

Tuy nhiên, trên phần đất thuộc khu B có công trình kiến trúc được xây dựng kiên cố, không di dời được, nên giao quyền sử dụng đất thuộc khu này cho bà Nguyễn Thị N quản lý sử dụng.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 11a-2024 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 08/8/2024 và số 11b-2024 ngày 05/11/2024.

Các đương sự có quyền đến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị N trả giá trị đất là 34.629.000 đồng (Ba mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn) cho ông Hồ Văn H.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ tổng cộng là 23.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ hoàn lại chi phí cho ông Hồ Văn H.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí. Ông Hồ Văn H không phải chịu án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 25/11/2024, nguyên đơn ông Hồ Văn H kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bà N phải tháo dỡ tường nhà trả lại phần đất cho ông H có chiều ngang 5.8m, dài 30m.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới.

Nguyên đơn ông Hồ Văn H và bà Bùi Thị O1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày nội dung kháng cáo cho rằng: Thửa 2093 tờ bản đồ số 1 tại ấp B, xã B, thành phố T do ông Hồ Văn H được nhà nước giao đất tái định cư để xây dựng nhà ở có diện tích 174m², ngang 5.8m, dài 30m. Phía tây của thửa 2093 giáp với thửa 96 là đất trống; hướng đông giáp thửa 1309 của bà N. Bà N xây nhà lấn sang thửa 2093 của ông H. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N thì ông H không ký giáp ranh. Do đó đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H. Ông H lấy đất để cất nhà ở nên không đồng ý nhận giá trị đất như bản án sơ thẩm đã xử.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Thừa số 1309, tờ bản đồ số 1 tại tại ấp B, xã B, thành phố T do bà được nhà nước giao đất tái định cư. Bà xây nhà theo mốc giới do nhà nước phân lô, cắm cọc. Nay tranh chấp xảy ra bà mới phát hiện nhà của bà lấn sang thửa đất của ông H một phần tại vị trí phía sau nhà. Bà đồng ý trả giá trị đất cho ông H như bản án sơ thẩm đã xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Quang B trình bày: Ông là con của bà N, cùng sống chung với bà N. Ông thống nhất với toàn bộ yêu cầu và trình bày của bà N.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo, quan điểm giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn H, nhận thấy:

Các bên thống nhất nguồn gốc hai thửa đất số 2093 và 1309 được nhà nước giao đất tái định cư để xây dựng nhà ở thuộc diện đền bù giải tỏa. Ông H được UBND thị xã T cấp GCNQSD đất ngày 29/7/2004 thửa số 2093 diện tích 174m², loại đất T, theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở Địa chính (nay là Sở T1) thiết lập ngày 17/3/1999 có diện tích 174m², ngang 5.8m, dài 30m. Bà N được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 24/4/2008 thửa đất 1309 tờ bản đồ số 5 diện tích 174m² có sơ đồ thửa đất kèm theo giáp đường khu dân cư có chiều ngang mặt trước sau là 5,8m, chiều dài 30m. Ông H cho rằng phần đất của bà N khi xây dựng đã lấn qua phần đất của ông, nên đã khởi kiện yêu cầu bà N trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích điểm đầu là 0,06m và điểm cuối là 0,27m.

Căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính số 774-2024 và Mảnh trích đo số 11a-2024 của Công ty TNHH Đ đo vẽ thì diện tích của thửa 2093 giảm 3,9m², thửa 1309 giảm 4,3m² so với diện tích đất được Nhà nước giao nền tái định cư là 174m². Khi cộng phần diện tích tranh chấp của khu B là 3,8m² vào phần diện tích đất của thửa 2093 và thửa 1309 thì diện tích đất của ông H và bà N đều thiếu. Ông H xác định từ khi được cấp GCN QSDĐ cho đến nay ông chưa đo đạc làm thủ tục cấp lại giấy tờ đất. Phần đất của bà N được cấp giấy năm 2008 có đo đạc, ký giáp ranh. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04/4/2025, ông H có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông trong “Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất ngày 18/3/2008” có chữ ký của ông Hồ Văn H và các hộ xung quanh, thể hiện phần diện tích của thửa 1309 là 174m² ngang 5,8m dài 30m, ông H xác định ông không có ký tên vào biên bản ký ranh giới này, tuy nhiên do không thu thập được bản chính biên bản ngày 18/3/2008 nên không thể giám định được.

Bà N xác định khi xây dựng phần nhà phía sau thì không còn cột mốc ranh nên thừa nhận có xây lấn qua phần đất của ông H ở phía sau và đồng ý trả

lại cho ông H phần diện tích đất đã lấn ở phía sau (điểm cuối) của thửa 2093 là 0,27m, còn phần đất phía trước giáp mặt đường lộ chung cư của thửa 1309 là 5,8m, vì hiện tại ở đây vẫn còn cột mốc nên bà đồng ý trả lại phần diện tích lấn chiếm phía trước (điểm đầu) là 0,01m, diện tích thuộc khu B là 3m² bà N đang sử dụng theo ranh cấp GCNQSD đất thuộc thửa 2093 của ông H. Theo Mảnh trích đo thì khu B2 diện tích 0,8m² theo ranh cấp GCNQSD đất thuộc thửa 1309 của bà N.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định phần diện tích đất bị đơn lấn chiếm thuộc khu B1 là điểm đầu 0,01m, điểm cuối 0,27m, tổng diện tích là 3m² thuộc khu B1 theo Mảnh trích đo địa chính.

Xét yêu cầu tháo dỡ công trình kiến trúc và trả lại phần đất đã lấn chiếm của nguyên đơn. Theo lời khai của trưởng, phó ấp và những người hàng xóm xung quanh thì phần nhà của bà N được xây dựng kiên cố vào năm 2001 là ngang 4m dài 9m, năm 2011 xây tiếp phần phía sau. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/12/2023 thể hiện trên hiện trạng phần đất tranh chấp có công trình kiến trúc nhà được xây dựng kiên cố, không di dời được nên Tòa sơ thẩm giao khu B1 cho bà N và buộc bà N bồi thường giá trị đất theo đơn giá của Chứng thư thẩm định giá cho ông H là có căn cứ (số tiền là 11.543.000đ x 3m² = 34.629.000đ), kháng cáo của ông H không có cơ sở chấp nhận.

Yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận một phần và bà N đồng ý chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ đối với các thửa đất nguyên đơn và bị đơn tranh chấp tổng cộng là 23.000.000 đồng, bị đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng này nên Tòa sơ thẩm buộc bà N hoàn lại phần chi phí này cho ông H là có cơ sở.

Tuy nhiên, ông H khởi kiện tranh chấp khu B gồm khu B1 diện tích 3m² và khu B2 diện tích 0,8m², Tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H đối với khu B1 nhưng không tuyên bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông H là không phù hợp, cần sửa lại cách tuyên.

Từ những phân tích trên đề nghị: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn H. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn H được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, ông Hồ Văn H và bà Bùi Thị O là người đại diện theo ủy quyền, bà Nguyễn Thị N, ông Trịnh Quang B có mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được tổng đạt hợp lệ vắng mặt, có văn bản yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi kháng cáo:

Nguyên đơn ông Hồ Văn H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả phần đất có chiều ngang điểm đầu là 0,06m và điểm cuối là 0,27m, chiều dài 30m tại khu B diện tích $3,8m^2$ (gồm khu B1 diện tích $3m^2$ và khu B2 diện tích $0,8m^2$) thuộc một phần thửa đất số 2093, tờ bản đồ số 1 đất tọa lạc tại Ấp B xã B, thành phố T, tỉnh Long An do ông H là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tại vị trí B1 diện tích $3m^2$; nhưng cho rằng trên khu B1 có công trình kiến trúc nhà được xây dựng kiên cố, không di dời được nên giao quyền sử dụng đất thuộc khu này cho bà N quản lý sử dụng, bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại giá trị đất cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất với tiền là $11.543.000đ \times 3m^2 = 34.629.000$ đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông H kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý nhận giá trị bằng tiền. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[4] Xét yêu cầu của ông Hồ Văn H thấy rằng:

[4.1] Về nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Nguồn gốc thửa 2093, diện tích $174m^2$, loại đất T, tờ bản đồ số 1, tại ấp B, xã B, thành phố T do ông Hồ Văn H được nhà nước giao đất tái định cư để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 614/QĐ.UB ngày 29/7/2004 của Ủy ban nhân dân thị xã T thuộc diện đền bù giải tỏa. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 091638 ngày 29/7/2004.

Nguồn gốc thửa số 1309, tờ bản đồ số 5, diện tích $174m^2$, tại ấp B, xã B, thành phố T do bà được nhà nước giao đất tái định cư theo Quyết định số 4130/QĐ.UB ngày 15/11/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh L và Quyết định số 430/QĐ-UBND ngày 24/4/2008 của Ủy ban nhân dân thị xã T về việc giao đất cho bà Nguyễn Thị N thuộc diện đền bù giải tỏa, diện tích $174m^2$. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 404096 ngày 24/4/2008 Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Nguyễn Thị N thửa đất 1309 có sơ đồ thửa đất kèm theo giáp đường khu dân cư có chiều ngang mặt trước sau là 5,8m, chiều dài 30m.

Tuy nhiên các đương sự không thống nhất về ranh giới đất, ông H cho rằng trong quá trình sử dụng đất, bà N xây nhà lấn sang đất của ông tại vị trí điểm đầu là 0,06m và điểm cuối là 0,27m nên phát sinh tranh chấp.

[4.2] Theo Bản trích đo địa chính số 774-2024 duyệt ngày 20/5/2024, Bản trích đo địa chính 11a-2024 ngày 08/8/2024 và số 11b-2024 ngày 05/11/2024 do Công ty TNHH Đ.

Thửa 2093 của ông H có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 174m² diện tích đo đạc thực tế theo ranh bản đồ địa chính gồm: Khu A diện tích 170,1m² (vị trí không tranh chấp, ông H đang sử dụng).

Thửa 1309 của bà N có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 174m²; diện tích đo đạc thực tế gồm: Khu C diện tích 169,7m² (vị trí không tranh chấp, bà N đang sử dụng).

Vị trí tranh chấp tại khu B diện tích 3,8m², gồm:

- Khu B1: diện tích 3m², trong đó: Diện tích: 0,3m² (theo ranh cấp GCN thuộc thửa 2093, bà N đang sử dụng). Diện tích: 0,01m² (theo ranh cấp GCN thuộc thửa 2093, bà N đang sử dụng). Diện tích: 2,69m² (theo ranh cấp GCN thuộc thửa 1309, bà N đang sử dụng).

- Khu B2 diện tích: 0,8m² (theo ranh cấp GCN thuộc thửa 1309, bà N đang sử dụng)

Như vậy, diện tích đất sử dụng thực tế của ông H và bà N đều thiếu so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhà nước cấp.

Hiện trạng thực tế khu B1 là một phần nhà của bà N. Bà N và ông B xác định khi xây dựng phần nhà phía sau thì không còn cột mốc ranh nên không xác định được ranh giới, nay theo mảnh trích đo có xây lấn qua phần đất của ông H ở phía sau, các vị trí khác bà không thừa nhận lấn đất của ông H.

[4.3] Xét phần đất tranh chấp tại vị trí khu B1 thấy rằng:

Khu B tổng diện tích 3m², gồm diện tích: 0,3m² theo ranh cấp GCN thuộc thửa 2093; diện tích: 0,01m² theo ranh cấp GCN thuộc thửa 2093 và diện tích: 2,69m² theo ranh cấp GCN thuộc thửa 1309. Toàn bộ khu B1 do bà N đang sử dụng, hiện trạng tường nhà của bà N lấn sang thửa 2093 của ông H tại vị trí: 0,3m² + 0,01m² thuộc phần khu B1.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện trên hiện trạng phần đất tranh chấp có công trình kiến trúc là tường nhà của bà N được xây dựng kiên cố. Phần lấn ranh là tường nhà, việc tháo một phần tường sẽ ảnh hưởng đến cấu trúc và sự an toàn của phần tường nhà còn lại, không di dời được nên Tòa án cấp sơ thẩm giao quyền sử dụng đất thuộc khu này cho bà N quản lý sử dụng, bà đồng ý hoàn lại giá trị đất cho nguyên đơn diện tích 3m². Xét thấy phần diện tích đất tranh chấp bà N lấn một phần khu B1 diện tích 0,04m² (0,3m² + 0,01m²). Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N, đồng ý hoàn giá trị với số tiền là 11.543.000đ x 3m² = 34.629.000đ là phù hợp, có lợi cho nguyên đơn.

[4.4] Đối với vị trí tranh chấp khu B2:

Theo mảnh trích đo khu B2 diện tích 0,8m², theo ranh cấp GCN thuộc thửa 1309 do bà N là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang sử dụng là một phần nhà của bà N nên ông H cho rằng phần đất này bà N lấn chiếm của ông nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của ông H đối với phần này là có căn cứ, nhưng không tuyên tại phần quyết định của bản án là thiếu sót. Tòa án cấp phúc thẩm bổ sung phần này cho phù hợp.

[4.5] Đối với yêu cầu giám định, đo đạc ông H, thấy rằng:

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 04/4/2025, ông Hồ Văn H có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông trong “Biên bản xác định ranh giới mốc giới thửa đất ngày 18/3/2008”, ông H xác định ông không có ký tên vào biên bản ký ranh giới này và yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, sau đó ông H có đơn không yêu cầu đo đạc lại. Đối với yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết do không thu thập được bản chính tài liệu cần giám định nên không thể thực hiện được giám định.

Ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Ông Hồ Văn H phải chịu 800.000 đồng (đã nộp và chi phí xong).

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hồ Văn H được miễn án phí. Do ông H được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho đương sự.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn H.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2024/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An về cách tuyên án đối với yêu cầu khởi kiện của ông H tại phần đất khu B2.

Căn cứ Điều 35, Điều 184, Điều 271, Điều 273, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 100 và Điều 166 của Luật đất đai 2013; Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H đối với bà Nguyễn Thị N đối với phần đất tại khu B.

1.1. Xác định quyền sử dụng đất tại khu B1 thuộc một phần thửa 1309, diện tích 3m² tờ bản đồ số 5 đất tọa lạc ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Văn H.

Tuy nhiên trên phần đất thuộc khu B có công trình kiến trúc được xây dựng kiên cố, không di dời được, nên giao quyền sử dụng đất thuộc khu này cho bà Nguyễn Thị N quản lý sử dụng.

Bà Nguyễn Thị N được quyền tiếp tục sử dụng đất tại khu B1 diện tích 3m² thuộc một phần thửa 1309, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc ấp B, xã B, thành phố T, tỉnh Long An.

Theo Mạnh trích đo địa chính số 11a-2024 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 08/8/2024.

Các đương sự có quyền đến cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị N trả giá trị đất là 34.629.000 đồng (ba mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn) cho ông Hồ Văn H.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H đối với bà Nguyễn Thị N đối với phần đất tại khu B2 diện tích 0,8m².

Vị trí đất, tứ cận, loại đất, tờ bản đồ, diện tích, tài sản trên đất các khu đất nêu trên theo Mạnh trích đo địa chính số 774-2024 ngày 10/5/2024 của Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 20/5/2024, Mạnh trích đo địa chính 11a-2024 ngày 08/8/2024 và số 11b-2024 ngày 05/11/2024 của Công ty TNHH Đ.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm tổng cộng là 23.000.000 đồng (hai mươi ba triệu đồng). Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ hoàn lại chi phí này cho ông Hồ Văn H.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm tổng cộng là 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng). Buộc ông Hồ Văn H phải chịu toàn bộ đã nộp và chi phí xong.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N, ông Hồ Văn H được miễn án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn H được miễn án phí.

7. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân