

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 09/2023/DS-PT

Ngày: 14-02-2023

Về việc: Tranh chấp quyền

sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đào Thị Huệ  
*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Quang  
Ông Cao Xuân Long

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14-02-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2022/TLPT-DS ngày 03-10-2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 09-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2022/QĐ-PT ngày 17-11-2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 91A/2022/QĐ-PT ngày 06-12-2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2023/QĐ-PT ngày 05-01-2023 giữa các đương sự:

**1.** Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1964 (*có mặt*), địa chỉ: ấp G, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**2.** Bị đơn: Ông Phạm Ngọc Q, sinh năm 1957 (*có mặt*) và bà Trần Thị M, sinh năm 1958 (*có mặt*), cùng địa chỉ: ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

**3.1.** Ông Trần Thanh Đ, sinh năm 1950 (*vắng mặt*), địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**3.2.** Ông Ninh Văn L, sinh năm 1964 (*vắng mặt*) và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1968 (*vắng mặt*), cùng địa chỉ: ấp B, xã T1, huyện T2, tỉnh Đồng Nai.

**4.** Người kháng cáo: Bị đơn là ông Phạm Ngọc Q, bà Trần Thị M.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Trần Thị T trình bày:**

Ngày 02-02-2002, bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng của ông Trần Thanh Đ, địa chỉ: tổ A, ấp H, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu diện tích đất 3.000m<sup>2</sup> (3 sào), ngang khoảng 39m x dài khoảng 77m, nay thuộc thửa đất số 399, tờ bản đồ 34 tại xã P, huyện X, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đ, hai bên chỉ lập giấy tay, giá chuyển nhượng 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*). Ông Đ chỉ tứ cận, ranh giới và giao đủ đất cho bà T. Giữa đất ông Đ bán cho bà T và đất ông Đặng Văn H1 bán cho ông Phạm Ngọc Q, bà Trần Thị M có các cây gòn làm ranh giới đất nhưng hiện nay không còn do ông Q, bà M chặt phá để xây nhà.

Sau đó, ông Đ và bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức với diện tích đất là 3.034m<sup>2</sup>, được UBND huyện X xác nhận hợp đồng ngày 25-7-2002 và cấp cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061843 đối với diện tích đất 3.034m<sup>2</sup> vào ngày 13-8-2002. Năm 2006, theo bản đồ số hóa diện tích đất chỉ còn lại 2.966m<sup>2</sup> (150m<sup>2</sup> đất ở). Năm 2009 Nhà nước thu hồi một phần đất mở đường giao thông nông thôn (ODA), diện tích đất được điều chỉnh còn lại 2.863m<sup>2</sup> (150m<sup>2</sup> đất ở).

Từ năm 2006 đến năm 2018, bà T cho ông Q, bà M mượn toàn bộ diện tích đất trên để trồng hoa màu, nhưng hai bên không làm giấy tờ.

Năm 2018, bà T phát hiện ông Q, bà M sử dụng lấn chiếm đất của bà T với diện tích 248,7m<sup>2</sup> theo “Mảnh trích đo địa chính” ngày 16-11-2021, trong đó có 49,3m<sup>2</sup> là một phần căn nhà cấp 4 ông Q xây dựng. Bà T đã nhiều lần yêu cầu ông Q, bà M không được xây dựng trên đất nhưng ông Q, bà M vẫn cố tình lấn đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T yêu cầu ông Q, bà M tháo dỡ phần căn nhà diện tích 49,3m<sup>2</sup> và các công trình gắn liền với đất và trả lại cho bà T diện tích đất 248,7m<sup>2</sup> đất nêu trên theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T.

**Bị đơn là ông Phạm Ngọc Q, bà Trần Thị M trình bày:**

Ngày 27-9-1999, ông Q, bà M nhờ vợ chồng ông Ninh Văn L, bà Nguyễn Thị L1 (trước đây tên là Nguyễn Thị Hồng L1) nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn H1, bà Mai Thị H2 (ông H1, bà H2 hiện không còn cư trú tại địa phương, ông Q, bà M không biết ở đâu) diện tích đất khoảng 2.200m<sup>2</sup> và trên đất có 01 căn nhà gỗ, thuộc thửa 492, tờ bản đồ 13 tại xã P, huyện X, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông H1. Diện tích đất ông Q nhận chuyển nhượng có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn H3 (ông H3 đã chuyển nhượng cho bà Kiều Thị Kim N), phía Tây giáp đất ông Trần Thanh Đ (ông Đ đã chuyển nhượng cho bà T), phía Nam giáp đất ông T3, ông V và phía Bắc giáp đường giao thông nông thôn như hiện nay. Ông Q, ông H1 tự tiến hành đo đạc và bàn giao ranh mốc trên thực tế với nhau, không lập biên bản.

Năm 2001, ông Q xây dựng một phần móng nhà 4m x 10m trên nền nhà gỗ cũ và dựng nhà tạm trên phần móng này. Ranh giới đất giữa ông Q và ông Đ đã được đo bê tông cố định từ năm 2001.

Năm 2004, ông Q được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với diện tích 1.920m<sup>2</sup>, thửa số 251, tờ bản đồ 34 tại xã P, huyện X. Ông Q liên hệ Ủy ban nhân dân huyện X khiếu nại về việc cấp thiếu đất thì được trả lời đất ông Q thực tế là như vậy, không có tranh chấp thì cứ sử dụng, đất sẽ được Ủy ban nhân dân xã P đo đạc lại nhiều lần để điều chỉnh cho người dân. Do vậy, ông Q tiếp tục sử dụng đúng diện tích đất từ khi nhận chuyển nhượng của ông H1 cho đến nay.

Năm 2006, ông Q, bà M xây dựng nhà kiên cố trên nền móng cũ. Đầu năm 2020, xây thêm phần hiên và bếp phía sau nhà. Khi xây nhà, ông Q không báo cho bà T biết.

Từ năm 2006 đến năm 2018, vợ chồng ông Q, bà M mượn đất của bà T để trồng hoa màu như bà T trình bày, nhưng ông Q không trồng liên tục. Quá trình trồng hoa màu, ông Q phun thuốc hóa học cho rau thì bị ông Đ phản ánh nên ông Q, bà M không trồng hoa màu nữa mà trả lại đất cho bà T.

Ông Q không đồng ý với “Mảnh trích đo địa chính” ngày 16-11-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đối với diện tích đất tranh chấp là 248,7m<sup>2</sup> nhưng không yêu cầu đo đạc lại.

Ông Q, bà M không lấn chiếm đất của bà T nên không đồng ý tháo dỡ một phần căn nhà và trả lại diện tích đất 248,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 399, tờ bản đồ 34 tại xã P, huyện X cho bà T.

#### **Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

**Ông Ninh Văn L, bà Nguyễn Thị L1 trình bày:** Bà L1 (trước đây tên là Nguyễn Thị Hồng L1) là cháu của ông Q nên vợ chồng ông Q, bà M nhờ vợ chồng ông L, bà L1 đứng tên nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H1, bà H2 diện tích đất 2.200m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 492, tờ bản đồ 13 (nay là thửa số 251, tờ bản đồ số 34), tại xã P, huyện X như ông Q, bà M trình bày. Ông H1, bà H2 giao đất và căn nhà gỗ trên đất cho ông Q, bà M sử dụng từ năm 1999 cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên không tiến hành đo đạc, chỉ ách chừng và ghi vào giấy chuyển nhượng đất là 2.200m<sup>2</sup>. Vì thời gian nhận chuyển nhượng đã lâu nên ông L không nhớ đất có cạnh ngang bao nhiêu, dài bao nhiêu và cũng không nhớ vị trí đất.

Năm 2004, ông H1, bà H2 và ông Q, bà M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Tháng 12-2004 ông Q, bà M được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích bao nhiêu ông L không biết, cũng không nghe ông Q, bà M ý kiến gì về việc Nhà nước cấp đủ hay thiếu đất.

Ông L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

**Ông Trần Thanh Đ trình bày:** Ngày 02-02-2002, ông Trần Thanh Đ chuyển nhượng cho bà T diện tích đất khoảng 3.000m<sup>2</sup> (bà T tự đo đạc), với giá 15.000.000đ (*Mười lăm triệu đồng*), đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên lập giấy tay mua bán đất và ông Đ đã giao đủ diện tích đất trên cho bà T. Giữa đất ông Đ và bà T có trồng cây làm ranh giới đất ổn định từ năm 2002 đến nay. Sau đó, bà T tự liên hệ cơ quan Nhà nước xin tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ không rõ về tranh chấp giữa bà T và ông Q, bà M nên ông không có ý kiến.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022DS-ST ngày 09-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T đối với ông Phạm Ngọc Q, bà Trần Thị M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Buộc ông Phạm Ngọc Q và bà Trần Thị M phải tháo dỡ nhà và công trình xây dựng trên diện tích đất 248,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 399, tờ bản đồ 34 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trả lại đất cho bà Trần Thị T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

**Kháng cáo:** Ngày 28-6-2022, bị đơn là ông Phạm Ngọc Q, bà Trần Thị M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất của nguyên đơn và bị đơn đều do nhận chuyển nhượng lại của chủ đất cũ. Nguyên đơn, bị đơn đều đã hoàn thiện xong thủ tục chuyển nhượng và đứng tên quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng, đất của nguyên đơn và bị đơn đều có biến động do mở rộng đường giao thông, do chỉnh lý theo bản đồ số hóa. Bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.920m<sup>2</sup>, đo thực tế là 1.984m<sup>2</sup>. Bị đơn nhiều lần sửa chữa công trình kiến trúc trên đất, có mượn đất của nguyên đơn để trồng hoa màu, hai bên không đồng ý với nhau về mốc ranh giới. Với thực tế như vậy nên việc xem xét ranh giới đất của hai bên cần căn cứ vào hồ sơ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mỗi bên. Theo đó, sau khi trừ phần

mở rộng đường, đất của bị đơn còn 1.930m<sup>2</sup>, ranh đất giữa hai bên không thay đổi, qua đo vẽ đất tranh chấp thì diện tích phần đất bị đơn chỉ ranh để đo kết quả chỉ có 1.858,6m<sup>2</sup> là do còn 71,4m<sup>2</sup> có trong giấy chứng nhận của bị đơn nhưng bị đơn không chỉ dẫn để đo, nếu cộng cả phần này vào thì thửa đất của bị đơn không bị thiếu.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ các vật kiến trúc trên phần đất 248,7m<sup>2</sup> theo lô B sơ đồ đo vẽ đất tranh chấp và trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Án phí phúc thẩm bị đơn phải chịu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Theo các tài liệu chứng cứ và trình bày của các đương sự thì xác định được nguồn gốc đất của bà T và ông Q, bà M hình thành từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác đúng như các đương sự đã trình bày ở phần trên.

[2] Theo bà T, khi bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ thì đất của bà với đất ông Q có ranh giới là hàng cây gòn. Theo ông Q thì mốc ranh giới đã đổ bê tông cố định từ năm 2001 trước khi bà T nhận đất từ ông Đ. Thấy rằng thực tế quá trình sử dụng đất ông Q, bà M nhiều lần sửa chữa, xây dựng nhà vào các năm 2001, 2006, 2020 (BL 110, 113), nay cả hai bên đều không thống nhất về vật làm ranh giới và mỗi bên cũng không chứng minh được ranh giới đất cũ như đã trình bày, Tòa án cũng không thu thập được tài liệu nào thể hiện ranh giới đất trên thực địa trước khi hai bên nhận chuyển nhượng đất. Do vậy, ranh giới đất của hai bên sẽ được căn cứ theo hồ sơ địa chính.

[3] Trước khi bà T, ông Q nhận chuyển nhượng đất thì đất của ông Trần Thanh Đ và ông Đặng Văn H1 đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 02-5-1998 và không bị cấp chồng lấn vào ranh đất của nhau, quá trình sử dụng của hai bên ổn định, không tranh chấp. Khi ông Đ chuyển nhượng 01 phần đất cho bà T, ông H1 chuyển nhượng 01 phần đất cho ông Q (phần đất giáp ranh nhau) thì cả bà T, ông Q đều sử dụng đất trên cơ sở ký hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện số liệu kích thước của các cạnh đất, không có cơ quan nào xác nhận, không tranh chấp với nhau cho đến năm 2018.

[4] Mặc dù ông Q sử dụng đất trước bà T, nhưng bà T lại hoàn tất thủ tục chuyển nhượng trước ông Q, được đứng tên sử dụng đất từ ngày 13-8-2002. Đất của ông Đ chuyển nhượng cho bà T theo sơ đồ vị trí Phòng địa chính nông nghiệp huyện X lập ngày 04-7-2002 là 3.034m<sup>2</sup>, giáp ranh đất ông Q nhận chuyển nhượng của ông H1 và không lấn sang phần đất của ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần còn lại ông Đ vẫn sử dụng. Ngày 30-11-2006, Phòng Tài nguyên Môi

trường huyện X điều chỉnh diện tích đất của bà T theo bản đồ số hóa năm 2005 chỉ còn 2.966m<sup>2</sup>, các cạnh của đất vẫn không thay đổi (BL 06, 67-72).

[5] Còn ông Q đến tháng 12 năm 2004 mới hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất. Lần thỏa thuận chuyển nhượng đầu tiên năm 1999 theo lời khai của ông Ninh Văn L (là người đứng tên khi nhận chuyển nhượng đất giùm cho ông Q, bà M) thì khi nhận chuyển nhượng đất của ông H1 hai bên không tiến hành đo đạc, chỉ áng chừng diện tích đất và ghi vào giấy mua bán đất (BL 41, 122). Như vậy, về diện tích đất ông Q, bà M nhận chuyển nhượng năm 1999 là không cụ thể chính xác nên không đủ căn cứ để xác định ranh giới.

[6] Mặt khác, ông H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 5.400m<sup>2</sup> nhưng ngoài chuyển nhượng cho ông Q thì vào ngày 19-3-2003 ông H1 đã hoàn tất sang tên cho bà Kiều Thị Kim N một phần đất trong tổng số 5.400m<sup>2</sup>; đến tháng 11 năm 2004 Phòng địa chính nông nghiệp huyện X điều chỉnh diện tích đất của ông H1 (phần đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Q năm 1999) theo bản đồ năm 2000 còn là 1.920m<sup>2</sup>, không phải là còn 2.200m<sup>2</sup>; do đó đến ngày 01-12-2004 ông H1 và ông Q hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất và chỉnh lý sang tên ông Q cũng theo đúng diện tích đất 1.920m<sup>2</sup> nêu trên và giữa ông H1 với ông Q, bà M chưa khi nào đề cập đến diện tích đất của ông Q sử dụng không đủ 2.200m<sup>2</sup>. Ngày 15-12-2004 ông Q được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất vẫn là 1.920m<sup>2</sup>, có sơ đồ vị trí kèm theo với cạnh mặt tiền phía trước là 19,9m, cạnh mặt tiền phía sau là 11,9m+ 25,4m và cạnh chiều dài 78,8m. Trong suốt quá trình sử dụng đất thì ông Q, bà N, ông H1 không xảy ra tranh chấp về ranh đất và ông Q vẫn biết rõ diện tích đất mình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo đúng hồ sơ chuyển nhượng các bên đã xác lập năm 2004 như trên, sau đó vợ chồng ông sử dụng ổn định, không khiếu nại. Khi lập bản đồ số hóa năm 2005, diện tích đất thực tế ông Q, bà M sử dụng đo đạc được là 1.984m<sup>2</sup> (BL 73-76, 77B).

[7] Đến năm 2009, con đường đi qua mặt tiền đất của bà T và ông Q được mở rộng đường giao thông nông thôn theo hình thức ODA, có thu hồi đất của các hộ dân. Theo kết quả đo vẽ đất thực tế của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, đã có lòng ghép diện tích đất mở đường thì diện tích đất của ông Q, bà M dành cho mở đường là 55m<sup>2</sup>, của bà T là 103m<sup>2</sup>. Theo xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X ngày 25-6-2009, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T diện tích đất còn lại 2.863m<sup>2</sup>. Còn ông Q chưa làm thủ tục điều chỉnh diện tích đất sau khi mở rộng đường nhưng theo kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì diện tích đất của ông Q nay là 1.930m<sup>2</sup> (BL 77B, 204).

[8] Kết quả đo vẽ thực tế đất tranh chấp theo Bản vẽ bổ sung ký ngày 04-01-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đã có đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông Q thì thấy: Diện tích đất tranh chấp 248,7m<sup>2</sup> hoàn toàn thuộc thửa 399 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp

cho bà T và vẫn trong phạm vi Giấy chứng nhận của ông Đ được cấp trước đây. Đồng thời, kích thước các cạnh đất mặt tiền phía trước và phía sau thửa 251 của ông Q, bà M vẫn như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tổng diện tích đất của ông Q không bị thiếu, vẫn là 1.930m<sup>2</sup>, trong đó có cả phần 71,4m<sup>2</sup> có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nay ông Q, bà M không chỉ ranh để đo đạc (BL 204).

[9] Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, của ông Q được cấp theo hồ sơ chuyển nhượng, tách thửa do chính các đương sự thiết lập ở thời điểm năm 2004, đồng thời không bên nào phản đối nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mình được cấp. Mặt khác, đất của hai bên đều có sự chỉnh lý, biến đổi về diện tích như đã nêu và về mặt ranh giới đất thì hồ sơ địa chính không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có sự chồng lấn đất của bà T và ông Q. Tứ cận, ranh giới đất không thay đổi thì diện tích đất tăng lên hay giảm đi còn phụ thuộc vào quá trình kê khai, biến động, đo đạc có thể xảy ra sự sai lệch. Do đó, ranh giới đất của bà T, ông Q được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là có cơ sở. Thửa đất của cả ông Q và bà T đều không thay đổi ranh giới so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nhưng nay ông Q xây nhà lấn sang thửa đất của bà T nên bà T có quyền yêu cầu ông Q, bà M trả lại diện tích đất này. Phần nhà xây lấn là tường xây, mái lợp tôn, còn lại là hàng rào trụ xây, khung sắt, mái tôn, sân xi măng là kiến trúc đơn giản nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T, buộc ông Q, bà M tháo dỡ các vật kiến trúc này để thiết lập lại cho đúng ranh đất là phù hợp. Do không có căn cứ chấp nhận ý kiến của ông Q, bà M nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Q và bà M, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[10] Những vấn đề khác như án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, ... đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Q, bà M phải chịu 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 270, 294, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Phạm Ngọc Q và bà Trần Thị M; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022DS-ST ngày 09-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện X như sau:

**1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T:**

Ông Phạm Ngọc Q và bà Trần Thị M phải trả cho bà Trần Thị T diện tích đất 248,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 399, tờ bản đồ 34 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trong phạm vi các điểm tọa độ 1-2-10-9-8-7-1 lô B theo Bản trích đo địa chính ngày 04-01-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (đính kèm theo Bản án).

Ông Phạm Ngọc Q và bà Trần Thị M có trách nhiệm tháo dỡ phần nhà tường xây, mái lợp tôn, hàng rào trụ xây, khung sắt, mái tôn, sân xi măng và tất cả vật kiến trúc hiện đang tồn tại trên diện tích đất 248,7m<sup>2</sup> nêu trên để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T.

2. Chi phí xem xét, thẩm định và định giá, sao lục hồ sơ: 8.841.000đ (*Tám triệu tám trăm bốn mươi một ngàn đồng*) ông Phạm Ngọc Q và bà Trần Thị M phải trả lại cho bà Trần Thị T.

### 3. Án phí:

#### 3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Ngọc Q và bà Trần Thị M phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*).
- Bà Trần Thị T không phải chịu, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0009162 ngày 03-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Ngọc Q và bà Trần Thị M phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0011152 ngày 28-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Q, bà M đã nộp xong.

4. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

**Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14-02-2023).**

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Đào Thị Huệ**