

Bản án số: 405/2025/DS-PT

Ngày 29-4-2025

V/v: “Tranh chấp về ranh đất, đòi quyền
sử dụng đất lấn chiếm, yêu cầu tháo dỡ
vật kiến trúc trên đất và hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Minh

Ông Dương Anh Văn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khánh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Công Minh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp
cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý
số 1081/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp về ranh đất,
đòi quyền sử dụng đất lấn chiếm, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất và hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024
của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 917/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 4
năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn C, sinh năm 1956

Địa chỉ: ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Vắng mặt, có đơn đề nghị
xét xử vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Thanh P, sinh năm
1970; Địa chỉ: Số I, T, Phường H, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Là người đại
diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 11 năm
2024). Vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1965

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

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

3.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959; Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Võ Quốc H, sinh năm 1983; Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Võ Thị Trúc L, sinh năm 1985; Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Võ Quốc P1, sinh năm 1989; Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.5. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1968; Vắng mặt.

3.6. Bà Võ Ngọc Kim N, sinh năm 1989; Có mặt.

3.7. Bà Võ Ngọc Thơ A, sinh năm 1995; Vắng mặt.

3.8. Cháu Võ Hùng Thiên P2, sinh năm 2013; Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Võ Hùng Thiên P2: Bà Võ Ngọc Kim N, sinh năm 1989. Có mặt.

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

3.9. Bà Võ Thị Minh T2, sinh năm 1981; Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.10. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện G: Ông Lê Văn S, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G.

Địa chỉ: Sô I, đường N, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Võ Văn C trình bày và Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Võ Văn C và ông Võ Văn T là anh em ruột. Ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 585, tờ bản đồ số 5, diện tích 920m² tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00584 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 09/4/2007 (bút lục 07). Ông T sử dụng thửa đất số 584, nay là thửa số 255, tờ bản đồ 21 liên kề (bút lục 30). Năm 2009, ông Thủ Đ đã xây dựng nhà sau trên thửa 584 lấn sang đất ông khoảng 0,2m dài 8,6m. Thời điểm này ông C đi chùa không có nhà, khi về mới phát hiện nhưng nghĩ tình anh em nên không tranh chấp. Ngoài lấn đất, mái nhà ông T lợp tôn fibro lấn qua đất ông C 0,2m dài khoảng 8,6m. Năm 2010, ông C1 làm hàng rào kiên cố xây tường cao 0,6m và lưới B40 phía ở trên cao 1,5m đúng với ranh

giới đất hai bên. Đến năm 2018, ông T đập cột tường rào ranh của ông để chắp nối làm cột và xây tường lên hàng rào ranh ông C đã xây năm 2010 mà không xin phép ông.

Phần mái nhà ông T lợp tole lấn qua đất ông C 0,2m dài khoảng 5m. Nay ông C yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông T trả lại đất lấn chiếm ngang 0,2m dài khoảng 8,6m và phần không gian bị lấn chiếm 0,4m dài khoảng 8,6m.
- Yêu cầu tháo dỡ cột và mái tole xây trái phép trên hàng rào và tháo dỡ mái tole lấn qua đất ông C 0,2m dài khoảng 05m.

Bị đơn ông Võ Văn T trình bày:

Năm 1994, mẹ ông là cụ Lê Thị T3 có cho ông T phần đất tọa lạc tại ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang và có nhờ địa chính lên đo đạc để ông kê khai đăng ký. Đến ngày 21/5/1997 ông T được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số thửa 584, tờ bản đồ số 5, diện tích 360m² giáp với thửa 585 của ông Võ Văn C. Năm 2005 gia đình về cất nhà tạm ở trên đất này. Đến năm 2009, thì cất kiên cố như hiện nay. Khi làm nhà bếp gia đình đã chừa ra 0,2m để xây dựng, tô tường. Lúc xây dựng phía gia đình ông C chứng kiến mà không có tranh chấp gì. Đến năm 2010, ông C xây hàng rào móng đà đều nằm trên thửa 584 của gia đình ông nhưng không hề xin ý kiến. Năm 2013 gia đình ông làm nhà kho ngang 3m dài 5m giáp với đất ông C nhưng nằm hoàn toàn trên đất của gia đình ông. Năm 2013 thực hiện dự án V, đến năm 2017 ông T mới nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 584 chuyển thành thửa 255 tờ bản đồ 21 diện tích 320,7m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03817 ngày 05/8/2014 của Ủy ban nhân dân huyện G. Lúc này ông không kiểm tra nên không phát hiện diện tích đất bị mất 39,3m²; ngang khoảng 1,7m dài khoảng 22,3m. Đến khi ông C khởi kiện khi trích lục hồ sơ mới biết đất bị ông C lấn từ năm 2005 mà không biết. Nay ông T không đồng ý với yêu cầu của ông C. Đến ngày 21/01/2021 ông có đơn phản tố yêu cầu ông C trả lại ông diện tích lấn chiếm là 39,3m² (chiều ngang khoảng 1,7m dài khoảng 22,3m) thuộc thửa 584 tờ bản đồ số 5 diện tích 360m² và 9,3m (ngang 7,75m dài khoảng 1,2m) thuộc thửa 1980 tờ bản đồ số 5 diện tích 190m² (bút lục 112). Đến ngày 08/11/2022 ông T có đơn phản tố bổ sung yêu cầu ông Võ Văn C di dời hàng rào đã xây dựng về đúng ranh để trả lại diện tích lấn chiếm ở các thửa 584 và 1980 của ông theo đúng sơ đồ bản vẽ ngày 17/6/2022 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G (bút lục 371). Đến ngày 27/10/2023 ông T có đơn yêu cầu phản tố bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03817 ngày 05/8/2014 của Ủy ban nhân dân huyện G (bút lục 529).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị T1, Võ Ngọc Kim N, Võ Ngọc Thơ A, Võ Hùng Thiên P2 trình bày:

Các đương sự có lời trình bày như ông Võ Văn T đã trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị M, Chị Võ Thị Minh T2, Anh Võ Quốc H, Võ Thị Trúc L, Võ Quốc P1 trình bày: Các đương sự là vợ và con ông C. Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:

Về trình tự thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự theo dự án V được thực hiện như sau: Ủy ban nhân dân xã T hướng dẫn chủ sử dụng đất kê khai theo mẫu đơn cấp lại, cấp đổi. Sau khi kiểm tra hồ sơ và đối chiếu giữa các hệ thống bản đồ, đủ điều kiện cấp đổi thì Ủy ban nhân dân xã T ký xác nhận và chuyển hồ sơ về Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) ký duyệt và chuyển hồ sơ đến đơn vị thi công dự án V để in giấy chứng nhận trình Ủy ban nhân dân huyện ký cấp đổi giấy chứng nhận. Việc phát đổi giấy chứng nhận cho hộ ông T được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã T. Khi cấp đổi hộ ông T phải trao giấy chứng nhận bản chính để thu hồi và cấp đổi lại giấy chứng nhận. Theo sổ cấp giấy chứng nhận thì ông T có ký nhận giấy chứng nhận số CH 03817 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Võ Văn T ngày 05/8/2014 và ngày 28/10/2014 (bút lục 512 - 513).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất bị lấn chiếm của ông Võ Văn C đối với phần diện tích 6,2m thuộc thửa 255 của ông T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn C về việc yêu cầu ông T tháo dỡ phần mái tole lấn chiếm không gian đất ông C. Buộc ông T tháo dỡ (hoặc cắt bỏ) phần mái tole lấn qua đất ông T tại vị trí bức tường nhà sau của ông T có chiều ngang 02 tấc dài 11m và tại vị trí tường rào phía nam nhà ông T cách bức tường nhà sau ông T 2,5m có kích thước ngang 02 tấc dài 4,2 m có sơ đồ cụ thể kèm theo.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu ông C di dời hàng rào đã xây dựng về đúng ranh để trả lại diện tích lấn chiếm 10,7m ở thửa 1980. Giữ nguyên trạng hàng rào ranh giữa thửa 585 và 1980 và buộc ông C có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất 10,7m² cho ông T là 16.585.000 đồng sau khi án có hiệu lực.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu ông C di dời hàng rào đã xây dựng về đúng ranh để trả lại diện tích lấn chiếm là 40,6m² thuộc thửa 584 tờ bản đồ số 5 diện tích 360m² của ông theo đúng sơ đồ bản vẽ ngày 17/6/2022 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G và yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03817 ngày 05/8/2014 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng; án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Võ Văn T làm Đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vắng mặt nên không có lời trình bày.
- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại Tòa ông cung cấp vì bằng hình ảnh, kích thước các phần đất tranh chấp, hàng rào ông C lấn chiếm, mái tôn fibro. Ông T không đồng ý nhận tiền bồi thường mà yêu cầu nguyên đơn giao trả lại đất vì hàng rào ông C xây vẫn có thể di dời được vì là lưới B40 đã cũ, rỉ sét. Mặt khác, mái tôn fibro của ông chỉ ra ngoài vách tường phía sau 10cm, nếu cắt đi hai tác theo bản án sơ thẩm thì phần vách tường nhà ông sẽ nằm ngoài mái tôn 10cm là không đúng thực tế, ảnh hưởng kết cấu nhà. Vì vậy ông đề nghị chấp nhận kháng cáo và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 10 năm 2024, bị đơn ông Võ Văn T làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo của ông Võ Văn T thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông T tháo dỡ mái tole tại tường nhà sau của ông T xây lấn qua đất ông khoảng 0,2m dài 11m và mái tole tại hàng rào phía Nam nhà ông T lấn đất ông khoảng 0,2m dài 4,2m theo biên bản thẩm định xem xét tại chỗ ngày 28/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Phía bị đơn có đơn phản tố yêu cầu ông Võ Văn C di dời hàng rào đã xây dựng về đúng ranh để trả lại diện tích lấn chiếm 40,6m ở thửa 584 và diện tích 10,7m ở thửa 1980 của ông theo sơ đồ bản vẽ ngày 17/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đông và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03817 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông T ngày 05/8/2014. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về ranh

đất, đòi quyền sử dụng đất lấn chiếm, yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trên đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại khoản 9, 14 Điều 26; Điều 34; Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa bị đơn ông Võ Văn T có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Võ Ngọc Kim N có mặt. Nguyên đơn ông Võ Văn C vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[4.1] Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định tại mục [2.1.1] Theo ông T trình bày năm 1994 mẹ là cụ Lê Thị T3 có cho ông phần đất, đến ngày 21/5/1997 ông được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số thửa 584, tờ bản đồ số 5, diện tích 360m² giáp với thửa 585 của ông Võ Văn C. Năm 2005 gia đình ông mới về cất nhà tạm ở trên đất này. Đến năm 2009 thì cất kiên cố như hiện nay (bút lục 108). Tại biên bản hòa giải ở xã T ngày 23/9/2020, ông T xác nhận khi làm nhà sau ông xây tường nằm trên đất của ông (bút lục 06). Đến năm 2010 ông C xây tường rào kiên cố. Đến năm 2013 mới có đoàn đo đạc xuống đo để lập bản đồ chính quy theo dự án V (bút lục 28). Theo sổ địa chính điện tử thể hiện thửa 584 của ông T có thửa mới là 255, tờ bản đồ 21, diện tích 320,7m² (bút lục 82). Theo sổ cấp giấy chứng nhận thì ông T đã ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 28/10/2014 (bút lục 512). Từ các chi tiết trên thể hiện ranh đất giữa hai bên ông C, ông T là rõ ràng, Quá trình ông T, ông C xây dựng nhà và tường rào kiên cố là đúng ranh nên không hề có phát sinh tranh chấp trong thời gian dài từ năm 2005 cho đến khi bị kiện vào tháng 9/2020. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm quyết định: Theo kết quả xem xét thực tế tại chỗ ngày 28/8/2024 thì tại thửa 255 giáp thửa 585 có phần mái che tường nhà sau của ông T lấn qua không gian đất ông C 02 tầng, dài 11m; phần mái che vách tường rào ở hướng Nam đất ông T lấn qua không gian đất ông C 02 tầng, dài 4,2m (bút lục 690). Do đó yêu cầu của ông C yêu cầu ông T tháo dỡ phần mái tole này là có căn cứ nên chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy, bút lục số 690, cũng đồng thời được cấp sơ thẩm đóng dấu bút lục số 804 có kẻ sơ đồ minh họa mà không phải xác định tọa độ, vị trí, kích thước theo lược đồ giải thửa của cơ quan chuyên môn mà là hình ảnh do cán bộ Tòa án kẻ bằng tay. Trong đó có số liệu chiều dài 11m, không có số liệu thể hiện chiều ngang của phần mái tôn dài bao nhiêu nên sẽ khó khăn trong việc thi hành án nếu căn cứ vào kết quả xem xét thực tế tại chỗ ngày 28/8/2024.

[4.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Văn T cung cấp Vi bằng số: 10/2025/VB-TPL ngày 23/4/2025 của Văn phòng T4, thì thấy: Phần vách tường nhà sau của ông T bị buộc tháo dỡ là vách tường xây kiên cố; từ vách tường đến mái tôn fibro là 10cm. Nếu phải tháo dỡ hoặc cắt đi 2 tầng (20cm) như cấp sơ thẩm

tuyên buộc thì tường nhà ông T sẽ bị trổng mất một khoảng 10cm. Điều này ảnh hưởng đến kết cấu nhà của ông T và không khả thi trong thực tế.

[4.3] Trong hồ sơ còn thể hiện Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập ngày 17/6/2022 thì phần vách tường phía sau nhà ông T có ghi nhận số đo chiều ngang 0,40, chiều 13,06 (không thể hiện đơn vị số đo) cũng không đúng với kích thước của “kết quả xem xét thực tế tại chỗ ngày 28/8/2024” của Tòa án cấp sơ thẩm nên cũng không thể thi hành án được.

[4.4] Tóm lại, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn ông Võ Văn T phải tháo dỡ mái tôn (hoặc cắt bỏ) phần không gian lấn qua đất ông C ngang 2 tấc, dài 11m là ảnh hưởng đến kết cấu nhà ông T, không xác định được vị trí, kích thước rõ ràng cũng như không thể thi hành án được.

[4.5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tại mục [2.2.2] như sau: Cả hai phần đất thửa 1980 của ông T và 585 của ông C đều có tăng (ông C tăng 63,7m²; ông T tăng 2,8m²). Trong đó tỷ lệ tăng của ông C là nhiều hơn so với ông T và diện tích tăng của ông T nằm trong sai số cho phép, do đó yêu cầu của ông T đòi ông C trả lại diện tích tranh chấp 10,7m² ở thửa 1980 là có căn cứ nên chấp nhận. Tuy nhiên, quá trình ông C xây dựng hàng rào kiên cố trên đất phía ông T biết nhưng không hề có sự tranh chấp cho đến khi ông C khởi kiện nên cần được giữ nguyên trạng để đảm bảo sự ổn định và tránh lãng phí khi phải đập bỏ, di dời. Do đó phần diện tích thiếu này cần giao cho ông C tiếp tục sử dụng và phải hoàn lại giá trị bằng tiền theo kết quả định giá cho ông T cụ thể là theo biên bản định giá ngày 06/01/2022. Từ đó chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T buộc ông C trả lại giá trị phần đất lấn chiếm là 16.585.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Vi bằng số: 10/2025/VB-TPL ngày 23/4/2025 của Văn phòng Thừa phát lại Gò Công thì phần hàng rào ông C xây bằng gạch, phần chân hàng rào được làm bằng khối bê tông cao 0,4m, đã bám rong rêu; có các hàng cột bê tông; được rào bằng lưới B40 đã cũ, rỉ sét nên việc di dời hàng rào về đúng vị trí ranh giới hai bên đương sự là thực hiện được. Cấp sơ thẩm buộc ông C phải trả giá trị là ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự, chưa đảm bảo tính công bằng. Bởi vì, vách nhà phía sau của hộ ông T bằng mái tôn fibro thì buộc cắt bỏ hoặc tháo dỡ; còn hàng rào nhà ông C có khả năng di dời thì ổn định phần lấn ranh này.

[5] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm quyết định tháo dỡ mái tôn nhà ông T và ổn định phần ranh hàng rào cho ông C là chưa xác định đúng bản chất sự việc ảnh hưởng đến quyền lợi các đương sự; Biên bản lập không rõ ràng vị trí, số đo và không thể thi hành án được. Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm để giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xem xét thẩm định lại cụ thể để có quyết định chính xác và khả thi. Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn ông Võ Văn T kháng cáo là có căn cứ nên chấp nhận kháng cáo, hủy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Khi xét xử lại cần chú ý xác định đơn vị số đo theo quy định phổ thông là mét, dm, cm; tránh sử dụng từ từ địa phương là “tấc” để dễ hiểu và thi hành án.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông Võ Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang; Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xử lý khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn T không phải chịu, ông T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số 0000416 ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND Tiền Giang;
- Cục THADS Tiền Giang;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSPA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú