

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 176/2023/DS-PT

Ngày: 30/3/2023

V/v tranh chấp "*Quyền sử dụng 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 Lê Thanh Vân.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải.

Ông Võ Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Nhi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Nguyễn Tấn Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 3 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 390/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp "*Quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Tôn Nữ Diễm Tr, sinh năm 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tr: Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1959 (theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2019). (Có mặt)

Cùng cư trú: Số x đường Đ, Phường y, thành phố M, Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lâm Bích Th, sinh năm 1978. (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1976.

2.3. Bà Nguyễn Thị Đào Diễm Tr, sinh năm 1972.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà Tr: Bà Lâm Bích Th, sinh năm 1978 (Theo giấy ủy quyền ngày 02/12/2020 và ngày 03/12/2020).

Cùng cư trú: Số s đường Đ, Phường y, thành phố M, Tiền Giang.

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

3.1. Chị Nguyễn Thanh T, sinh năm 1993;

3.2. Chị Trần Mai Ph, sinh năm 1993;

3.3. Chị Nguyễn Thị Tuyết Ng, sinh năm 2002;

3.4. Chị Trần Mai V, sinh năm 1990.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T, chị Phg, chị V, cháu Ng: Bà Lâm Bích Th, sinh năm 1978. (Theo giấy ủy quyền ngày 02/12/2020 và ngày 03/12/2020).

Cùng cư trú: Số s đường Đ, Phường y, thành phố M, Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Tôn Nữ Diễm Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày của nguyên đơn tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn bà Tôn Nữ Diễm Tr và người đại diện hợp pháp của bà Tr là bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:**

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 9546 ngày 06/8/2001 do Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang cấp và công nhận cho bà có quyền sở hữu hợp pháp đối với căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất với diện tích 33,15m² tại số 4/3 đường Đ, Phường y, thành phố M sau khi được nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T. Căn nhà và đất có kích thước các cạnh được đo đạc xác định ranh giới, tứ cận cụ thể như sau: Hướng Đông giáp hẻm cụt có kích thước 3,25m; Hướng Tây giáp nhà ông Hồ Văn B, kích thước 3.15m; Hướng Nam giáp bà Nguyễn Thị Bích T, nay là Lâm Bích Th, dài 10,85m; Hướng Bắc giáp nhà Nguyễn Thị Mai H dài 10,85m. Trong diện tích đất này có một đường cống thoát nước chảy ngang qua bề rộng 0,5m. Sát cạnh tiếp giáp liền kề với nhà và đất của bà Tr về hướng Nam là nhà của bà Lâm Bích Th, do bà có chỗ ở khác, căn nhà của bà chỉ sử dụng làm nơi chứa hàng hóa, không có người ở thường xuyên, chỉ thỉnh thoảng đến mở cửa để cất hàng và nhận hàng ở phần nhà trước, lợi dụng sự quản lý sơ hở này của bà Tr, bà Bích Th khi xây sửa nhà đã lấn chiếm sang qua phần đất của bà 02 đoạn ở phía sau gồm:

- Đoạn thứ nhất từ mí cống thoát nước ra phía sau có kích thước khoảng 0,15m x 1,5m.

- Đoạn thứ hai từ mí cống thoát nước trở ra phía trước có kích thước khoảng 0.25m x 1,8m.

Khi phát hiện ra sự việc bà có yêu cầu bà Th tự tháo dỡ các vật liệu, trả lại cho bà phần diện tích đất đã lấn chiếm nêu trên, bà Th không thực hiện, bà có nhờ đến sự can thiệp của chính quyền địa phương. Tại phiên hòa giải, bà L cùng với bà Nguyễn Thị Bích T, Nguyễn Thị Đào Diễm Tr, Lâm Bích Th đi đến thống nhất là căn cứ và số đo đã được ghi trong giấy chứng nhận nếu thực tế bên bà thiếu thì bên bà Th sẽ trả lại, ngược lại nếu diện tích bên bà có dư thì giao cho bà Bích Th được sử dụng bằng cách là cơ quan chức năng ở phường đến đo đạc cả 2 thửa đất. Thế nhưng vụ việc vẫn không được thực hiện, đất của bà vẫn còn bị bà Th lấn chiếm, hiện tại cạnh hướng tây giáp với Hồ Văn B chỉ còn 3m thay vì 3,15m, giữa cạnh hướng Nam một đoạn cũng chỉ còn 3m thay vì 3,25m. Với hiện trạng như vậy bà không thể nào xây mới lại căn nhà theo đúng kích thước, bản vẽ thiết kế và giấy phép đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

đã chấp thuận cấp cho bà, nếu công trình không được xây dựng dẫn đến vượt quá thời hạn cho phép thì giấy phép sẽ bị thu hồi không còn giá trị thực hiện.

Bà yêu cầu buộc bà Lâm Bích Th cùng các thành viên trong hộ có nghĩa vụ giao trả lại cho bà phần diện tích đất dài khoảng 3,8m x ngang 0,25m đã lấn chiếm tại số 4/3 Đ, Phường y, thành phố M.

*** Bị đơn chị Lâm Bích Th trình bày:**

Việc tranh chấp bức tường số nhà s và x đường Đ. Chiều dài mảnh đất 02 căn nhà dài cỡ 5m, miếng đất này có diện tích đất xéo, hình chữ V, không có thẳng đều từ xưa cho đến nay. Đoạn đầu số nhà 4/2 là 2m7, đoạn sau là 2m50. Vào thời điểm chồng chị xây bức tường là năm 2007, lúc đó ông Nguyễn Văn T là chủ cũ còn sống có nói là xây lên cho sạch sẽ. Thời điểm đó ông Tâm đã bán nhà cho bà L, nhưng lúc nhà chị xây thì bà L không đứng ra tranh chấp, giải thích cho rõ mà để mãi đến bây giờ 12 năm trôi qua thì đòi lấy lại bức tường nhà của bà. Trong thời gian bà L dỡ nhà xây, bà L có đi thưa và bên nhà đất có xuống đo và bên bà L có qua thương lượng và chị cũng đồng ý cho thầu xây dựng đo chỗ nào cong thì đã cho chặt bỏ vách tường nhà chị hết 5 phân nhưng bà Nguyễn Thị Ngọc L vẫn không đồng ý mà muốn lấy hết nguyên bức tường nhà chị, bên bà L có qua nói chị cho họ đập bức tường và họ sẽ đưa chị 5.000.000 đồng để xây tường mới nhưng chị không đồng ý, vì bà L muốn nhà của bà thẳng từ trên xuống dưới. Nhà của chị vốn đã rất nhỏ nhưng vì đoạn trước nhà thì chị của chị có xây lên nhưng chưa đủ nên bà L muốn lấy phần thiếu của nhà bà và đòi đập bức tường nhà chị để bà ấy xây bức tường nhà cho thẳng từ trên xuống dưới. Vào thời điểm năm 1991, mấy dì của chị có đứng ra xin lại được 06 căn nhà của bà cố nội chị để lại. Căn nhà của bà L hưởng là số nhà 4/7 sau lưng trạm y tế Phường y lớn gấp 2 lần nhà chị. Do bà L ở căn nhà lớn nhất nên bà L có trách nhiệm phải bù tiền cho những nhà nhỏ hơn, lúc đó có ra Công an nhưng do mấy dì và mẹ chị nghĩ chị em trong nhà nên để tự giải quyết và khoản tiền mà bà L phải bù lại cho mẹ chị là 2.800.000 đồng. Lúc đó, nhà chị chưa lấy lại được mà do người khác ở, còn gia đình chị ở chung với nhà bà L tại nhà số 4/7. Năm 1994, mẹ chị mất, người ở nhà 4/2 đi nơi khác và bà L có đưa người này 1.000.000 đồng, còn 1.800.000 đồng bà L không đưa cho nhà chị tới tận bây giờ. Nhà chị làm chủ quyền lại và do nhà chật hẹp muốn xây lên cho thoải mái hơn nhưng bà L đã gửi đơn đến UBND Phường y là tranh chấp bức tường, cho đến bây giờ gia đình chị vẫn chưa được cấp giấy. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà L là chị không đồng ý vì chị không có lấn chiếm đất của bà L. Các dãy nhà từ số 4/2 đến 4/7 gồm 06 căn nhà có nguồn gốc của bà cố chị để lại, 06 căn nhà này trước đây được ngăn cách nhau bằng ván mỏng, sử dụng chung vách. Sau này các căn nhà 4/4, 4/5, 4/6 đã xây lại tường bằng gạch ống nên sẽ có bị chênh lệch về chiều ngang của các căn nhà nên nhà của bà L bị thiếu.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022** của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 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.

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Tôn Nữ Diễm Tr.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26 tháng 8 năm 2022, nguyên đơn Tôn Nữ Diễm Tr kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tr, buộc bà Lâm Bích Th phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Tr phần đất diện tích $0,95m^2$ ($3,8m \times 0,25m$).

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn bà Tôn Nữ Diễm Tr giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà Lâm Bích Th cùng các thành viên trong hộ có nghĩa vụ giao trả lại cho bà phần diện tích đất dài khoảng $3,8m$ x ngang $0,25m$ đã lấn chiếm tại số 4/3 Đ, Phường y, thành phố M.

- Người kháng cáo nguyên đơn bà Tôn Nữ Diễm Tr giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:**

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Người kháng cáo bà Tôn Nữ Diễm Tr kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồng, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn bà Tôn Nữ Diễm Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lâm Bích Th cùng các thành viên trong hộ có nghĩa vụ giao trả lại cho bà phần diện tích đất dài khoảng $3,8m$ x ngang $0,25m$ đã lấn chiếm tại số 4/3 Đ, Phường y, thành phố M nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là

“tranh chấp đòi QSDĐ bị lấn chiếm” là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Tôn Nữ Diễm Tr với bị đơn chị Lâm Bích Th là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Tôn Nữ Diễm Tr là đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Tôn Nữ Diễm Tr, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo giấy chứng nhận nhà ở và đất ở của bà Tôn Nữ Diễm Tr có thể hiện kích thước cụ thể thì cạnh hướng tây đất bà Tr giáp ông Hồ Văn B có số đo 3,15m (bl 35).

- Hướng nam đất bà Tr giáp với đất bà D hiện do các con bà D là Lâm Bích Th, Nguyễn Thị Bích T và Nguyễn Thị Đào Diễm Tr nhận thừa kế. Theo các tài liệu hồ sơ cấp giấy nhà ở, đất ở cho bà D đều thể hiện kích thước cạnh hướng tây đất bà D cũng giáp ông Hồ Văn B có chiều ngang là 2,5m (bl 133 – 138).

- Tại sơ đồ biên bản thẩm định của Công ty Đ ngày 23/4/2020 thể hiện chiều ngang cạnh tây của đất bà Tr (cạnh giáp ông Hồ Văn B) có kích thước 3m, thiếu 0,15m so với giấy; chiều ngang cạnh tây của đất bà D (cạnh giáp ông Hồ Văn B) có kích thước 2,50m đúng với kích thước trong giấy được cấp. Ở giai đoạn phúc thẩm bà Tr có yêu cầu thẩm định đo đạc lại. Kết quả cũng như lần đầu.

- Bức tường giáp ranh nhà bà Tr, bà D (do bà Th) xây vào năm 2007 mà không có tranh chấp. Theo biên bản đo đạc ngày 16/12/2016 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M phục vụ cho việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Tr thể hiện kích thước hướng tây đất bà Tr lúc đó vẫn còn đủ 3,15m (bl 22).

* Từ các căn cứ trên nhận thấy: cạnh hướng tây đất bà Tr thiếu 0,15m so với giấy được cấp, còn cạnh hướng tây đất của bà Th đúng bằng với giấy được cấp nên việc bà Tr cho rằng bà Th lấn đất là không có căn cứ. Ngoài ra bức tường ranh bà Th xây vào năm 2007 mà không có tranh chấp và sơ đồ đo vẽ sau đó vào năm 2016 thể hiện kích thước chiều ngang cạnh tây đất bà Tr vẫn còn đủ. Do đó, đất bà Tr còn thiếu nhưng không phải do phía bà Th lấn nên cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu bà Tr là có căn cứ. Bà Tôn Nữ Diễm Tr kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ nào mới để xem xét nên bác.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí: bà Tôn Nữ Diễm Tr phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 27 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tôn Nữ Diễm Tr giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tôn Nữ Diễm Tr về việc yêu cầu bà Lâm Bích Th Bà Nguyễn Thị Bích T, Bà Nguyễn Thị Đào Diễm Tr giao trả lại cho bà phần diện tích đất dài khoảng 3,8m x ngang 0,25m đã lấn chiếm tại nhà số 4/3 Đ, Phường y, thành phố M.

3. Về án phí:

- Bà Tôn Nữ Diễm Tr phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0022567 ngày 26/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Bà Tr đã nộp xong án phí phúc thẩm. Bà Tôn Nữ Diễm Tr còn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000327 ngày 26/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Bà Tr đã nộp xong án phí sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy 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:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CC THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thanh Vân