

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 460/2023/DS-PT

Ngày: 25/8/2023

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ái Đoan

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Tuyết Linh

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2023 và 25 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023 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 33/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 605/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1955 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

- Bị đơn: Ông Lê Minh H, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng N

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

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn Q – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh huyện G.

Địa chỉ trụ sở: Số E, đường H, Khu phố D, Thị trấn T, Huyện G, Tiền Giang.

2. Bà **Nguyễn Thị Lệ T1**, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 59 Thủ Khoa Huân, khu phố 4, phường 2, thị xã Gò Công, Tiền Giang

3. Chị **Lê Ngọc T2**, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

4. Chị **Lê Minh T3**, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Hữu, xã Phú Tân, huyện Tân Phú Đông, Tiền Giang

5. Ông **Lê Minh T4**, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Kim L trình bày: Bà đứng tên thửa đất 829, diện tích $206m^2$, tờ bản đồ số 12, đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, sổ 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, sổ 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 và nhà ông H cùng khởi công xây dựng vào tháng 12 năm 2019, hoàn thành vào tháng 6 năm 2020. Nhà bà 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 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 Ủy 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 hờ ranh theo bản vẽ) + $0,27m$ (thửa 908 của ông T4). Phần diện tích tranh chấp $52,1m^2$ là của bà L.

Trước khi xây dựng lại căn nhà, bà 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 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 và ông H (không có trong bản vẽ thiết kế của cả hai căn nhà) mà không hỏi ý bà, việc xây dựng này đã bít lối đi, gây khó khăn trở ngại, mất vẻ mỹ quan, khiến bà không đưa xe và vật dụng vào nhà được. Ông H còn xây dựng lấn chiếm sang thửa đất 829 của bà.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H trả lại cho bà phần đất lấn chiếm diện tích 52,1m² 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 đứng tên và tháo dỡ bức tường xây dựng lấn chiếm phía trước giữa nhà bà và nhà ông H. Bức tường dài 20,02m, cao 02m, ngang 0,1m. Địa chỉ đất và nhà ấp H, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn ông Lê Minh H trình bày: Ông đứng tên thửa đất 907, diện tích 186m², tờ bản đồ số 12, đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, sổ 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 10 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 bằng 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 T4 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 22,4m² theo ông T4, bà L chỉ cho rằng là đất của ông, ông không đồng ý, đất này là của ông T4 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 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 52,1m², 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, sổ 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ T1, chị Lê Ngọc T2, chị Lê Minh T3 cùng trình bày: Thống nhất ý kiến ông H, không trình bày hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T4 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 22,4m² là của ông H, không phải đất của ông.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang áp dụng 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 d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 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 52,1m², 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 nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20/3/2023, nguyên đơn bà Lê Thị Kim L có đơn kháng cáo với nội dung sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Phạm Ngọc D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L phát biểu quan điểm: Bà L kiện yêu cầu ông H tháo dỡ nhà trả lại phần đất có diện tích 52,1m². Bản vẽ giấy phép xây dựng của bà L giáp ranh với đất ông Đ. Nhà ông H xây trước đây gác đòn tay lên nhà ông T4. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L, ông H và ông T4 đều có tọa độ. Trước đây bà L và ông H thỏa thuận bà L tặng cho ông H 30m² đất đổi lại ông H không được xây bức tường ranh phía trước, dùng khoảng đất trống này làm lối đi chung. Bức tường giáp ranh giữa nhà bà L và ông H xây trên đất bà L nhưng ông H sử dụng làm bức tường chung là không đúng. Bức tường này do ông H tự ý xây dựng nên ông H phải tự tháo dỡ. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bà L: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L cấp năm 2019 thể hiện cạnh giáp đường M chiều ngang là 4,57m, chiều ngang giáp thửa 835 là 7,39m, chiều dài giáp thửa 906 là 35,83m, chiều dài giáp thửa 907 là 36,2m. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019 của ông H chiều ngang giáp đường M là 5,29m, chiều ngang giáp thửa 835 là 5,19m, chiều dài giáp thửa 829 là 36,2m, chiều dài giáp thửa 908 là 36,11m. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2019 của ông T4 chiều ngang giáp đường M là 9,45m, chiều ngang giáp thửa 835 là 9,45m, chiều dài giáp thửa 907 là 36,11, chiều dài giáp thửa 973 là 35,92m.

Theo Sơ đồ tranh chấp ngày 16/4/2021 và ngày 04/4/2022 thì đất của bà L chiều ngang giáp đường M là 4,57m, chiều ngang giáp thửa 835 là 4,44m, thiếu 2,95m, chiều dài giáp thửa 906 là 35,83m, chiều dài giáp thửa 907 là 35,22m, thiếu 0,98m. Đất của ông H chiều ngang giáp đường M là 5,2m, chiều ngang giáp thửa 835 là 4,99m, thiếu 0,2m, chiều dài giáp thửa 829 là 35,22, thiếu 0,98m, chiều dài giáp thửa 908 là 34,71m, thiếu 1,4m. Đất của ông T4 chiều ngang giáp đường M là 9,27m, chiều ngang giáp thửa 835 là 9,72m, dư 1,6m, chiều dài giáp thửa 907 là 35,04m, dư 1,07m, chiều dài giáp thửa 873 là 35,88m, thiếu 0,04m.

Giữa đất ông H và ông T4 có phần diện tích đất giáp thửa 835 có chiều ngang 1,33m, chiều dài giáp thửa 907 là 34,71m, chiều dài giáp thửa 908 là 35,04m, tổng diện tích là 22,1m, ông H không thừa nhận là đất ông H, còn ông T4 cho rằng là đất của ông H. Do đó, có cơ sở xác định phần đất có diện tích 22,1m² là đất của ông H nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Kim L, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về việc xác định thẩm quyền và quan hệ tranh chấp “Quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ di dời” của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 9 và khoản 14 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Kim L nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Kim L:

Bà L, ông H, ông T4, ông Đ là chị em ruột. Trước đây cha mẹ cho đất bà L, ông H, ông T4 và ông Đ, các phần đất mặt tiền giáp với đường Mạc Văn T5 và mỗi người đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với bà L là thửa 2775 được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 24/10/2005, diện tích là 320m². Thửa 2775 có một phần nằm phía sau các thửa đất của ông H, ông T4 và ông Đ. Ngày 15/10/2019 bà L có đơn xin tách thửa 2775 thành 4 thửa như sau: Thửa 829, diện tích 206m² (là phần đất bà L được cấp quyền sử dụng đất ngày 14/11/2019); Thửa 834, diện tích 59,8m² (bà L cho ông Đ); Thửa 833, diện tích 30m² (bà L cho ông H, hợp với thửa đất 2837 của ông H có diện tích là 156m² thành thửa 907 có diện tích 186m² là phần đất ông H được cấp quyền sử dụng đất ngày 13/11/2019). Thửa 832, có diện tích 47,5m² (bà L cho ông T4, cộng với thửa đất cũ của ông T4 thành thửa 908, ông T4 được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 13/11/2019).

Ngày 14/11/2019 bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 829, diện tích 206m². Ngày 13/11/2019 ông H được cấp quyền sử dụng đất thửa 907, diện tích 186m². Ngày 13/11/2019 ông T4 được cấp quyền sử dụng đất, diện tích 335,5m². Thửa 829, 907, 908 trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L, ông H và ông T4 thể hiện diện tích và kích thước các cạnh của thửa đất theo quy định.

Theo sơ đồ phần đất tranh chấp ngày 16/4/2021 và 08/4/2022 thì diện tích thửa 829 của bà L là 159,4m² (thiếu 46,6m², chưa tính phần đất tranh chấp 52,1m², cạnh chiều ngang thửa 829 ở hướng Bắc thiếu 2,95m). Thửa 907 của ông H là 177,7m² (thiếu 8,3m², tính luôn phần đất tranh chấp 52,1m², không tính phần diện tích 22,1m² mà ông T4 xác định là của ông H, chiều ngang cạnh hướng Bắc cộng luôn phần tranh chấp là 4,99m, thiếu 0,2m). Thửa 908 của ông T4 có diện tích 327,7m² (thiếu 7,8m², chưa tính phần diện tích 22,1m² ông T4 xác định là đất của ông H, cạnh chiều ngang hướng Bắc là 9,72m dư 0,27m, chưa tính chiều ngang 1,33m ông T4 xác định là đất của ông H).

Nhận thấy, Sơ đồ phần đất tranh chấp ngày 16/4/2021 và 08/4/2022, việc xác định ranh giới, mốc giới thửa đất được thực hiện trên cơ sở là do sự chỉ dẫn của các đương sự, chưa khôi phục lại tọa độ khi các đương sự được cấp giấy chứng nhận quyền đất.

Xét thấy, thửa đất 2775 của bà L tách thành 4 thửa, trong đó có ba thửa giáp thửa 835 bà L tặng cho ông H, ông T4 và ông Đ. Cạnh giáp thửa 835 của bà L, ông H, ông T4 đều có biên động như đã phân tích nêu trên nên cần phải đưa ông Đ vào tham gia tố tụng để điều tra xác minh làm rõ thủ tục cấp giấy cho bà L, ông H, ông T4 và ông Đ. Phải đo đạc khôi phục lại tọa độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng tranh chấp để xem xét có việc lấn ranh đất hay không? Ngoài ra, phần đất tranh chấp còn lại 37m² trước đây là đất trống, khoảng tháng 7 năm 2023 ông H đã xây nhà nên cũng phải định giá, thẩm định, đây là tình tiết mới phát sinh ở giai đoạn phúc thẩm.

Để có căn cứ giải quyết vụ án chính xác cần phải đo đạc, định giá lại và đưa ông Đ vào tham gia tố tụng như đã phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử thống nhất hủy án sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của bà L.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử chấp nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DSST ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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 thị xã Gò Công, Tiền Giang;
- Chi cục THADS Tx Gò Công, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Đoan

