

Bản án số: 63/2021/DS-PT

Ngày: 28 - 4 - 2021

V/v “*Tranh chấp quyền  
sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Bình Đào.

*Các Thẩm phán:* Ông Võ Văn Linh.

Ông Võ Thanh Huyền.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hoàng Kháng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang:** Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19 tháng 01, ngày 26 tháng 04 và ngày 28 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 226/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông C, sinh năm 1975; Có mặt.

1.2. Bà V, sinh năm 1976; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

1.3. Bà P, sinh năm 1967; Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố O, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông L1, sinh năm 1970; Có mặt.

2.2. Bà L2, sinh năm 1975; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

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

3.1. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Số 18 Trần Hữu Dục, khu đô thị Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội .

Người đại diện theo pháp luật: Ông K - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L3 – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện G, tỉnh Kiên Giang. Có đơn xin vắng mặt.

Theo văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014.

Địa chỉ: thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Chị A1, sinh năm 1998; Có đơn xin vắng mặt.

3.3. Chị T1, sinh năm 2004; Có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị T1: Ông L1 và bà L2. Đều có mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn ông L1, bà L2.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**\* Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông C và bà V trình bày:**

Ông bà có thửa đất số 103, diện tích 178m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ 2/1, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Nguồn gốc đất trên do ông bà nhận chuyển nhượng từ bà N1 vào năm 2003 và đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007. Kể từ thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên, ông bà chưa xây dựng nhà để ở. Đến năm 2016, khi tiến hành xây dựng nhà, ông bà có nhờ cán bộ địa chính xuống đo đạc lại diện tích đất để xin giấy phép xây dựng thì phát hiện hộ ông L1 và bà L2, chủ đất giáp ranh với đất của ông bà, trong quá trình sử dụng đã lấn qua phần đất của ông bà với diện tích là 6.05m<sup>2</sup> (ngang 5,5m; dài 1,1m) và đã xây dựng nhà trọ và tường rào lấn qua phần đất của ông bà. Ông bà cũng đã trao đổi với ông L1, bà L2 yêu cầu tháo dỡ các công trình xây dựng tại phần đất trên để trả đất nhưng ông L1, bà L2 chỉ đồng ý bồi thường giá trị đất theo giá Nhà nước quy định nên ông bà không đồng ý. Xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà bị xâm phạm nên ông bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L1, bà L2 phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm trên để giao trả lại đất cho ông bà sử dụng.

**\* Nguyên đơn bà P trình bày:**

Bà có thửa đất số 143 với diện tích 135.5m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị, thuộc tờ bản đồ số 2/1, tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Nguồn gốc thửa đất trên là do bà nhận chuyển nhượng từ bà N1 vào năm 2007 nhưng đến năm 2009 bà

mới được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất trên. Bà chuyển nhượng phần đất trên mục đích để xây nhà ở. Nhưng do điều kiện khó khăn bà chưa xây dựng được nên để đất trống. Giáp ranh với thửa đất của bà là thửa đất số 53 của ông L1 và bà L2. Quá trình sử dụng đất, ông L1 và bà L2 đã sử dụng đất lấn chiếm qua phần đất của bà bằng việc xây dựng các công trình phụ (nhà vệ sinh và tường rào có chiều ngang 4,5m x dài 1,1m, diện tích là 4,95m<sup>2</sup>. Đến năm 2016, bà chuẩn bị dọn dẹp đất cất nhà thì có tiến hành đo đạc lại diện tích đất trên thì phần đất của bà bị thiếu và phát hiện ông L1, bà L2 đã xây dựng lấn qua đất của bà. Bà có gặp ông L1, bà L2 yêu cầu tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất tranh chấp nhưng ông L1, bà L2 không đồng ý. Xét thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của bà bị xâm phạm nên bà khởi kiện yêu cầu ông L1, bà L2 phải tháo dỡ di dời vật kiến trúc xây dựng trên đất để giao trả lại cho bà sử dụng diện tích đất ngang 4,5m x dài 1,1m, diện tích 4,95m<sup>2</sup>, một phần của thửa 143, tờ bản đồ 2/1, tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn Giồng Riềng, huyện G .

***\* Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông L1 và bà L2 trình bày:***

Vợ chồng ông bà có thửa đất số 53, loại đất ở đô thị, diện tích là 308,9 m<sup>2</sup>, thuộc tờ bản đồ số 2/1, tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn G, huyện G. Giáp ranh với thửa đất trên của ông bà là của các hộ ông T2, ông S, ông C, bà P. Nguồn gốc của thửa đất trên là do ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông H từ năm 1996 nhưng đến năm 2007 mới được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà về đây cất một căn nhà lá để ở và sau đó cho thuê lại. Năm 2003 - 2004, ông bà tiến hành xây dựng bức tường rào và dãy nhà trọ tại vị trí ranh giới phần đất tranh chấp. Đến năm 2006, cán bộ địa chính thị trấn G và phòng tài nguyên môi trường có xuống đo đạc tại khu vực đất này và cho ký giáp ranh giữa các hộ dân, nhằm thực hiện chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C có ký vào biên bản giáp ranh với đất của ông bà, biên bản cũng thể hiện ranh giới đến bức tường nhưng ông C không có ý kiến phản đối gì. Đến năm 2013, ông bà xây dựng nhà kiên cố và công trình phụ như hiện trạng sử dụng hiện nay thì ông C, bà V cũng không có tranh chấp. Nay ông C, bà V và bà P cho rằng ông bà lấn chiếm đất của họ là không có căn cứ và buộc gia đình ông bà tháo dỡ vật, kiến trúc xây dựng trên đất, giao trả lại 02 phần diện tích đất là 6,05m<sup>2</sup> và 4,95m<sup>2</sup>, ông bà không đồng ý. Ông bà xác định phần đất tranh chấp nêu trên nằm trong thửa đất số 53 nên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà. Còn qua thực tế đo đạc diện tích đất của ông bà dư so với giấy đó là do phía trước nhà của ông bà có một con mương, sau đó nhà nước tiến hành làm lộ nên phần đất con mương lấp đi làm đôi ra diện tích đất mà ông bà sử dụng và ông bà có trả giá trị cho nhà nước. Nay ông bà có đơn yêu cầu phản tố với các nguyên đơn, yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 11 m<sup>2</sup>, nằm trong thửa số 53 thuộc quyền sử dụng đất của ông bà và yêu cầu được tiếp tục sử dụng ổn định hai phần đất trên.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (chi nhánh huyện G) do người đại diện theo ủy quyền ông L3 trình bày:***

Ông L1, bà L2 có vay vốn tại Ngân hàng và có thể chấp quyền sử dụng diện tích đất thửa 53 tờ bản đồ 2/1 tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn G, huyện G và nhà ở trên diện tích đất trên để vay vốn tại ngân hàng. Ngân hàng không có ý kiến gì về vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông C, bà V và bà P với ông L1, bà L2. Khi nào ông L1, bà L2 thanh toán đầy đủ gốc, lãi cho ngân hàng thì phía ngân hàng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

**\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị A1 và T1 trình bày:** Không có ý kiến gì đối với vụ tranh chấp này và đồng ý kiến với ông L1, bà L2.

**\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang quyết định:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà V và bà P đối với ông L1, bà L2.

Buộc ông L1, bà L2 tháo dỡ các công trình phụ và vật kiến trúc trên đất gồm: một phần nhà vệ sinh nối liền với nhà chính có chiều ngang 1,5m x chiều dài 1,1m (diện tích 1,65 m<sup>2</sup>), bức tường hàng rào lưới B40 có chiều ngang 3m x chiều dài 1,1m (diện tích 3,3 m<sup>2</sup>) giao trả diện tích đất 4,95m<sup>2</sup>, thuộc thửa 143, tờ bản đồ 2/1, tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn G, tỉnh Kiên Giang cho bà P.

Buộc ông L1, bà L2 tháo dỡ phần bức tường rào lưới B40 có chiều ngang 1,4m x chiều dài 1,1m (diện tích 1,54m<sup>2</sup>) và phần nhà trọ xây tường lợp tole có chiều ngang 4,1m x chiều dài 1,1m (diện tích là 4,51m<sup>2</sup>) giao trả lại diện tích đất 6,05m<sup>2</sup>, thuộc thửa 103, tờ bản đồ 2/1, tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho ông C, bà V.

(Vị trí, số đo tiếp giáp các thửa đất, diện tích đất tranh chấp và các công trình phụ và vật kiến trúc xây dựng trên đất tranh chấp thể hiện tại bản trích đo địa chính ngày 21/01/2020 kèm theo bản án không thể tách rời.)

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L1 và bà L2 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 11m<sup>2</sup>, một phần thửa 53 tờ bản đồ số 2/1, tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn G, huyện G thuộc quyền sử dụng đất của ông L1, bà L2

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông L1, bà L2 phải thực hiện tháo dỡ các công trình xây dựng trên ra khỏi diện tích đất buộc giao trả. Nếu không tự tháo dỡ thì ông C, bà V và bà P có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành tháo dỡ theo quy định và căn cứ theo báo cáo thẩm định để tiến hành việc tháo dỡ đảm bảo công trình chính đúng quy định pháp luật .

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định.

**\* Ngày 20/10/2020, bị đơn ông L1, bà L2 kháng cáo với nội dung:** Yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo đúng quy định với sự tham gia của các bên đương sự và Công ty TNHH đo đạc Đông Dương.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn ông L1 và bà L2 yêu cầu Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông L1 và bà L2, công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông L1 và bà L2 sử dụng.

- Nguyên đơn Ông C, bà V và bà P yêu cầu không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông L1 và bà L2.

**- *Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:***

Về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông L1, bà L2, căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2020/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, tranh luận của đương sự và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử theo quy định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông L1 và bà L2 yêu cầu sửa án sơ thẩm, công nhận diện tích đất tranh chấp 11m<sup>2</sup> cho bị đơn ông L1 và bà L2 sử dụng.

Hội đồng xét xử xét thấy, đối tượng tranh chấp trong vụ án là diện tích đất 11m<sup>2</sup> loại đất ở đô thị, thuộc tờ bản đồ số 2/1 tọa lạc tại Khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Diện tích đất ông C, bà V tranh chấp với ông L1, bà L2 có diện tích là 6,05m<sup>2</sup> (chiều ngang 5,5m x chiều dài 1,1m), bà P tranh chấp với ông L1, bà L2 có diện tích 4,95m<sup>2</sup> (chiều ngang 4,5m x chiều dài 1,1m). Trên đất tranh chấp, ông L1, bà L2 đã xây dựng công trình phụ và vật kiến trúc thể hiện chi tiết tại bản trích đo địa chính ngày 21/01/2020. Cấp sơ thẩm xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn yêu cầu ông L1 và bà L2 tháo dỡ công trình xây dựng và vật kiến trúc trên diện tích đất 11m<sup>2</sup> để giao trả cho ông C, bà V và bà P.

Các nguyên đơn cho rằng, phần đất tranh chấp trên nằm trong quyền sử dụng đất thửa số 103 của ông C, bà V và thửa số 143 của bà P đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất do chưa có nhu cầu sử dụng nên khi ông L1 và bà L2 xây dựng phần công trình trên đất thì các nguyên đơn không biết, đã không ngăn cản đến khi công trình đã hoàn thành. Ông C, bà V và bà P xác định ông bà căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các ông bà được cấp và căn cứ vào ranh giới đất giữa các hộ dân tại khu đất này là một đường thẳng và khi tiến hành đo đạc để xây nhà thì ông bà phát hiện thửa đất của các ông bà thiếu do ông L1 xây dựng lấn chiếm.

Cấp sơ thẩm căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện G (BL 105a – 105e) thể hiện: Lộ tái định cư rộng 10m; diện tích đất của ông L1 cạnh giáp T2 từ điểm 1 – 11 = 24,7m và cạnh từ điểm 11 – 9 = 1,1m; cạnh giáp S từ điểm 2 – 3 = 24,75m và cạnh từ điểm 3 – 4 = 1,1m. Thu thập chứng cứ từ phía Ủy ban nhân dân huyện G cụ thể tại Công văn số 07/CV(HS) ngày 08/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện G và tại Công văn số: 358/UBND-TNMT ngày 29/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện G (BL 183) để làm căn cứ xác định “việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C, bà V; bà P; ông L1, bà L2 là đúng theo quy định pháp luật về đất đai, thời điểm cấp giấy có tiến hành đo đạc tổng thể các thửa đất, nên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên là hợp pháp. Đến nay, phía cơ quan chuyên môn có thẩm quyền chưa có quyết định quy hoạch nào làm thay đổi hiện trạng đáng kể nên ông C, bà V và bà P căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để chứng minh rằng diện tích đất của các nguyên đơn bị lấn chiếm là có căn cứ” là chưa đủ căn cứ. Tại Công văn số: 358/UBND-TNMT ngày 29/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện G (BL 183) chỉ xác định về trình tự thủ tục cấp giấy và chủ sử dụng đối với các thửa đất. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện G (BL 249 – 251) có nội dung theo tờ trích đo địa chính ngày 19/11/2019 (BL 211) thể hiện: Đường Lộ N2 rộng 6m, vỉa hè rộng 4m; diện tích đất của ông L1 cạnh giáp T2 từ điểm 8 – 7 = 24,70m và cạnh (đang tranh chấp) từ điểm 7 – 2 = 1,1m; cạnh giáp S từ điểm 9 – 10 = 25,85m.

Cấp sơ thẩm nhận định theo kết quả thẩm định tại chỗ và bản trích đo địa chính đã được các bên thống nhất xác định thửa đất số 53 của ông L1 có chiều dài tính từ vỉa hè đến phần tranh chấp là 24,7 m, phần vỉa hè và lộ chiều rộng 10m là phù hợp với phần lộ 10m thể hiện tại sơ đồ thửa đất của ông L1 và bà L2 được cấp, cộng chiều dài phần đất của ông L1 và bà L2 24,7m với phần đất tranh chấp chiều dài 1,1m, thì chiều dài thửa đất ông L1 và bà L2 sử dụng là 25,8m, nên chiều dài thửa đất 53 của ông L1 và bà L2 thừa, còn thửa 103 và thửa 143 của ông C, bà V và bà P thiếu.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L1 và bà L2 là chưa đủ căn cứ, chưa phù hợp quy định pháp luật, bởi lẽ:

Sau khi cấp sơ thẩm xét xử, phía bị đơn ông L1 và bà L2 kháng cáo cho rằng, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm là không thể hiện đúng thực tế diện tích nhà đất của bị đơn sử dụng, do đó thu thập và đánh giá chứng cứ chưa bảo đảm tính khách quan, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn ông L1, bà L2 và cung cấp sơ đồ vị trí khu đất ngày 20/10/2020 của Công ty TNHH đầu tư đo đạc Đông Dương (BL 429), nên ông L1 và bà L2 yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang thể hiện diện tích đất phía ông L1 và bà L2 sử dụng có chiều dài:

+ Cạnh giáp đất ông Thuận có hiện trạng nhà là 25,8m; vỉa hè là 1,4m; lộ hiện hữu là 7,1m. Tổng chiều dài của hiện trạng nhà + vỉa hè + lộ = 34,3m; thiếu so với giấy sau khi trừ lộ và vỉa hè hiện hữu là 0,4m.

+ Cạnh giáp đất ông Sinh có hiện trạng nhà là 25,8m; vỉa hè là 1,4m; lộ hiện hữu là 7,5m. Tổng chiều dài của hiện trạng nhà + vỉa hè + lộ = 34,7m; thiếu so với giấy sau khi trừ lộ và vỉa hè hiện hữu là 0,1m.

Xét thấy, cấp sơ thẩm căn cứ diện tích đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện G để đánh giá chứng cứ có sự mâu thuẫn về số liệu diện tích đất thực tế mà mâu thuẫn này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ cụ thể: Chưa làm rõ sự trên lệch về số liệu thực tế giữa hiện trạng nhà của ông L1 và bà L2, hiện trạng vỉa hè, hiện trạng lộ N2 so với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện G và giấy chứng nhận QSD đất của ông L1 và bà L2. Diện tích đất của các nguyên đơn có cạnh giáp đường Tin Lành, do đó cũng cần làm rõ con đường này có thay đổi về hiện trạng ảnh hưởng việc tăng giảm chiều dài đất của các nguyên đơn hay không. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện G (BL 249 - 251) chưa thể hiện đầy đủ nội dung ghi nhận về trình tự và nội dung xem xét thẩm định tại chỗ, chỉ ghi diện tích theo tờ trích đo lần trước mà không thể hiện nội dung vào biên bản, hiện trạng thực tế sử dụng đất của các nguyên đơn tiếp giáp với con đường (đường nội bộ của các hộ dân) mới tiếp giáp phần đất đang tranh chấp giữa các đương sự, nhưng biên bản không thể hiện phần con đường này là chưa ghi nhận đúng thực tế hiện trạng sử dụng đất của các đương sự, những sai sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Mặc khác, hiện nay trên đất tranh chấp đã có công trình xây dựng và vật kiến trúc do ông L1 và bà L2 xây dựng. Đối với yêu cầu của các nguyên đơn về việc buộc tháo dỡ trả đất cho các nguyên đơn sử dụng. Cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả báo cáo về việc kiểm định kết cấu công trình xây dựng, Trung tâm kiểm định và dịch vụ xây dựng thuộc Sở xây dựng đã kết luận: “Các hạng mục công trình nằm trong phần diện tích đất 1,1m x 10m gồm: công trình phụ (một phần nhà vệ sinh và một phần hàng ba), phần hàng rào và một phần nhà trọ. Các công trình này được xây dựng độc lập với khối nhà chính và có phần kết cấu chịu lực độc lập với khối nhà chính”, buộc ông L1 và bà L2 tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất 1,1m x 5,5m = 6,05 m<sup>2</sup> và 4,5m x 1,1m = 4,95m<sup>2</sup> để giao trả đất cho ông C, bà V và bà P (theo bản trích đo địa chính ngày 21/01/2020) là chưa phù hợp. Bởi lẽ, hiện trạng đất của các nguyên đơn là đất trống, diện tích đất cũng đủ diện tích thực hiện các quyền trên đất, các nguyên đơn cũng thừa nhận do chưa có nhu cầu sử dụng nên khi ông L1 và bà L2 xây dựng phần công trình trên đất các nguyên đơn không biết nên đã không ngăn cản đến khi công trình đã hoàn thành. Do đó việc tháo dỡ các công trình là không phù hợp, trường hợp này nếu có căn cứ xác định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn thì buộc bị đơn trả lại giá trị đất cũng bảo đảm quyền lợi của các nguyên đơn và không làm ảnh hưởng đến công trình xây dựng của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, những thiếu sót của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất, chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông L1 và bà L2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2019/DS-ST ngày 09/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

1. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét lại trong quá trình giải quyết lại vụ án tại cấp sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn ông L1 và bà L2 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0005585 và 0005586 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án huyện G, tỉnh Kiên Giang.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện G;
- THA dân sự h. Giồng Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Bình Đảo**



