

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 48/2023/DS-PT

Ngày: 16-02-2023

V/v “Tranh chấp ranh đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thu

*Các Thẩm phán:*

Ông Trần Văn Quán

Bà Huỳnh Thị Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 576/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp ranh đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Đặng Thị Th, sinh năm 1924;

Địa chỉ: Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Ấp 4, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

**- Bị đơn:** Bà Lê Thị Ngọc C, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1967;

Địa chỉ: số 435B đường N, Phường 3, thành phố T, tỉnh Long An. (Hợp đồng ủy quyền ngày 09-02-2023).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Bùi Duy T1, Công ty Luật TNHH P, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Huỳnh Văn C3, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp 7, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Ngọc C – Bị đơn.

(Bà H, ông T, ông Th1 và ông T1 có mặt; bà Th và ông C3 vắng mặt tại phiên tòa).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 13-3-2021, ngày 15-3-2021, ngày 29-10-2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08-12-2021, ngày 19-9-2022 và trong quá trình tố tụng, các nguyên đơn bà Phạm Thị H, bà Đặng Thị Th, ông Phạm Văn T trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 137, 138, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 7, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An là của ông Đặng Văn Kh và bà Nguyễn Thị G cho ông Phạm Văn C1 (là anh của ông Phạm Văn K) mượn ở. Năm 1956, ông Phạm Văn C1 cất nhà. Năm 1957, ông C1 bán lại nhà cho ông Phạm Văn K (cha của bà H, không bán đất, đất vẫn là của ông Kh). Năm 1957, ông K gặp ông Kh làm Tờ giao kèo cho mượn đất cất nhà ở ngày 04-5-1957 miêng biên trời có chiều ngang 30m x chiều dài 40m. Ông K hứa đóng lúa tô một năm 15 gia.

Năm 1956, cha bà C là ông Lê Văn Ch gặp ông C1 chia lại 3m ngang đất cấp quốc lộ, bề dài chưa tới ao nuôi cá của ông Võ Văn H1, hằng năm đóng lúa tô 5 gia. Do đó, ông K đóng lúa tô 10 gia cho ông Kh. Năm 1960, ông Kh chết, ông K tiếp tục làm hợp đồng với vợ ông Kh là bà Nguyễn Thị G vào ngày 18-4-1960 âm lịch. Năm 1968, ông K sửa căn nhà đã mua của ông C1 và ở cho đến nay. Vị trí nhà cất năm 1968 như vị trí nhà đã mua của ông C1. Khi cất nhà, ông K có chừa ra 1.5m làm ranh.

Đến năm 1996, khi Nhà nước quy định ai ở ổn định, lâu dài thì được đăng ký quyền sử dụng đất nên ông K đi đăng ký và được cấp giấy. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K diện tích không đúng thực tế sử dụng nên bà H trả giấy lại cho ông Lê Văn M (địa chính lúc bấy giờ). Sau đó, do có tranh chấp ranh với chủ liền kề là bà C nên từ đó đến nay, cha mẹ bà chưa được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 137, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 7, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Đến năm 2002, bà H thay ông K tiếp tục làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có mời các bên liền kề là bà C, ông Võ Văn H1 để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Lúc đầu, bà C đồng ý xác định ranh giới, ký tên

trong biên bản ngày 25-01-2002 nhưng sau đó thay đổi không đồng ý vì cho rằng đất bà C được cấp diện tích đất là 310m<sup>2</sup>. Bà Lê Thị Mỹ D là chị của bà C cũng đã xác nhận có xây nhà tắm lán qua đất ông K là 0.6m vào ngày 01-02-2002 có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Nhị Thành. Phần đất của bà C thuê lại của ông C1 chiều ngang chỉ có 3m mà nay 6m là không đúng.

Sau đó, bà H tiếp tục thay ông K khiếu nại, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa ra Quyết định số 1793/QĐ.UB, ngày 01-10-2002 về việc giải quyết tranh chấp ranh giới giữa bà Phạm Thị H với bà Lê Thị Ngọc C xã Nhị Thành. Bà C không đồng ý nên khiếu nại. Ngày 15-10-2004, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa ra Quyết định số 2844/QĐ.UB thu hồi Quyết định số 1793/QĐ.UB do đất của bà C đã được cấp giấy nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Bà Phạm Thị H tiếp tục đi khiếu nại thì được báo có tranh chấp gì thì khởi kiện ra Tòa án. Đến năm 2002, bà C nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, nội dung yêu cầu bà H phải trả lại phần đất có diện tích 23,6m<sup>2</sup>. Năm 2005, khi Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đang giải quyết tranh chấp thì bà H xây hàng rào gạch ống như hiện nay để ngăn sự động chạm giữa hai bên. Năm 2006, bà H đập nhà tắm của bà C. Đến năm 2007 thì Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử sơ thẩm (Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2007/DS-ST ngày 01-10-2007). Bà C không đồng ý với Bản án sơ thẩm nên kháng cáo. Vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm theo Bản án số 412/2008/DS-PT ngày 22-9-2008, nội dung án phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà C do kiện sai đối tượng (phải kiện ông Phạm Văn K mới đúng do ông K là người đứng tên trong sổ mục kê chứ không phải kiện bà H).

Sau khi xét xử phúc thẩm, bà H làm đơn yêu cầu thi hành án. Tuy nhiên cơ quan thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa nói do Bản án phúc thẩm số 412/2008/DS-PT, ngày 22-9-2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An tuyên không rõ nên không thi hành được. Sau nhiều năm khiếu nại và được giải thích, nay do cha của bà là ông Phạm Văn K đã chết năm 2010 nên hàng thừa kế của ông K gồm vợ là Đặng Thị Th, con Phạm Thị H, Phạm Văn T cùng đứng đơn khởi kiện bà C về ranh giới đất giữa thửa 137 và thửa 138.

Trong đơn khởi kiện ngày 29-10-2021, các đồng nguyên đơn yêu cầu bà Lê Thị Ngọc C trả lại phần đất lấn chiếm có chiều ngang khoảng 0.5m (tính từ tường rào nhà bà H về phía đất bà C) x chiều dài khoảng 39m và yêu cầu bà C phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc gồm tường nhà, senô, 03 lam cửa sổ, máng thoát nước, một phần nhà tắm nằm trên phần đất tranh chấp để trả đất lại cho các đồng nguyên đơn. Theo yêu cầu của đơn khởi kiện ngày 29-10-2021 sẽ ảnh hưởng đến tường nhà bà C. Do đó, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án xác định ranh giới giữa thửa đất số 137 và thửa 138 là từ mép senô nhà nguyên đơn chiếu xuống đất, kéo thẳng ra hướng Quốc lộ và kéo thẳng về sau cuối đất giáp thửa số 141 của ông Võ Văn H1. Buộc bà Lê Thị Ngọc C tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc của bà C có trên phần đất ký hiệu khu F diện tích 25m<sup>2</sup>, gồm senô ký hiệu (3) diện tích 0.7m<sup>2</sup>, 03 lam cửa sổ ký

hiệu (4) diện tích  $0.2\text{m}^2$ ; (5) diện tích  $0.3\text{m}^2$ ; (6) diện tích  $0.3\text{m}^2$ ; máng thoát nước ký hiệu (7) diện tích  $0.09\text{m}^2$ , một phần nhà tắm ký hiệu (10) diện tích  $2.1\text{m}^2$  (Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022 và Công văn ngày của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa đính chính diện tích khu (7) từ  $0.3\text{m}^2$  thành  $0.09\text{m}^2$ ). Ngoài ra, các nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Hiện nay, thửa đất số 137 các nguyên đơn không thực hiện bất kỳ giao dịch nào làm phát sinh quyền lợi người thứ ba. Về phần Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022 và Biên bản định giá ngày 03-12-2021 của Phòng tài chính, kinh tế hạ tầng nguyên đơn không có ý kiến, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc C buộc các đồng nguyên đơn trả lại phần đất hiệu khu F diện tích  $25\text{m}^2$  và tháo dỡ các công trình kiến của nguyên đơn có trên phần đất khu F, gồm seno ký hiệu (8) diện tích  $1.7\text{m}^2$  và một phần mái nhà ký hiệu (9) diện tích  $7.3\text{m}^2$  (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022) các nguyên đơn không đồng ý do bà C nói sai và không nắm rõ nguồn gốc đất.

*Bị đơn bà Lê Thị Ngọc C trình bày:*

Bà đang quản lý, sử dụng thửa đất số 138, diện tích  $310\text{m}^2$ , loại đất ONT, đất tọa lạc tại ấp 7, xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Thửa đất số 138 bà được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-6-1996, khi cấp không có đo đạc.

Nguồn gốc đất thửa 138 trước đây cha của bà là Lê Văn Ch mượn của ông Đặng Văn Kh vào năm 1955 không làm giấy tờ. Khi đó là đất biên nên lên nền được bao nhiêu thì sử dụng bấy nhiêu, không xác định được diện tích cụ thể. Cha bà đã đắp một miếng nền sát thửa 139. Ngày 23-9-1956 cha của bà mới làm Tờ giao kèo nhượng đất thêm 3m ngang của ông Phạm Văn C1 (mua công sức đắp nền). Khi đó, không biết cụ thể kích thước thửa đất là bao nhiêu. Căn cứ vào đòn tay căn nhà cha của bà cất năm 1955 thì chiều ngang đất khoảng là 6.4m. Nhìn tấm ảnh chụp năm 1956 thì thấy cha bà cất nhà có chừa khoảng trống bên ranh ông K (là đên vách tường hiện nay của ông K). Do cha bà buôn bán phân phải chừa đường thoát nước hai bên. Năm 1968, cha bà xây nhà tắm chứ không phải bà D xây. Việc bà D khai xây nhà tắm lấn qua đất của ông K là do bị bà H ép buộc. Năm 2006, bà H đập một phần nhà tắm. Ông Ch thuê đất của ông Kh không nói diện tích. Do khi đó ông Ch, ông K và hai hộ nữa cũng thuê đất của ông Kh mà không có diện tích cụ thể.

Phía ông K trước đây có sử dụng rào kẽm gai làm ranh giữa nhà ông K và bà C là ngay vị trí sát tường nhà bà H hiện nay. Ông K có cắm cây sắt sát tường nhà ông K nhưng bà H đã nhổ bỏ, phần dưới nền còn có vỉ sắt của cha bà tấn nền. Năm 1968, cha bà có cho chị của bà là Lê Thị Mỹ D ở. Sau đó, bà D đi tu nên nhà đất cha bà cho lại bà sử dụng từ năm 1989 đến nay. Năm 1993, phần

nhà (2) bà xây lại 10m đầu. Năm 2000, bà xây lại phần nhà (1) và sau đó bà xây phần còn lại như hiện nay. Khi xây nhà lại, bà phải thụt qua để tránh seno của nhà bà H.

Năm 2002, bà khởi kiện bà Phạm Thị H đã được Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa và Tòa án nhân dân tỉnh Long An xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà lý do kiện bà Phạm Thị H là không đúng người, kiện ông Phạm Văn K mới đúng.

Nay ông K đã chết, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn T và bà Đặng Thị Th khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới thửa 137 là từ mép seno của nhà nguyên đơn chiếu xuống đất kéo thẳng ra quốc lộ 1A và kéo thẳng về phía đất ông Võ Văn H1 và yêu cầu bà tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc nhà bà có trên phần đất tranh chấp ký hiệu khu F diện tích 25m<sup>2</sup> gồm seno ký hiệu (3) diện tích 0.7m<sup>2</sup>, 03 lam cửa sổ ký hiệu (4) diện tích 0.2m<sup>2</sup>; (5) diện tích 0.3m<sup>2</sup>; (6) diện tích 0.3m<sup>2</sup>; máng thoát nước ký hiệu (7) diện tích 0.09m<sup>2</sup>, một phần nhà tắm ký hiệu (10) diện tích 2.1m<sup>2</sup> thì bà không đồng ý. Lý do đất đã sử dụng ổn định từ năm 1956 tới nay.

Tại đơn phản tố ngày 05-4-2022, bà yêu cầu bà Phạm Thị H, bà Đặng Thị Th, ông Phạm Văn T phải tháo dỡ hàng rào, seno, mái ngói, mái tole trả lại khu A diện tích 19.6m<sup>2</sup> + khu B diện tích 17.9m<sup>2</sup> = 37.5m<sup>2</sup> và yêu cầu nguyên đơn bồi thường chi phí xây nhà tắm, bồn cầu. Tại đơn phản tố sửa chữa ngày 05-5-2022, bà yêu cầu các nguyên đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 37.5m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc có trên phần đất tranh chấp gồm seno-mái ngói chiều dài từ 8.15m và 6.5m mái tole là 4.9m, hàng rào trả đất lại cho bà. (Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 21/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa).

Trong quá trình giải quyết vụ án, do bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện và có đo đạc lại nên bà xác định yêu cầu các nguyên đơn tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc của nguyên đơn có trên phần đất khu F diện tích 25m<sup>2</sup> trả đất lại cho bà gồm hàng rào, seno ký hiệu (8) diện tích 1.7m<sup>2</sup> và một phần mái nhà ký hiệu (9) diện tích 7.3m<sup>2</sup> (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022).

Thửa đất và căn nhà trên thửa 138 là tài sản riêng của bà, không liên quan đến người thứ ba nào khác. Hiện nay, bà không thực hiện bất kỳ giao dịch nào làm phát sinh quyền lợi người thứ ba. Về phần theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022 và Biên bản định giá ngày 03-12-2021 của Phòng kinh tế hạ tầng, Phòng tài chính bà không có ý kiến.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn C3 có đơn xin giải quyết vắng mặt.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 273 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100 Luật Đất đai, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Th, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn T đối với bà Lê Thị Ngọc C về việc tranh chấp ranh đất.

Xác định ranh giới giữa thửa 137, loại đất ONT, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An và thửa 138, loại đất ONT, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An như sau: Chiều ngang mặt trước thửa 138 của bà Lê Thị Ngọc C (cạnh giáp quốc lộ 1A) là 5.8m; chiều ngang mặt sau thửa 138 của bà Lê Thị Ngọc C (cạnh giáp thửa 141, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An) là 5.7m; nối hai điểm thành một đường thẳng có chiều dài 35.7m<sup>2</sup> là ranh giới giữa thửa 137 và 138 (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24/8/2022 và Công văn số 1616/CNVPĐKĐĐ ngày 16/9/2022 đính chính về diện tích khu (7) từ 0.3m<sup>2</sup> thành 0.09m<sup>2</sup>).

Phần đất khu F diện tích 25m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà Đặng Thị Th, bà Phạm Thị H và ông Phạm Văn T. Buộc bà Lê Thị Ngọc C tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc có trên phần đất ký hiệu khu F, diện tích 25m<sup>2</sup> gồm công trình kiến trúc nhà bà C là seno ký hiệu (3) diện tích 0.7m<sup>2</sup>; 03 lam cửa sổ ký hiệu (4) diện tích 0.2m<sup>2</sup>; (5) diện tích 0.3m<sup>2</sup>; (6) diện tích 0.3m<sup>2</sup>; máng thoát nước ký hiệu (7) diện tích 0.09m<sup>2</sup>, một phần nhà tắm ký hiệu (10) diện tích 2.1m<sup>2</sup>.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh biến động đất đai theo quy định pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc C về việc yêu cầu bà Đặng Thị Th, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn T trả lại phần đất có ký hiệu khu F diện tích 25m<sup>2</sup> và tháo dỡ hàng rào, các công trình kiến trúc có trên phần đất khu F gồm seno ký hiệu (8) diện tích 1.7m<sup>2</sup> và một phần mái nhà ký hiệu (9) diện tích 7.3m<sup>2</sup> (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24/8/2022 và Công văn số 1616/CNVPĐKĐĐ ngày 16/9/2022 đính chính về diện tích khu (7) từ 0.3m<sup>2</sup> thành 0.09m<sup>2</sup>).

3/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc C về việc yêu cầu bà Đặng Thị Th, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn T bồi thường chi phí xây dựng nhà tắm, bồn cầu.

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

Ngày 26-9-2022, bị đơn bà Lê Thị Ngọc C kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Các biên bản hòa giải tại bút lục số 73,74 thành phần hòa giải thiếu trưởng thôn, một số hộ dân, người có uy tín, già làng ...thì Tòa án phải trả lại đơn khởi kiện nhưng Tòa án thụ lý vụ án là trái pháp luật vì vụ án đã được xét xử bằng hai bản án. Do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị căn cứ vào Điều 308, Điều 310 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:*

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Kh. Bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 138 không có đo đạc. Nhà của ông C1 cất trước nhà ông Ch. Ông C1 và ông K sử dụng đất từ năm 1956. Bà D thừa nhận có xây nhà tắm lân qua đất của bà H 6 tấc. Bà D cho rằng bị bà H ép buộc mới thừa nhận như vậy nhưng không có chứng cứ gì chứng minh bị bà H ép buộc. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc C được làm đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà Đặng Thị Th và ông Huỳnh Văn C3 có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: xác định ranh giới giữa thửa đất số 137 và thửa 138 là từ mé senô nhà nguyên đơn chiếu thẳng xuống đất, kéo thẳng ra hướng Quốc lộ 1A đến mép lộ giới và kéo thẳng về sau đuôi đất giáp ranh thửa số 141 của ông Võ Văn H1. Buộc bà Lê Thị Ngọc C

tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc của bà C có trên phần đất ký hiệu khu F diện tích 25m<sup>2</sup>, gồm seno ký hiệu (3) diện tích 0.7m<sup>2</sup>, 03 lam cửa sổ ký hiệu (4) diện tích 0.2m<sup>2</sup>; (5) diện tích 0.3m<sup>2</sup>; (6) diện tích 0.3m<sup>2</sup>; máng thoát nước ký hiệu (7) diện tích 0.09m<sup>2</sup>, một phần nhà tắm ký hiệu (10) diện tích 2.1m<sup>2</sup>.

[4] Các khu tranh chấp được xác định theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 246-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022 và Công văn số 1617/CNVPĐKĐĐ ngày 16-9-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa chính diện tích khu (7) từ 0.3m<sup>2</sup> thành 0.09m<sup>2</sup>). Ngoài ra, các nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

[5] Thấy rằng, các đương sự thống nhất nguồn gốc đất là của ông Đặng Văn Kh và bà Phạm Thị G. Bên nguyên đơn cung cấp chứng cứ như sau: Tại “Tờ giao kèo cho mượn đất cất nhà ở” ngày 04-5-1957 có nội dung ông Đặng Văn Kh cho ông Phạm Văn K mượn miếng đất cất nhà ở bề ngang độ 30m, dài 40m; “Tờ giao kèo nhượng đất” ngày 23-9-1956 có nội dung ông Phạm Văn C1 có dư nền đất độ 3m ngang bằng lòng nhượng lại cho Lê Văn Ch cất nhà để ở; “Giấy xác nhận” ngày 30-12-2002 của bà Huỳnh Thị A (vợ ông C1) cũng thể hiện vợ chồng ông C1 có nhượng lại ông Lê Văn Ch miếng đất có bề ngang 3m, hàng năm ông Ch phụ lúa là 5 gia; “Giấy xác nhận ranh giới đất thổ cư” ngày 25-01-2002, bà Lê Thị Mỹ D xác nhận có xây nhà tắm lần đất của ông K.

[6] Bà C căn cứ vào tấm ảnh chụp cho rằng căn nhà của ông Ch có hai đòn tay chiều ngang thông thường là 6.4m, cộng thêm phần chừa ranh hai bên thì chiều ngang thửa 138 là khoảng 6.8m là không có căn cứ vì tấm ảnh không có thể hiện kích thước nhà, đất cụ thể. Khi đo đạc thực tế thể hiện trên Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022 thì phần đất hiện nay của bà C sử dụng có chiều ngang 6.35m (5.8m + phần tranh chấp 0.55m). Lời khai của bà C không có sự thống nhất về chiều ngang thửa 138.

[7] Bà C cho rằng khi ông Ch sử dụng đất không biết chiều ngang thửa đất 138 là bao nhiêu do năm 1956 khi cha bà thuê đất của ông Kh không có đo đạc. Ông Ch đắp nền được bao nhiêu thì sử dụng bấy nhiêu và sau đó có mua thêm công sức đắp nền của ông C1 3m nữa. Khi bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-6-1996 cũng không có đo đạc. Bà cung cấp Tờ trình của người làm chứng nhưng Tờ trình của 9 người làm chứng ghi ngày 26-11-2002 mà trưởng ấp lại xác nhận chữ ký là ngày 25-11-2002 (trước 1 ngày ký tên) nên chứng cứ này không hợp lệ.

[8] Tại bản tường trình ngày 24-3-2022 và tại phiên tòa sơ thẩm bà C thừa nhận “...năm 1956 ông C1 cất nhà xong còn dư 3m ngang bán lại cho cha tôi. Có nền nhà gần bên nước cha tôi cất nhà để buôn bán vật tư nông nghiệp..” như vậy có cơ sở xác định nhà ông Ch cất sau nhà ông C1. Theo tấm ảnh bà C cung cấp thể hiện giữa hai nhà có một khoảng đất trống. Nguyên đơn cho rằng đó là phần đất ranh mà mái nhà ông K (mua của ông C1) bao trùm lên khoảng 1.5m. Bà C cũng thừa nhận mái nhà của ông K bao trùm luôn cả phần đất trống đó. Khi ông



C1 bán nhà lại cho ông K vẫn giữ nguyên hiện trạng như trong ảnh, không có sự thay đổi gì. Cho đến năm 1968, ông K mới xây dựng lại nhà bán kiên cố, ông Ch không tranh chấp. Do đó, có cơ sở xác định ông C1, sau là ông K đã sử dụng phần đất khu F từ năm 1956.

[9] Bà C cho rằng cha của bà mới là người xây nhà tắm nhưng tại “Giấy xác nhận ranh giới đất thổ cư” ngày 01-02-2002, bà Lê Thị Mỹ D (là chị bà C) trình bày: "Trước đây tôi có xây nhà tắm lấn qua đất ông Phạm Văn K 6 tấc. Như vậy, chiều ngang phía sau đất của ông K là 10m và bên ông Phạm Văn K vĩnh viễn không đập nhà tắm của tôi..". Giấy xác nhận này có xác nhận của Trưởng ấp và được Ủy ban nhân dân xã Thạnh Đức xác nhận chữ ký của Trưởng ấp lúc bấy giờ.

[10] Sau đó, ngày 19-8-2003, bà Lê Thị Mỹ D trình bày "...Năm 1995, nhà nước cấp bằng khoán công nhận quyền sử dụng cho em tôi. Cô H yêu cầu tôi ký tên thì tôi ký để vừa lòng cô H và một phần em tôi sống một mình bị hại nên tôi đành phải ký tên...". Trong Tờ giải trình ngày 21-8-2022 bà Lê Thị Mỹ D lại cho rằng bị bà H ép khai xây nhà tắm lấn chiếm 0.6m. Lời khai của bà D có sự mâu thuẫn với nhau. Việc bà D, bà C cho rằng bị ép khai lấn đất nhưng không có chứng cứ chứng minh bị bà H ép buộc. Do đó, lời khai đầu tiên ngày 01-02-2002 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Thạnh Đức là chứng cứ khách quan để xác định khi bà D đang sử dụng thửa đất 138 đã xây dựng nhà tắm đã lấn qua đất của ông Phạm Văn K. (Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính ngày 24-8-2022 ký hiệu là nhà vệ sinh (10) diện tích 2.1m<sup>2</sup>.)

[11] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định ông K đã sử dụng đất thửa 137 luôn cả khu tranh chấp F từ năm 1957. Sau khi ông K chết thì bà H, bà Th sử dụng cho đến nay nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ. Xác định ranh giới giữa thửa 137 và 138 như sau: Chiều ngang mặt trước thửa 138 của bà Lê Thị Ngọc C (cạnh giáp quốc lộ 1A) là 5.8m; chiều ngang mặt sau thửa 138 của bà Lê Thị Ngọc C (cạnh giáp thửa 141, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An) là 5.7m; nối hai điểm thành một đường thẳng dài 35.7m<sup>2</sup> là ranh giới giữa thửa 137 và 138 (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022 và Công văn số 1617/CNVPĐKĐĐ ngày 16-9-2022 về đính chính diện tích khu (7) từ diện tích 0.3m<sup>2</sup> thành diện tích 0.09m<sup>2</sup>).

[12] Buộc bà Lê Thị Ngọc C tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc có trên phần đất tranh chấp để trả lại cho các nguyên đơn quyền sử dụng phần đất được ký hiệu khu F diện tích 25m<sup>2</sup> (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022. Trong đó có công trình kiến trúc nhà bà C gồm seno ký hiệu (3) diện tích 0.7m<sup>2</sup>, 03 lam cửa sổ ký hiệu (4) diện tích 0.2m<sup>2</sup>; (5) diện tích 0.3m<sup>2</sup>; (6) diện tích 0.3m<sup>2</sup>; máng thoát nước ký hiệu (7) diện tích 0.09m<sup>2</sup>, một phần nhà tắm ký hiệu (10) diện tích 2.1m<sup>2</sup>.

[13] Như đã nhận định ở trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc C về việc yêu cầu các đồng nguyên đơn trả lại phần đất ký hiệu khu F diện tích 25m<sup>2</sup> và tháo dỡ hàng rào và các công trình kiến trúc có trên phần đất khu F gồm seno ký hiệu (8) diện tích 1.7m<sup>2</sup> và một phần mái ngói ký hiệu (9) diện tích 7.3m<sup>2</sup> (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022) là có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo của bà C, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[14] Về lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, thấy rằng: Biên bản hòa giải ngày 09-11-2020 và Biên bản hòa giải ngày 08-3-2021 của Ủy ban nhân dân xã Nhị Thành (bút lục 73, 74) thì thành phần hòa giải không trái với quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013.

[15] Trước đây, bà C có khởi kiện tranh chấp ranh đất với bà Nguyễn Thị B và bà Phạm Thị H, được Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử bằng bản án số 72/2007/DS-ST ngày 01-10-2007. Bà C không đồng ý với Bản án sơ thẩm nên kháng cáo. Vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm theo Bản án số 412/2008/DS-PT ngày 22-9-2008, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện xác định ranh giới của bà C đối với bà H, với nhận định như sau: Thừa đất số 137 do ông K đứng tên sổ địa chính và là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Nhưng bà C khởi kiện bà H là không đúng chủ thể.

[16] Như vậy, về bản chất việc tranh chấp ranh đất giữa thửa đất số 137 với thửa đất số 138 là chưa được giải quyết. Ông K đã chết năm 2010 nên hàng thừa kế của ông K gồm vợ là Đặng Thị Th, con Phạm Thị H, Phạm Văn T cùng đứng đơn khởi kiện bà C về ranh giới đất giữa thửa 137 và thửa 138 và Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa thụ lý giải quyết là đúng theo quy định của pháp luật.

[17] Do đó, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng các biên bản hòa giải tại ủy ban nhân dân cấp xã thành phần hòa giải thiếu trưởng thôn, một số hộ dân, người có uy tín, già làng ..., vụ án đã được xét xử bằng hai bản án, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[18] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà C là có căn cứ.

[19] Về án phí dân sự phúc thẩm

Bà C được miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc C;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa;

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 228, 273 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100 Luật Đất đai, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Th, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn T đối với bà Lê Thị Ngọc C về việc tranh chấp ranh đất.

Xác định ranh giới giữa thửa 137, loại đất ONT, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An và thửa 138, loại đất ONT, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An như sau: Chiều ngang mặt trước thửa 138 của bà Lê Thị Ngọc C (cạnh giáp quốc lộ 1A) là 5.8m; chiều ngang mặt sau thửa 138 của bà Lê Thị Ngọc C (cạnh giáp thửa 141, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã Nhị Thành, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An) là 5.7m; nối hai điểm thành một đường thẳng có chiều dài  $35.7m^2$  là ranh giới giữa thửa 137 và 138 (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 246-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022 và Công văn số 1617/CNVPĐKĐĐ ngày 16-9-2022 đính chính về diện tích khu (7) từ  $0.3m^2$  thành  $0.09m^2$ ).

Phân đất khu F diện tích  $25m^2$  thuộc quyền sử dụng của bà Đặng Thị Th, bà Phạm Thị H và ông Phạm Văn T. Buộc bà Lê Thị Ngọc C tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc có trên phần đất ký hiệu khu F, diện tích  $25m^2$ , trong đó có công trình kiến trúc nhà bà C là seno ký hiệu (3) diện tích  $0.7m^2$ ; 03 lam cửa sổ ký hiệu (4) diện tích  $0.2m^2$ ; (5) diện tích  $0.3m^2$ ; (6) diện tích  $0.3m^2$ ; máng thoát nước ký hiệu (7) diện tích  $0.09m^2$ , một phần nhà tắm ký hiệu (10) diện tích  $2.1m^2$ .

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh biến động đất đai theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc C về việc yêu cầu bà Đặng Thị Th, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn T trả lại phần đất có ký hiệu khu F diện tích  $25m^2$  và tháo dỡ hàng rào, các công trình kiến trúc có trên phần đất khu F gồm seno ký hiệu (8) diện tích  $1.7m^2$  và một phần mái nhà ký hiệu (9) diện tích  $7.3m^2$  (theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 246-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 24-8-2022 và Công văn số 1617/CNVPĐKĐĐ ngày 16-9-2022 đính chính về diện tích khu (7) từ  $0.3m^2$  thành  $0.09m^2$ ).

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc C về việc yêu cầu bà Đặng Thị Th, bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn T bồi thường chi phí xây dựng nhà tắm, bồn cầu.

Về quyền khởi kiện: Khi có quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đó, nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 5.674.000 đồng. Bà Phạm Thị H đã nộp tạm ứng nên bà Lê Thị Ngọc C phải hoàn lại cho bà Phạm Thị H số tiền là 5.674.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Ngọc C được miễn 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, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 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:**

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Thu**