

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 345/2025/DS-PT

Ngày: 05 - 6 -2025

V/v tranh chấp: “Ranh giới
quyền sử dụng đất, đòi quyền
sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ
tài sản gắn liền với đất”

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

NHÂN D

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Triều

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Diệp Thuý

Bà Nguyễn Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Quốc Nam - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 640/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp “Ranh giới quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 382/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 753/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- **Phạm Thị B**, sinh năm 1948;

- **Nguyễn Minh P**, sinh năm 1974 (có mặt);

- **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng);

- **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1982;

- **Nguyễn Minh K**, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng)

Cùng địa chỉ: Số 171 Ô 2 khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- **Nguyễn Thị Ngọc P**, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng)

- **Nguyễn Minh V**, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng)

Cùng địa chỉ: Số 31/9F H, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1971;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn: Phạm Thị B, Nguyễn Thị H, Nguyễn Minh T là ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Số 171 Ô 2 khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho anh P: Luật sư Võ Trọng K - Văn phòng Luật sư Võ Trọng K - thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Bị đơn: **Trần Thế D**, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 279 Ô 2 khu 2, thị trấn C, huyện C, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho Trần Thế D: Luật sư Nguyễn Thành T – Công ty luật TNHH -MTV Nam Sơn, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1958; (vắng mặt)

- **Trần Thế K**, sinh năm 2011; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 279 Ô 2 khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật của cháu Trần Thế K: Trần Thế D, sinh năm 1985;

- **Trần Thế P**, sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố L phường T, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo uỷ quyền: Anh Phạm Hồng A, sinh năm 1998. (vắng mặt)

Địa chỉ: Lầu 1, 141- 143 Nguyễn Thị N thuộc KĐT V, Phường H, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà Trần Thế P: Luật sư **Nguyễn Thành T** – Công ty luật TNHH MTV N- thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

- *Người kháng cáo các nguyên đơn:* Phạm Thị B, Nguyễn Thị H, Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh P, Nguyễn Minh K, Nguyễn Thị Ngọc P, Nguyễn Minh V, Nguyễn Thị H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, các nguyên đơn trình bày thống nhất như sau:*

Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 22, diện tích 598,9m² loại đất quả + đất ở, tọa lạc tại số 171, ô 2 khu 2 thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00750/QSDD/299/QĐ.UB ngày 03/10/2002 do cha, chồng chúng tôi là ông Nguyễn Văn Năm, sinh năm 1941 (chết năm 2017) đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng. Chúng tôi là thành viên trong hộ gia đình và cũng là những người trực tiếp quản lý, canh tác và sử dụng thửa đất này trước năm 1975 cho đến nay.

Ông Trần Thế D là người ở địa P khác đến mua thửa đất giáp ranh với thửa đất nêu trên của gia đình chúng tôi. Khi ông D mua thửa đất nêu trên để cất nhà ở thì chúng tôi có chỉ ranh cho ông D biết cọc ranh giới bằng Btông giữa hai Bn thửa đất đã được địa chính thị trấn, huyện đo đạc và cắm trụ xác định rõ ràng nhằm để sau này tranh chấp xảy ra. Từ khi được địa chính cắm trụ cột Btông để xác định ranh giới rõ ràng chúng tôi có tiến hành xây tường rào lưới B40 cho kiên cố, do ranh giới đất giữa hai Bn nằm giáp với con mương sâu, chúng tôi sợ sạt lở nên khi xây tường rào thì hướng Bắc từ hàng rào đến trụ ranh giới đất hai Bn chúng tôi có chừa ra diện tích đất chiều ngang khoảng 0,2m x chiều dài khoảng 44m, tổng diện tích 8,8m², việc chúng tôi xây dựng tường rào lưới B40 có chừa ra diện tích đất như nêu trên, phía Bn ông D biết rõ. Phần diện tích đất chừa ra nằm ngoài tường rào lưới B40 như nêu trên nằm trong tổng diện tích đất 598,9m² của gia đình chúng tôi.

Sau khi mua đất, ông D tiến hành xây dựng nhà ở, do ông D cắt nhà sát ranh đất giữa hai Bn thửa đất nên trong quá trình tiến hành xây dựng chúng tôi có thường xuyên nhắc nhở ông D là phải ép cọc đúng vị trí ranh đất chứ không được lấn qua đất của chúng tôi chừa ra như nêu trên, ông D trả lời là biết rất rõ vị trí ranh giới đất của ông tại vị trí nào rồi, kêu chúng tôi cứ yên tâm. Theo bản vẽ xây dựng nhà của anh D thì xây tường rào cao 2m, khi ép cọc Btông từ hướng Bắc đến hướng Nam ông D làm đúng vị trí ranh giới đất, nhưng 02 cọc ở cuối hướng Nam, ông D chỉ đạo cho thợ làm ép cọc lấn qua kéo dài hết phần đất tường rào của chúng tôi, toàn bộ các cây đà chỉ nằm trên đầu đà không nằm trên cọc móng Btông và bức tường của ông D cũng không phải là tường rào cao 2m như ông D nói, mà bức tường cao đến 5-7m, vì vậy gây rất nguy hiểm cho gia đình chúng tôi. Sau khi biết sự việc nêu trên, chúng tôi có yêu cầu ông D ngưng việc xây dựng nhà lấn chiếm qua phần đất nêu trên của chúng tôi nhưng ông D cố tình không thực hiện mà vẫn tiếp tục xây dựng. Ngày 28/10/2022 UBND thị trấn C có tiến hành hòa giải nhưng không thành. Ông D vẫn tiếp tục xây dựng không ngừng, lúc ông D mua đất, ông P có đại diện hộ gia đình ký giáp ranh khi cơ quan đo đạc tiến hành đo đất để chủ đất cũ là ông Xuân bán cho ông D. Nhưng ông P ký là xác định ranh giới bằng 02 cột ranh có sẵn.

Nay chúng tôi yêu cầu Toà án xem xét giải quyết:

- Yêu cầu ông Trần Thế D phải đập bức tường cao 5-7 m để trả lại cho chúng tôi phần đất mà ông D đã lấn chiếm có diện tích khoảng 8,8m² nằm trong thửa đất số 25, tờ bản đồ số 22, diện tích 598,9m² đất quả + đất ở, tọa lạc tại số 171, Ô 2, khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử 00750 QSDĐ/299/QĐ.UB ngày 03/10/2002 do ông Nguyễn Văn Năm, sinh năm 1941 đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng.

Nay qua đo đạc thực tế chúng tôi yêu cầu anh D phải trả lại diện tích đất 14,1 m² theo kết quả đo đạc mà chúng tôi chỉ ranh.

** Bị đơn ông Trần Thế D trình bày:*

Tháng 10/2022 tôi có mua của ông Trần Văn Xuân thửa đất số 467, tờ bản đồ số 22, diện tích 385,2m²; Địa chỉ: Khu 2, thị trấn C và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS28140 ngày 14/10/2022. Thời điểm tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ranh đất của ông Nguyễn Văn Năm (đã mất) và ông Xuân đã xây dựng hàng rào kiên cố và kéo lưới B40. Để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của tôi đã nhận chuyển nhượng, do đó tôi có đến chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập hợp đồng đo đạc thửa đất theo quy định pháp luật. Sau khi tôi lập hợp đồng đo đạc tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, chi nhánh có phân công cán bộ đo đạc đến thửa đất của tôi để đo đạc. Đồng thời, ông Nguyễn Minh P là con của ông Năm (do anh P đang quản lý và sử dụng đất trên), ông P và tôi đã thống nhất ranh đất giữa tôi và ông Năm là hàng rào lưới B40 mà ông Năm đã xây dựng kiên cố. Suốt quá trình đo đạc đều có sự chứng kiến của ông Nguyễn Minh P và ông P đã thống nhất với ranh đất cũng như bản vẽ đo đạc của chi nhánh cung cấp, ông P đã thống nhất ký tên giáp ranh cho tôi.

Sau khi tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi có tiến hành xây dựng căn nhà cấp 4 để sinh sống. Lúc tôi xây nhà giữa tôi và anh P không hề xảy ra tranh chấp hay mâu thuẫn gì đối với phần ranh đất giữa tôi và anh P. Tôi xây cất nhà sau khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, tôi xây đúng diện tích đất được cấp. Hiện tại theo đo đạc thực tế đất tôi vẫn thiếu 5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Nay tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì tôi đang gặp khó khăn cần tiền nên tôi đã bán phần đất này cho chị ruột là Trần Thê P xong và chị P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay muốn hai Bn êm đẹp tôi đồng ý hỗ trợ gia đình ông P số tiền 21.000.000 đồng xem như hai Bn không có tranh chấp gì nữa, còn ông P không đồng ý thì tùy Toà giải quyết theo quy định pháp luật, tôi không hỗ trợ nếu hai Bn đưa vụ án ra xét xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G xin vắng mặt đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thế P trình bày: Tôi có mua phần đất nêu trên của ông D bán cho tôi, tôi có biết đất đang tranh chấp, nếu Toà án xác định đất ông D có lấn đất ông P thì tôi đồng ý sẵn sàng chấp nhận theo phán quyết của Toà án giao trả lại đất lấn chiếm.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 382/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai 2013; Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu ông Trần Thế D và bà Trần Thế P xác định lại ranh giới quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất và buộc ông D, bà P phải tháo dỡ tài sản gắn liền với đất trên diện tích đất tranh chấp 14,1m² thuộc thửa đất số 467, tờ bản đồ số 22, tổng diện tích 385,2m², đất tọa lạc tại khu 2, thị trấn C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 28421 cấp ngày 30/6/2023 do bà Trần Thế P đứng tên quyền sử dụng.

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

Ngày 18/9/2024, các nguyên đơn có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm 382/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Toà án xét xử buộc bị đơn đập bỏ bức tường và trả lại phần đất lấn chiếm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn kháng cáo là có căn cứ lý do phần đất ông Nửa đã được đứng tên QSDĐ, giáp

ranh với đất ông Nữa là đất ông Xuân, sau đó ông Xuân chuyển nhượng lại cho ông D, các Bn đã xác định ranh đất, tuy nhiên sau đó ông D đã xây nhà lấn ranh đất của bà B, qua thẩm định thể hiện rõ bức tường nhà ông D đã xây dựng trên dầm đà hàng rào bà B, do đó có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn sử án sơ thẩm.

Bị đơn Trần Thế D vắng mặt.

Người liên quan Trần Thế P không đồng ý theo yêu cầu nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở, qua xem xét biên bản thẩm định, cho thấy bị đơn đã lấn ranh chiếm phần đất của nguyên đơn và xây dựng bức tường trên phần đất lấn chiếm do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự, luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về thời hạn kháng cáo của các nguyên đơn kháng cáo còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Ranh giới quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản gắn liền với đất” là đúng quy định pháp luật theo

quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Phạm Thị B, Nguyễn Minh P, Nguyễn Thị H có đại diện theo uỷ quyền anh Nguyễn Minh P, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thế P tất cả đều có mặt, Nguyễn Thị L, Nguyễn Minh K, Nguyễn Thị Ngọc P, Nguyễn Minh V tất cả đều có đơn xin vắng mặt, bị đơn Nguyễn Thế D Toà án tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về nội dung kháng cáo của các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

[4] Về nội dung: Qua nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy: Về nguồn gốc đất tranh chấp ông P và các nguyên đơn khai thống nhất thửa đất số 25, tờ bản đồ số 22, diện tích 598,9m² đất quả + đất ở, tọa lạc tại số 171, Ô 2, khu 2, thị trấn C đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 00750 QSDĐ/299/QĐ.UB ngày 03/10/2002 do ông Nguyễn Văn Năm đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng có nguồn gốc của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Năm. Đối với thửa đất số 467, tờ bản đồ số 22, diện tích 385,2m² địa chỉ: Khu 2, thị trấn C và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS28140 ngày 14/10/2022 cho ông Trần Thế D và hiện nay do bà Trần Thế P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do ông D mua của ông Trần Văn Xuân. Hai thửa đất nêu trên giáp ranh với nhau.

Giáp ranh với thửa đất này là hàng rào trụ B tông và có phần đã kiêng chạy dọc theo ranh đất, giai đoạn sơ thẩm ông D cũng thừa nhận vấn đề này, qua thẩm định thực tế phần đầu hàng rào còn thể hiện hai trụ B tông tròn và hàng lưới B40 và là điểm xác định ranh đất hai Bn giữa gia đình bà B và ông D, đến trụ B tông ranh thứ hai thì không còn hàng rào lưới B40 mà chỉ còn những trụ B

tông tròn nằm dọc theo ranh, và phần tường nhà ông D đã xây dựng nằm trên những trụ B tông này.

Ông Nguyễn Minh P và các nguyên đơn yêu cầu Toà án xét xử buộc ông Trần Thế D và bà Trần Thế P phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo chỉ ranh của ông là 14,1m² và buộc ông D, bà P phải tháo dỡ tài sản (một phần căn nhà) gắn liền với phần đất ranh tranh chấp để trả đủ cho ông và các nguyên đơn diện tích đất 14,1m² theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/7/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đo đạc mà ông đã chỉ ranh, là có cơ sở.

Việc cấp sơ thẩm nhận định các thửa đất số 25, tờ bản đồ số 22, diện tích 598,9m² theo giấy chứng nhận quyền sử 00750 QSDĐ/299/QĐ.UB ngày 03/10/2002 do ông Nguyễn Văn Năm, đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng được cấp đổi từ thửa đất số 371, diện tích 493m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00508QSDĐ/1895 cấp ngày 31/02/1997 do hộ ông Nguyễn Văn Năm đứng tên. Như vậy, năm 1997 thửa đất của hộ ông Năm có diện tích 493m² đến 2002 được cấp lại diện tích 598,9m². Tăng 105m². Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc và mảnh trích đo địa chính đo đạc thực tế thửa đất do hai Bn đương sự chỉ ranh, thì diện tích thửa đất số 25 của hộ ông Năm có diện tích 587,8m², giảm 11,1 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc giảm diện tích này là do mở rộng đường B tông.

Còn đối với thửa 467 của trước đây của ông D, nhưng hiện nay do bà P đứng tên, diện tích đo đạc thực tế 380,3m² giảm 4,9m² cũng do mở rộng đường B tông. Nếu cộng 14,1m² đất tranh chấp theo chỉ ranh của ông P thì diện tích đất thửa số 25 của các nguyên đơn tăng lên 613m², còn diện tích thửa đất anh D giảm thêm 14,1m².

Việc cấp sơ thẩm nhận định diện tích đất hai thửa có tăng giảm sau khi đo đạc là chưa chính xác với thực tế hiện trạng phần tranh chấp, vì hiện trạng ranh là hàng rào giáp ranh hai Bn vẫn còn hiện hữu, phần đà hàng rào của bà B vẫn còn nằm cặp theo ranh đất, hiện nay bức tường nhà anh D đã xây dựng nằm trọn

trên phần đà hàng hàng rào và các đầu trụ B tông tên phần đà, cho thấy khi xây dựng anh D đã lấn sang phần đất bà B là có cơ sở. Đồng thời tại biên bản hoà giải ngày 28/7/2024 Anh D cũng trình bày đồng ý hỗ trợ cho gia đình anh P số tiền 21.000.000đồng xem như hai Bn không có tranh chấp gì nữa.

Quá trình Toà án thụ lý giải quyết, đất có tranh chấp nhưng bà P và ông D có hành vi thực hiện việc mua bán (theo hợp đồng thì tặng cho) là trái quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2014. Tuy nhiên, đây là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai Bn và diện tích đất tranh chấp chỉ có 14,1m² trong tổng diện tích đất 385,2m² và bà P cũng có ý kiến nếu ông D có lấn ranh đất ông P theo phán quyết của cơ quan có thẩm quyền và Toà án thì bà P cũng đồng ý giao trả phần đất lấn ranh, nên cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông P và các nguyên đơn nếu có chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Hiện căn nhà gắn liền với phần đất có tranh chấp ông D và bà P khai thống nhất vẫn do ông D và bà G (mẹ ông D) cùng con ông D đang ở, bà P chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ chưa bàn giao quản lý, sử dụng nhà và đất trên thửa đất 467.

Phía gia đình bà B có đại diện uỷ quyền anh P yêu cầu tháo dỡ trả lại hiện trạng, qua xem xét thẩm định thì bức tường nhà anh D gắn liền với ngôi nhà anh D nếu phá dỡ bức tường thì sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ phần kết cấu ngôi nhà sẽ gây lún nứt đổ sập rất nguy hiểm. Do đó, cần buộc anh D và chị P liên đới bồi thường lại giá trị bằng tiền cho gia đình bà B giá trị của phần diện tích bị lấn chiếm là 14,1m² theo giá trị đất thực tế tại địa P là phù hợp với pháp luật.

Căn cứ biên bản định giá ngày 26/7/2024 giá đất thực tế tại địa P là 3.000.000đồng/m² cho nên 14.1m² x 3.000.000đồng = 42.300.000đồng .

Phía nguyên đơn cho rằng bức tường xây trên đà hàng rào hiện nay đã có hiện tượng sụp lún gây nứt tường nhà nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng hậu quả anh D xây nhà trên đà hàng rào gây ảnh hưởng nhưng hiện nay vẫn ổn

định, nếu trường hợp sau này có hậu quả thiệt hại xảy ra các nguyên đơn có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Đối với giàn đà này phía nguyên đơn bà B đã thuê nhân công làm dàn đà, để xây dựng làm hàng rào nhưng hiện nay anh D đã xây dựng nằm trọn trên dàn đà này, bà B đã không còn sử dụng được, nếu đập phá bức tường sẽ gây thiệt hại cho đôi Bn rất lớn, do đó cần giao dàn đà này cho anh D, bà P sử dụng, anh D, bà P có nghĩa vụ hoàn trả trị giá dàn đà bằng tiền cho bà B và các đồng nguyên đơn. Phía nguyên đơn cho rằng dàn đà này chi phí bỏ ra là 45.000.000đồng, yêu cầu bị đơn hoàn trả lại giá trị tiền trên, phía bị đơn chỉ đồng ý hỗ trợ 15.000.000đồng. Hội đồng xét xử có tạm dừng phiên toà để yêu cầu nguyên đơn thuê cơ quan định giá, nhưng các cơ quan chuyên môn cho rằng do giàn đà nằm sâu dưới đất nên không thể định giá được. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy đôi Bn không thoả thuận được giá trị bồi thường, Hội đồng xét xử lấy mức T bình, quyết định lấy giá nguyên đơn đưa ra 45.000.000đồng và giá bị đơn là 15.000.000đồng cộng lại chia bình quân $(45.000.000\text{đồng} + 15.000.000\text{đồng}) : 2 = 30.000.000\text{đồng}$. Buộc bị đơn trả lại giá trị giàn đà cho nguyên đơn là 30.000.000đồng.

Tại phiên toà, phía nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả lại chi phí tố tụng bao gồm: Chi phí đo đạc 2.692.619 đồng, chi phí xác minh 1.000.000đồng, chi phí thu thập chứng cứ, thẩm định tại chỗ là 4.000.000đồng, tạm ứng chi phí thẩm định là 5.000.000đồng, chi phí nhân công vật liệu xây dựng để đập bỏ 05 cây đà ngang đào và lấp lại tường rào là 7.797.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy chi phí chi phí nhân công vật liệu xây dựng để đập bỏ 05 cây đà ngang đào và lấp lại tường rào là 7.797.000đồng yêu cầu này là không có cơ sở hội đồng xét xử chỉ chấp nhận. Chi phí đo đạc, chi phí xác minh, chi phí thu thập chứng cứ, chi phí thẩm định tổng số tiền là 12.692.000đồng Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: anh D, chị P phải chịu chi phí tố tụng giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm là 12.692.000đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn là có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của các nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

Sửa bản án sơ thẩm số 382/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

- Buộc anh Trần Thế D và bà bà Trần Thế P có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho các nguyên đơn Phạm Thị B, Nguyễn Minh P, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L, Nguyễn Minh K, Nguyễn Thị Ngọc P, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh K số tiền 42.300.000đồng (bốn mươi hai triệu, ba trăm ngàn đồng) giá trị phần đất lần chiếm 14,1m².

- Buộc anh Trần Thế D và bà bà Trần Thế P có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho các nguyên đơn Phạm Thị B, Nguyễn Minh P, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L, Nguyễn Minh K, Nguyễn Thị Ngọc P, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh K số tiền 30.000.000đồng (ba mươi triệu đồng) giá trị giàn đà dài 43m.

Anh Trần Thế D và bà bà Trần Thế P được quản lý sử dụng giàn đà có chiều dài là 43m.

- Chi phí tố tụng: Anh Trần Thế D và bà Trần Thế P phải hoàn trả cho các đồng nguyên đơn Phạm Thị B, Nguyễn Minh P, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị L, Nguyễn Minh K, Nguyễn Thị Ngọc P, Nguyễn Minh V, Nguyễn Minh K chi phí tố tụng giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm là 12.692.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng Bn 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 Bộ luật dân sự.

- Về án phí: Hoàn án phí dân sự sơ thẩm cho Nguyễn Minh P, Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị L, Nguyễn Minh K, Nguyễn Thị Ngọc Phượng, Nguyễn Minh P số tiền tạm ứng án phí là 2.900.000đồng theo các biên lai thu số 0025519 ngày 26/12/2022 , biên lai thu số 0007876, 0007877, 0007878, 0007879, 0007880, 0007881, 0007882, 0007883 ngày 18/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang.

- Anh Trần Thế D và bà Trần Thế P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 3.615.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thanh Triều

Nguyễn Thanh Nhân

Nguyễn Thị Diệp Thúy

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thanh Triều

