

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 304/2025/DS-PT

Ngày: 13-10-2025

V/v Tranh chấp đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Phong Lan.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng

Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồ Thu Uyên - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Ông Đinh Văn Lai - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng (cơ sở 1) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 182/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đất đai*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 456/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 325/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Minh X, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm 1969. Cùng địa chỉ: Khu phố C, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường T, tỉnh Lâm Đồng).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1968. Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng).

2. Bà Trần Thị Hồng M, sinh năm 1969. Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu phố T, phường T, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Hải C, sinh năm 1976; Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận, (nay là xã T, tỉnh

Lâm Đồng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M: Luật sư Trương Văn H1 – Văn phòng L – Đoàn Luật sư tỉnh B (nay là Lâm Đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Á, sinh năm 1967. Địa chỉ: thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là Khu phố T, phường T, tỉnh Lâm Đồng).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M.

Tại phiên tòa, có mặt ông Bùi Minh X, bà Nguyễn Thị Minh H, ông Trần Hải C, ông Trương Văn H1, ông Nguyễn Văn Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn trình bày:*

Năm 2001 vợ chồng ông Bùi Minh X, bà Nguyễn Thị Minh H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Á, sinh năm 1967, trú tại: Thôn T, xã T, thành phố P một thửa đất có diện tích 405m² (ngang 9m, dài 45m), tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Đến năm 2006, ông X, bà H được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất nói trên thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 264899 ngày 07/11/2006.

Vào thời điểm mua đất của ông Á, do bận công việc làm ăn nên vợ chồng ông X, bà H chưa tác động và xây dựng công trình gì trên đất vì nghĩ là đất có số thửa không ai tranh giành. Thời gian sau này ông X, bà H có xuống xây tạm vòng kiềng thửa đất của mình thì thấy phía bên đất ông N, bà M đã có vòng kiềng nên ông X, bà H kéo dây đo từ bên vòng kiềng đó qua 09m và xây kiềng bằng đá chẻ giữ đất. Phần đất kế bên ông Á bán cho bà Lê Thị Thu T. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận của ông X, bà H nằm giữa thửa đất của ông N, bà M và bà T.

Đến khoảng tháng 10/2019 vợ chồng ông X, bà H phát hiện ra cột mốc bằng đá chẻ bao quanh khu đất bị bà T tháo dỡ dẫn đến đất của ông X, bà H còn thiếu. Sau khi liên hệ với chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn Á thì ông Á nói là đất của ông X, bà H bị vợ chồng ông N, bà M chiếm vì diện tích đất của ông N, bà M đang xây vòng kiềng chiếm đất là nhiều hơn diện tích đất ông Á đã bán cho vợ chồng ông N, bà M trước đây. Qua đo đạc và hòa giải tại địa phương thì thửa đất của ông N, bà M có chiều ngang hơn 20m, dư ra 10m so với đất ông Á đã chuyển nhượng cho ông N, bà M. Diện tích đất của ông X, bà H và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất của bà ông N, bà M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi làm đơn kiện ông X, bà H chỉ ước lượng diện tích đất còn thiếu nên tại đơn kiện ông bà cho rằng vợ chồng ông N, bà M lấn đất của vợ chồng ông bà chiều ngang 3,5m và chiều dài là 1,7m, có diện tích 162,4 m². Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông N, bà M trả 162,4 m² cho vợ chồng ông bà,

đến khi Công ty TNHH T2-Đo đạc HTB tiến hành đo thì bên bị đơn không cho vào đo phần đất phía trong giáp ranh với đất bị đơn, chỉ đo phía ngoài nên diện tích đất tranh chấp chỉ đo được là 153m². Sau đó ông X, bà H yêu cầu đo lại diện tích đất tranh chấp, thời điểm này, bị đơn cho vào chỉ ranh đo, do ông X, bà H chỉ ước lượng nên chỉ phần ranh phía trong giáp đất bên bị đơn dài ra khoảng 3m nên Chi nhánh Văn phòng Đ1 mới đo ra thành diện tích 197,4 m², phần chiều dài đất từ mốc toạ độ 1-2 theo bản đồ ban hành ngày 20/11/2024 là 48,25 m, nhưng thực tế đất của ông X, bà H chiều dài 45 m.

Tại phiên toà, ông X, bà H xác định diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 236,6m², bên ông N, bà M lần của ông X, bà H 168,4m², có chiều ngang khoảng 3,41 m, chiều dài 45 m. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông N, bà M phải tháo dỡ phần nhà kho, hàng rào trả lại cho vợ chồng ông X, bà H diện tích đất mà ông N, bà M đã lấn chiếm khoảng 168,4 m² tại thôn T, xã T, TP P, tỉnh Bình Thuận.

Đối với các chi phí tố tụng mà ông X, bà H đã nộp gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng; Chi phí đo đạc là 13.641.000 đồng. Ông X, bà H tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

** Bị đơn trình bày:*

Để tiện cho công việc sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng và làm kho bãi, ngày 10/02/2003 vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M có nhận chuyển nhượng diện tích đất 800m² hiện tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận từ ông Nguyễn Văn Á, có chiều ngang 20m, chiều dài 40m, với giá 3.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng, có ban điều hành thôn là ông Hồ Văn C1 xác nhận. Tuy nhiên hiện nay bản gốc giấy chuyển nhượng đất bị thất lạc, chỉ còn bản photo. Ngay sau khi sang nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà M, ông N đã tiến hành xây dựng tường rào và sử dụng ổn định đến nay. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng bà M, ông N nhiều lần liên hệ Ủy ban nhân dân xã T, thành phố P để được hướng dẫn lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do thửa đất này trước đây nằm trong quy hoạch 03 loại rừng nên chưa thực hiện được việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đầu năm 2018, ông N bà M sửa chữa và dựng lại kho chứa vật liệu trên nền gạch đã xây dựng từ năm 2003, để bảo vệ tài sản của mình. Từ năm 2003 đến nay bà M, ông N chưa bao giờ tranh chấp với ai và sử dụng ổn định. Nay vợ chồng ông X, bà H cho rằng vợ chồng ông N, bà M lấn chiếm, vì phát hiện đất của vợ chồng ông X, bà H bị thiếu nên kiện đòi đất, ông N, bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Trước đây, ông Nguyễn Văn Á có hai thửa đất, một thửa có diện tích 01 hecta, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Á không nhớ là được cấp vào năm nào, ông canh tác trồng cây trên đất và thửa đất có diện tích 01 hecta trồng rừng Pam. Sau này 01 hecta có giấy chứng nhận ông Á đã bán cho ông V, ông Đ, ông N1, một người nào nữa không nhớ tên, những người này ông không

nhớ rõ họ tên, hiện tại chỉ có ông V còn ở T, T. Sau khi bán đất cho những người này, phần diện tích còn lại chiều ngang 9m có diện tích 405m², vào năm 2005 ông đã bán hết cho vợ chồng ông Bùi Minh X, bà Nguyễn Thị Minh H, lúc đó bán bao nhiêu tiền thì ông không còn nhớ. Việc ông Á bán đất cho vợ chồng ông X, bà H hai bên có làm giấy tay mua bán.

Đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Hồng M thì ông Á không nhớ cụ thể vào năm nào, trong lúc cần tiền có bán diện tích đất có chiều ngang khoảng 16 m đồ lại, chiều dài khoảng 45 m, lúc đó chỉ đo khoảng diện tích để bán, không có đo cụ thể, lúc đó bán chỉ nói miệng, hai bên không làm giấy tờ mua bán. Phần đất bán cho bà M, ông N thuộc thửa đất trồng rừng Pam, phần đất bán cho vợ chồng ông N, bà M giáp ranh với phần đất bán cho vợ chồng ông X, bà H. Phần còn lại của thửa đất trồng rừng Pam, ông Á đã bán cho bà C2. Ông Á bán đất cho ông X, bà H trước khi bán cho bà Trần Thị Hồng M và ông Nguyễn Văn N. Khi ông bán đất cho ông X, bà H cùng với bà M và ông N, thì ông Á có chỉ ranh đất, phần đất của ông X bà H là phần cuối cùng của thửa có giấy chứng nhận, phần đất bán cho bà M ông N giáp ranh với phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ông Á bán đất cho ông X, bà H và ông N, bà M thì ông X, bà H chưa tác động gì trên đất vẫn còn để đất trống, ông N, bà M xây dựng vòng thành để chứa phân và rác. Do ông X, bà H chưa tác động gì trên đất nên khi bên ông N, bà M xây dựng vòng thành có lấn đất của ông X, bà H. Ông N, bà M có lấn đất của ông X, bà H thì phải trả lại cho ông X, bà H là hợp lý. Đất ông Á đã bán và nhận đủ tiền, nay không có tranh chấp gì nên ông Á không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Lâm Đồng) đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 269, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự ; Điều 166, Điều 174 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử: Về yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ: Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Bùi Minh X và bà Nguyễn Thị Minh H.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M phải tháo dỡ 01 hàng rào, 01 phần kho chứa vách lợp tôn, khung cột thép tiền chế, tường gạch lóc cao 2 m, nền lát xi măng trên diện tích đất 166,9 m², trả lại diện tích đất 166,9 m² tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Bùi Minh X và bà Nguyễn Thị Minh H quản lý, sử dụng theo quy định. Vị trí và khu vực bị tháo dỡ theo toạ độ các điểm “1-2-5-6-7-8-1” được thể hiện trên Bản trích đo bản đồ vị trí khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành ngày 19/5/2025 (Kèm theo bản án là Bản đồ hiện trạng vị

trí thừa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành ngày 19/5/2025).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/6/2025, bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

** Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy:

[3.1] Nguồn gốc diện tích đất 405 m² (ngang 9m, dài 45m) thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 01 tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, được Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 264899 ngày 07/11/2006, đứng tên ông Bùi Minh X, bà Nguyễn Thị Minh H, là do ông X và bà H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Á vào năm 2001.

[3.2] Nguồn gốc diện tích đất khoảng 804,7 m² tọa lạc tại thôn T, xã T, thành phố P, theo bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M khai là do ông,

bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Á vào ngày 10/02/2003, diện tích đất 800 m² (có chiều ngang 20 m, chiều dài 40 m), với giá 3.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng, có ban điều hành thôn là ông Hồ Văn C1 xác nhận.

[3.3] Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành ngày 19-5-2025 thể hiện diện tích đất còn lại của thửa đất 140 nói trên là 236,6m² và diện tích đất đang tranh chấp là 166,9 m². Trên diện tích 166,9m² ông N và bà M đã xây dựng phần vách rào và một phần nhà kho.

[3.4] Ngày 20/11/2023 Ủy ban nhân dân thành phố P có Văn bản số 6757/UBND-NC xác định nguồn gốc đất của ông X, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Nguyễn Văn Á khai hoang năm 1989, sử dụng ổn định từ năm 1989, đến năm 2001 chuyển nhượng lại cho ông X; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 264899 được cấp cho ông X, bà H đúng trình tự, thủ tục theo quy định và hiện nay chưa thực hiện biến động về thay đổi diện tích.

Ngày 26/01/2024 Ủy ban nhân dân thành phố P có Văn bản số 615/UBND-NC; ngày 04/4/2024 và ngày 04/12/2024 Chi nhánh Văn phòng Đ1 có các Văn bản số 3139/CNVPĐKĐDPT-TTLT và 10900/CNVPĐKĐDPT-KTĐC phúc đáp văn bản của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết xác định: chưa thể xác định phần đất tranh chấp có thuộc thửa đất số 140, tờ bản đồ số 1 hay không vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 264899 cấp cho ông X và bà H không thể hiện tọa độ vị trí thửa đất. Tại văn bản xác minh của Ủy ban nhân dân xã T ngày 24/02/2025, cho biết tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 264899 cho ông X và bà H được đo vẽ bằng tay theo hiện trạng sử dụng đất.

[3.5] Tuy nhiên, căn cứ vào Biên bản đo đạc địa chính thửa đất ngày 21/7/2006 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X và bà H có diện tích 405m² có thể hiện sơ đồ thửa đất, có kích thước chiều dài 45m, chiều rộng 9m, có tứ cận là hoàn toàn phù hợp với kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất có kích thước chiều dài 45m, chiều rộng 9m như giấy chứng nhận đã cấp cho ông X và bà H. Hơn nữa, theo Ủy ban nhân dân xã T cho biết tứ cận thửa đất 140 khi cấp giấy chứng nhận so với hiện trạng thực tế hiện nay thì không thay đổi và các đương sự cũng thừa nhận điều này. Do đó, có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp 166,9m² thuộc giấy chứng nhận cấp cho ông X và bà H. Hiện nay, ông N và bà M xây dựng các công trình trên đất của ông X và bà H thì phải tháo dỡ để trả lại đất cho ông X và bà H.

[4] Xét ý kiến của bị đơn cho rằng, diện tích đất tranh chấp là của bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông Á vào năm 2003, diện tích 800 m² (ngang 20m, dài 40m), có Giấy sang nhượng đất viết tay nên đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Nhận thấy, bị đơn cung cấp bản pho to Giấy sang nhượng đất viết tay vào năm 2003, không có xác nhận của chính quyền địa phương để cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Á khai bán đất cho ông N và bà M là bán theo miếng, không đo đạc, chỉ nói miệng, không có giấy tờ nên không xác định được diện tích đất là bao nhiêu; khi bán đất cho ông N và bà M ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông là người không

biết chữ nên ông không thừa nhận diện tích đất như trong giấy sang nhượng đất năm 2003 do bị đơn cung cấp. Mặt khác, diện tích đất bị đơn đang quản lý, sử dụng nhưng không kê khai, đăng ký với chính quyền địa phương nên không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp là của bị đơn, trong khi đất của nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Á vào năm 2001 thì ông Á đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận cho ông X và bà H là đúng quy định của pháp luật; hiện trạng đất hiện nay phù hợp với hiện trạng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông X và bà H. Do đó, ý kiến của bị đơn là không được chấp nhận.

[5] Về tài sản trên đất tranh chấp: Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết lập ngày 23/7/2020 và ngày 31/10/2024, thể hiện trên đất tranh chấp ông N và bà M có xây dựng 01 hàng rào, một phần kho chứa (vách lợp tôn, khung cột thép tiền chế, tường gạch lóc cao 2 m, nền lát xi măng); phần còn lại là đất trống.

Theo Biên bản xác minh ngày 24/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thể hiện: Tại thời điểm xây dựng công trình trên đất, ông N và bà M không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, dẫn đến bà M bị Ủy ban nhân dân xã T xử phạt vi phạm hành chính về việc sử dụng đất sai mục đích và buộc ngừng thi công công trình (theo Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 15/01/2019) .

[6] Như đã nhận định ở trên xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, bị đơn xây dựng các công trình trên đất của nguyên đơn là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ phần nhà kho và hàng rào để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông N và bà M phải tháo dỡ công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp 166,9 m² để trả lại diện tích đất 166,9 m² cho nguyên đơn.

[7] Từ những nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Minh X và bà Nguyễn Thị Minh H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 6.000.000 đồng và chi phí đo đạc là 13.641.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định của pháp luật.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, do yêu cầu của ông Bùi Minh X và bà Nguyễn Thị Minh H được chấp nhận nên ông X và bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Hồng M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bị đơn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Lâm Đồng).

[2] Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94; Điều 95; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 269; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 174 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết; Luật Thi hành án dân sự.

[3] Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Minh X và bà Nguyễn Thị Minh H.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M phải tháo dỡ 01 hàng rào, 01 phần kho chứa (vách lợp tôn, khung cột thép tiền chế, tường gạch lóc cao 2 m, nền lát xi măng) trên diện tích đất 166,9m², để trả lại diện tích đất 166,9m² tại thôn T, xã T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho ông Bùi Minh X và bà Nguyễn Thị Minh H quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 264899 do UBND thành phố P cấp ngày 07/11/2006, thửa đất số 140, tờ bản đồ số 01, diện tích 405m² đứng tên ông Bùi Minh X và bà Nguyễn Thị Minh H.

Vị trí và khu vực bị tháo dỡ theo toạ độ các điểm “1-2-5-6-7-8-1” được thể hiện trên Bản trích đo bản đồ vị trí khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành ngày 19/5/2025.

(Kèm theo bản án là Bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ban hành ngày 19/5/2025).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Minh X và bà Nguyễn Thị Minh H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Bùi Minh X và bà Nguyễn Thị Minh H số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007447 ngày 13/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Hồng M phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông N và bà M đã nộp (ông Phí Văn T1 nộp thay) 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000182 ngày 10/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông N và bà M đã nộp đủ án phí.

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

[7] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/10/2025).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 10 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV 10 – Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa DS, Tổ HCTP, hồ sơ.

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

Phạm Phong Lan