

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 257/2024/DS-PT

Ngày: 13/5/2024

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất
và yêu cầu tháo dỡ tài sản”.

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:* Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2024 và ngày 13 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 424/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 921/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1960 (Có mặt).

Địa chỉ: B Đ, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

Bị đơn: Ông Vũ Tấn Đ, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: B Đ, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn Nguyễn Thị Kim N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N trình bày:

Bà là chủ sở hữu đối với thửa đất số 260 tờ bản đồ số 10 diện tích 145,8 m² tọa lạc tại phường D, thành phố M, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00140 ngày 05/02/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho

bà đứng tên. Phía nam phần đất của bà giáp với đất của ông Vũ Tấn Đ. Ngày 11/8/2019, ông Đ đập phá tấm tường do bà xây dựng và xây tấm tường cao khoảng 1,5m, dài khoảng 3m trên phần đất của bà. Vụ việc đã được Ủy ban nhân dân phường D2, thành phố M hòa giải nhưng không thành.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Vũ Tấn Đ tháo dỡ tấm tường, trả lại cho bà phần đất có chiều ngang 0,15m chiều dài khoảng 3m.

Bị đơn ông Vũ Tấn Đ trình bày: Căn nhà số B Đ, phường D, thành phố M do mẹ ruột của ông là cụ Nguyễn Thị N1 được Sở Xây dựng cấp phép xây dựng số 2217/GPXD ngày 14/12/1999. Khi tiến hành xây cất phát hiện phần đất trống sau nhà bị nhà số B Đ liền kề lấn ranh. Gia đình ông có làm đơn khiếu nại thì tại Quyết định số 827/QĐ-UB ngày 20/11/2002 giải quyết bác đơn khiếu nại. Gia đình ông tiếp tục khiếu nại.

Tại Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 16/5/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố M bác đơn khiếu nại, giữ y 827/QĐ-UB ngày 20/11/2002.

Đến ngày 20/8/2003 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T có Công văn số 159/CV-TNMT đồng ý điều chỉnh lại diện tích sử dụng đất như hiện trạng thực tế sử dụng để gia đình ông làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Gia đình ông vẫn sử dụng đất đúng hiện trạng như giấy phép xây dựng và 02 quyết định giải quyết của Ủy ban nhân dân.

Theo như 02 quyết định giải quyết của Ủy ban nhân dân thành phố M xác định ranh đất là hết tường nhà ông V và bà N tuy nhiên đến năm 2016 thì bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với chiều ngang là 4,27m là không đúng hiện trạng vì nhà bà N chiều ngang chỉ 4m.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông không đồng ý tháo dỡ bức tường vì ông không có lấn đất của bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Điều 164, Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 170 của Luật Đất đai, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N đối với ông Vũ Tấn Đ về việc yêu cầu tháo dỡ bức tường trả lại phần đất lấn chiếm có chiều ngang 0,15m chiều dài khoảng 3m.

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

Ngày 04/8/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu tòa án phúc thẩm xem xét lại toàn bộ tài liệu chứng cứ xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N xác định phần diện tích đất tranh chấp ranh giữa hai bên là đường xéo chiều ngang của cục gạch xây giữa phần sân trước nhà của hai bên có diện tích là 0,4m². Bà N yêu cầu ông Đ phải đập bức tường ranh

giữa hai bên để trả bà phần đất có diện tích 0,4m² theo biên bản đo đạc ngày 08/3/2024, như vậy bà N đã thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N nhưng ông Đ đồng ý công nhận bức tường theo biên bản đo đạc ngày 02/7/2023 có chiều ngang 0,18m, chiều dài 3,8m, diện tích là 0,7m² là bức tường chung giữa bên nhà bà Nguyễn Thị Kim N và nhà ông Vũ Tấn Đ.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- 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 các đương sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Vũ Tấn Đ cung cấp được bản sao tờ di chúc có chứng thực, hợp đồng ủy quyền của bà Vũ Thị Mỹ H, văn bản cam kết không tranh chấp của Vũ Thị Thu H1, Vũ Thị Mỹ Y, Vũ Lê H2, Vũ Tấn D, Vũ Thị Thúy P nên không cần đưa các con của bà Nguyễn Thị N1 vào tham gia tố tụng. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Vũ Tấn Đ công nhận bức tường tranh chấp là ranh chung giữa bà N và ông Đ. Bà N là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà N.

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 Nguyễn Thị Kim N, 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: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Quyền sử dụng đất” là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Ngày 15/8/2020 và ngày 19/02/2021 ông Vũ Tấn Đ có đơn phản tố. Ngày 23/12/2021 ông Vũ Tấn Đ đóng tạm ứng án phí. Ngày 23/02/2021 Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho ra thông báo thụ lý số 461A/TB-TLVA thụ lý yêu cầu phản tố của ông Vũ Tấn Đ. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Đ rút đơn phản tố nhưng tòa sơ thẩm không đình chỉ là vi phạm tố tụng. Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đ.

- Nhà đất số B Đ, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là của cụ Nguyễn Thị N1. Cụ N1 chết năm 2019. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Vũ Tấn Đ có cung cấp bản sao tờ di chúc ngày 15/6/1994, có Phòng C chứng thực thể hiện cụ Nguyễn Thị N1 và chồng là Vũ Hùng T (chết 2005) cho căn nhà này cho ông Vũ Tấn Đ. Ngoài ra, ông Đ có cung cấp Văn bản cam kết không tranh chấp của các con bà N1 là Vũ Thị Thúy P, Vũ Tấn D, Vũ Lệ H2, Vũ Thị Mỹ Y, Vũ Thị Thu H1 và hợp đồng ủy quyền của Vũ Thị Mỹ H. Ngoài ra, các con bà N1 còn có Vũ Tấn H3, Nguyễn Thị N2, Vũ Thị Mỹ D1 không có ý kiến.

Mặc dù nhà đất này là của vợ chồng cụ N1 nhưng vợ chồng cụ N1 đã lập di chúc cho ông Vũ Tấn Đ, 09 người con cụ N1 còn lại cũng không có tranh chấp và cũng không có ý kiến, nhà đất hiện do ông Đ quản lý sử dụng nên Hội đồng xét thấy không cần thiết đưa 09 người con còn lại của vợ chồng cụ N1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định phần diện tích đất tranh chấp là 0,4m², theo biên bản đo đạc ngày 08/3/2024.

[2]. Về nội dung vụ án:

Theo trích lục hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai nguồn gốc nhà đất của nguyên đơn và bị đơn như sau:

1.1 Nguồn gốc nhà đất số B, Đ, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thể hiện như sau: Ngày 14/5/1990 ông Ngô Văn H4 có đơn xin bán nhà này cho ông Nguyễn Quang V1, cấu trúc nhà có kích thước rộng 4m, dài 40m, tổng diện tích 40m². Ngày 26/6/1990 Sở quản lý nhà đất và công trình đô thị tỉnh T cấp sổ chứng nhận ông Nguyễn Quang V1 chủ sở hữu nhà số B Đ, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với diện tích chiều dài 10m, chiều rộng 4m, tổng diện tích 40m².

Ngày 18/12/2000 ông Nguyễn Quang V1 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa đất số 260, diện tích 158,1m², nguồn gốc đất do ông Nguyễn Quang V1 nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn H4 năm 1990. Ngày 18/12/2003 hộ ông Nguyễn Văn V2 được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận thửa đất số 260, tờ bản đồ số 10, diện tích 158,1m² đất, mục đích sử dụng đất ở, tọa lạc tại phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện kích thước cạnh thửa đất tiếp giáp đường Đ là 4,27m.

Ngày 26/12/2013 ông Nguyễn Quang V1 chết. Ngày 06/4/2015 gia đình ông Nguyễn Văn V2 lập Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế trong đó bà Nguyễn Thị Kim N được nhận tài sản trong đó có thửa 260. Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế được Văn phòng C1 công chứng ngày 06/4/2015.

Bà Nguyễn Thị Kim N lập thủ tục thừa kế, ngày 08/02/2016, Sở T cấp cho bà Nguyễn Thị Kim N Giấy chứng nhận số CS00140 với thửa đất 260, tờ bản đồ số 10, địa chỉ phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, diện tích 145,8m². Theo sơ đồ thửa đất tại trang 3 Giấy chứng nhận thể hiện kích thước cạnh của thửa đất tiếp giáp đường Đ là 4,27m. Biên bản mô tả ranh giới, mốc thửa đất, việc đo đạc ngày 08/7/2015 có sự chứng kiến, ký tên và xác nhận của các chủ sử dụng đất giáp ranh và người dẫn đo đạc, trong đó có bà Nguyễn Thị N1 ký tên và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/7/2015 thể hiện kích thước cạnh thửa đất tiếp giáp đường Đ là 4,27m.

1.2 Theo trích lục hồ sơ tại Văn phòng Đ1 nhà đất tại số B Đ, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thể hiện như sau: Ngày 11/6/1986 bà Nguyễn Thị N1 được Sở quản lý nhà đất và công trình đô thị tỉnh Tiền Giang cấp sổ chứng nhận bà Nguyễn Thị N1 chủ sở hữu nhà số B, Đ, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với diện tích chiều dài 20m, chiều rộng 5m, tổng diện tích 100m². Đất nhà số B Đ này chưa được cấp giấy lại.

3. Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/7/2020 của Công ty TNHH Đ2 thì chiều ngang phần đất tranh chấp nằm ở phần giáp ranh đường Đ có chiều ngang là 0,18m, chiều dài là 3,8m, tổng diện tích là 0,7m². Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/3/2024 của Công ty TNHH T2 INCOM phần đất tranh chấp giáp ranh đường Đ có chiều ngang 0,19m, chiều dài 3,79m, tổng diện tích là 0,4m².

4. Quá trình sử dụng đất 0,4m² đất tranh chấp:

Tại Tòa phúc thẩm bà N xác định khoảng năm 1990 chồng bà là ông Vũ x bức tường rào, đến năm 2019 khi bà làm nhà lại thì ông Đ đập và xây lại bức tường hiện nay.

Tại tòa phúc thẩm ông Đ xác định khoảng năm 1995 ông V2 xây bức tường rào, đến năm 2019 thì ông Đ đập và xây lại bức tường hiện nay.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N:

Xét thấy, thửa đất số 260 của bà N có nguồn gốc do ông Nguyễn Quang V1 nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn H4 và bà Nguyễn Thị T1 vào năm 1990, nhà có chiều ngang giáp đường Đ là 4m, đến năm 2003 khi ông V1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất giáp đường Đ tăng lên 4,27m. Giáp với thửa 260 về phía Bắc là ngôi nhà số B của bà Nguyễn Thị N1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S vào năm 1950. Chiều ngang nhà số B giáp đường Đ là 5m.

Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/7/2020 thửa 260 có chiều ngang giáp đường Đ là 4,09m, chưa tính phần diện tích đất

tranh chấp (nếu cộng luôn chiều ngang 0,18 phần đất tranh chấp thì chiều ngang thửa 260 là 4,27m).

Nhà số B Đ là 4,84m, chưa tính phần đất tranh chấp (nếu cộng luôn phần đất tranh chấp chiều ngang là 0,18m thì nhà số B Đ có chiều ngang là 5,02m.

Năm 1990 khi ông V1 nhận chuyển nhượng nhà số B Đ có chiều ngang là 4m, đến năm 2003 ông Vũ lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều ngang giáp đường Đ là 4,27m, tăng 0,27m. Năm 2013 ông V1 chết bà N được nhận thừa kế.

Trong quá trình giải quyết ở Tòa phúc thẩm bà N có yêu cầu đo đạc lại phần đất của bà và diện tích đất tranh chấp. Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/3/2024 của Công ty TNHH T2 thì phần đất tranh chấp bà N xác định là đường xéo chiều ngang cục gạch phần giáp mí bức tường nhà bà kéo thẳng ra đường Đ có diện tích chiều ngang giáp đường Đ và chiều dài là 3,79m, diện tích là $0,4m^2$ (giảm $0,3m^2$ so với Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/7/2020). Tại tòa phúc thẩm bà N xác định chỉ yêu cầu ông Đ trả lại diện tích đất $0,4m^2$ theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/3/2024. Như vậy, bà N đã thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Nhận thấy, ranh giữa hai bên trước đây là bức tường do ông Vũ x, đến năm 2019 thì ông Đ xây lại. Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 08/3/2024 thì bức tường này nằm giữa thửa 260 (nhà số B) và nhà số B. Bức tường là ranh giới giữa nhà đất số B và nhà số B theo Điều 175 và 176 Bộ luật dân sự. Việc bà N yêu cầu ông Đ phải đập bức tường để trả $0,4m^2$ đất cho bà là không có căn cứ pháp luật bởi lẽ bức tường nằm giữa phần đất giữa hai bên.

Phía ông Đ tự nguyện công nhận bức tường tranh chấp chiều ngang 0,18m, chiều dài 3,8m, diện tích $0,7m^2$ là ranh chung giữa nhà đất số 23 và số 25 là có căn cứ pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4]. 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 nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim N là người cao tuổi nên được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim N.

- Sửa một phần án bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 175 của Bộ luật dân sự; Điều 170 của Luật đất đai.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N về việc yêu cầu ông Vũ Tấn Đ đập bức tường ranh giữa nhà số B và nhà số B Đ, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để trả lại bà Nguyễn Thị Kim N diện tích đất 0,4m² theo biên bản đo đạc ngày 08/3/2024.

2. Ghi nhận ông Vũ Tấn Đ tự nguyện công nhận bức tường tranh chấp chiều ngang 0,18m, chiều dài 3,8m, diện tích 0,7m² là ranh chung giữa nhà đất số B và số B Đ, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Vũ Tấn Đ.

4. Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim N.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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 thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS thành phố Mỹ Tho, 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 Doan

