

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 29/2025/DS-PT
Ngày 10 - 02 - 2025
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: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các thẩm phán:

Ông Lê Quang Tấn

Bà Trần Thị Chon

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trương Văn C - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 291/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 321/2024/QĐPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Hứa Thị H, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Trần Văn C1, sinh năm 1950 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số C, P, Khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số C P, khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chị Lê Thị Thu T: luật sư Trần Văn C2 - Văn phòng L1 và cộng sự, thuộc đoàn luật sư tỉnh K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Hữu C3, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

2. Bà Phạm Kim C4, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (có đơn xin vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn T1; địa chỉ: Số B, P, khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966; địa chỉ: Số B, P, khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

5. Ông Trương L, sinh năm 1967; địa chỉ: Số C, P, khu phố D, phường B, thành phố H, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Lệ T2 - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Hứa Thị H trình bày:*

Vợ chồng bà mua và sinh sống trên phần đất đang tranh chấp từ năm 1992 mua của vợ chồng ông Trương L, ông L là em rể của bà Nguyễn Thị M (M), lúc vợ chồng bà mua có căn nhà cây lá, sau khi mua thì vợ chồng bà vào sinh sống cho đến nay. Lúc vợ chồng bà mua thì phần nhà đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo bà biết thì lúc đó các chủ đất khác trong khu vực này cũng chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2004, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 30, tờ bản đồ số DH-06, diện tích 103,0 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 222025 được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 15/11/2004, phần nhà đất này một bên giáp với mẹ vợ của ông Phạm C5, sau này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Phạm C5 đứng tên, một bên giáp với ông Nguyễn Văn T1. Đến năm 2008, bà tiếp tục nhận chuyển nhượng lại phần đất của ông Nguyễn Văn T1, khi bà chuyển nhượng thì phần đất của ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 28, tờ bản đồ DH-06, diện tích 123,0 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692897 được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 29/12/2005, trên đất ông T1 có xây dựng căn nhà sàn vách lá, mái lợp tol ở phía trước, phần đất phía sau ông T1 đổ đất cát 04 – 05 phòng trọ bằng cây lá, phần đất này giáp với đất của bà Lê Thị Thu T. Khi bà mua nhà đất của ông T1 thì bà sửa chữa lại phần nhà sàn, tháo dỡ phần ván lót sàn đổ đất, tháo bỏ vách lá xây lại vách tường, lợp thiếc còn phần cột nhà, khung sườn nhà của ông T1 bà vẫn giữ nguyên, phần nhà trọ phía sau bà cũng sửa chữa lại. Trong thời gian bà sửa chữa nhà thì nhà bà T ở cặp bên cũng không tranh chấp gì. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của chị em ông T1 hai nền đất và nhà liền nhau có chiều ngang giáp với lộ Phương T3 là 9,03m, chiều ngang phía sau là 9,17m, chiều dài 25m.

Khi bà T xây dựng lại nhà thì phần nền móng nhà sát vách tường nhà vợ chồng bà chồng lên phần mương thoát nước làm nước tràn vào nhà ướt gạo bà dự trữ để làm bún nên bà có nhờ chính quyền địa phương xuống đo đạc xác định phần đất của bà bị mất 0,7m chiều ngang, phần mái nhà của bà T chồng lên phần mái nhà bà chiếu thẳng xuống đất cách phần tường nhà 0,3m. Vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Thu T tháo dỡ phần mái nhà và tường rào lấn sang đất trả lại diện tích đất đã lấn chiếm ngang 0,4m x dài 25m và khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Lê Thị Thu T trả phần đất phía sau liền kề với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích ngang 0,4m x dài 25m (phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng nay vợ chồng bà đã xây dựng nhà kiên cố trên phần đất này nên yêu cầu Tòa án giải quyết giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất thực tế mà các bên đang sử dụng hiện nay vì phần đất của gia đình bà thực tế cũng bị mất chiều ngang 0,7m, chiều dài 25m. Thống nhất với

kết quả thẩm định giá theo chứng thư định giá số VC/24/03/14/CT-VTA ngày 18/3/2024 của Công ty TNHH MTV Đ1.

Không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Thu T về việc yêu cầu vợ chồng ông bà tháo dỡ vách tường nhà trả lại phần đất theo đúng như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T được cấp, vì khi bà mua lại phần nhà và đất của ông Nguyễn Văn T1 bà chỉ sửa chữa xây dựng lại trên nền nhà và phần sườn nhà hiện có nên không có lấn sang phần đất của bà T.

** Nguyên đơn ông Trần Văn C1 trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông bà Hứa Thị H không có yêu cầu gì khác.

** Bị đơn, người phản tố, bà Lê Thị Thu T trình bày:*

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do phần đất của bà sử dụng từ năm 1987, năm 1988 bà cất nhà ở nhưng không có làm hàng rào xung quanh phần đất, phần đất giáp ranh với bà hiện nay vợ chồng bà Hứa Thị H đang ở trước đây là do anh của bà Nguyễn Thị M khai phá, sử dụng sau đó cho lại bà M, bà M vào cất nhà sàn, vách lá, ranh giới giữa đất bà và bà M là mương thoát nước do bà chữa lại, sau này bà M cất nhà có hỏi xin bà lấn sang một cây cột cây (khoảng 01 tấc đất) bà cũng đồng ý vì nghĩ hàng xóm với nhau. Giữa bà và bà M sử dụng ổn định không tranh chấp. Sau này bà M bán lại cho vợ chồng bà H, vợ chồng bà H có sửa chữa nhà và xây tường nhà do bà đi làm ăn không thường xuyên ở nhà và nghĩ là bà H xây trên nền nhà đất cũ nên không có ý kiến việc vợ chồng bà H xây nhà. Bà sử dụng đất có đóng thuế đất hàng năm và sử dụng ổn định đến năm 2004 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06000: QSD Đ/ĐH, diện tích 215 m² tại thửa 27, tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 222042 được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 16/01/2004. Đến năm 2020 bà cất nhà kiên cố hướng giáp với nhà bà H, thợ xây đo đất theo giấy nên bà mới biết đất của bà giáp với tường nhà bà H và bà cho xây nhà theo như giấy được cấp. Vợ chồng bà H ngăn cản nói bà lấn đất và kêu địa chính phường xuống đo đạc, quá trình đo đạc xác định phần đất của bà bị mất 0,3m chiều ngang. Dù biết mất đất nhưng bà không có thưa kiện gì nhưng vợ chồng bà H khởi kiện bà lấn đất nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà H về việc yêu cầu trả lại đất. Bà có yêu cầu phản tố yêu cầu vợ chồng ông C1, bà H tháo dỡ vách tường nhà trả lại phần đất theo đúng như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà được cấp như tờ trích đo địa chính số TĐ98-2023 (27, 28, 29, 30, 39, 40, 565, 563, 328 - 6) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu C3 trình bày:* ông thống nhất với ý kiến của mẹ ông là bà Lê Thị Thu T và không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Kim C4 trình bày:* bà thống nhất với ý kiến của mẹ bà là bà Lê Thị Thu T và không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 05/4/2024 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:* Trước đây bà có phần đất tọa lạc tại khu phố D, phường Đ do người anh của bà khai phá và cho bà sử dụng, trên phần đất này bà có xây dựng nhà sàn và dãy nhà trọ phía sau. Phần đất này một bên giáp với đất

của bà Lê Thị Thu T. Sau này bà cho lại cho em bà là ông Nguyễn Văn T1 để ở và thờ cúng ông bà nhưng ông T1 bán lại cho bà H1 (Hứa Thị H). Ngoài ra, trước đây bà có cho người em gái tên Nguyễn Thị G (có chồng tên Trương L), phần đất giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn T1 và vợ chồng bà G cũng đã bán phần đất này cho bà Hứa Thị H. Phần đất này trước đây là trũng sinh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi chị em bà bán cho bà H thì đã có ranh giới sử dụng ổn định không có tranh chấp, sau này khi cán bộ xuống đo đạc để cấp giấy cũng không có lỗi xuống đo đạc thực tế mà chỉ ký giáp ranh để làm giấy.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 05/4/2024 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương L trình bày:* Trước đây vợ chồng ông được người chị vợ tên Nguyễn Thị M cho lại phần đất tại khu phố D, phường Đ. Sau đó vợ chồng ông cất nhà ở, theo ông biết thì bà M có cho người em vợ của ông tên Nguyễn Văn T1 một phần đất giáp với phần đất của vợ chồng ông, sau đó vợ chồng ông bán lại phần đất này cho bà Hứa Thị H. Phần đất của ông giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn T1, phần đất của ông T1 giáp với phần đất của bà Lê Thị Thu T có ranh giới ổn định, không có tranh chấp.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 05/4/2024 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:* Trước đây ông được người chị tên Nguyễn Thị M cho lại phần đất tại khu phố D, phường Đ trên đất có căn nhà sàn và dãy nhà trọ. Sau đó ông bán lại phần đất này cho bà Hứa Thị H. Phần đất của ông giáp với phần đất của bà Lê Thị Thu T có ranh giới ổn định, không có tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị H, ông Trần Văn C1 về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thu T trả lại quyền sử dụng đất 5,8m². Theo tờ trích đo địa chính số TĐ98-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 09/6/2023, được thể hiện tại vị trí đất có hình 17 26 25 24 22 21 19 18 17 (gồm: hình 17 26 25 19 18 17 có kích thước các cạnh 17 26 = 11,21m, cạnh 26 25 = 11,21m, cạnh 25 19 = 0,33m, cạnh 19 18 = 9,89m, cạnh 18 17 = 12,57m, diện tích 5,8 m² thuộc thửa số 27 tờ bản đồ ĐH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 222042 được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 16/01/2004 cấp cho bà Lê Thị Thu T. Trên phần đất có công trình xây dựng của bà Lê Thị Thu T gồm: hàng rào 01, năm xây dựng 2020, kết cấu móng BTCT, cột BTCT ốp gạch ceramic (25x40)cm, tường xây gạch dày 10 cm, quét sơn nước cao 2m, hiện trạng đang sử dụng bình thường; mái nhà của bà Lê Thị Thu T năm xây dựng 2019, kết cấu mái BTCT dày 10cm, quét sơn nước lợp ngói, đòn tay vì kèo sắt, diện tích 0,3m x 21,8m = 6,54 m², hiện trạng sử dụng bình thường; móng xây gạch năm xây dựng 2019, kết cấu móng xây gạch dày 20cm, không tô trát; diện tích 0,2m x 30,1m = 6,02 m², hiện trạng sử dụng bình thường; hàng rào 02, năm xây dựng 2019, kết cấu móng BTCT, cột BTCT tường xây gạch dày 20cm cao 2m, hiện trạng đang sử dụng bình thường.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Thu T đối với nguyên đơn bà Hứa Thị H và ông Trần Văn C1 về việc yêu cầu tháo dỡ vách tường nhà, trả lại quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 27, tờ

bản đồ DH – 06. Giữ nguyên hiện trạng và công nhận cho bà Hứa Thị H, ông Trần Văn C1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 4,0m². Theo tờ trích đo địa chính số TĐ98-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 09/6/2023 có hình 15 16 17 18 19 19' 15 thuộc thửa số 27 tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 222042 được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 16/01/2004 cho bà Lê Thị Thu T có kích thước các cạnh như sau: cạnh 15 16 = 0,07m, cạnh 16 17 = 2,54m, cạnh 17 18 = 12,57m, cạnh 18 19 = 9,89m, cạnh 19 19' = 0,13m, cạnh 19' 15 = 25m, diện tích là 4,0 m². Trên phần đất này có vách tường nhà của bà H, ông C1 năm xây dựng 2004 kết cấu móng BTCT, cột BTCT, tường xây gạch dày 10cm quét sơn nước cao 3m, hiện trạng đang sử dụng bình thường, nay phần tường này đã thay đổi chiều cao còn 2,3m, ốp gạch men (30 x 60) cm.

Buộc bà Lê Thị Thu T, ông Trần Văn C1 giao nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thu T giảm 4,0 m² so với diện tích được cấp tại thửa số 27, tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 222042 được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 16/01/2004. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T1 tại thửa số 28, tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692897 ngày 29/12/2005 đã điều chỉnh biến động sang tên ông Trần Văn C1 ngày 13/3/2008 tăng 4,0m² so với diện tích được cấp.

3. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị H, ông Trần Văn C1 về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thu T trả lại quyền sử dụng đất 7,3m² đối với phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 328, tờ bản đồ DH – 06. Theo tờ trích đo địa chính số TĐ98-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 09/6/2023 thể hiện vị trí đất có hình 25 24 22 21 20 19 là phần đất tiếp giáp phía sau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 328, tờ bản đồ DH – 06 hiện nay bà Lê Thị Thu T đang sử dụng có kích thước các cạnh như sau: cạnh 25 24 = 18,46m, cạnh 24 22 = 5,50m, cạnh 22 21 = 0,23m, cạnh 21 20 = 5,50m, cạnh 20 19 = 18,42m, diện tích 7,3 m². Các đương sự tự liên hệ đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mình quản lý sử dụng theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn quyết định chi phí tố tụng về án phí và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm.

Ngày 23 tháng 6 năm 2024 bị đơn bà Lê Thị Thu T có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm xử theo hướng như sau:

Sửa Bản án sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, cụ thể là yêu cầu tháo dỡ vách tường nhà kết cấu móng bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10cm, chiều cao 2,3m, ốp gạch men (30 x 60) cm của bà Hứa Thị H, ông Trần Văn C1, trả lại cho bà 4,0m² trong diện tích 215m² tại thửa

số 27, tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X222042 được ủy ban nhân dân thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16/01/2004.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn chị Lê Thị Thu T giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Cụ thể là yêu cầu tháo dỡ vách tường nhà kết cấu móng bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10cm, chiều cao 2,3m, ốp gạch men (30 x 60) cm của bà Hứa Thị H, ông Trần Văn C1, trả lại cho bà 4,0m² trong diện tích 215m² tại thửa số 27, tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X222042 được Ủy ban nhân dân thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16/01/2004.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thu T; Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, 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 của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thu T về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung vụ án:

Ông Trần Văn C1 và bà Hứa Thị H khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị Thu T tháo dỡ mái nhà bên hông và tường rào trả lại diện tích đất đã lấn chiếm ngang 0,3m x dài 25m và khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Lê Thị Thu T trả phần đất phía sau liền kề với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích ngang 0,3m x dài 25m (phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà Lê Thị Thu T phản tố yêu cầu vợ chồng ông C1, bà H tháo dỡ vách tường nhà trả lại phần đất theo đúng như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà được cấp.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên và tờ trích đo địa chính số TĐ98-2023 (27, 28, 29, 30, 39, 40, 565, 563, 328 - 6) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 09/6/2023 thể hiện phần đất các bên tranh chấp có hình 15 16 17 26 25 24 22 21 19 19' 15. Trong đó phần đất nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại có hình 17 26 25 24 22 21 19 18 17 (gồm: hình 17 26 25 19 18 17 có kích thước các cạnh $17\ 26 = 11,21\text{m}$, cạnh $26\ 25 = 11,21\text{m}$, cạnh $25\ 19 = 0,33\text{m}$, cạnh $19\ 18 = 9,89\text{m}$, cạnh $18\ 17 = 12,57\text{m}$, diện tích $5,8\ \text{m}^2$ thuộc thửa số 27 tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Thu T trên phần đất có công trình xây dựng của bà Lê Thị Thu T gồm: hàng rào 01, năm xây dựng 2020, kết cấu móng BTCT, cột BTCT ốp gạch ceramic (25x40)cm, tường xây gạch dày 10 cm, quét sơn nước cao 2m, hiện trạng đang sử dụng bình thường; hàng rào 02, năm xây dựng 2019, kết cấu móng BTCT, cột BTCT tường xây gạch dày 20cm cao 2m, hiện trạng đang sử dụng bình thường; mái nhà của bà Lê Thị Thu T năm xây dựng 2019, kết cấu mái BTCT dày 10cm, quét sơn nước lợp ngói, đòn tay vì kèo sắt, diện tích $0,3\text{m} \times 21,8\text{m} = 6,54\ \text{m}^2$, hiện trạng sử dụng bình thường; móng xây gạch năm xây dựng 2019, kết cấu móng xây gạch dày 20cm, không tô trát; diện tích $0,2\text{m} \times 30,1\text{m} = 6,02\ \text{m}^2$, hiện trạng sử dụng bình thường; Ngoài ra trên phần đất này có phần mái nhà của bà H và ông C1 năm xây dựng 2004, kết cấu đòn tay vì kèo gỗ, mái tôn sóng vuông, diện tích $0,1\text{m} \times 9,5\text{m} = 0,95\ \text{m}^2$, hiện trạng đang sử dụng bình thường, nay phần mái nhà đã được ông C1, bà H tháo dỡ; Hình 25 24 22 21 20 19 là phần đất tiếp giáp phía sau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay bà Lê Thị Thu T đang sử dụng xây dựng nhà ở mới năm 2019 có kích thước các cạnh như sau: cạnh $25\ 24 = 18,46\text{m}$, cạnh $24\ 22 = 5,50\text{m}$, cạnh $22\ 21 = 0,23\text{m}$, cạnh $21\ 20 = 5,50\text{m}$, cạnh $20\ 19 = 18,42\text{m}$, diện tích $7,3\text{m}^2$) hiện trạng trên đất là mái nhà cũ của ông C1, bà H, phía trên mái nhà cũ này là mái nhà của bà T xây năm 2019. Năm 2023 ông C1 bà H xây dựng nhà mới nên đã tháo dỡ mái nhà cũ trên phần đất tranh chấp giữ lại vách tường nhà cũ làm tường rào có chiều cao 2,3m, ốp gạch men (30 x 60)cm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2024.

Phần đất bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại đất có hình 15 16 17 18 19 19' 15 thuộc thửa số 27 tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Thu T có kích thước các cạnh như sau: cạnh $15\ 16 = 0,07\text{m}$, cạnh $16\ 17 = 2,54\text{m}$, cạnh $17\ 18 = 12,57\text{m}$, cạnh $18\ 19 = 9,89\text{m}$, cạnh $19\ 19' = 0,13\text{m}$, cạnh $19'\ 15 = 25\text{m}$, diện tích là $4,0\ \text{m}^2$, trên phần đất này có phần vách tường nhà của bà H, ông C1 năm xây dựng 2004 kết cấu móng BTCT, cột BTCT, tường xây gạch dày 10cm quét sơn nước cao 3m, đòn tay vì kèo gỗ, mái tôn sóng vuông, diện tích $0,1\text{m} \times 32,8\text{m} = 3,28\ \text{m}^2$, hiện trạng đang sử dụng bình thường nay phần tường này đã thay đổi chiều cao còn 2,3m, ốp gạch men (30 x 60)cm; đòn tay và mái nhà bà H đã tháo dỡ để lại vách tường nhà làm tường rào, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2024.

Theo chứng thư định giá số VC/24/03/14/CT-VTA ngày 18/3/2024 của Công ty TNHH MTV Đ1 phần hàng rào 01 của bà T có diện tích $19\ \text{m}^2$ trị giá 16.585.366 đồng; mái nhà có diện tích $6,54\ \text{m}^2$ trị giá 4.306.822 đồng; móng xây gạch diện tích $6,02\ \text{m}^2$ trị giá 1.363.469 đồng; hàng rào 2 diện tích $11,4\ \text{m}^2$ trị giá

5.890.574 đồng, tổng cộng công trình xây dựng của bà T trị giá 28.146.230 đồng. Phần mái nhà của vợ chồng bà H có diện tích 0,95 m² trị giá 83.516 đồng, tường nhà có diện tích 3,28 m² trị giá 6.612.834 đồng, tổng cộng công trình xây dựng của vợ chồng bà H trị giá 6.696.351 đồng; căn cứ giá theo quyết định số 03/2020/UBND ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh K: Quyền sử dụng đất tọa lạc tại khu phố D, phường Đ, thành phố H, tỉnh Kiên Giang thì đất ODT – VT1 có giá 1.800.000đ/m² x 1,4, giá trị tài sản là 15.123.000 đồng/m²; đất CLN – VT1 có giá 53.000đ/m² x 1,4, giá trị tài sản là 4.311.000 đồng/m².

[3] Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: nguyên đơn bà Hứa Thị H, ông Trần Văn C1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị M, theo bà M, ông T1 thì trước khi chuyển nhượng cho bà H, ông C1 phần đất của các ông bà và phần đất của bà Lê Thị Thu T đã có ranh giới sử dụng ổn định, không có tranh chấp, bà T cũng khẳng định trước đây giữa bà và bà M, cũng như ông T1 không có tranh chấp gì, các bên sử dụng ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Lê Thị Thu T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 27, ông Nguyễn Văn T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 28, giáp ranh với nhau. Trước khi chuyển nhượng cho bà H thì ông T1, bà M có xây cất nhà sàn, vách lá trên phần đất này và 04 căn nhà trọ phía sau, sau này ông T1 chuyển nhượng nhà đất cho vợ chồng bà H thì bà H sửa chữa lại căn nhà sàn như tháo ván lót sàn để đổ đất làm nền, tháo bỏ vách lá xây vách tường gạch nhưng vẫn giữ nguyên kích thước và khung sườn nhà sàn cũ của ông T1 bán lại, bà T xác nhận có biết và không tranh chấp gì vì cho rằng hiện trạng đất ai thì người đó sử dụng không ai lấn ai. Trước năm 2020 khoảng cách giữa nhà bà H với nhà bà T là một khoảng trống vài mét từ trước ra sau hậu đất, cách tường nhà bà H khoảng 0,3m là đường mương thoát nước. Đến năm 2020 khi bà T xây dựng nhà kiên cố làm móng nhà sang đến sát vách tường nhà bà H thì xảy ra tranh chấp, bà H cho rằng phần đất của bà từ vách tường nhà bà còn chừa lại khoảng 0,3m, từ mái nhà của bà chiếu xuống khoảng 0,4m nên bà T xây dựng phần móng nhà lấn sang phần đất của bà có chiều ngang 0,4m, chiều dài 25m (đất được cấp giấy chứng nhận) và nối tiếp dài ra phía sau hậu đất (chưa được cấp giấy chứng nhận), phần mái nhà của bà T chồng lên mái nhà của bà. Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T được cấp và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, tờ trích đo địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H xác định diện tích đất tranh chấp này nằm trong diện tích đất bà T được cấp và phần đất chưa được cấp giấy nhưng bà T sử dụng. Theo đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất tranh chấp 5,8m² đã được cấp giấy và 7,3m² đất chưa được cấp giấy, thể hiện tại tờ trích đo có hình 17, 26, 25, 24, 22, 21, 19, 18, 17 (gồm đất được cấp giấy có hình 17 26 25 19 18 17 có kích thước các cạnh 17 26 = 11,21m, cạnh 26 25 = 11,21m, cạnh 25, 19 = 0,33m, cạnh 19, 18 = 9,89m, cạnh 18, 17 = 12,57m; Đất chưa được cấp giấy có hình 25, 24, 22, 21, 20, 19 có kích thước các cạnh: cạnh 25, 24 = 18,46m, cạnh 24, 22 = 5,50m, cạnh 22, 21 = 0,23m, cạnh 21, 20 = 5,50m, cạnh 20, 19 = 18,42m) là có căn cứ. Trên phần đất này có phần mái nhà của bà H, ông C1 năm xây dựng 2004, kết cấu đòn tay vì

kèo gỗ, mái tôn sóng vuông, diện tích $0,1\text{m} \times 9,5\text{m} = 0,95 \text{ m}^2$ phần mái nhà đã được ông C1, bà H tháo dỡ.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ vách tường nhà trả lại phần đất diện tích $4,0\text{m}^2$ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và tờ trích đo có hình 15, 16, 17, 18, 19, 19', 15 thuộc thửa số 27 tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Thu T có kích thước các cạnh như sau: cạnh 15, 16 = $0,07\text{m}$, cạnh 16, 17 = $2,54\text{m}$, cạnh 17, 18 = $12,57\text{m}$, cạnh 18, 19 = $9,89\text{m}$, cạnh 19, 19' = $0,13\text{m}$, cạnh 19', 15 = 25m .

Xét thấy, tại Công văn số 706/UBND-TNMT ngày 03/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc trao đổi thông tin theo nội dung Công văn số 86/CV-TA ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên xác định “*Năm 1999 – 2000, thị xã H được Xí nghiệp trắc địa bản đồ 302- Công ty Đ2 địa chính và công trình triển khai thực hiện đo đạc lập hồ sơ địa chính theo hiện trạng thực tế sử dụng (gồm: bản đồ địa chính và sổ mục kê) để làm cơ sở xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân và bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K kiểm tra; chủ tịch UBND xã, phường ký tên công nhận và được duyệt bởi Giám đốc Sở T tỉnh năm 2003. Qua kiểm tra các hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 27, 28, 29, 30, tờ bản đồ DH-06 được cung cấp bởi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố thì không có biên bản xác định ranh giới. Tuy nhiên, theo biên bản xác minh nguồn gốc đối với các thửa đất lưu trữ trong hồ sơ cấp giấy thì có sự xác nhận của UBND phường Đ là đất sử dụng ổn định, không ai tranh chấp*”. Xét thấy thực tế phần đất các bên sử dụng ổn định không có tranh chấp, bà H sửa chữa lại nhà sàn, xây dựng lại phần vách tường trên nền nhà sàn cũ mua lại của ông T1, bà T cũng biết việc bà H xây dựng phần tường nhà nhưng không có ý kiến tranh chấp, điều đó thể hiện các bên đều sử dụng đất ổn định không có tranh chấp, ngoài ra tại công văn số 706 Ủy ban nhân dân thành phố H cho biết phần đất các bên được cấp giấy dựa trên bản đồ địa chính và sổ mục kê của Xí nghiệp trắc địa bản đồ 302 - Công ty Đ2 địa chính và công trình triển khai thực hiện đo đạc lập hồ sơ địa chính, không có biên bản xác định ranh giới. Do đó, việc cấp giấy là cấp đồng loạt, không có ký ranh giữa các hộ giáp ranh nên không thể xác định chính xác ranh giới đất giữa các hộ, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có lệch so với hiện trạng thực tế các bên đang sử dụng. Theo bà T trình bày khu vực đất này là đất hoang trũng sinh mọi người vào tự bồi đắp sử dụng nên cũng không xác định rõ ranh giới. Thực tế theo tờ trích đo, hiện trạng sử dụng đất của các chủ sử dụng được cấp giấy từ bà Dương Thị Linh P, bà Lê Thị Thu T, ông Trần Văn C1, ông Phạm C5, ông Lâm Tường Đ đã chứng minh hiện trạng sử dụng đều có sai lệch so với vị trí sơ đồ cấp giấy. Cụ thể, chiều ngang phía trước: đất bà P sử dụng có trụ ranh không tranh chấp $0,31\text{m}$ nhưng lại nằm trong giấy đất bà T; Đất ông C1 sử dụng có tường rào không tranh chấp $0,19\text{m}$ nhưng lại cấp giấy cho ông Phạm C5; Đất ông Đ sử dụng có tường rào $0,22\text{m}$ nhưng lại nằm trong giấy ông Phạm C5. Chiều ngang phía sau trong phạm vi được cấp giấy: Ông C1 sử dụng làm vách nhà bằng tường xây kiên cố $0,13\text{m}$ nhưng được cấp giấy cho bà T; Ông Phạm C5 sử dụng có tường rào $0,7\text{m}$ nhưng lại được cấp giấy cho ông C1; Ông C5 sử dụng $0,19\text{m}$ có hàng rào làm ranh lại được cấp giấy cho ông Đ. Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác

định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho chủ sử dụng đất về ranh giới có sai lệch so với thực tế đất mà các chủ sử dụng đất sử dụng ổn định không tranh chấp. Theo đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phá dỡ bức tường nhà trả lại phần đất có diện tích là $4,0\text{m}^2$, công nhận cho ông C1 bà H được quyền sử dụng diện tích $4,0\text{m}^2$ đất này được thể hiện trong tờ trích đo có hình 15 16 17 18 19 19' 15 thuộc thửa số 27 tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị Thu T có kích thước các cạnh như sau: cạnh 15 16 = 0,07m, cạnh 16 17 = 2,54m, cạnh 17 18 = 12,57m, cạnh 18 19 = 9,89m, cạnh 19 19' = 0,13m, cạnh 19' 15 = 25m là có căn cứ. Trên diện tích đất này có vách tường nhà của bà H, ông C1 năm xây dựng 2004 kết cấu móng BTCT, cột BTCT, tường xây gạch dày 10cm quét sơn nước cao 03m, hiện trạng đang sử dụng bình thường nay phần tường này đã thay đổi chiều cao còn 2,3m, ốp gạch men (30 x 60) cm.

Buộc bà T, ông C1 giao nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thu T giảm $4,0\text{m}^2$ so với diện tích được cấp tại thửa số 27, tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 222042 được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 16/01/2004. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T1 tại thửa số 28, tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692897 ngày 29/12/2005 đã điều chỉnh biến động sang tên ông Trần Văn C1 ngày 13/3/2008 tăng $4,0\text{m}^2$ so với diện tích được cấp.

[5] Đối với phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiếp giáp với phần đất các bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 328, tờ bản đồ DH- 06, thực tế hiện nay các bên đang sử dụng ổn định phần đất này, bà T đang sử dụng một phần, bà H, ông C1 đang sử dụng một phần và tại Công văn số 706/UBND-TNMT ngày 03/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H về việc trao đổi thông tin theo nội dung Công văn số 86/CV-TA ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên xác định “*Theo bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2003 thể hiện thửa số 328, tờ bản đồ DH-06 liền kề các thửa: 27, 28, 30, tờ bản đồ DH-06. Căn cứ Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố H, tỉnh Kiên Giang thì vị trí thửa đất 328, tờ bản đồ DH-06 có quy hoạch là đất ở đô thị (ODT). Đối với thửa đất 328, tờ bản đồ DH-06, việc cấp giấy chứng nhận QSD đất được thực hiện theo Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013*”. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất theo tờ trích đo có hình 25, 24, 22, 21, 20, 19 là phần đất tiếp giáp phía sau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 328, tờ bản đồ DH – 06 hiện nay bà Lê Thị Thu T đang sử dụng có kích thước các cạnh như sau: cạnh 25, 24 = 18,46m; cạnh 24, 22 = 5,50m; cạnh 22, 21 = 0,23m; cạnh 21 20 = 5,50m; cạnh 20 19 = 18,42m, diện tích $7,3\text{m}^2$ là có cơ sở. Nguyên đơn, bị đơn tự đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mình quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T. Tại cấp phúc thẩm bà T không có cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh là việc kháng cáo của bà là có cơ

sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T như Hội đồng xét xử đã nhận định ở phần trên.

Từ những nhận định nêu trên nên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất: Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Lê Thị Thu T và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

[7] Về chi phí tố tụng:

[7.1] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hứa Thị H và ông Trần Văn C1 tự chịu toàn bộ chi phí trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp 1.341.0001 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000441, ngày 05/01/2022 và 11.171.050 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000565, ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang, bà H, ông C1 đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

[7.2] Về chi phí định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hứa Thị H và ông Trần Văn C1 chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản với số tiền là 4.500.000 đồng, bà H, ông C1 đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000023, ngày 05/6/2024 của Công ty TNHH MTV Đ1.

[8] Về án phí:

[8.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông C6, bà H yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc tranh chấp quyền sử dụng đất số tiền là 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông C6, bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Bị đơn bà Lê Thị Thu T yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc tháo dỡ tài sản và trả lại quyền sử dụng đất số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001423 ngày 28/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên.

[8.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thu T không được chấp nhận, nên bà T phải phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0002074 ngày 19/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Lê Thị Thu T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 17/6/2024 của

Tòa án nhân dân thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng các Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị H, ông Trần Văn C1 về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thu T trả lại quyền sử dụng đất 5,8m². Theo tờ trích đo địa chính số TĐ98-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 09/6/2023, được thể hiện tại vị trí đất có hình 17, 26, 25, 24, 22, 21, 19, 18, 17 (gồm: hình 17, 26, 25, 19, 18, 17 có kích thước các cạnh 17, 26 = 11,21m; cạnh 26, 25 = 11,21m; cạnh 25, 19 = 0,33m; cạnh 19, 18 = 9,89m; cạnh 18, 17 = 12,57m, diện tích 5,8 m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 222042 được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 16/01/2004 cấp cho bà Lê Thị Thu T. Trên phần đất có công trình xây dựng của bà Lê Thị Thu T gồm: hàng rào 01, năm xây dựng 2020, kết cấu móng BTCT, cột BTCT ốp gạch ceramic (25x40)cm, tường xây gạch dày 10 cm, quét sơn nước cao 2m, hiện trạng đang sử dụng bình thường; mái nhà của bà Lê Thị Thu T năm xây dựng 2019, kết cấu mái BTCT dày 10cm, quét sơn nước lợp ngói, đòn tay vì kèo sắt, diện tích 0,3m x 21,8m = 6,54 m², hiện trạng sử dụng bình thường; móng xây gạch năm xây dựng 2019, kết cấu móng xây gạch dày 20cm, không tô trát; diện tích 0,2m x 30,1m = 6,02 m², hiện trạng sử dụng bình thường; hàng rào 02, năm xây dựng 2019, kết cấu móng BTCT, cột BTCT tường xây gạch dày 20cm cao 2m, hiện trạng đang sử dụng bình thường.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Thu T đối với nguyên đơn bà Hứa Thị H và ông Trần Văn C1 về việc yêu cầu tháo dỡ vách tường nhà, trả lại quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 27, tờ bản đồ DH – 06. Giữ nguyên hiện trạng và công nhận cho bà Hứa Thị H, ông Trần Văn C1 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 4,0m². Theo tờ trích đo địa chính số TĐ98-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 09/6/2023 có hình 15, 16, 17, 18, 19, 19', 15 thuộc thửa số 27 tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 222042 được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp ngày 16/01/2004 cho bà Lê Thị Thu T có kích thước các cạnh như sau: cạnh 15 16 = 0,07m; cạnh 16, 17 = 2,54m; cạnh 17 18 = 12,57m; cạnh 18, 19 = 9,89m; cạnh 19, 19' = 0,13m; cạnh 19', 15 = 25m, diện tích là 4,0 m². Trên phần đất này có vách tường nhà của bà H, ông C1 năm xây dựng 2004 kết cấu móng BTCT, cột BTCT, tường xây gạch dày 10cm quét sơn nước cao 03m, hiện trạng đang sử dụng bình thường, nay phần tường này đã thay đổi chiều cao còn 2,3m, ốp gạch men (30 x 60) cm.

Buộc bà Lê Thị Thu T, ông Trần Văn C1 giao nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thu T giảm 4,0 m² so với diện tích được cấp tại thửa số 27, tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 222042 được Ủy ban nhân dân thị xã H (nay là thành phố H), tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16/01/2004. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn

Văn T1 tại thửa số 28, tờ bản đồ DH-06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 692897 ngày 29/12/2005 đã điều chỉnh biến động sang tên ông Trần Văn C1 ngày 13/3/2008 tăng 4,0 m² so với diện tích được cấp.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị H, ông Trần Văn C1 về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Thu T trả lại quyền sử dụng đất 7,3m² đối với phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 328, tờ bản đồ ĐH – 06. Theo tờ trích đo địa chính số TĐ98-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H lập ngày 09/6/2023 thể hiện vị trí đất có hình 25, 24, 22, 21, 20, 19 là phần đất tiếp giáp phía sau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 328, tờ bản đồ ĐH – 06 hiện nay bà Lê Thị Thu T đang sử dụng có kích thước các cạnh như sau: cạnh 25, 24 = 18,46m; cạnh 24, 22 = 5,50m; cạnh 22 21 = 0,23m; cạnh 21 20 = 5,50m; cạnh 20 19 = 18,42m, diện tích 7,3 m². Các đương sự tự liên hệ đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mình quản lý sử dụng theo quy định của Luật đất đai.

4. Chi phí tố tụng:

4.1. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hứa Thị H và ông Trần Văn C1 chịu toàn bộ chi phí trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp 1.341.000 đồng (một triệu ba trăm bốn mươi một nghìn đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000441, ngày 05/01/2022 và 11.171.050 đồng (mười một triệu một trăm bảy mươi một nghìn không trăm năm mươi đồng) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000565, ngày 17/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Kiên Giang, bà H, ông C1 đã nộp xong nên không phải nộp thêm.

4.2. Về chi phí định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của bà Hứa Thị H và ông Trần Văn C1 chịu toàn bộ chi phí định giá tài sản với số tiền là 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm nghìn đồng) bà H, ông C1 đã nộp xong theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000023, ngày 05/6/2024 của Công ty TNHH MTV Đ1.

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông C6, bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Bị đơn bà Lê Thị Thu T yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc tháo dỡ tài sản và trả lại quyền sử dụng đất số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001423 ngày 28/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Thu T phải phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002074 ngày 19/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Hà Tiên;
- THA dân sự thành phố Hà Tiên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Nhiên