

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 153/2024/DS-PT
Ngày: 15-3-2024
V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
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: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời hàng rào”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 275/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 97/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963;

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phan Thị Kim H, sinh năm 1960 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 14/7/2023) (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Ông Lia Kai C, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Tạm trú: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn My T1, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, có đại diện theo ủy quyền là bà Phan Thị Kim H trình bày:

Bà L đang được đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 6, tờ bản đồ số 41, diện tích 153,7m² tại ấp T (Khu phố C), thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00337 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 22/8/2008 cho bà Nguyễn Thị L. Nguồn gốc phần đất này bà L nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn My T1 với diện tích 153,7m² vào năm 2008. Đất của bà L có một bên giáp với đất ông Nguyễn Văn T, phía ông T xây dựng hàng rào bê tông cao khoảng 03 tấc và kéo lưới B40 bên trên lấn qua đất của bà L với chiều ngang 0,8m ở mặt sau, chiều dài khoảng 27m hình thể tam giác kéo từ vị trí giáp ranh từ Huyện lộ 12 đến hết thửa đất, với diện tích khoảng 5m².

Hàng rào giáp ranh giữa đất của bà L với ông T là do ông T xây dựng từ mặt trước lộ kéo dài ra sau đất 17m, đoạn còn lại năm 2011 ông T mới xây dựng ra đến gần cuối đất bao quanh đất ông T sử dụng hiện nay. Khi ông T xây dựng hàng rào bà L không phát hiện việc ông T sử dụng đất bên đất của bà L, sau đó bà L mới phát hiện phía sau đất của bà L giáp ranh với đất của ông T thiếu đất và bà L cho rằng ông T đang sử dụng đất bên bà L có chiều ngang 0,8m. Hai bên đã tranh chấp kéo dài nhiều năm nhưng không thống nhất được ranh giới quyền sử dụng đất.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà L phần đất chiều ngang 0,8m ở mặt sau, chiều dài khoảng 27m hình thể tam giác kéo từ vị trí giáp ranh từ Huyện lộ 12 đến hết thửa đất, với diện tích khoảng 5m² trên thửa đất số 6 của bà L, qua đo đạc thực tế có diện tích 6m² và yêu cầu ông T di dời hàng rào trên đất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông đang được đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 834, tờ bản đồ số 2, diện tích 150m² tại ấp T (Khu phố C), thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/11/2002 cho ông Nguyễn Văn T. Nguồn gốc phần đất này ông được nhận chuyển nhượng năm 2002. Khi nhận đất năm 2002 ông có xây dựng hàng rào xung quanh thửa đất, bên phía đất giáp với bà L hiện nay vào năm 2002 là chủ đất khác đứng tên sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn My T1 và

ông T1 chuyển nhượng lại cho bà L là đã có hàng rào của ông hiện hữu, hàng rào xây dựng là đường thẳng từ mặt ngoài Huyện lộ 12 đến cuối thửa đất khoảng 6m thì ông xây tường rào sau vì thời điểm năm 2002 phần đất phía sau là cái đìa, vào năm 2011 là ông xây dựng tường rào bọc xung quanh đất và hoàn thiện bờ tường rào giáp ranh với đất bà L hiện nay. Từ năm 2012 hai bên cũng đã có tranh chấp về ranh giới đất hai bên nhưng hòa giải không thành và kéo dài cho đến nay.

Ông xây dựng hàng rào trên đất của ông, không có lấn qua đất của bà L như bà L đã trình bày. Vào năm 2021, ông có đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 834 khi đo đạc lại thì diện tích còn là 142,5m² là bao gồm hết chu vi hàng rào của ông, phía bà L không ký giáp ranh nên không cấp đổi giấy đất được. Hiện nay đất của ông Tòa án thông báo có diện tích 137,2m² thì ông không có ý kiến gì nhưng đất của ông là từ hàng rào ông xây dựng trở xuống đường bê tông.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L vì ông không có lấn qua đất của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lia Kai C trình bày:

Năm 2008 ông có cho tiền vợ ông là bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn M Tám thửa đất số 6, tờ bản đồ số 41, có diện tích đo đạc thực tế: chiều dài 27m, chiều ngang trước 5,7m, sau 5,8m, diện tích 153,67m². Nay chiều ngang phía trước đúng theo số đo, riêng phía sau chỉ còn 5m.

Ông yêu cầu Tòa án xem xét lại chiều ngang phía sau của thửa đất đã bị sai lệch do sự lấn chiếm của thửa đất nào vì sau khi chuyển nhượng đất có thời gian bà L không ở tại thửa đất. Hộ ông Nguyễn Văn T ở hướng Đông đã thay đổi trụ ranh không có sự chứng kiến của vợ chồng ông hay chính quyền địa phương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn T, bà đồng ý với ý kiến của ông T đã trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số 275/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà L diện tích 6m² và yêu cầu di dời hàng rào trên phần đất có diện tích 6m² thuộc thửa đất số 834 (thửa mới 4), tờ bản đồ số 2 (tờ bản đồ mới số 41), diện tích 150m² (qua đo đạc thực tế 139,2m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/11/2002 cho ông Nguyễn Văn T.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T theo Sơ đồ trích đo thửa đất ngày 23/3/2023 như sau:

Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 41, diện tích 153,7m² (qua đo đạc thực tế 145,7m²), địa chỉ: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00337 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 22/8/2008 cho bà Nguyễn Thị L.

Thửa đất số 834 (thửa mới 4), tờ bản đồ số 2 (tờ bản đồ mới số 41), diện tích 150m² (qua đo đạc thực tế 137,2m²), địa chỉ: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01660 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/11/2002 cho ông Nguyễn Văn T.

Có sơ đồ kèm theo. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký kê khai đối với quyền sử dụng đất được nhận. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 28/8/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết: buộc ông Nguyễn Văn T trả lại diện tích đất 6m² theo sơ đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, có vị trí tứ cận như sau:

- Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T;
- Tây giáp đất bà Nguyễn Thị L;
- Bắc giáp đất ông Bùi Duy N;
- Nam giáp đường huyện A.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: hồ sơ vụ án thể hiện ông Lia Kai C kết hôn với bà Nguyễn Thị L vào năm 2010, ông Lia Kai C cho rằng ông cho tiền bà L mua đất, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa đất tranh chấp là tài sản của cá nhân bà L hay là tài sản chung của vợ chồng. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ không thể hiện trụ ranh như trình bày của các đương sự. Ông N có sử dụng phần đất thuộc hai thửa đất nhưng không đưa ông tham gia tố tụng là thiếu sót. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc mở đường có trưng dụng đất

thuộc quyền sử dụng của ông T hay không. Do Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng và chưa thu thập chứng cứ đầy đủ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Quyền sử dụng đất*” là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tranh chấp được Bộ luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Nguyễn Thị Đ, ông Lia K Chuan vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/02/2024, đại diện hợp pháp của bà L xác định ông Lia Kai C là chồng bà Nguyễn Thị L, có đăng ký kết hôn. Ông C cho tiền bà L để nhận chuyển nhượng thửa đất số 6, tờ bản đồ số 41, diện tích 153,7m², tại Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00337 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 22/8/2008 cho bà Nguyễn Thị L.

Mặc dù ông Lia Kai C, sinh năm 1953, có đăng ký tạm trú tại Khu phố C, thị trấn V, huyện G nhưng ông có quốc tịch Đài Loan, địa chỉ: 9-1 T, khóm H, thôn Đ, làng T, huyện M, Đ, số hộ chiếu: 216351867 nhưng ông không thuộc trường hợp được cấp quyền sử dụng đất tại Việt Nam nên không cần thiết phải đưa ông tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho bà L thể hiện phần đất thửa đất số 6, tờ bản đồ số 41, diện tích 153,7m², tại Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00337 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 22/8/2008 cho bà Nguyễn Thị L. Nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn My T1. Diện tích chuyển nhượng được xác định theo Biên bản v/v đo đạc xác định diện tích đất ngày 17/7/2008 là 153,67m² (bút lục 50), vị trí và độ dài các cạnh thửa đất như sau:

Đông giáp Nguyễn Văn T, dài 27m;

Tây giáp Bùi Duy N, dài 27m;

Nam giáp huyện L, dài 5,7m;

Bắc giáp Bùi Duy N, dài 5,8m.

Biên bản có ông T là chủ sử dụng đất về hướng Đông thuộc thửa đất số 834, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 4, tờ bản đồ mới số 41), diện tích 150m² và ông Bùi Duy N chủ sử dụng đất về hướng Tây ký tên.

Theo bà L, khi lấp ao về hướng Bắc hai thửa đất số 6 và 834, ông T đã xây hàng rào lấn qua đất thuộc quyền sử dụng của bà cạnh hướng B là 0,49m, nên diện tích lấn chiếm là 6,0m² như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2023. Ông T cho rằng diện tích thửa đất 834 thuộc quyền sử dụng của ông giảm nên ông không lấn đất thuộc quyền sử dụng của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận vào thời điểm đo đạc ngày 17/7/2008, ranh giới giữa thửa đất số 6 thuộc quyền sử dụng của bà L và thửa đất về hướng Đông thuộc quyền sử dụng của ông Bùi Duy N là tường nhà cổ định của bà H có từ thời điểm chuyển nhượng và một phần xây dựng vào năm 2022; ranh giới giữa thửa đất số 6 và thửa đất 834 thuộc quyền sử dụng của ông T được xác định là hàng rào đến giữa thửa đất do ông T xây dựng tính từ hướng Nam giáp đường huyện A, đoạn còn lại khoảng 10m là ao; đến năm 2011, ông T lấp ao phía Bắc thửa đất và dựng hàng rào thì phát sinh tranh chấp.

Để xem xét yêu cầu kháng cáo của bà H cần xác định chính xác kích thước cạnh hướng Bắc của thửa đất này. Tuy vậy, trên Phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất ngày 23/3/2023 kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện G không thể hiện nội dung này. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận hiện nay ông Bùi Duy N là người trực tiếp sử dụng một phần thửa đất số 6 và 834 về hướng Bắc. Mặc dù, nguyên đơn và bị đơn đều không tranh chấp với ông N về phần đất này nhưng cần đưa ông N tham gia tố tụng để xác định chính xác diện tích tranh chấp. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ việc mở rộng đường đi hai lần như các đương sự trình bày có sử dụng thửa đất 834 hay không. Bởi lẽ, theo Biên bản về việc thẩm tra, đo đạc diện tích đất ngày 12/8/2002 khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất 834, về hướng Đông thửa đất này giáp với bờ đi và sơ đồ thửa đất thể hiện giáp với thửa 389 (bút lục 46).

Đây là vấn đề mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm mà Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy Bản án sơ thẩm số 275/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện G xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

[3] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 313, Điều 148 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 275/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm. H1 lại cho bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011626 ngày 29/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Phương