

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 24/2023/DS-PT
Ngày: 26-4-2023
V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất và tháo dỡ tài sản
gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Huỳnh Văn Phú**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Quốc Bảo**

Ông **Trần Mạnh Dũng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Phương Thúy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Bà **Lê Thị Ngọc Linh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2022/QĐPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà **Mai Thị T** (tên gọi khác: **Mai Thanh T**), sinh năm 1955; địa chỉ: thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà **Hà Thị Ngọc H**, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam (*theo Giấy uỷ quyền ngày 26/8/2022*). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **T**: ông **Trần Văn Tuấn**, sinh năm 1986; địa chỉ: số 549/28/2K Lê Văn Thọ, phường 14, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn: ông **Trần Vĩnh G**, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Hà Thị Ngọc H**, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

+ Bà **Nguyễn Thị Thanh Y**, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **Nguyễn Thị Thanh Y**: bà **Hà Thị Ngọc**

H, sinh năm 1979 (*theo Giấy ủy quyền ngày 25/11/2021*). Có mặt

+ Bà Trần Thị Minh U, sinh năm 1978; địa chỉ: thôn Trung Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

+ Bà Hồ Thị Ngọc L, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Ngọc L: Bà Trần Thị Minh U (theo giấy ủy quyền ngày 03/8/2022). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Minh U: bà Trương Thị Thu B, sinh năm 1996. Địa chỉ: số 01 đường Chu Văn An, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1952; địa chỉ: thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

+ Ông Trần Vĩnh A, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị C và ông Trần Vĩnh A: bà Trần Thị Minh U, sinh năm 1978, địa chỉ: thôn Trung Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam (theo các Giấy ủy quyền ngày 16/9/2021). Có mặt.

+ Ông Trần Vĩnh O, sinh năm 1981; địa chỉ: thôn Glao, xã Gari, huyện Tây Giang, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Bà Trần Thị Minh U (*là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C và ông Trần Vĩnh A*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Mai Thị T, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cùng trình bày:

Vào ngày 21/02/1994, bà T nhận chuyển nhượng của ông Trần Đình Mười 144m² đất tại thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam (chiều ngang 4m, chiều dài 36m), việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và vẽ sơ đồ hình thể thửa đất. Ngay sau khi mua đất, theo yêu cầu của chính quyền địa phương, bà T làm đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 144 m² mà bà đã mua của ông Mười. Khi bà T xây nhà (cũng trong năm 1994) thì ông Nguyễn Văn Hào là người sử dụng đất liền kề có cho bà T thêm một phần đất với chiều ngang 20cm, chiều dài từ trước đường ĐT 611A đến hết đất (giáp kênh thủy lợi), dài khoảng 36 m. Đến ngày 02/10/1995, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Quế Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 880522 tại thửa số 739, tờ bản đồ số 3, diện tích 140m² (*diện tích đất này chưa có diện tích đất xin thêm của ông Nguyễn Văn Hào vì bà T làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi xin thêm đất của ông Hào*), mục đích sử dụng: đất thổ cư, thời hạn sử dụng: lâu dài, đứng tên hộ Mai Thị T. Diện tích đất được cấp so với diện tích đất mua của ông Mười thiếu 04 m², do đo đạc của UBND xã khác với đo đạc của ông Mười. Quá trình sử dụng đất, bà T xây dựng nhà ở trên phần đất phía trước giáp với đường ĐT 611A, phần đất phía sau giáp với kênh thủy lợi để trồng.

Năm 2013, khi bà T đi làm xa nhà thì ông Mười, bà C và ông G sửa chữa nhà ở, xây nhà vệ sinh và các công trình khác lấn chiếm sang phần đất trống phía sau nhà của bà T. Khi về lại nhà, bà T phát hiện thì yêu cầu ông G tháo dỡ trả đất thì ông G nói khi nào bà T làm nhà ông sẽ tháo dỡ trả đất lại cho bà. Do ông G hứa sẽ trả đất nên vào tháng 02/2021 bà T đập nhà cũ để xây lại nhà mới nhưng từ đó đến nay ông G vẫn không tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm trả đất cho bà như đã hứa.

Nay, bà T yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Vĩnh G, bà Nguyễn Thị C phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp, trả lại cho bà T diện tích đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 3, theo kết quả xem xét, thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn là 10,4m². Yêu cầu bà C và ông G bồi thường các chi phí gồm: chi phí mời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là 30.000.000 đồng; các chi phí thiệt hại khác cho đến thời điểm hiện tại là 30.000.000 đồng và tiền tạm ứng chi phí tố tụng 7.000.000 đồng.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Minh U đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, ông Trần Vĩnh A trình bày:

Cha mẹ của bà là ông Trần Đình Mười và bà Nguyễn Thị C (có 4 người con là: Trần Vĩnh G, Trần Thị Minh U, Trần Vĩnh O và Trần Vĩnh A), được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất số 722, tờ bản đồ số 3, diện tích 550m². Sau đó, do giấy CNQSD đất bị hư nên ông Mười, bà C được cấp lại Giấy CNQSD đất số AN 013161 ngày 06/10/2008 với diện tích 516m². Ông Mười, bà C xây dựng nhà năm 1995. Đến năm 2013, nhà cửa và các công trình xây dựng trên đất (gồm cả công trình xây dựng trên đất tranh chấp) do ông Mười và bà C xây dựng, được sửa chữa lại như hiện nay. Khi ông Mười, bà C sửa chữa lại nhà vào năm 2013 bà T biết nhưng không có ý kiến gì. Quá trình sử dụng đất ông Mười, bà C không lấn chiếm sang đất của bà T, phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 3 của ông Mười, bà C. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng, trả lại cho bà T 10,4m² đất tranh chấp.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Vĩnh O trình bày:

Ông đã đi làm ăn sinh sống tại huyện Tây Giang (tỉnh Quảng Nam) lâu năm nên ông không biết ngôi nhà cũng như các tài sản khác xây dựng trên thửa đất số 722, tờ bản đồ số 3 tại thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sở hữu của ai, không biết ngôi nhà trên ông Trần Đình Mười và bà Nguyễn Thị C đã cho ông G hay chưa. Ông không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Ngọc L trình bày:

Bà và chồng là Trần Vĩnh G sống chung nhà với bà Nguyễn Thị C. Toàn bộ nhà cửa và công trình xây dựng trên đất do ông Mười, bà C xây dựng và năm 2013 có sửa chữa lại nhà. Bà và ông G có cho tiền để ông Mười, bà C xây dựng, sửa chữa nhà nhưng không nhớ cụ thể số tiền. Bà cho rằng bà không liên quan gì đến vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với ông Trần Vĩnh G: Bị đơn ông Trần Vĩnh G đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông G vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 22/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ Điều 12, khoản 1 Điều 26, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 163, 164 và 175 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 9 Điều 26, các điều 35, 39, 147, 157, 158, 165, 227, 228 và 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T (Mai Thanh T).

Buộc ông Trần Vĩnh G, bà Nguyễn Thị C, bà Trần Thị Minh U, ông Trần Vĩnh A và ông Trần Vĩnh O có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Mai Thị T 10,4m² đất đã lần chiếm thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 3, tại thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 880522 do Ủy ban nhân dân huyện Quế Sơn cấp bà T ngày 02/10/1995 (có tứ cận thửa đất kèm theo).

Ông Trần Vĩnh G, bà Nguyễn Thị C, bà Trần Thị Minh U, ông Trần Vĩnh A và ông Trần Vĩnh O có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ các công trình xây dựng trên 10,4m² đất tranh chấp gồm:

- Một phần nền xi măng có diện tích 3,5m², đặc điểm: đầm gạch vỡ, trên lán xi măng, móng xây bằng gạch ống có khối lượng 1,2 m³.

- Một phần nhà vệ sinh và nhà tắm (bao gồm cả phần nhà, phần móng và bể tự hoại) có diện tích 3,2 m², đặc điểm: móng xây bằng gạch ống, tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép, bể tự hoại, tường ốp gạch men cao từ 1,2 m - 1,8 m, nền gạch men.

- Một phần công trình xây dựng coi nói có diện tích 3,5 m², đặc điểm: mái tôn, cột kèo thép hộp, trụ thép ống, nền đất, móng xây bằng gạch ống có khối lượng 1,43 m³, 03 trụ xây bằng gạch ống có tổng khối lượng 0,16 m³ lưới B40.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/4/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Minh U đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, ông Trần Vĩnh A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công T tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Riêng bị đơn ông Trần Vĩnh G đã được Tòa án

tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông G liên tục vắng mặt không có lý do, đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Minh U, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Minh U không rút đơn kháng cáo mà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.2] Bị đơn ông Trần Vĩnh G đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông G nhiều lần không đến tham dự phiên tòa. Vào ngày 16/12/2022, ông có mặt tại buổi xem xét, thẩm định tài sản, Tòa án yêu cầu ông có ý kiến bằng văn bản hoặc đến Tòa án để làm việc nhưng cho đến nay ông G vẫn không có ý kiến gì. Tại phiên tòa hôm nay ông tiếp tục vắng mặt không có lý do, do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông theo quy định của pháp luật.

[1.3] Tại giai đoạn phúc thẩm bà Trần Thị Minh U yêu cầu Tòa án tỉnh Quảng Nam xem xét, thẩm định, định giá lại diện tích đất tranh chấp.

Ngày 16/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Tuy nhiên, bà Trần Thị Minh Thuý không đồng ý với kết quả này và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam tiến hành lại việc xem xét thẩm định tài sản tranh chấp.

Ngày 16/12/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của bà Trần Thị Minh Thuý. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2022 thì diện tích đất tranh chấp là 10 m² tại thôn Lộc Thượng, xã Quế Long, huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam. Sau khi nhận được kết quả đo đạc, bà Trần Thị Minh U có đơn khiếu nại kết quả này, cho rằng kết quả đo đạc không đúng hiện trạng đất của bà T.

HĐXX xét thấy: Khi đo đạc ranh giới đất giữa bà T và ông Nguyễn Văn Hào thì bà Trần Thị Minh U và ông Trần Vĩnh G yêu cầu đo đạc theo sự chỉ dẫn của bà Thuý và ông G, nhưng yêu cầu đo đạc của bà Thuý và ông G không đúng với sự chỉ dẫn của bà T và gia đình ông Hào. Hội đồng thấy rằng ranh giới đất giữa bà T với ông Hào thì chỉ có bà T và gia đình ông Hào mới có quyền chỉ dẫn đo đạc, nên chỉ chấp nhận theo sự chỉ dẫn của bà T và gia đình ông Hào, không chấp nhận theo sự chỉ dẫn của bà Thuý và ông G. Do đó, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 16/12/2022 là đúng quy định pháp luật và Hội đồng xét xử lấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lần cuối cùng vào ngày 16/12/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án là phù hợp.

[1.4] Tại phiên tòa, bà Trần Thị Minh Thuý và bà Trương Thị Thu B - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Minh U nộp đơn xin hoãn phiên tòa với lý do chờ kết quả giải quyết khiếu nại của Văn phòng đăng ký đất đai

Quảng Nam, Hội đồng xét xử xét thấy lý do xin hoãn phiên toà không có cơ sở nên không chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị Minh U thì thấy:

[2.1] Về hiện trạng sử dụng đất

- Diện tích đất nguyên đơn bà Mai Thị T đang quản lý, sử dụng thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 3 có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Đình Mười diện tích 144m^2 (chiều ngang 04 m, chiều dài 36 m) vào ngày 21/02/1994. Ngay sau nhận chuyển nhượng đất, theo yêu cầu của chính quyền địa phương, bà T làm đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 144m^2 mà bà đã mua của ông Mười. Cũng trong năm 1994, khi bà T làm nhà ở có xin thêm của ông Nguyễn Văn Hào 20 cm đất chiều ngang, chiều dài hết đất (phía trước giáp đường ĐT611A, phía sau giáp kênh thủy lợi), điều này được ông Hào thừa nhận (BL 90). Đến ngày 02/10/1995 bà được UBND huyện Quế Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất trên với diện tích 140m^2 (diện tích đất này chưa có diện tích đất xin thêm của ông Nguyễn Văn Hào vì bà T làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi xin thêm đất của ông Hào), thiếu 04m^2 so với diện tích đất mua của ông Mười – theo bà T là do đo đạc của UBND xã khác với đo đạc của ông Mười. Với diện tích đất của bà T được cấp là 140m^2 , có chiều ngang 04 m thì chiều dài bình quân của thửa đất của bà T khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 35 m.

Như vậy, sau khi mua đất của ông Trần Đình Mười và xin đất của ông Nguyễn Văn Hào thì thửa đất của bà T lúc đó có chiều rộng là 4,2 mét và chiều dài bình quân khoảng 35 mét (từ đường ĐT611A đến kênh thủy lợi), diện tích khoảng 147m^2 .

Tuy nhiên, sau khi mở rộng làm đường ĐT611A thì chiều dài thửa đất của bà T theo như thẩm định ngày 16/12/2022 có kích thước mỗi bên là 34,23 m và 34,64 m, chiều dài bình quân là 34,435 m. Như vậy, diện tích đất của bà T còn lại sau khi mở đường phải là: $34,435\text{m} \times 4,2\text{m} = 144,627\text{m}^2$

- Diện tích đất gia đình bị đơn đang sử dụng thuộc thửa đất số 722, tờ bản đồ số 3 có nguồn gốc do cha mẹ bị đơn là ông Mười, bà C nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Chung vào năm 1980 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 516m^2 .

- Hiện trạng thửa đất số 739 mà bà T đang quản lý, sử dụng có diện tích là 134m^2 , chênh lệch thiếu 13m^2 (so với diện tích trước khi mở đường ĐT 611A) và chênh lệch thiếu $10,627\text{m}^2$ (so với diện tích sau khi mở đường ĐT 611A). Hiện trạng thửa đất số 722 mà bà C, ông G đang quản lý, sử dụng là 583m^2 , chênh lệch thừa 67m^2 (bao gồm cả diện tích đất tranh chấp 10m^2).

[2.2] Về ranh giới

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và ý kiến khai nhận của các đương sự thì bà T xây nhà vào năm 1994, ông Trần Đình Mười và bà Nguyễn Thị C xây nhà vào năm 1995 và sửa chữa lại nhà năm 2013, hai nhà xây dựng sát vách nhau, khi bà T đập nhà cũ vào năm 2021 để chuẩn bị xây nhà mới thì trên tường nhà ông Trần Đình Mười hiện nay vẫn còn vết tích nhà của bà T để lại, đó là vết tường không tô vữa còn lại trên tường nhà ông Mười do ông Mười xây nhà sau và sát vách nhà bà T nên không thể tô vữa được. Khi ông Mười còn sống, ông không có ý

kiến gì về ranh giới đã được xác lập giữa hai bên như trên. Tại “*Giấy chuyển nhượng đất làm nhà ở*” giữa ông Trần Đình Mười và bà T, ông Mười vẽ sơ đồ thửa đất cho thấy ranh giới hai bên là một đường thẳng từ trước ra sau và ghi rõ “*Tây giáp nhà anh Trần Đình Mười*”. Từ những căn cứ trên cho thấy, ranh giới đất giữa bà T và ông Mười đã được xác định một cách chính xác từ năm 1994 là sát vách tường nhà với nhau (như hiện nay) và là đường thẳng từ trước ra sau, không có chỗ nào gấp khúc.

Đối chiếu giữa sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Mười, bà C và bản đồ theo Nghị định 64/CP thì thửa đất giữa ông Mười, bà C (thửa 722) với thửa đất của bà T (thửa 739) là một đường thẳng từ trước ra sau. Tuy nhiên, qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì ranh giới đất giữa 02 thửa 722 và 739 ngay tại vị trí tranh chấp tạo thành đường gấp khúc có các cạnh lần lượt là 0,63m; 16,99m; 0,57m và 16,87 m hướng sang phía thửa đất của bà T.

Ngoài ra, tại hồ sơ vụ án bà Trần Thị Minh U cũng thừa nhận trước đây, khi bà T xây dựng nhà chỉ xây dựng phần đất phía trước giáp đường, phần đất phía sau để trống và không ai trong gia đình bà có ý kiến gì, việc ông Mười, bà C xây nhà vệ sinh trên đất tranh chấp chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép. Những người làm chứng: ông Lê Minh Thuận, ông Trần Tuấn, ông Trần Thế Linh, ông Nguyễn Văn Hào đều xác nhận vào năm 2013 khi ông Mười, bà C sửa chữa nhà thì bà T vắng nhà, các ông cũng cho rằng ông Mười, bà C xây dựng công trình lấn chiếm sang đất của bà T.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn, bị đơn lấn chiếm là có căn cứ.

[2.3] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/12/2022, thì trên diện tích đất tranh chấp 10 m² có tài sản của gia đình bị đơn được xây dựng không đúng vị trí được cấp phép và có thể tháo dỡ được, không làm ảnh hưởng đến kết cấu nhà còn lại. Ngoài ra, diện tích đất của bà T hẹp về chiều ngang, nếu không tháo dỡ những tài sản xây dựng lấn chiếm nêu trên thì sẽ gây khó khăn cho việc bà T xây dựng nhà ở và thực tế bà T đã đập phá nhà ở cũ từ tháng 02/2021 nhưng đến nay vẫn chưa thể xây dựng nhà mới và hiện không có nhà để ở.

[2.4] Từ sự phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm liên đới tháo dỡ tài sản xây dựng trên đất tranh chấp là một phần hiên xi măng, nhà vệ sinh và nhà tắm, công trình xây dựng coi nói để trả lại diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn là có cơ sở, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, qua đo đạc thẩm định lại vào ngày 16/12/2022 có sai lệch về số liệu so với cấp sơ thẩm nên HĐXX phúc thẩm điều chỉnh lại số liệu cho phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Minh U không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Minh Thuý và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Minh Thuý là bà Trương Thị Thu B cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn ông Trần Vĩnh G là không đúng vì đất và nhà thuộc quyền sở hữu của ông Trần Đình Mười và bà Nguyễn Thị C chứ không phải

ông G; bỏ sót người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phan Hồng (chồng bà Trần Thị Minh Thuý); bà Đoàn Thị Duyên (vợ ông Trần Vĩnh A); bà Bling Thị Đôi (vợ ông Trần Vĩnh O) vì những người này có góp tiền xây nhà cho ông Mười và bà C.

HĐXX xét thấy, ông G là con ruột của ông Trần Đình Mười và bà Nguyễn Thị C, ông Trần Đình Mười đã chết không để lại di chúc, ông G có quyền lợi đối với di sản của ông Trần Đình Mười để lại, hiện tại vợ chồng ông G đang ở chung nhà với bà C, mặt khác, nguyên đơn bà T cho rằng ông G xây công trình phụ lấn sang đất của bà. Do đó bà T khởi kiện ông G và ông G là bị đơn trong vụ án là đúng. Mặt khác ông G cũng không có ý kiến gì về tư cách tham gia tố tụng của mình.

Đối với ông Phan Hồng, bà Đoàn Thị Duyên, bà Bling Thị Đôi không phải là người thừa kế của ông Mười, việc bà Trần Thị Minh Thuý và bà Trương Thị Thu B cho rằng những người này có góp tiền xây nhà cho ông Mười và bà C để được tham gia với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở. Những người này cũng không có ý kiến gì trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Về chi phí thẩm định, định giá tại giai đoạn sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc phía bị đơn ông Trần Vĩnh G phải hoàn trả cho nguyên đơn bà Mai Thị T khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.000.0000 đồng, là đúng với quy định tại Điều 158 BLTTDS, ông Trần Vĩnh G cũng không kháng cáo đối với nội dung này.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản tại giai đoạn phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Minh U nên bà Thuý phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 9.311.000 đồng, theo quy định tại Điều 157 và Điều 158, Điều 165 BLTTDS (bà Thuý đã nộp đủ số tiền này).

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Minh U phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Minh U, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các điều 26, 147, 148, 157, 158, 165, 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 12, 26, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; các điều 163, 164, 175 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T (Mai Thanh T) về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản gắn liền với đất”.

1. Buộc ông Trần Vĩnh G, bà Nguyễn Thị C, bà Trần Thị Minh U, ông Trần Vĩnh A và ông Trần Vĩnh O có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Mai Thị T diện tích đất 10 m² đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 739, tờ bản đồ số 3, tại thôn Lộc Thượng, xã

Quê Long, huyện Quê Sơn, tỉnh Quảng Nam, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 880522 do Ủy ban nhân dân huyện Quê Sơn cấp cho hộ bà Mai Thị T ngày 02/10/1995, có tứ cận như sau:

- Phía Đông: giáp đất của bà Mai Thị T;
- Phía Tây: giáp đất ông Trần Đình Mười và bà Nguyễn Thị C;
- Phía Nam: giáp đất của bà Mai Thị T;
- Phía Bắc: giáp kênh thủy lợi.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Buộc ông Trần Vĩnh G, bà Nguyễn Thị C, bà Trần Thị Minh U, ông Trần Vĩnh A và ông Trần Vĩnh O có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp 10 m² bao gồm:

- Một phần hiên xi măng có trên diện tích đất 3,3 m², đặc điểm: đầm gạch vỡ, trên lán xi măng, móng xây bằng gạch ống.
- Một phần nhà vệ sinh và nhà tắm (bao gồm cả phần nhà, phần móng và bể tự hoại) có trên diện tích đất 3,2m², đặc điểm: móng xây bằng gạch ống, tường xây gạch, mái bằng bê tông cốt thép, bể tự hoại, tường ốp gạch men cao từ 1,2m - 1,8m, nền gạch men.
- Một phần công trình xây dựng coi nói có trên diện tích đất 3,5m², đặc điểm: mái tôn, cột kèo thép hộp, trụ thép ống, nền đất, móng xây bằng gạch ống. Trên phần xây coi nói có: lưới B40; 01 trụ xây bằng gạch ống có khối lượng: 0,2 m x 01 m x 0,2 m = 0,04 m³; 02 trụ xây bằng gạch ống có khối lượng mỗi trụ là: 0,2 m x 1,5 m x 0,2 m = 0,6 m³.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Tại giai đoạn sơ thẩm: Ông Trần Vĩnh G có nghĩa vụ trả cho bà Mai Thị T số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.
- Tại giai đoạn phúc thẩm: bà Trần Thị Minh U phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.311.000 đồng (bà Thúy đã nộp đủ số tiền này).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Vĩnh G phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Minh U phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo biên lai thu số 0004656 ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quê Sơn.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/4/2023).

Nơi nhận:

- TAND CC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Quế Sơn;
- Chi cục THADS huyện Quế Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Văn Phú

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Trần Mạnh Dũng

Phạm Quốc Bảo

Huỳnh Văn Phú

