

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 526/2024/DS-PT

Ngày 24-12-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng
trên đất, yêu cầu xác định quyền sử
dụng đất, hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Không Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 517/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, yêu cầu xác định quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 227/2024/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 486/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Đỗ Thị K, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Số C, Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Kiều E, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2024).

- **Bị đơn:** Ông Bùi Văn G, sinh năm 1954. Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trương Thị Ú, sinh năm 1956.
Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ú1, sinh năm 1955.
2. Bà Trương Thị Ú, sinh năm 1956.
3. Ông Lê Hoanh P, sinh năm 1980.
4. Bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1985.
5. Cháu Lê Minh H1, sinh năm 2010.
6. Cháu Lê Minh H2, sinh năm 2013.

Người đại diện hợp pháp cháu H1, cháu H2: Ông Lê Hoanh P, sinh năm 1980 và bà Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ cư trú: Ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Số C, Khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Phương B – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (theo Văn bản ủy quyền ngày 10/7/2024).

- Người làm chứng: Ông Lê Văn Ú2, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đỗ Thị K do ông Nguyễn Hoàng P1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An của cha mẹ bà K là ông Đỗ Thành N và bà Nguyễn Thị L tặng cho bà K vào năm 2011. Bà K được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) vào ngày 15/11/2011. Thửa đất 702 của bà K giáp ranh với thửa đất 618, tờ bản đồ số 10 của ông Bùi Văn G. Quá trình sử dụng đất, ông Bùi Văn G đã xây dựng căn nhà cấp 4 lấn sang thửa đất của bà K có diện tích khoảng 26,96m² với chiều ngang khoảng 02m, dài khoảng 13,48m. Trước đây, ông G cho bà Trương Thị Ú cất nhà thì cha mẹ của bà K có ngăn cản nhưng phía gia đình ông G vẫn tiếp tục cất nhà không đúng vị trí. Diện tích đất tranh chấp sau khi đo đạc thực tế là 51,4m², thuộc khu D theo Mảnh trích đo địa chính số 454-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 23/5/2023 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 08/6/2023 (viết tắt là Mảnh trích đo địa chính số 454-

2023). Bà K đồng ý với M trích đo địa chính số 454-2023 và Chứng thư thẩm định giá số 230/20/06/2023/TĐG LA-BDS ngày 20/6/2023 của Công ty cổ phần T3 và xác định bản chính GCNQSDĐ thửa đất số 702, tờ bản đồ số 10 hiện do bà K đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Nay bà Đỗ Thị K khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Văn G trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là $51,4m^2$, tại khu D của Mảnh trích đo địa chính số 454-2023, thuộc một phần thửa đất số 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An và tháo dỡ căn nhà cấp 4 trả lại cho bà K hiện trạng đất ban đầu.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 454-2023 thể hiện diện tích đất $70,8m^2$ tại khu C, thuộc một phần thửa đất số 702 của bà K. Tuy nhiên, bà K không tranh chấp diện tích đất tại khu C và đề nghị Tòa án không xem xét giải quyết đối với diện tích đất tại khu này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Văn G trình bày:

Thửa đất số 618, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 233, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An của ông G giáp ranh với thửa đất 702, tờ bản đồ số 10 của bà Đỗ Thị Kiều. Nguồn gốc thửa đất nêu trên là của cha mẹ của ông G là ông Bùi Văn T1 và bà Trương Thị Á tạo lập, quản lý, sử dụng. Năm 1993, mẹ của ông G chết thì ông G là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Ông G được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ vào năm 1997. Quá trình sử dụng đất ông G không lấn sang đất bà K. Ranh giới giữa thửa đất 618 và thửa 702 là hàng rào bằng tường gạch do bà K xây dựng vào năm 2014. Trước năm 2014, ranh giới giữa hai thửa đất là một hàng tre. Trên diện tích đất tranh chấp, ông G có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và cho em của ông là bà Trương Thị Ú ở vào năm 2002, chưa tách quyền sử dụng đất. Bà K được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất và việc cấp GCNQSDĐ của bà K không đo đạc thực tế, không ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kiều B1 ông G phải tháo dỡ nhà và trả lại cho bà K phần đất có diện tích $51,4m^2$, thuộc khu D theo Mảnh trích đo địa chính số 454-2023 thì ông không đồng ý vì phần đất này ông đã sử dụng ổn định từ năm 1997 đến nay. Vào năm 2014, bà K cũng đã xây dựng hàng rào kiên cố để xác định ranh giới giữa đất bà K với đất của ông G.

Đồng thời, ông G có yêu cầu phản tố đối với bà K như sau:

- Yêu cầu Tòa án xác định quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 702, tờ bản đồ số 10, có diện tích $51,4m^2$ tại khu D và diện tích đất $70,8m^2$ tại khu C, theo mảnh trích đo địa chính số 454-2023 do Công ty TNHH Đ phê duyệt ngày 23/5/2023 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 08/6/2023 là quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn G.

- Hủy GCNQSDĐ đã cấp cho bà Đỗ Thị K theo GCNQSDĐ số BH 148052 do UBND huyện Đ cấp ngày 15/11/2011 đối với phần đất có diện tích $51,4m^2$ tại khu D và diện tích đất $70,8m^2$ tại khu C, theo Mảnh trích đo địa chính số 454-2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ ký ngày 23/5/2023 và được Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 08/6/2023.

- Ông Bùi Văn G được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Hiện nay, trên một phần thửa đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 do bà Trương Thị Ú, ông Lê Hoanh P, bà Lê Thị Ngọc H và cháu Lê Minh H1, Lê Minh H2 đang sinh sống. Ông G xác định bản chính GCNQSDĐ thửa đất số 618, tờ bản đồ số 10 ông đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào. Ông Bùi Văn G đồng ý với Mạnh trích đo địa chính số 454-2023 và chứng thư thẩm định giá số 230/20/06/2023/TĐG LA-BDS ngày 20/6/2023 của Công ty cổ phần T3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông là chồng bà Đỗ Thị K, thống nhất với ý kiến của bà K, ông T không tranh chấp gì trong vụ án này, ông T xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ú1 trình bày:

Bà Ú1 là vợ của ông Bùi Văn G, bà Ú1 thống nhất với ý kiến của ông G, bà không tranh chấp gì trong vụ án này, bà Ú1 xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoanh P cùng đại diện cho cháu Lê Minh H1, Lê Minh H2 trình bày:

Ông P là con của bà Trương Thị Ú, hiện ông P đang sinh sống trên thửa đất tranh chấp cùng với bà Ú, vợ là Lê Thị Ngọc H và các con Lê Minh H1, Lê Minh H2. Ông P thống nhất với ý kiến ông G, ông P không tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Ú trình bày:

Bà Ú là em của ông Bùi Văn G, hiện bà Ú đang sống trên thửa đất tranh chấp. Bà Ú thống nhất với ý kiến ông G, bà Ú không tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc H trình bày:

Bà H là vợ của ông Lê Hoanh P, hiện bà H đang sống trên thửa đất tranh chấp. Bà H thống nhất với ý kiến ông G, bà H không tranh chấp gì trong vụ án này và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ có ý kiến trình bày tại Văn bản số 7928/UBND-TA ngày 22/5/2024 và ý kiến của người đại diện ông Hồ Phương B như sau:

Ngày 15/11/2011, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho bà Đỗ Thị K tại thửa đất số 702, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã M là được thực hiện theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L, ông Đỗ Thành N với bà Đỗ Thị K được Văn phòng C chứng thực ngày 10/3/2011. Hiện nay, thửa đất do bà K đứng tên GCNQSDĐ, không có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ.

Ngày 29/6/1997, UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ cho ông Bùi Văn G với tổng diện tích 16.525m², gồm 13 thửa trong đó có thửa 618, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã M là căn cứ vào hồ sơ xét duyệt của Hội đồng đăng ký xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất theo mẫu Trung ương của xã M và danh sách đủ điều kiện cấp giấy, trong đó có hộ ông Bùi Văn G (số thứ tự 169). Hiện nay, thửa đất 618 do ông G đứng GCNQSDĐ, không có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ. Quan điểm của UBND huyện Đ là đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng là ông Lê Văn Ú2 trình bày:

Từ năm 1985 đến năm 2008, ông là địa chính xã M. Từ năm 2008, ông là Phó Chủ tịch Mặt trận tổ quốc xã M. Năm 2010, ông nghỉ hưu. Nhà ông ở gần nhà bà Đỗ Thị K và ông Bùi Văn G. Ông biết bà K tranh chấp quyền sử dụng đất với ông G. Thửa đất của bà K là thửa 702 giáp ranh với thửa đất 618 của ông G. Vào năm 2002, ông G có cho bà Trương Thị Ú ở trên một phần thửa đất 618, bà Ú đã ở ổn định cho đến nay. Giữa thửa đất của bà K với ông G có xây dựng một tường rào kiên cố để làm ranh, tường rào này do bà K xây dựng. Hai bên sử dụng đất không xảy ra tranh chấp. Đến năm 2022, bà K tranh chấp quyền sử dụng đất với ông G. Ông chỉ có ý kiến là ranh giới giữa hai thửa đất đã được xác định rõ ràng cụ thể là tường rào do bà K xây dựng. Do tuổi đã cao nên ông xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 227/2024/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị K về việc yêu cầu ông Bùi Văn G phải trả lại diện tích đất 51,4m² tại khu D thuộc một phần thửa đất 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mạnh trích đo địa chính số 454-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 23/5/2023 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 08/6/2023; tháo dỡ, di dời tài sản được xây dựng trên diện tích đất tại D theo Mạnh trích đo địa chính số 454-2023.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn G về việc xác định quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 51,4m² tại khu D và 70,8m² tại khu C, thuộc một phần thửa 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông Bùi Văn G.

3. Xác định ranh giới giữa thửa đất 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do bà Đỗ Thị K là chủ sử dụng đất và thửa 618, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 233, tờ bản đồ số 34), đất tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Bùi Văn G là chủ sử dụng đất là 01 đường thẳng màu xanh lá nằm giữa thửa 702 có chiều dài là 12,4m và 3,5m theo Mạnh trích đo địa chính số 454-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 23/5/2023 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 08/6/2023 (được đính kèm theo bản án).

4. Xác định diện tích đất 51,4m² tại khu D và 70,8m² tại khu C, thuộc một phần thửa 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Văn G.

4.1. Ông Bùi Văn G được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất; điều chỉnh GCNQSD đất đã cấp đối với diện tích đất 51,4m² tại khu D và 70,8m² tại khu C, thuộc một phần thửa 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

4.2. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp GCNQSD đất; điều chỉnh GCNQSD đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên GCNQSD đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính GCNQSD đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy GCNQSD đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên GCNQSD đất đã cấp).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 15/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của bà Đỗ Thị K kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

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

Bà Đỗ Thị Kiều E là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị K trình bày: Phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà K, trước đây là bờ tre có chiều ngang khoảng 8m do cha mẹ bà K trồng. Do ông G cứ xây lấn dần nên năm 2014 bà K mới xây hàng rào tạm cho ông G khỏi lấn, đối với phần đất khu C thì bà K đồng ý giao cho ông G được toàn quyền quyết định, bà K đồng ý hỗ trợ cho bà Ú 50.000.000đ để tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất khu D cho bà K. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà K.

Ông Bùi Văn G là bị đơn trình bày: Phần đất tranh chấp trước đây là bờ tre có chiều ngang khoảng 8m do ông bà trồng chứ không phải ông trồng. Năm 2002, ông cho bà Ú phá bờ tre để cất nhà ở đến năm 2022 không ai tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà K.

Bà Trương Thị Ú là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Năm 2002, ông G cho bà cất nhà trên đất tranh chấp hiện nay, trước đây phần đất này là bờ tre khoảng 8m ngang. Trường hợp bà có xây nhà lấn sang đất bà K thì bà cũng mong bà K bỏ qua cho bà do bà K, ông G, bà cũng là họ hàng với nhau, đất của bà K, ông G cũng có nguồn gốc của ông bà để lại và trước đây bà K cũng thường xuyên giúp đỡ bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Phần đất tranh chấp phía nguyên đơn thừa nhận không sử dụng, còn bị đơn ông G cho bà Ú phá bờ tre để cất nhà từ năm 2002 đến năm 2022 không ai tranh chấp. Khi cấp GCNQSDĐ thì cơ quan chuyên môn xác định không đo đạc thực tế. Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp. Do đó, kháng cáo nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị K, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Án sơ thẩm nhận định do việc cấp GCNQSDĐ thửa 702 không đo đạc thực tế nên việc xác định diện tích đất tranh chấp 51,4m² thuộc một phần thửa 702 tại khu D thuộc quyền sử dụng của ai không chỉ căn cứ vào diện tích đất trên GCNQSDĐ đã cấp mà còn phải căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất thực tế là phù hợp. Tuy nhiên, lại xác định diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông G quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1993 thì ông G tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay và xác định hàng rào kiên cố do bà K xây là ranh giới giữa thửa đất 702 với thửa đất 618 là chưa đủ cơ sở. Bởi lẽ:

[5] Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ do UBND huyện Đ cung cấp thì thửa đất 618 của ông G đủ điều kiện cấp GNCQSDĐ nên UBND huyện Đ cấp ngày 29/6/1997, còn thửa 702 của bà K do bà K nhận chuyển quyền (hình thức tặng cho) từ cha mẹ là ông Đỗ Thành N, bà Nguyễn Thị L năm 2011. Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ thì thửa 702 bà L được UBND huyện Đ cấp ngày 27/6/1997 là cấp trước khi ông G được cấp thửa 618.

[6] Theo trích lục bản đồ địa chính (đo bằng không ảnh) thì hình thể, vị trí của thửa 702 của bà K ngay ngã ba đường, còn một khoảng trống nữa mới đến thửa 618 của ông G. Tuy nhiên theo Mảnh trích đo địa chính số 454-2023 thì hiện nay thửa 702 (thửa mới 418) vừa hẹp lại, vừa cách xa ngã ba đường, còn hình thể thửa 618 (thửa mới là 233) của ông G đã mở rộng ra vượt qua ngã ba đường qua phần thửa 702 của bà K.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, bà K, ông G và bà Ú đều thừa nhận hàng tre nằm trên phần đất tranh chấp tồn tại lâu đời, các ông bà là họ hàng với nhau. Bà K cho rằng hàng tre do cha mẹ bà Kiều T2, còn ông G cho rằng do ông bà trồng nhưng ông G không xác định được cụ thể ai trồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 02/8/2024 (Bút lục 176) ông G đã thừa nhận hàng tre là do cha mẹ bà Kiều T2, năm 2002 ông G cho bà Ú phá hàng tre để bà Ú xây dựng nhà trên đó, đến năm 2014 bà K xây hàng rào.

[8] Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, ông G và bà Ú đều trình bày trước đây ranh giới giữa hai bên là hàng tre và hàng tre có chiều ngang khoảng 8m. Hội đồng xét xử thấy rằng phần đất tranh chấp thuộc khu D có chiều ngang 4,2m, nếu cộng 4,2m này với chiều ngang của thửa 702 thuộc khu C (3,7m ngang giáp đường bê tông) thì được 7,9m cũng tương đương với chiều ngang hàng tre khoảng 8m mà ông G và bà Ú trình bày.

[9] Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp diện tích 51,4m² thuộc một phần thửa 702 tại khu D có nguồn gốc trước đây của cha mẹ bà K, có hàng tre làm ranh giới với thửa 618, bà K được tặng cho và cấp GCNQSDĐ đối với phần này đúng theo quy định pháp luật. Việc ông G cho bà Ú đốn hàng tre và cất nhà sinh sống từ năm 2002 cho đến nay, gia đình bà K không ngăn cản mà xây hàng rào cố định vào năm 2014 không phải là căn cứ chấm dứt quyền sở hữu của bà K theo Điều 237 Bộ luật Dân sự năm 2015, không phải là căn cứ xác lập quyền sở hữu cho ông G và bà Ú theo Điều 221 và Điều 236 Bộ luật Dân sự năm 2015 mà thuộc trường hợp lấn chiếm quyền sử dụng đất không có căn cứ pháp luật theo quy định tại khoản 2 Điều 165 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, bà K khởi kiện buộc ông G, bà Ú tháo dỡ di dời để trả lại cho bà K khu D diện tích 51,4m² thuộc một phần thửa 702 (thửa mới là 418) là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 163, 164 và 166 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà K đồng ý hỗ trợ cho bà Trương Thị Ú 50.000.000đ để tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất 51,4m² tại khu D thuộc một phần thửa đất 702 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[11] Đối với phần đất khu C diện tích 70,8m² bà K không tranh chấp và đồng ý giao khu C này lại cho ông G nên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố này của ông G, xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông G, ông G được quyền kê khai đăng ký, điều chỉnh theo quy định.

[12] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K và một phần yêu cầu phản tố của ông G, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[13] Về chi phí tố tụng 30.000.000đ: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Bà K đã nộp xong 30.000.000đ nên ông G có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà K 15.000.000đ.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông G phải chịu 300.000đ án phí do yêu cầu khởi kiện của bà K được chấp nhận, bà K phải chịu 300.000đ án phí do yêu cầu phản tố của ông G được chấp nhận. Do bà K và ông G là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà K không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận.

[16] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Kiều .

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 227/2024/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 163, 164, 165, 166, 175 và 176 Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 6, 12, 14, 26, 27 và 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn G và bà Trương Thị Út .1

Buộc ông Bùi Văn G và bà Trương Thị Ú phải tháo dỡ, di dời một phần căn nhà trên diện tích đất 51,4m² tại khu D thuộc một phần thửa đất 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An để trả lại cho bà Đỗ Thị K diện tích đất 51,4m² tại khu D.

(Khu D thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 454-2023 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 23/5/2023 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 08/6/2023).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn G về việc xác định quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 51,4m² tại khu D thuộc một phần thửa 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông Bùi Văn G.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn G về việc xác định quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 70,8m² tại khu C, thuộc

một phần thửa 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông Bùi Văn G.

4. Ông Bùi Văn G được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 70,8m² tại khu C thuộc một phần thửa 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đỗ Thị K về việc bà Đỗ Thị K có nghĩa vụ hỗ trợ cho ông Bùi Văn G và bà Trương Thị Út 5 (năm mươi triệu đồng) để tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất 51,4m² tại khu D thuộc một phần thửa đất 702, tờ bản đồ số 10 (thửa mới là 418, tờ bản đồ số 34), tọa lạc tại ấp G, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị K và ông Bùi Văn G mỗi người phải chịu 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng). Ông G có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đỗ Thị Kiều 1 (mười lăm triệu đồng).

7. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị K và ông Bùi Văn G được miễn án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí bà K đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007588 ngày 21/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị K không phải chịu, hoàn trả cho bà Đỗ Thị K tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005433 ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

10. Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

11. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc