

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 159 /2022/DS-PT

Ngày 13 - 7 - 2022

V/v tranh chấp “Quyền sử
dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công
trình kiến trúc trên đất”

**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: Ông Huỳnh V Trung.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Ông Trương Vĩnh Hữu.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2021/TLPT-DS ngày 25/10/2021 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DSST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 270/2021/QĐ-PT ngày 08/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đồng Quang N, sinh năm 1965 (có mặt).

2. Bà Võ Kim V (Võ Kiém V), sinh năm 1973 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã An TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã An TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1967 (xin vắng mặt)

2/ Anh Phan Thế H, sinh năm 1988 (xin vắng mặt)

3/ Anh Phan Thế L1, sinh năm 1999 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã An TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đồng Quang N, bà Võ Kim V (Võ Kiếm V).

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Đồng Quang N, bà Võ Kim V (Võ Kiếm V) trình bày:

Ông bà có quyền sử dụng đất là thửa đất số 1074, tờ bản đồ ATTC5, diện tích 380m² tại ấp 2, xã An TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/12/2002 cấp cho hộ bà Võ Kiếm V. Liền kề với đất ông bà là đất của ông Phan Văn T. Ranh giới 02 bên là 01 con mương mỗi người ½. Tuy nhiên, gần đây ông T xây dựng bờ kè và chuồng gà trên con mương lấn qua đất ông bà ngang khoảng 02m, dài khoảng 08m. Ông bà yêu cầu ông Phan Văn T tháo dỡ phần đang xây dựng lấn chiếm, trả lại phần đất lấn chiếm ngang khoảng 02m, dài khoảng 08m ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Tại biên bản hòa giải ngày 06/4/2021 nguyên đơn trình bày: Ông bà yêu cầu ông T và gia đình tháo dỡ miếng dall và chuồng gà, cắm ranh sát vách tường nhà ông T.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N, bà V yêu cầu ông T tháo dỡ phần dall xây dựng, chuồng gà trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 4,5m² như bản vẽ hiện trạng đất, cắm ranh lại sát bờ kè bê tông của ông T; đồng thời phải bồi thường cho vợ chồng ông bà 10.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Phan Văn T trình bày:

Năm 2003 ông có nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị Quý phần đất ngang 06m, dài 08m mua bán bằng giấy tay. Năm 2007 mới tiến hành làm hồ sơ cấp giấy đất, có ông N chứng kiến ký giáp ranh. Năm 2004 ông tiến hành xây nhà làm bờ kè, từ bờ kè ông có đổ tấm dall ngang 0,5m, dài khoảng 06m trong phạm vi đất ông, ông N không nói gì, người dân sử dụng chung con rạch cũng không nói gì. Khoảng 03 năm nay ông làm chuồng nuôi chim tính từ mí trên bờ kè ra 0,5m, dài 02m. Đất ông N có nguồn gốc mua của ông Lê Văn Mười trước ông, đã bao lưới B40 xong. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà V thì ông không đồng ý.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ L, anh Phan Thế L1, anh Phan Thế H trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông T.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 39, 147, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Kim V (Võ Kiếm V) và ông Đồng Quang N yêu cầu ông Phan Văn T tháo dỡ phần dall xây dựng,

chuồng gà trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 4,5m² như theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 01/02/2021.

2. Về án phí: Bà Võ Kim V (Võ Kiếm V) và ông Đồng Quang N phải chịu 300.000 đồng/người án phí dân sự sơ thẩm. Ông bà đã nộp 300.000 đồng/người tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004176 và 0004175 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CB xem như thi hành xong.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 17/5/2021, ông Đồng Quang N, bà Võ Kim V (Võ Kiếm V) có đơn kháng cáo yêu cầu: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà V.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Ông Đồng Quang N, bà Võ Kim V (Võ Kiếm V) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Phan Văn T không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông Đồng Quang N, bà Võ Kim V (Võ Kiếm V); đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn và bị đơn không thể hiện ranh đất của hai bên có con rạch, nhưng UBND xã An TT có văn bản xác định hiện trạng có con rạch công cộng sử dụng để dẫn nước cho 110ha đất trồng cây. Các hộ giáp rạch cũng xác định rạch sử dụng để dẫn nước tưới tiêu. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không xác định được rạch này là rạch công cộng hay không, cần thiết đưa UBND huyện CB và các hộ dân đang sử dụng nước con rạch tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng; chưa xác định được con rạch có chiều ngang bao nhiêu, bị đơn khi xây dựng có lấn rạch hay không, là có thiếu sót, thiếu sót này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, chưa xét kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ L, anh Phan Thế H vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đồng Quang N, bà Võ Kim V (Võ Kiếm V); Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo buộc hộ ông Phan Văn T tháo dỡ phần dầm xây dựng, chuồng gà trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích $4,5m^2$:

Thửa đất số 1074 tờ bản đồ ATTC5, diện tích $380m^2$ tọa lạc tại ấp 2, xã An TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang của nguyên đơn là do được nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Mười vào năm 1998, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ nào xác định khi nhận chuyển nhượng từ ông Mười có tiến hành đo đạc, cắm ranh cụ thể. Tại Biên bản xác minh ngày 29/01/2021 (Bút lục 98), bà Huỳnh Thị Hai xác định: Nguồn gốc đất của bà V đang quản lý sử dụng là do vợ chồng bà Hai, ông Lê Văn Mười bán cho vợ chồng bà V, ông N; bán nguyên thửa bên kia đường đầm (là phần đất hiện nay vợ chồng ông N đang sử dụng). Khi ông T cất nhà, bà không nghe hai bên có cự cãi. Khi ông N, bà V làm bờ kè, bà và các hộ dân phía sau có đến gặp vợ chồng ông N, bà V nói phải làm bờ kè bên trong, không được làm ra nửa con rạch để bà con phía sau còn sử dụng. Theo tục lệ địa phương ở đây, rạch giáp ranh thì mỗi người nửa con rạch, chứ không có cắm ranh.

Thửa đất số 1076, tờ bản đồ ATTC5, diện tích $82m^2$ tọa lạc tại ấp 2, xã An TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang của bị đơn được bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà Mai Thị Quý, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tiến hành đo đạc và được ông N ký xác nhận ranh giới với tên là Đồng Văn N. Tại Biên bản về việc đo đạc chỉnh lý biến động hình thể đất ngày 24/11/2007 (Bút lục 70) thể hiện: Thửa số 1076 của hộ ông T có chiều ngang $9,5m$. Tại Biên bản xác minh ngày 29/01/2021 (Bút lục 97), bà Trần Thị Nhơn trình bày: Đất của bà giáp với đất của ông Mười, mỗi người nửa con rạch, tuy là rạch tự nhiên, nhưng không ai được lấp hay lấn chiếm sử dụng riêng. Khi bán đất cho ông T, gia đình bà có chỉ bán tới nửa con rạch, nhưng có giao là sử dụng tới phần bãi bồi của con rạch. Khi ông T cất nhà, phía ông N, bà V không tranh cãi; chỉ khi ông T làm thêm phần sân mới có tranh chấp.

Theo Mảnh trích đo đạc địa chính ngày 01/02/2021 của Công ty TNHH đo đạc Hoàng An (Bút lục 87) thể hiện: Chiều ngang thửa số 1076 của hộ ông T giáp đường bê tông là $8,30m$, diện tích $79,8m^2$; so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất $82m^2$ thì bị thiếu về diện tích là $2,2m^2$, bị thiếu về chiều ngang là $1,2m$; đồng thời cũng thể hiện diện tích đất tranh chấp $4,5m^2$ (có chiều ngang là $1,02m$) nằm trong diện tích đất $82m^2$, thửa số 1076 của hộ ông T. Nếu cộng chiều ngang phần đất tranh chấp giáp đường bê tông $1,02m$ vào chiều ngang thửa 1076 của hộ ông T thì chiều ngang của thửa số 1076 sẽ là $9,32m$, vẫn còn thiếu so với chiều ngang thửa đất số 1076 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

9,5m. Ngoài ra, còn thể hiện diện tích đất thửa 1074 của bà V là 334,4m², thiếu so với diện tích 380m² được cấp quyền sử dụng đất là 45,6m².

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông N, bà V yêu cầu tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ lại. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ lại ngày 18/02/2022 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: hiện trạng đất tranh chấp giữa các bên không có thay đổi so với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/01/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm. Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 23/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CB thể hiện: Thửa đất số 1074 của nguyên đơn có diện tích 322,8m², so với diện tích 380m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm 57,2m²; Thửa đất số 1076 của bị đơn có diện tích 80,1m², chiều ngang 8,30m, so với diện tích 82m² được cấp quyền sử dụng đất thì giảm 1,9m²; đồng thời diện tích đất tranh chấp lại tăng lên là 8,6m², có chiều ngang là 1,95m.

Xét thấy: Qua đo đạc thực tế, đất của hai bên đều bị thiếu. Các đương sự đều thống nhất: Phần đất các bên tranh chấp hiện trạng là đất con rạch; tuy trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên không thể hiện có con rạch, nhưng thực tế hiện trạng giữa phần đất 02 bên có con rạch dùng để tưới tiêu cho các hộ dân sống ven con rạch và nguyên tắc ứng xử của người dân ở đó là không ai được lấp hay chiếm con rạch, mỗi bên ½ con rạch. Điều này phù hợp với văn bản trả lời của UBND xã An TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang (Bút lục 107). Nguyên đơn xác định khi xây dựng hàng rào kiên cố cũng chỉ xây tới mé rạch; phía bị đơn cũng xác định khi xây dựng nhà cũng chỉ xây đến phần bãi bồi của con rạch, xây dựng trong phần đất được cấp quyền sử dụng đất, phần tranh chấp bị đơn xây dựng trên không gian của con rạch, không có lấn đất của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N trình bày: Ông và bà V yêu cầu nếu bị đơn ông Phan Văn T không trả lại diện tích đất lấn chiếm thì phải hoàn trả giá trị đất lấn chiếm cho vợ chồng ông bà số tiền 10.000.000 đồng; không phải yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng.

Ông N, bà V kháng cáo cho rằng con rạch có chiều ngang 10m, hộ ông T khi xây dựng nhà đã xây trên ½ con rạch của phía ông T và khi ông T xây dựng dall, chuồng gà lấn chiếm đất của ông bà; nhưng ông N và bà V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh, bởi lẽ qua đo đạc thực tế đất của ông T bị thiếu so với diện tích đất được cấp quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy yêu cầu kháng cáo của ông N, bà V không có cơ sở để chấp nhận, cần thiết giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã tiến hành thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân huyện CB và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CB về việc xác định đất tranh chấp hiện trạng là con rạch, có phải là rạch công cộng hay không, nhưng đến nay không được Ủy ban nhân dân huyện CB trả lời.

Xét thấy: Việc đưa Ủy ban nhân dân huyện CB và các hộ dân sử dụng nước con rạch tham gia tố tụng là không cần thiết; nguyên đơn và bị đơn đã được cấp

quyền sử dụng đất đối với đất con rạch và theo Công văn số 772/CV-CNVPDK ngày 04/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CB xác định: theo bản đồ tỷ lệ 1:5000 thửa số 1074 liền kề với thửa 1076, không thể hiện con rạch, đề nghị Tòa án liên hệ Ủy ban nhân dân xã An TT nơi có đất để được cung cấp thông tin. Do đó, ý kiến của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Đồng Quang N, bà Võ Kim V (Võ Kiếm V) không được chấp nhận nên ông Đồng Quang N, bà Võ Kim V (Võ Kiếm V) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 39, 147, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đồng Quang N, bà Võ Kim V (Võ Kiếm V).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Kim V (Võ Kiếm V) và ông Đồng Quang N yêu cầu ông Phan Văn T tháo dỡ phần đất xây dựng, chuồng gà trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 4,5m² như theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 01/02/2021.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Kim V (Võ Kiếm V) và ông Đồng Quang N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông bà đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004176 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CB xem như thi hành xong.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đồng Quang N, bà Võ Kim V (Võ Kiếm V) mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0000696 ngày 17/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB, xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7A, 7B, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện CB;
 - THADS huyện CB;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2022-H

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

Huỳnh Việt Trung