TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 755/2025/DS-PT Ngày: 26-9-2025 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ di dời	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhàn

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 579/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp *"*Quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ di dời*"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố G, tỉnh Tiền Giang (Nay là Tòa án nhân dân khu vực H – Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 688/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, Phường L, thành phố G, Tiền Giang (Nay là Khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Duy M, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: A N, Khu phố A, phường L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Ông Lê Minh H, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp).

Đại diện theo ủy quyền:

1. Anh Ngô Thượng T, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: E CC E, phường P, Quận G Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là EA5.18.02 CC E, phường T, thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: 47 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Ngô Đức T1, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ thường trú: L, C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Địa chỉ liên hệ: 47 T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ngân hàng N;

Đại diện theo pháp luật: Tiết Văn T2 – Tổng giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: Lê Văn Q – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện G (vắng mặt).

Địa chỉ: Số E, đường H, khu phố D, thị trấn T, huyện G, Tiền Giang (Nay là số E đường H, Khu phố D, xã T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Nguyễn Thị Lệ T3, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số E T, khu phố D, phường B, thành phố G, Tiền Giang (Nay là số E T, Khu phố D, phường G, tỉnh Đồng Tháp).

3. Chị Lê Ngọc T4, sinh năm 1991 (vắng mặt);

4. Anh Lê Minh T5, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, Tiền Giang (Nay là ấp P, xã T, tỉnh Đồng Tháp)

5. Ông Lê Minh T6, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, Phường L, thành phố G, Tiền Giang (Nay là khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

6. Ông Lê Đạt Đ, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, Phường L, thành phố G, Tiền Giang (Nay là khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Lê Thị Kim L trình bày:

Bà L đứng tên thửa đất 829, diện tích 206m^2, tờ bản đồ số 12, đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05577 ngày 14/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà. Giáp ranh với thửa đất 829 của bà là thửa đất 907, diện tích 186m^2, tờ bản đồ số 12, đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05573 ngày 13/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Lê Minh H. Trong quá trình sử dụng ông H đã cất nhà lấn chiếm đất của bà diện tích 52,1m^2. Nhà bà L và nhà ông H cùng khởi công xây dựng vào tháng 12 năm 2019, hoàn thành vào tháng 6 năm 2020. Nhà bà L và nhà ông H xây dựng chung bức tường, do ông H đứng ra xây dựng. Trong quá trình xây dựng do có dàn giáo nên phía bà L không thấy đất của bà bị ông H lấn chiếm, đến khi phát hiện thì có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã N1 giải quyết, trong thời gian chờ Uỷ ban nhân dân xã giải quyết, ông H vẫn tiếp tục xây dựng căn nhà của ông. Phần đất của ông H chiều ngang gồm 2,04m + 1,33m (phần hở ranh theo bản vẽ) + 0,27m (thửa 908 của ông T6). Phần diện tích tranh chấp 52,1m^2 là của bà L.

Trước khi xây dựng lại căn nhà, bà L và ông H có thỏa thuận là dành khoảng không gian phía trước để làm lối đi chung cho cả hai nhà như dẫn xe, di chuyển đồ đạc khi mua sắm được dễ dàng, đổi lại bà L sẽ cho ông H phần diện tích đất thổ cư mà ông thiếu là 30m^2 và ông H đã nhận phần đất này, chỉ thỏa thuận miệng. Đến khi xây dựng thì ông H xây bức tường chắn phía trước ngăn giữa đất bà L và ông H (không có trong bản vẽ thiết kế của cả hai căn nhà) mà không hỏi ý bà L, việc xây dựng này đã bít lối đi, gây khó khăn trở ngại, mất vẽ mỹ quan, khiến bà L không đưa xe và vật dụng vào nhà được. Ông H còn xây dựng lấn chiếm sang thửa đất 829 của bà L.

Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H trả lại cho bà phần đất lấn chiếm diện tích 52,1m^2 đất cây lâu năm, thuộc thửa 829, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05577 ngày 14/11/2019 do bà Lê Thị Kim L đứng tên và tháo dỡ bức tường xây dựng lấn chiếm phía trước giữa nhà bà L và nhà ông H. Bức tường dài 20,02m, cao 02m, ngang 0,1m. Địa chỉ đất và nhà ấp H, xã L, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn bị đơn ông Lê Minh H trình bày: Ông đứng tên thửa đất 907, diện tích 186m^2, tờ bản đồ số 12, đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05573 ngày 13/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp, giáp ranh là thửa 829 của bà L. Vào tháng 12 năm 2019, ông và bà L cùng khởi công xây dựng hai căn nhà của ông và nhà bà L. Bà L có đưa cho vợ chồng ông 1 cây vàng bán ra thành số tiền 418.000.000 đồng. Hai bên xây dựng nhà chung vách tường, kết cấu nhà giống nhau. Trước khi xây dựng, ông có xin trích lục hồ sơ và xác định vị trí, diện tích

thửa đất của ông, ông thực hiện xin giấy phép xây dựng và tiến hành thiết kế cấu trúc căn nhà. Khi được cấp phép, ông tiến hành xây dựng đúng họa đồ thửa đất, đúng bảng vẽ thiết kế theo giấy phép được cấp xây dựng, bà L không có ý kiến gì, bà L cho rằng trong lúc ông xây dựng nhà, bà có ngăn là hoàn toàn không có. Khi cán bộ địa chính đến đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà L và ông T6 đều đồng ý ký giáp ranh. Ông đã xây dựng nhà hết diện tích đất của ông. Khi ông xây dựng nhà bà L cũng không có ý kiến gì, nhà của ông và nhà của bà L xây dựng chung bức tường nhà mà bà L cho rằng ông lấn đất của bà L là hoàn toàn không có căn cứ. Phần đất ngang 1,33m, diện tích 22,4m^2 theo ông T6, bà L chỉ cho rằng là đất của ông, ông không đồng ý, đất này là của ông T6 quản lý, sử dụng. Thực tế đất của ông và bà L đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà L.

Đối với bức tường nhà phía trước là tường ranh giữa hai nhà được ông và bà L kêu thợ xây dựng chung. Bà L đưa ông tiền xây dựng nhà và xây dựng bức tường chung phía trước, ông xây dựng trên cột ranh cũ, bà L muốn đập bỏ là quyền của bà, ông không ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ngân hàng N – Chi nhánh huyện G trình bày*: Ông Lê Minh H hiện đang vay tín dụng tại Ngân hàng. Tài sản thế chấp có liên quan đến phần đất tranh chấp là 52,1m^2, đất cây lâu năm, thuộc thửa 907, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT762403 do Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/11/2019, số vào sổ CS05573. Hiện ông H đang vay tín dụng rất tốt với Ngân hàng, trả nợ vay đúng hạn. Tài sản đang tranh chấp chỉ chiếm một phần rất nhỏ trong khối tài sản mà ông thế chấp tại ngân hàng, không ảnh hưởng đến tài sản thế chấp, Ngân hàng không tham gia tố tụng và xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- *Bà Nguyễn Thị Lệ T3, chị Lê Ngọc T4, chị Lê Minh T5 cùng trình bày:* Thống nhất ý kiến ông H, không trình bày hay yêu cầu gì khác.

- *Ông Lê Minh T6 trình bày:* Thửa đất của ông đã được ông xác định ranh đúng như sơ đồ bản vẽ, phần đất ngang 1,33m, diện tích 22,4 m^2 là của ông H, không phải đất của ông Lê Đạt Đ.

Tại Bản án sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Điều 175, Điều 176, Điều 189, Điều 274, Điều 281 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 7 Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 9, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim L.

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim L về việc yêu cầu ông Lê Minh H trả lại diện tích 52,1m^2, đất cây lâu năm, thuộc thửa 829, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05577 ngày 14/11/2019 do bà Lê Thị Kim L đứng tên.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim L về việc yêu cầu ông Lê Minh H tháo dỡ bức tường xây dựng phía trước giữa nhà bà Lê Thị Kim L và nhà ông Lê Minh H.

Địa chỉ thửa đất và tài sản tại ấp H, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 04/7/2024, nguyên đơn bà Lê Thị Kim L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Kim L đồng ý cho ông H tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 19,5m^2 phần đất mà ông H xây dựng chồng lấn lên phần đất thuộc thửa 829 của bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không yêu cầu ông H hoàn giá trị đất, giữ nguyên hiện trạng phần nhà sau của ông H và bà L, ông Hòa đồng Ý đập bỏ bức tường phía trước có kích thước ngang 0,1m, dài 20m, cao 2m xây lấn qua đất của bà L, đại diện bị đơn ông Lê Văn H1 đồng ý đập bỏ bức tường và đồng ý được sử dụng phần đất diện tích 19,5m^2 theo sơ đồ đo đạc. Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp 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: Tại phiên tòa ông H1 và bà L thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố G (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Đồng Tháp).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Kim L thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ di dời" là đúng quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Bà Lê Thị Kim L được quyền sử dụng thửa đất số 829, diện tích 206m^2. Liền kề thửa đất của bà L là phần đất của ông Lê Minh H là chủ sử dụng thửa 907, diện tích 186m^2. Bà L cho rằng quá trình sử dụng ông H đã lấn chiếm qua phần đất của bà diện tích 52,1m^2. Ông Lê Minh H không thừa nhận có lấn sang diện tích đất của bà L mà cho rằng ông sử dụng đúng diện tích ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi ông Lê Minh H trả diện tích lấn chiếm 52,1m^2. Bà Lê Thị Kim L kháng cáo yêu cầu ông H trả diện tích lấn chiếm 52,1m^2. Xét yêu cầu kháng cáo của bà L, Hội đồng xét xử nhận thấy theo sơ đồ đo đạc ngày 17/9/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ1, tỉnh Đồng Tháp thì phần nhà của ông H được xây dựng ở thửa 907 lấn qua một phần đất thuộc thửa 829 của bà Lê Thị Kim L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 17,2m^2 + 2,3m^2 = 19,5m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Kim L và ông Lê Minh H thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Ông Lê Minh H tự nguyện tháo dỡ bức tường xây gạch giữa hai thửa đất số 829 và 907 có kích thước ngang 0,1m, dài 20m, cao 2m. Đồng thời các bên cũng xác định phần diện tích 19,5m^2 ông H đã xây dựng lấn qua thửa đất số 829 do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Lê Thị Kim L tự nguyện cho ông H tiếp tục sử dụng phần diện tích 19,5m^2 thuộc thửa 829, tờ bản đồ 14, diện tích 206,0m^2 tại khu phố H, phường L, thành phố G (nay là khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp). Bà L không yêu cầu ông H bồi thường giá trị quyền sử dụng đất trên. Giữ nguyên hiện trạng công trình xây dựng còn lại trên thửa đất số 829 và thửa 907.

Xét thấy, các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử quyết định áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà L là có cơ sở nên được chấp nhận. Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị là có căn cứ. được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định pháp luật. Do bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Kim L. Sửa bản án sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực H – Đồng Tháp). Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Căn cứ Điều 175, Điều 176, Điều 189, Điều 274, Điều 281 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 7 Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 9, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

X:

1. Ông Lê Minh H có trách nhiệm tháo dỡ bức tường xây gạch giữa hai thửa đất 829 và thửa 907 có diện tích 40,02m^2 (ngang 0,1m; dài 20m, cao 02m), có kết cấu cột bêtông cốt thép, tường xây gạch, địa chỉ thửa đất tại khu phố H, phường L, thành phố G (nay là khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Kim L cho ông Lê Minh H tiếp tục sử dụng phần diện tích 19,5m^2 thuộc thửa 829, tờ bản đồ 14, diện tích 206,0m^2 tại khu phố H, phường L, thành phố G (nay là khu phố H, phường S, tỉnh Đồng Tháp) theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 17/9/2025 của Chi nhánh văn phòng Đ1, tỉnh Đồng Tháp. Giữ nguyên hiện trạng công trình xây dựng là căn nhà trên thửa đất số 829 và thửa 907, cùng tờ bản đồ số 14.

Ông Lê Minh H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 19,5m^2 nêu trên theo quy định pháp luật về đất đai.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

3. Về án phí: Bà Lê Thị Kim L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Ông Lê Minh H phải chịu 300.000 đồng án phí 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực H – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng GĐ, KT, TT và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy